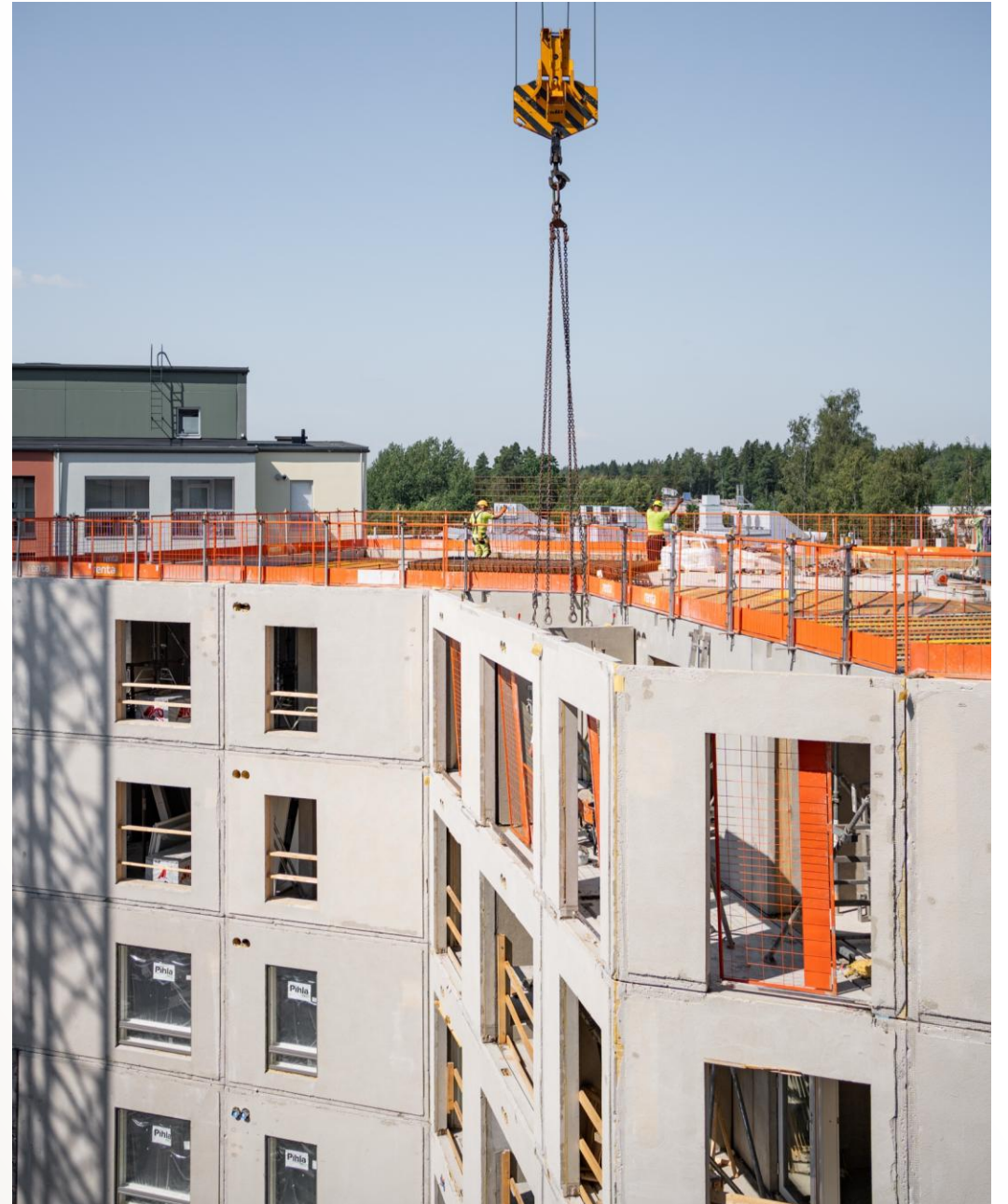


Toivo Group Oyj:n LIIKETOIMINTAKATSAUS 1.1.-31.3.2026

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki
Talousjohtaja Samuli Niemelä



Tilaisuuden pääkohdat

- Katsauskausi lyhyesti
- Vuosi 2026
- Avainluvut ja Q1 tiivistettynä
- Mistä kasvua ja kannattavuutta 2026?
- Taloudelliset näkymät



Tammi-maaliskuu 2026 lyhyesti

- Liikevaihto 12,2 M € (11,5 M €), +6 %
- Liikevoitto 0,9 M € (2,0 M €)
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 8 (81) uudelle asunnolle.
- **TALOJEN RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 15 (124) asunnon rakentaminen.
- **ASUNTOJEN OMISTAMINEN/MYYNTI:** Valmistui 17 (39) asuntoa ja kaksi yhteiskuntakiinteistöä (0).
- Toimintaympäristö haastaa asuntokehittäjiä, rakentajia ja omistajia ja odotamme siihen pientä parantumista vuoden 2026 aikana.
- Vuokrausaste 91,1 %



Vuosi 2026

Aloitukset vuoteen 2026 meni hyvin ja näkymät ovat positiiviset, vaikka kiinteistö- ja rakentamismarkkina tulee olemaan haastava vuonna 2026.



Kasvu



Kannattavuus



Osinko

Toivon liiketoimintamalli

Liiketoimintafokus:

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

● Tilanne 31.3.2026

Keskimäärin 20% volyymin vuosikasvu: Asunnot ja yhteiskuntakiinteistöt



Rakentaminen

- 208 asuntoa ja 6 yhteiskuntakiinteistöä

Hallinnointi

- Omistuksessa 623 asuntoa
- Hallinnoinnissa 353 asuntoa

Kehittäminen

- n. 1300 asuntoa
- n. 299/1000 M€



Avainluvut

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.

Q1/2026 tiivistettynä

TOIVON LIIKETOIMINTA Q1/2026

1. Toivo ei tehnyt hankkeita omaan taseeseen Q1 2026.
2. Alkuvuonna hankekäynnistyksiä oli vähän. Hankekäynnistykset painottuvat H2:lle
3. Q1/2026 ei valmistunut ja luovutettu omistusasuntohankkeita.
4. Hankintakustannukset pysyneet ennustetulla tasolla.

TOIVON TOIMINTA HAASTAVASSA MARKKINASSA

1. Keskitymme asiakaslisäarvoon ja kilpailukykyyn.
2. Tekeminen ratkaisee ja yhtiökohtaiset erot korostuvat.
3. Positiivisia signaaleja nähtävissä.

Mistä kasvua ja kannattavuutta 2026?



1/3 Korkeatasoisia omistusasuntoja.

- Sijainti: Pääkaupunkiseutu
- Tuote: Kerrostaloja ja rivitaloja
- Ratkaisevaa: hinta, sijainti ja tuote



2/3 Sijoittajille asuinportfoliota.

- Sijainti: Pääkaupunkiseutu
- Tuote: Kerrostaloja ja rivitaloja
- Ratkaisevaa: hinta, sijainti ja asiakasymmärrys.



3/3 Yhteiskuntakiinteistöjä

- Sijainti: Pääkaupunkiseutu + kaupunkikeskukset
- Tuote: Hoivakodit, erityisasuminen ja päiväkodit
- Ratkaisevaa: hinta, sijainti ja asiakasymmärrys.



KASVU



KANNATTAVUUS

Mistä kasvua ja kannattavuutta 2026?

1/3 Omistusasuntokohteet

Korkeatasoiset kohteet, jotka ovat pääasiassa **Helsingissä** alueilla, joissa **vanhan ja uuden asunnon hintaero** on mahdollisimman pieni.

<https://sompasaarengemma.fi/>

Rakenteilla kuusi kohdetta.



2/3 Asuinportfoliot

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

Rakenteilla neljä 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 kuusi kohdetta.



Taloudelliset näkymät

NÄKYMÄT VUODELLE 2026

- Yhtiö arvio 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.

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

Toimitusjohtaja

040 847 6206

markus.myllymaki@toivo.fi



Samuli Niemelä

Talousjohtaja

050 430 3483

samuli.niemela@toivo.fi

Liitteet

TO/VO



Liite 1. Tunnusluvut 31.3.2026

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 %
Omavaraisuusaste, %	44,9 %	46,0 %	-1,1 %
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	0,00	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 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.

Konsernitulos 1-3/2026

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

1 000 euroa	1.1.-31.3.2026	1.1.-31.3.2025
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 31.3.2026

1 000 euroa	31.3.2026	31.3.2025
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	113 627	116 154
Käyttöoikeusomaisuuserät	111	32
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	235	213
Aineettomat hyödykkeet	5	10
Johdannaiset	186	122
Muut pitkäaikaiset saamiset (lainasaamiset)		
Pitkäaikaiset saamiset	-	-
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistelevät sijoitukset	71	1 783
Laskennalliset verosaamiset	373	477
Pitkäaikaiset varat yhteensä	114 609	118 791
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	29 612	11 717
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	17 480	13 756
Rahavarat	9 181	10 904
Lyhytaikaiset varat yhteensä	56 272	36 376
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	-
Varat yhteensä	170 881	155 168

1 000 euroa	31.3.2026	31.3.2025
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	16 801	17 073
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	21 062	20 998
Muuntoerot	-	-
Kertyneet voittovarot	34 864	31 031
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	73 727	70 103
Määräysvallattomien omistajien osuus	204	179
Oma pääoma yhteensä	73 931	70 282
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	60 343	52 850
Vuokrasopimusvelat	7 556	7 564
Lähipiirilainat	-	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	842	622
Varaukset	420	169
Laskennalliset verovelat	4 913	4 712
Pitkäaikaiset velat yhteensä	74 074	65 917
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	7 564	1 949
Vuokrasopimusvelat	610	594
Lähipiirilainat	102	103
Varaukset	420	169
Ostovelat ja muut velat	13 915	16 154
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	340	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	22 951	18 969
Velat yhteensä	97 025	84 886
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	170 881	155 168

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.



sijoittajille.toivo.fi