



**Toivo Group Oyj:n
liiketoimintakatsaus
1.1.–30.9.2025**

Toivo Group Oyj:n liiketoimintakatsaus

1.1.–30.9.2025: Kannattava kasvu jatkui vahvana. (Tilintarkastamaton)

Tuhatta euroa	1.1.–30.9.2025	1.1.–30.9.2024	Muutos, %
Liikevaihto	37 019	32 587	14 %
Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä	58 406	37 726	55 %
Hankesalkun arvo (MEUR)*	286	695	-59 %
Liikevoitto	5 039	3 405	48 %
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	5 039	3 405	48 %
Tilikauden tulos	1 894	332	470 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,03	0,01	406 %
Taloudellinen vuokrausaste	93,1 %	91,4 %	2 %
Oma pääoma yhteensä	71 207	68 500	4 %
Taseen loppusumma	178 156	162 228	10 %

Tuhatta euroa	1.7.–30.9.2025	1.7.–30.9.2024	Muutos, %
Liikevaihto	13 837	4 184	231 %
Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä	22 684	7 601	198 %
Hankesalkun arvo (MEUR)*	286	695	-59 %
Liikevoitto	1 581	1 059	49 %
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	1 581	1 059	49 %
Tilikauden tulos	267	-106	352 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,005	-0,002	352 %
Taloudellinen vuokrausaste	94,4 %	91,2 %	4 %
Oma pääoma yhteensä	71 207	68 500	4 %
Taseen loppusumma	178 156	162 228	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.–30.9.2025 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevaihto 37,0 (32,6) milj. euroa.
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 135 (220) asunnon rakentamisesta ja kahdesta (0) yhteiskuntakiinteistöstä.
- Katsauskaudella aloitettiin 177 (196) asunnon rakentaminen, 2 (0) hoivakodin rakentaminen ja 1 (0) päiväkodin rakentaminen.
- Katsauskaudella valmistui 123 (165) asuntoa.

NÄKYMÄT VUODELLE 2025

- Yhtiö arvioi liikevoiton ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia olevan 6–11 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1.–31.12.2025.
- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 6–11 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1.–31.12.2025.



TOIMITUSJOHTAJA MARKUS MYLLYMÄKI



Vuosi 2025 on ollut Toivolle vahvan operatiivisen suorituskyvyn ja tuloksellisen kasvun aikaa. Liikevaihtomme kasvoi tammi–syyskuussa 14 prosenttia ja liikevoittomme 48 prosenttia vertailukaudesta. Tämä kertoo ennen kaikkea yhtiön kyvystä toimia tehokkaasti ja tehdä oikeita päätöksiä myös haastavassa markkinaympäristössä.

Markkinoilla on nähtävissä asuntokysynnän piristymistä erityisesti pääkaupunkiseudulla. Rakentamisen volyymit pysyvät edelleen maltillisina, mutta Toivo on onnistunut hyödyntämään tilanteen ja vahvistanut asemaansa markkinoilla. Valikoiva ja kurinalainen tekeminen on osoittautunut oikeaksi strategiaksi.

Tavoitteemme on kasvaa kannattavasti ja vastuullisesti noin 20 prosentin vuosivauhtia. Tähän päästään vain operatiivisen huippusuorituksen kautta ja sen Toivon tiimi on jälleen kerran osoittanut.

KEHITTÄMINEN: Hankekehityksessä painotamme valikoivuutta ja kannattavuutta. Kolmannella neljänneksellä teimme sopimuksen uudesta asuinkohteesta Helsingin Ruskeasuolle (As Oy Helsingin Keskuspuiston Grand) sekä päiväkotihankkeesta Espoon Leppävaaraan (Norlandia). Lisäksi solmittiin aiesopimus useista tulevista hoivakiinteistöistä Cofinimmo SA:n kanssa. Vahva hankesalkku ja tarkka valikointi luovat pohjan vakaalle ja hallitulle kasvulle.

RAKENTAMINEN: Rakentaminen eteni suunnitellusti. Käynnistimme kaksi uutta hanketta ja saimme valmiiksi kaksi kohdetta – Pyhtäänkorven Mestarit Vantaalla ja Tampereen Ojala – yhteensä 70 asuntoa. Rakennushankkeet etenevät ajallaan ja budjetissaan, mikä kertoo tehokkuudesta ja vahvasta projektinhallinnasta.

HALLINNOINTI: Vuokraustoiminta kehittyi myönteisesti. Taloudellinen vuokrausaste nousi 94,4 %:iin, ja vuokraus etenee ripeästi omien Asuntomestarien® johdolla. Omistettujen ja hallinnoitujen kohteiden laatu, sijainnit ja aktiivinen hallinnointi tuottavat tasaista kassavirtaa ja vahvistavat yhtiön tulos pohjaa.

MYYNTI: Kolmannella neljänneksellä toteutimme kahden hoivakiinteistön myynnin ja laajensimme yhteistyötä Cofinimmo SA:n kanssa. Omistusasuntomyynti eteni hyvin, ja useat hankkeet ovat lähes loppuunmyytyjä. Myyntien ja kumppanuuksien kautta hallitsemme pääomia tehokkaasti ja valmistaudumme uusiin investointeihin.

Toivo jatkaa määrätietoista kasvuaan. Operatiivinen tehokkuus, valikoiva kehittäminen ja vahva pääomahallinta luovat kestävän perustan tuleville vuosille.

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

UUDET SOPIMUKSET 1.7.–30.9.2025

Toisen vuosineljänneksen aikana yhtiö sopi yhdestä erikoistilannehankkeesta Nordevon kanssa.

Kohde	Kaupungin-osa	Tuote	Asunto-määrä/m ²	Valmistuminen	A-energia-luokka
As Oy Helsingin Keskuspuiston Grand	Ruskeasuo	Kerrostalo	35	4/2026	Kyllä

ALOITETUT KOHTEET 1.7.–30.9.2025

Toisen vuosineljänneksen aikana yhtiö aloitti kaksi hanketta.

Yksi hankkeista on erikoistilannehanke ja toinen päiväkotihanke.

Kohde	Kaupungin-osa	Tuote	Asunto-määrä/m ²	Valmistuminen	A-energia-luokka
As Oy Helsingin Keskuspuiston Grand	Ruskeasuo	Kerrostalo	35	4/2026	Kyllä
Norlandia, Espoo	Leppävaara	Päiväkoti	1000 m ²	8/2026	
As Oy Vantaan Clara	Vapaala	Paritalo	6	6/2026	Kyllä

VALMISTUNEET KOHTEET 1.7.–30.9.2025

Kolmannen vuosineljänneksen aikana yhtiöllä valmistui yhteensä kaksi hanketta, joissa oli yhteensä 70 asuntoa.

Kohde	Kaupungin-osa	Asuntotuote	Asunto-määrä	Valmistuminen	A-energia-luokka
Pyhtäänkorven Mestarit	Aviapolis	Kerrostalo	36	7/2025	Kyllä
Tampereen Ojala	Ojala	Rivitalo	34	7/2025	

MUU TOIMINTA 1.7.–30.9.2025

- Yhtiö tiedotti 3.7.2025 myyneensä kaksi rakennettavaa hoivakohdetta, sekä solminut aiesopimuksen useista tulevista hoivakohteista Cofinimmo SA:n kanssa.
- Yhtiö tiedotti 24.9.2025 pääomalainan takaisinmaksusta lähipiiriin kuuluville tahoille.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

- Ei katsauskauden jälkeisiä tapahtumia.

TOIVON HISTORIA, NYKYHETKI JA TULEVAISUUS

Historia

Miljoonaa euroa	2019	2020	2021	2022	2023	2024	1-9/ 2025
Liikevaihto	3,1	4,3	13,6	20,3	43,7	39,8	37,0
Liiketulos	4,2	7,2	15,8	15,6	-0,3	4,5	5,0
Nettotulos	3,4	5,1	12,1	12,1	-4,4	0,7	1,9
Kiinteistöjen käypä arvo	55,7	57,0	97,6	155,7	164,1	108,0	129,3
Oma pääoma	18,0	27,3	54,4	70,0	68,8	69,4	71,2
Taseen loppusumma	60,8	63,8	121,1	187,7	192,1	144,5	178,2

Toivo Group Oyj on kulkenut määrätietoisien kasvun polkua vuodesta 2019 alkaen. Yhtiön tarina käynnistyi halusta rakentaa uudenlainen, kokonaisvaltainen kiinteistöalan toimija, joka yhdistää kehittämisen ja omistamisen yhdeksi tehokkaaksi arvoketjuksi. Ensimmäiset toimintavuodet 2019–2021 keskittyivät liiketoimintamallin kehittämiseen, oman rakennusosaamisen vahvistamiseen ja maasalkun kasvattamiseen pääkaupunkiseudulla. Vuonna 2021 Toivo listautui Nasdaq First North -markkinapaikalle, mikä oli tärkeä askel yhtiölle.

Vuosi 2022 oli voimakkaan kasvun aikaa ja vastaavasti vuonna 2023 liiketoiminta supistui merkittävästi. Vuodet 2022 ja 2023 olivat kokonaisuudessaan rakenteiden vahvistamisen aikaa. Toivo vakiinnutti asemansa suomalaisessa asuntokehittämisessä. Samalla yhtiö standardoi rakennusprosessinsa ja otti käyttöön yhtenäisen projektinhallintamallin.

Vuonna 2024 yhtiö päivitti strategiansa korostaen fokusta parhaisiin kasvukeskuksiin sekä vastuullisesti suunniteltuihin asuin- ja yhteiskuntakiinteistöihin. Projekteissa painotettiin 15 prosentin kannattavuustavoitetta ja resurssien keskittämistä kannattavimpiin hankkeisiin. Toivo keskittyi valikoivaan ja kannattavaan kasvuun. Vuonna 2024 yhtiö vahvisti myös hallintoaan ja prosessejaan valmistaakseen siirtymistä Helsingin pörssin päälistalle.

Vuonna 2025 Toivo on löytänyt kasvun tien uudelleen monenlaisissa markkinaolosuhteissa. Ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana liikevaihto kasvoi 14 prosenttia ja liikevoitto 45 prosenttia vertailukaudesta. Kasvun taustalla ovat vuosina 2019–2024 tehdyt päätökset, joissa painotettiin riskienhallintaa, oman tuotannon tehokkuutta ja pitkäjänteistä asiakaskeskeisyyttä. Vuoden ensimmäisellä puoliskolla yhtiö saavutti yhden merkittävimmistä tavoitteistaan, siirtymisen Nasdaq Helsingin päälistalle. Siirtyminen vahvisti Toivon näkyvyyttä, uskottavuutta ja sijoittaja-asiakkaiden luottamusta sekä mahdollisti uusien pääomamarkkina- ja sijoittajamahdollisuuksien hyödyntämisen.

Vuosi	Korko*	Taseen kasvu	Liikevaihdon kasvu	Tapahtumat
2019	-0,1 %			Yhtiö aloittaa operatiivisen toiminnan. Rakennuttaa ensimmäiset kohteet. Kehitä, rakenna ja omista -liiketoimintamalli syntyy.
2020	-0,3 %	+5 %	+38 %	Koronakriisi. Projektijohtoliiketoiminta aloitetaan. Ensimmäiset portfoliokaupat.
2021	-0,5 %	+90 %	+219 %	Yhtiö listautuu First North -markkinapaikalle. Markkina on hyvin kuuma. Paljon hankkeita aloitetaan ja tase kasvaa voimakkaasti.
2022	-0,5 %	+55 %	+50 %	Ukrainan sota ja energiakriisi alkavat. Rakennuskustannusinflaatio jopa +15 %. Ensimmäiset gryndihankkeet. Kiinteistöjen tasearvot laskevat.
2023	3,3 %	+2 %	+115 %	Suunnanmuutos. Fokus kassavirtaan, sijoittajakauppoihin ja gryndiin. Toivo laajentaa yhteiskuntakiinteistöihin. Kiinteistöjen tasearvot laskevat lievästi.
2024	3,6 %	-25 %	-9 %	Sijoittajakaupankäynnin läpimurto. Ensimmäiset yhteiskuntakiinteistöt käynnistyvät. Kiinteistöjen tasearvot säilyvät vakaana.
2025	2,5 %	23 %	+14 %	Kohti kasvua. Yhtiö listautuu Helsingin pörssin päälistalle.
Keskiarvo	1,14 %	25 %	71 %	

*Vuoden ensimmäisen päivän 12 kk euribor.

Nykyhetki

Tänä päivänä Toivo toimii vakiintuneella ja kurinalaisella mallilla, jossa yhtiö keskittyy kehittämään, rakentamaan ja hallinnoimaan laadukkaita asuin- ja yhteiskuntakiinteistöjä Suomen kasvukeskuksissa. Vuokrausaste on noussut yli 94,4 prosenttiin. Henkilöstön määrä on kasvanut viime vuodesta noin 30 prosenttia, ja organisaatio on vahvistunut kaikilla liiketoiminta-alueilla.

Tulevaisuus

Toivo katsoo tulevaisuuteen selkeillä ja realistisilla tavoitteilla. Yhtiön keskipitkän aikavälin tavoitteena on kasvattaa liikevaihtoa ja liikevoittoa keskimäärin 20 prosenttia vuodessa, ylläpitää yli 40 prosentin omavaraisuusastetta ja jakaa 30–50 prosenttia tilikauden tuloksesta osinkoina.

Kasvua tavoitellaan hallitusti, kannattavasti ja vastuullisesti. Toivo jatkaa kehitystään kohti kestävää ja pitkäjänteistä kiinteistökehittämistä, jossa suhdanteiden vaihtelut nähdään mahdollisuuksina. Tulevaisuutta määrittävät kurinalainen kasvu, kansainvälisten sijoittaja-asiakassuhteiden syventäminen ja kyky hyödyntää markkinoiden elpymistä tehokkaasti. Näiden tekijöiden varaan rakentuu Toivon seuraava kehitysvaihe, joka on jatkuvan kasvun, kannattavuuden ja omistaja-arvon vahvistamisen vuosikymmen.

TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuonna 2024 Suomen talous supistui hieman (–0,1 %). Vuoden 2025 alkupuolella on merkkejä hitaasta elpymisestä, mutta kasvu on edelleen vaimeaa. Esimerkiksi Valtiovarainministeriö arvioi vuoden 2025 kasvuksi noin 1,0 % ja vuoden 2026 kasvuksi noin 1,5 %. Toisaalta Suomen Pankki ennustaa vuoden 2025 kasvuksi vain 0,5 %.

Kuluttajahintojen nousu on pysynyt vaimeampana kuin aiemmin odotettiin. Esimerkiksi syyskuussa 2025 kuluttajahintaindeksin vuosimuutos oli noin 0,5 %. Ennusteiden mukaan inflaatio pysyttelee alle 2 %:ssa lähivuosina.

Rakentamisen suhdanne näyttää joissakin segmenteissä piristyvän vuoden 2025 aikana – esimerkiksi julkisten investointien ja puolustushankkeiden myötä. Kuitenkin vapaarahoitteisten kerrostalojen aloitukset ja rakennuslupien määrät pysyvät edelleen alhaisina.

Rahapolitiikassa ohjauskorot ovat laskeneet huipustaan, mikä tukee kotitalouksien ostovoimaa ja yritysten investointihalukkuutta. Kuitenkin euroalueella ja Suomessa tilanne on edelleen varovainen korkean epävarmuuden vuoksi.

Kaiken kaikkiaan suhdannenäkymiä voidaan pitää hieman valoisampina kuin aiemmin, mutta talouden kasvuvauhti jää edelleen hitaaksi ja riskejä riittää (esim. kansainvälinen kauppapolitiikka, heikko työmarkkina, julkinen talous).

Lähteet: Suomen Pankki taloudellinen katsaus kesä 2025, Suomen Pankin ennusteet 2025 – 2027, Suomen Pankin talouden ennuste, Tilastokeskus 20.10.2025.

TALOUDELLINEN KATSAUS 1.1.–30.9.2025

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 37,0 (32,6) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 14 prosenttia vertailukauteen (1.1.–30.9.2024) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat 1,0 (–0,4) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta paremmaksi johtuen omaan taseeseen rakennettavien kohteiden volyymin kasvusta sekä vertailukaudella tehdystä asuntoportfolion myynnistä hieman alle tasearvon.

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

Kiinteistöjen hoitokulut olivat –1,6 (–1,9) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut laskivat 16 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen pääosin asuntomäärän laskusta.

Henkilöstökulut olivat –0,8 (–1,3) miljoonaa euroa, jossa laskua oli 38 prosenttia. Lasku johtuu rakennettaville hankkeille aktivoitavien henkilöstökulujen määrän kasvusta.

Liikevoitto oli 5,0 (3,4) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 48 prosenttia.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti –1,8 (–3,4) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat –0,6 (–0,6) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot –0,9 (0,9) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 1,9 (0,3) miljoonaa euroa, jossa kasvua 470 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,03 (0,01) euroa.

INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 178,2 (162,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 10 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 21,0 (5,0) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma ilman vuokrasopimusvelkoja oli katsauskauden lopussa 71,5 (72,8) miljoonaa euroa.

Yhtiön rahoitustilanne oli hyvä katsauskauden aikana. Yhtiön rahoituslähteet muodostuivat käteisvaroista, nostetuista investointilainoista ja lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista.

KIINTEISTÖKOHTEET JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 30.9.2025 valmiina 577 asuntoa, 17 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 15 kohdetta, jotka sisältävät 417 asuntoa. Rakenteilla olevista kohteista neljä oli yhteiskuntakiinteistöhankkeita. Katsauskauden aikana valmistui kokonaan yksi kerrostalokohde Vantaalle ja yksi rivitalokohde Tampereelle.

Rakenteilla olevat kohtet sijaitsevat PK-seudulla, Järvenpäässä, Rovaniemellä ja Tampereen seudulla.

HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivon keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1.–30.9.2025 oli 50 henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivon palveluksessa oli 51 henkilöä.

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

KESKIPITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITTEET

- Vuosittainen volyyymi (liikevaihto ja sijoitukset yhteensä) kasvaa keskimäärin 20 %
- Vuosittainen 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 neljä kertaa 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.–30.9.2025. 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 yltärinta joillakin Toivon keskeisillä toiminta-alueilla voi jatkua ennakoitua pidempään ja tällä voi olla vaikutusta Toivon vuokralaisten vaihtuvuuteen, vuokrahintoihin tai taloudelliseen vuokrausasteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin ja kohteiden käypään arvoon tai myytävyyteen. Viranomaisien tulkinnoilla kalustettujen asuntojen liiketoiminnan arvonlisäverollisuuteen voi olla vaikutusta Toivon asuntokohteiden vuokrausasteeseen, kassavirtaan tai konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Kuluttajien luottamuksella, työttömyysasteen ja ansiotason kehityksellä voi olla vaikutusta kuluttaja-asuntomyyntiin kysyntään.

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

Rakentamisen volyymin nousu voi nostaa rakennuskustannuksia, millä voi olla vaikutusta hankkeiden kannattavuuteen.

Geopoliittiset riskit ja Ukrainan sota

Yhtiö arvioi, että vuonna 2022 alkaneen Ukrainan sodan tapahtumat voivat edelleen heijastua asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Toivon tulokseen ja kassavirtaan. Geopoliittinen tilanne sekä Ukrainan 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 30.9.2025 kaupparekisteriin merkittynä 58 979 559 kappaletta. Liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä keskimäärin katsauskauden aikana oli 58 878 021 (58 539 559). Toivolla oli 30.9.2025 yhteensä 2 379 osakkeenomistajaa.

LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analyyttikotilaisuus järjestetään keskiviikkona 29.10.2025 klo 10:00 webcast-lähetyksenä. Webcast lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä: <https://events.inderes.com/toivo/2025-q3>

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

Espoossa 29.10.2025

Toivo Group Oyj
Hallitus

LIIKETOIMINTAKATSAUKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Tämä liiketoimintakatsaus ei ole IAS34 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.-30.9.2025

1.1.-30.9.2024

Liikevaihto	37 019	32 587
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	978	-351
Liiketoiminnan muut tuotot	27	-
Materiaalit ja palvelut	-28 635	-24 308
Henkilöstökulut	-807	-1 323
Poistot ja arvonalentumiset	-181	-82
Liiketoiminnan muut kulut	-3 362	-3 117
Liikevoitto (-tappio)	5 039	3 405
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	130	0
Rahoitustuotot	82	21
Rahoituskulut	-1 827	-3 442
Nettorahoituskulut	-1 745	-3 422
Voitto (tappio) ennen veroja	3 425	-17
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-645	-572
Laskennallisten verojen muutos	-886	921
Tuloverot yhteensä	-1 531	350
Tilikauden voitto (tappio)	1 894	332
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	1 862	370
Määräysvallattomille omistajille	31	-37
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA		
Tilikauden voitto (tappio)	1 894	332
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	-	-
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	
Tilikauden laaja tulos yhteensä	1 894	332
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	1 862	370
Määräysvallattomille omistajille	31	-37

KONSERNITASE

1 000 euroa	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	129 253	138 554	108 035
Käyttöoikeusomaisuuserät	15	57	41
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	223	215	216
Aineettomat hyödykkeet	8	6	11
Pitkäaikaiset saamiset	52	170	120
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistelevät sijoitukset	1 889	48	1 758
Laskennalliset verosaamiset	392	325	481
Pitkäaikaiset varat yhteensä	131 832	139 375	110 661
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20 517	4 318	10 520
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	15 576	10 680	11 594
Rahavarat	10 231	7 856	11 693
Lyhytaikaiset varat yhteensä	46 324	22 853	33 806
Varat yhteensä	178 156	162 228	144 467
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	1 000	1 000	1 000
Pääomalainat	16 801	17 302	17 051
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	21 132	20 998	20 998
Muuntoerot	-	-27	-
Kertyneet voittovarot	32 061	28 935	30 117
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	70 994	68 208	69 166
Määräysvallattomien omistajien osuus	213	292	268
Oma pääoma yhteensä	71 207	68 500	69 434
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	68 644	69 309	34 341
Vuokrasopimusvelat	9 435	6 195	7 911
Lähipiirilainat	-	-	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	782	511	760
Laskennalliset verovelat	5 206	4 830	4 409
Pitkäaikaiset velat yhteensä	84 068	80 846	47 421
Lyhytaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	1 949	2 841	15 300
Vuokrasopimusvelat	752	504	649
Lähipiirilainat	102	106	106
Varaukset	-	-	-
Ostovelat ja muut velat	20 077	9 432	11 559
Laskennalliset verovelat	-	-	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	22 881	12 822	27 613
Velat yhteensä	106 949	93 728	75 033
Oma pääoma ja velat yhteensä	178 156	162 228	144 467

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa

1.1.-30.9.2025 1.1.-30.9.2024 1.1.-31.12.2024

Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden voitto	1 894	332	734
<i>Oikaisut:</i>			
Käyvän arvon muutos ja luovutustuotot	-978	21	1 754
Poistot	180	82	113
Rahoitustuotot ja -kulut	1 745	3 422	4 097
Osakkuusyhtiön tulos	-130	-	160
Muut	346		395
Tuloverot	1 531	-350	-447
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	4 587	3 508	6 805
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten lisäykset (-) / vähennykset (+)	-3 914	-615	-5 963
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)	-7 405	8 960	2 758
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)	8 707	-828	4 501
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	1 975	11 026	8 101
Maksetut korot	-2 019	-3 189	-4 060
Saadut korot	82		79
Maksetut verot	-768	-516	-760
Liiketoiminnan rahavirta	-730	7 320	3 361
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-20 948	-5 014	-5 445
Aineellisten hyödykkeiden hankinta	-156	-106	-180
Aineettomien hyödykkeiden hankinta			-6
Sijoitukset osakkuusyhtiöihin	-1	-	-1 870
Sijoituskiinteistöjen myynnit	218	4 948	12 346
Investointien rahavirta	-20 887	-173	4 846
Rahoituksen rahavirrat			
Osakkeiden liikkeeseenlasku	-	-	-
Maksetut osingot	-	-	-
Rahoituslainojen nostot	24 428	2 689	3 916
Muiden lainojen nostot	23	-22	22
Rahoituslainojen takaisinmaksut	-3 691	-3 093	-5 618
Muiden lainojen takaisinmaksut	-253	-2 501	-2 500
Lainasaaminen omistusyhteyksyritykseltä		-1 540	2 916
Vuokravelan lyhennykset (IFRS 16)	-350	-184	-609
Rahoituksen rahavirta	20 156	-4 651	-1 873
Rahavirtalaskelman mukainen rahavarojen muutos	-1 461	2 496	6 334
Rahavarat tilikauden alussa	11 693	5 359	5 359
Rahavarat tilikauden lopussa	10 231	7 856	11 693

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

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 tilikausien voittovaroihin						0
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille					1 862	1 862
Maksuton osakeanti						0
Omien osakkeiden myynti			134			134
Pääomalainojen muutos		-250				-250
SVOP-rahaston palautus						0
Osingonjako						0
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

1000 euroa	Osake- pääoma	Pääoma- lainat	SVOP- rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä
1.1.2024	1 000	17 280	20 998	-27	29 325	68 576
Korjaukset edellisen tilikausien voittovaroihin					-804	-804
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille					370	370
Maksuton osakeanti						0
Omien osakkeiden myynti					44	44
Pääomalainojen muutos		22				22
SVOP-rahaston palautus						0
Osingonjako						0
Pääomalainojen koron maksu						0
Osakepalkkiojärjestelmä						0
Yhteensä	0	22	0	0	-390	-368
Emoyhtiölle omistajille kuuluva oma pääoma 30.9.2024	1 000	17 302	20 998	-27	28 935	68 208

SIJOITUSKIINTEISTÖT

1 000 euroa	Q3 2025	Q3 2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	108 035	138 382
Hankinnat tilikaudella	22 371	3 878
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0	-91
Myynnit tilikaudella	-170	-4 838
Siirrot myytävänä oleviin	0	0
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	-1 961	-49
Kehitysvoitot	978	1 272
Käypien arvojen muutos	0	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 30.9.	129 253	138 554

TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-9/2025	1-9/2024	Muutos
Liikevaihto	37 019	32 587	4 432
Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä	58 406	37 726	20 680
Hankesalkun arvo (MEUR)*	286	695	-409
Liikevoitto	5 039	3 405	1 634
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	5 039	3 405	1 634
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 800	-198	1 998
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	129 253	138 554	-9 302
Sijoituskiinteistöjen myynnit	170	29 758	-29 588
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	59 007	55 411	3 596
Luototusaste (LTV), %	55,3 %	51,7 %	3,6 %
Omavaraisuusaste, %	41,4 %	42,8 %	-1,4 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	1,0	0,95	0,05
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	5,6	-18,3	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,03	0,01	0,03
Vuokrausaste, %	93,1%	91,4 %	1,7 %

* 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 käänteinen splittaus huomioitu osakemäärissä

VAIHTOEHTOISTEN TUNNUSLUKUJEN TÄSMÄYTYS

1 000 euroa	1.1-30.9.2025	1.1.-30.9.2024
Liikevoitto	5 039	3 405
Oikaisut	0	0
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	5 039	3 405

Toivo julkaisee vaihtoehtoisia tunnuslukuja. Näiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen laadintaperiaatteita ei ole määriteltä IFRS:ssä tai muissa sovellettavissa laskentastandardeissa. Ne eivät myöskään korvaa IFRS:n edellyttämiä tunnuslukuja. Näistä syistä johtuen ne eivät välttämättä ole vertailukelpoisia muiden yhtiöiden esittämien vaihtoehtoisten tunnuslukujen kanssa. Toivon julkaisemien vaihtoehtoisten tunnuslukujen tarkoitus on tarjota parempaa tietoa Toivon operatiivisesta kannattavuudesta, jota myös Toivon johto tarkastelee.

IFRS:n tai muun lainsäädännön säatelemiä tunnuslukuja ei katsota vaihtoehtoisiiksi tunnusluvuiksi. Kaikki vaihtoehtoiset tunnusluvut vertailulukuineen lasketaan yhdenmukaisesti eri vuosina, jollei toisin ole mainittu.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Tunnusluku	Määritelmä
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	= Liikevoitto – sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	= Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä – Maksetut korot – Maksetut tuloverot
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	= Sijoituskiinteistöt + Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt
Sijoituskiinteistöjen myynnit	= Myytyt sijoituskiinteistöt käyvin arvoin
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	= Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma – Pääomalainat + Laskennalliset verovelat – Laskennalliset verosaamiset
Luototusaste (LTV)	= $\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo}}$
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{(\text{Varat yhteensä} - \text{Saadut ennakot})}$
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	= $\frac{\text{Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)}}{\text{Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa}}$
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu	= $\frac{(\text{Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus} - \text{Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus})}{\text{Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus}}$
Osakekohtainen tulos (EPS)	= $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio)}}{\text{Ulkona olevien kantaosakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla (tilikauden aikana), lukuun ottamatta mahdollisia Toivon hallussa olevia omia osakkeita}}$
Vuokrausaste	= $\frac{\text{Kiinteistöjen vuokratuotto}}{\text{Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella} \times 100, (\text{Asuntojen osalta huomioitu vähintään 2 kk vanhat asunnot})}$
Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä	= Liikevaihto + sijoituskiinteistöihin kirjattavien kehitteillä ja rakenteilla olevien rakennushankkeiden arvon muutos
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 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 asuntotalo, jonka liiketoiminta koostuu asuntojen tonttien kehittämisestä, talojen rakentamisesta ja asuntojen omistamisesta. Yhtiön liiketoimintamalli on ainutlaatuinen, sillä Toivon liiketoiminta yhdistää asuntoliiketoiminnan arvoketjun aina kehittämisestä, rakentamiseen ja valmiin kiinteistön omistamiseen, hallinnointiin ja vuokraukseen. Toivo hoitaa omalla tiimillään asuinkiinteistön koko elinkaaren aina raakamaan kaavoittamisesta asuntojen vuokraamiseen. Näin toimimalla Toivo pystyy tuottamaan lisäarvoa asiakkailleen, osakkeenomistajilleen ja sidosryhmilleen.

Toivon strategiana on kehittää Toivo-konseptin mukaisia asuntoja, joiden tavoitteena on vahva kehitysmarginaali sekä vakaa ja houkutteleva tuotto, ja jotka mahdollistavat näin asuntojen pitkäaikaisen omistajuuden sekä korkeamman lisäarvon tuottamisen Toivon asiakkaille. Toivolla on taustallaan osaava ja kokenut asiantuntijajoukko, jolla on vahvat ansiot asuntoliiketoiminnasta. Toivon tiimin jäsenet ovat olleet mukana kehittämässä ja rakentamassa yhteensä yli 17 000 asuntoa, ja heillä on keskimäärin kymmenen vuoden kokemus.

Toivon liikevaihto vuonna 2024 oli 39,8 miljoonaa euroa ja liikevoitto 4,5 miljoonaa euroa.

LISÄTIETOJA

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



sijoittajille.toivo.fi