



**Toivo Group Oyj:n
puolivuosikatsaus
1.1.–30.6.2026**

Toivo Group Oyj:n puolivuositarkastus

1.1.–30.6.2026: Yhtiö käynnisti hankkeita huikeat 60 miljoonaa euroa Q2/2026. (Tilintarkastamaton)

Tuhatta euroa	1.1.–30.6.2026	1.1.–30.6.2025	Muutos, %
Liikevaihto	36 703	23 180	58 %
Hankesalkun arvo (MEUR)*	317	328	-3 %
Liikevoitto	2 675	3 457	-23 %
Liikevoitto, %	7,3 %	14,9 %	-51 %
Tilikauden tulos	1 006	1 627	-38 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,01	0,03	-62 %
Omavaraisuusaste, %	42,6 %	42,6 %	0 %
Oma pääoma yhteensä	72 755	71 165	2 %
Taseen loppusumma	173 087	169 795	2 %

Tuhatta euroa	1.4.–30.6.2026	1.4.–30.6.2025	Muutos, %
Liikevaihto	24 502	11 646	110 %
Hankesalkun arvo (MEUR)*	317	328	-3 %
Liikevoitto	1 757	1 478	19 %
Liikevoitto, %	7,2 %	12,7 %	-44 %
Tilikauden tulos	751	750	0 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,01	0,01	-1 %
Omavaraisuusaste, %	42,6 %	42,6 %	0 %
Oma pääoma yhteensä	72 755	71 165	2 %
Taseen loppusumma	173 087	169 795	2 %

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

KATSAUSKAUDEN 1.1.–30.6.2026 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevaihto 36,7 (23,2) miljoonaa euroa.
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 213 (100) asunnon rakentamisesta.
- Katsauskaudella aloitettiin 187 (136) asunnon sekä 1 (2) hoivakodin ja 1 (0) päiväkodin rakentaminen.
- Katsauskaudella valmistui 128 (53) 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



VUODEN 2026 ensimmäinen puolisko oli Toivolle vahva. Liikevaihtomme kasvoi 58 prosenttia vertailukaudesta 36,7 miljoonaan euroon ja käynnistimme Q2/2026 aikana hankkeita huikean määrän, yhteensä noin 60 miljoonalla eurolla. Toivon strategia, jossa yhdistyvät kehittäminen, rakentaminen, hallinnointi ja myynti on osoittanut vahvuutensa muuttuvassa markkinaympäristössä ja olemme ottaneet markkinaosuuksia.

Helsingin Gemman huippuonnistuminen on erinomainen esimerkki Toivon osaamisesta omistusasuntokehityksessä. Kohteesta on varattu jo 32/34 asuntoa. Noin 80 kotitaloutta odottaa mahdollisuutta päästä mukaan seuraaviin vaiheisiin. Gemman menestys perustuu timanttiseen sijaintiin Sompasaarella, merinäköalaan, kilpailukykyiseen hinnoitteluun sekä huolella suunniteltuihin asutuspohjiin ja tehokkaaseen markkinointiin.

Katsauskaudella etenimme tasaisesti kaikilla keskeisillä osa-alueilla. **Kehittämisessä** solmimme sopimukset 213 uudelle asunnolle ja kahdelle yhteiskuntakiinteistölle. **Rakentamisessa** käynnistimme 187 asunnon, yhden hoivakodin ja yhden päiväkodin rakentamisen. **Myynnissä** teimme monta merkittävää sopimusta, joka mahdollisti noin 60 miljoonan euron hankekäynnistykset Q2/2026.

Yhteistyömme kansainvälisten ja kotimaisten sijoittajien kanssa on jatkunut aktiivisena. Olemme syventäneet toisen vuosineljänneksen aikana yhteistyötä Nuveenin kanssa ja käynnistäneet uusia hankkeita mm. Premicon, Westonin ja Norlandian kanssa. Nämä kaupat osoittavat luottamusta Toivon kykyyn kehittää ja toteuttaa kohteita, jotka täyttävät vaativimmatkin tuotto- ja laatuodotukset.

Haluan kiittää Toivon työntekijöitä, asiakkaita, sijoittajia ja kumppaneita erinomaisesta yhteistyöstä katsauskauden aikana. Jatkamme vakaasti valitsemallamme tiellä. Keskitymme kannattaviin, skaalautuviin ja vastuullisesti kehitettyihin kiinteistökokonaisuuksiin Suomen kasvukeskuksissa.

UUDET SOPIMUKSET 1.4.–30.6.2026

Toisen vuosineljänneksen aikana yhtiö solmi seitsemän sopimusta uusista asunto- ja yhteiskuntakiinteistöihanketta.

Kohde	Kaupungin-osa	Tuote	Asunto-määrä/m ²	Valmistuminen	A-energia-luokka
As Oy Stadin Ankkuri, Helsinki	Helsinki	Kerrostalo	27	9/2027	Kyllä
Asunto Oy Verkkosaaren Poiju, Helsinki	Helsinki	Kerrostalo	35	8/2027	Kyllä
Honkasuo	Helsinki	Rivi- ja paritalot	13	2027	
Pakila	Helsinki	Kerrostalo	20	2029	Kyllä
VAV Pytinkallio	Vantaa	Kerrostalo	110	2027	Kyllä
Oulun kaupunki	Oulu	Päiväkoti	716 m ²	4/2027	Kyllä
Norlandia, Joensuu	Joensuu	Hoivakoti	2 487 m ²	4/2027	Kyllä

ALOITETUT KOHTEET 1.4.–30.6.2026

Toisen vuosineljänneksen aikana yhtiö aloitti kuusi uutta asunto- ja yhteiskuntakiinteistöihanketta.

Kohde	Kaupungin-osa	Tuote	Asunto-määrä/m ²	Valmistuminen	A-energia-luokka
As Oy Stadin Ankkuri, Helsinki	Helsinki	Kerrostalo	27	9/2027	Kyllä
As Oy Helsingin Puistolan Helmi	Helsinki	Kerrostalo	79	9/2027	Kyllä
As Oy Verkkosaaren Poiju, Helsinki	Helsinki	Kerrostalo	35	8/2027	Kyllä
As Oy Espoon Fae	Espoo	Rivi- ja paritalot	31	3/2027	Kyllä
Norlandia, Joensuu	Joensuu	Hoivakoti	2 487 m ²	4/2027	Kyllä
Oulun kaupunki	Oulu	Päiväkoti	716 m ²	4/2027	Kyllä

VALMISTUNEET KOHTEET 1.4.–30.6.2026

Toisen vuosineljänneksen aikana yhtiöllä valmistui neljä asunto- ja yhteiskuntakiinteistöhanketta.

Kohde	Kaupungin- osa	Tuote	Asunto- määrä/m ²	Valmistuminen	A-energia- luokka
As Oy Himmelin Mainio, Helsinki	Helsinki	Rivi- ja paritalot	10	4/2026	
As Oy Vantaan Clara	Vantaa	Paritalo	6	6/2026	Kyllä
As Oy Vantaan Luotsi	Vantaa	Kerrostalo	60	4/2026	Kyllä
As Oy Helsingin Keskuspuiston Grand	Helsinki	Kerrostalo	35	4/2026	Kyllä

MUU TOIMINTA 1.4.–30.6.2026

- Yhtiö tiedotti 1.4.–30.6.2026 useasti omien osakkeiden hankinnasta.
- Yhtiö tiedotti 9.4.2026 varsinaisen yhtiökokouksen päätöksistä.
- Yhtiö tiedotti 9.4.2026 hallituksen järjestäytymiskokouksen päätöksistä.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

- Yhtiö tiedotti 27.7.2026 aloittavansa As Oy Helsingin Verkkosaaren Poiju -hankkeen Helsingin Verkkosaareen. Hankkeen kokonaisarvo noin 14,0 miljoonaa euroa.
- Yhtiö tiedotti 30.7.2026 aloittavansa As Oy Helsingin Verkkosaaren Ankkuri hankkeen yhteishankkeena Weston Group:n kanssa Helsingin Verkkosaareen. Hankkeen kokonaisarvo n. 9 miljoonaa euroa.

HELSINGIN GEMMAN HUIPPUONNISTUMINEN

Toivon kehittämä As Oy Helsingin Sompasaaren Gemma on saavuttanut merkittävän myyntimenestyksen katsauskaudella. Kohteesta on varattu jo 32/34 asuntoa. Rakennuslupa on myönnetty, ja Nordea on valittu hankkeen rahoituskumppaniksi. Noin 80 kotitaloutta odottaa edelleen mahdollisuutta päästä mukaan seuraaviin vaiheisiin.

Kohteen menestys perustuu useisiin tekijöihin: timanttiseen sijaintiin ja tonttiin Sompasaarella, merinäköalaan, kilpailukykyiseen hinnoitteluun, huolella suunniteltuihin asuntopohjiin sekä tehokkaaseen asuntomarkkinointiin. Gemma edustaa Toivon kykyä kehittää korkealaatuisia, kysyttyjä omistusasuntokohteita Helsingin kasvukeskuksissa.

Lisätietoja kohteesta: <https://sompasaarengemma.fi/>

TOIVO KÄYNNISTI NOIN 60 MILJOONAN EURON EDESTÄ HANKKEITA Q2/2026

Toinen vuosineljännes oli vahva uusien hankkeiden osalta. Yhtiö käynnisti useita asunto- ja yhteiskuntakiinteistöhankeita, joiden yhteenlaskettu arvo on noin 60 miljoonaa euroa. Merkittävimpiä käynnistettyjä kohteita olivat:

- As Oy Helsingin Puistolan Helmi (Helsinki): Arvo n. 15 M €, asiakas Premico, aloitus 6/2026.
- As Oy Espoon Fae (Espoo): Arvo n. 10,5 M €, asiakas Nuveen, aloitus 4/2026.
- As Oy Helsingin Verkkosaaren Poiju (Helsinki): Arvo n. 14,0 M €, asiakas kuluttajat, aloitus 6/2026.
- Hoivakoti Joensuu (Joensuu): Arvo n. 9 M €, asiakas Norlandia, aloitus 4/2026.
- As Oy Helsingin Verkkosaaren Ankkuri (Helsinki): Arvo n. 9 M €, asiakas Weston, aloitus 6/2026.
- Oulun päiväkoti (Yli-I, Oulu): Arvo n. 3 M €, asiakas Oulun kaupunki, aloitus 6/2026.

Nämä käynnistykset alleviivaavat Toivon strategian onnistumista rakentaa kasvukeskuksiin keskittyvistä asuin- ja yhteiskuntakiinteistöhankeita monipuoliselle asiakaskunnalle, joita ovat kotimaiset ja kansainväliset sijoittajat sekä julkiset toimijat ja yksityiset asunnon ostajat.

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 4 kohdetta.

Asuinportfoliot

Asiakaslähtöisesti kehitettyjä ja rakennettavia kohteita, joissa yhdistyvät sijoittajalle houkutteleva tuotto, erinomainen sijainti ja laadukas tuote. Rakenteilla 5 kohdetta.

Yhteiskuntakiinteistöt

Kohteita, joissa vuokralaisen (kunta, hoiva- tai koulutoimija) tarpeet (vuokra, sijainti, tuote) ja sijoittajan tuotto-odotukset kohtaavat. Rakenteilla 8 kohdetta.

Tämä monipuolinen malli varmistaa vakaan kassavirran ja kasvumahdollisuudet erilaisissa markkinatilanteissa.

TOIVON LIIKEVAIHDON- JA VOITON KÄSITTELY

Toivon liiketoiminta on kasvussa. Erilaisissa kaupallisissa konsepteissa liikevaihto ja liikevoitto ajoittuvat eri tavoin. Esittelemme näistä nyt kolme Toivolle yleistä kaupallista konseptia.

Omistusasuntohankkeet: Omistusasuntohankkeissa, joita usein kutsutaan nimellä gryndihankkeet, liikevaihto sekä liikevoitto muodostuvat, kun kuluttajille myytyjen asuntojen hallinta luovutetaan asiakkaille. Rakennusaikana kohteen kustannukset kirjataan taseeseen omakustannehinnalla, kunnes luovutus tapahtuu. Myymättömät asunnot kirjataan taseeseen omakustannehinnalla luovutukseen saakka.

Rakennettavat asuinportfoliot: Rakennettavat asuinportfoliot kirjataan liikevaihtoon ja liikevoittoon rakennusaikana, mikäli sijoittajalla on kiinteistöyhtiön tai asunto-osakeyhtiön omistus ja hallinta rakennusaikana. Mikäli hallinta ja omistus rakennusaikana on Toivolla, lähtökohtainen tulouttaminen on kuten omistusasuntohankkeissa.

Tasemyynnit: Toivo on toteuttanut useita myyntejä taseesta osana portfolioa. Tasemyynnit eivät kerrytä liikevaihtoa. Tasemyynneissä myytävä sijoituskiinteistö poistuu taseen sijoituskiinteistöistä. Saatua kauppahintaa verrataan taseen arvostukseen. Mikäli kiinteistön tasearvo on enemmän, syntyy liikevoittoa. Mikäli vähemmän, päinvastoin.

TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuonna 2025 Suomen talouskasvu jäi vaisuksi, mutta vuoden 2026 ensimmäisellä puoliskolla on nähty merkkejä selvästä elpymisestä. Valtiovarainministeriön kesän 2026 taloudellisen katsauksen mukaan BKT:n kasvuennuste on 1,4 % vuodelle 2026. Suhdannenäkymät ovat aiempaa valoisammat, vaikka epävarmuutta ylläpitävät edelleen kansainväliset kauppajännitteet, geopoliittiset riskit sekä Lähi-idän konfliktin vaikutukset energiamarkkinoihin.

Kuluttajahintojen nousu on pysynyt maltillisena: inflaatio hidastui selvästi vuoden 2025 aikana ja on jatkunut matalana vuonna 2026. (Lähteet: Valtiovarainministeriö, Taloudellinen katsaus kesä 2026; Tilastokeskus, kesäkuu 2026)

Asuntorakentamisen suhdanne on jatkunut haasteellisena vuoden 2025 aikana ja alkuvuonna 2026. Rakennusteollisuuden mukaan uusia asuntaloituksia tehtiin vuonna 2025 noin 16 000 asuntoa, ja taso on pysynyt edelleen historiallisen matalana. Uusien rakennuslupien määrä on ollut vaimeaa, mutta rakentamisen aloitusmäärissä odotetaan pientä kasvua vuoden 2026 jälkipuoliskolla. (Lähde: Rakennusteollisuus RT, suhdannekatsaukset 2025–2026)

Rahapolitiikan normalisoituminen on jatkunut. Euroalueen inflaation hidastuminen mahdollisti Euroopan keskuspankin useat ohjauskoron laskut vuoden 2025 aikana. Vuoden 2026 keväällä EKP kuitenkin päätti maaliskuussa pitää ohjauskoron ennallaan ja on tarkkaillut tilannetta Lähi-idän konfliktin aiheuttamien energiahintojen nousupaineiden vuoksi. Viimeisimmät tiedot osoittavat, että korot ovat nousupaineessa ja EKP toteuttikin ensimmäisen koron noston toiseksi viimeisimmässä kokouksessa.

Yritysten investointihalukkuus ja kotitalouksien ostovoima ovat vahvistumassa vähitellen. (Lähteet: Suomen Pankki, Rahapolitiikka ja talous –julkaisu 2025–2026; EKP, lehdistötiedotteet maaliskuu–heinäkuu 2026; Rakennusteollisuus RT)

TALOUDELLINEN KATSAUS 1.1.–30.6.2026

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 36,7 (23,2) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 58 prosenttia vertailukauteen (1.1.–30.6.2025) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat -0,9 (0,5) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta heikommaksi, koska omaan taseeseen ei rakennettu kohteita.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 620 asuntoa, 17 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -1,1 (-1,0) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 9 prosenttia vertailukauteen verrattuna pääasiassa asuntomäärän kasvun seurauksena.

Henkilöstökulut olivat -2,5 (-0,6) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 307 prosenttia. Kasvu johtuu rakennettaville hankkeille aktivoitavien henkilöstökulujen määrän laskusta.

Liikevoitto oli 2,7 (3,5) miljoonaa euroa, jossa oli laskua -23 prosenttia.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -1,5 (-1,1) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,31 (-0,18) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot 0,1 (-0,6) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 1,0 (1,6) miljoonaa euroa, jossa laskua 38 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,01 (0,03) euroa.

INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 173,1 (169,8) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 2 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 0,9 (13,1) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 84,2 (75,2) miljoonaa euroa.

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

KIINTEISTÖKOhteet JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 30.6.2026 valmiina 620 asuntoa, 17 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 17 kohdetta, jotka sisältävät 269 asuntoa. Rakenteilla olevista kohteista kahdeksan oli yhteiskuntakiinteistöhankeita. Katsauskauden aikana valmistui paritalokohteet Espooseen ja Vantaalle, kerrostalokohteet Vantaalle ja Helsinkiin, rivitalokohde Helsinkiin sekä hoivakodit Järvenpään ja Kangasalalle.

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

HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivon keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1.–30.6.2026 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. Päättäneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.–30.6.2026. 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. Viranomaisien 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.

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 30.6.2026 kaupparekisteriin merkittynä 59 384 559 kappaletta. Liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä keskimäärin katsauskauden aikana oli 59 147 377 (58 826 410). Toivolla oli 30.6.2026 yhteensä 2 374 osakkeenomistajaa.

LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analytikkotilaisuus järjestetään keskiviikkona 5.8.2026 klo 11:00 webcast-lähetyksenä. Webcast-lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä:

<https://events.inderes.com/toivo/2026-h1>

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

Espoossa 5.8.2026

Toivo Group Oyj
Hallitus

Puolivuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Puolivuositarkastus on laadittu IAS34 osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. Yhtiö noudattaa arvopaperimarkkinalain mukaista puolivuositarkastointia, minkä lisäksi yhtiö julkistaa vuoden kolmen ja yhdeksän ensimmäisen kuukauden osalta liiketoimintatarkastukset. Liiketoimintatarkastuksissa ja puolivuositarkastuksissa esitetään konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat keskeiset tiedot. Puolivuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	1.1.–30.6.2026	1.1.–30.6.2025
Liikevaihto	36 703	23 180
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	-882	546
Liiketoiminnan muut tuotot	3	24
Materiaalit ja palvelut	-28 086	-17 721
Henkilöstökulut	-2 453	-602
Poistot ja arvonalentumiset	-52	-117
Liiketoiminnan muut kulut	-2 558	-1 854
Liikevoitto (-tappio)	2 675	3 457
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-	81
Rahoitustuotot	31	54
Rahoituskulut	-1 491	-1 176
Nettorahoituskulut	-1 460	-1 122
Voitto (tappio) ennen veroja	1 215	2 416
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-305	-177
Laskennallisten verojen muutos	96	-612
Tuloverot yhteensä	-209	-789
Tilikauden voitto (tappio)	1 006	1 627
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	614	1 608
Määräysvallattomille omistajille	392	18
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA		
Tilikauden voitto (tappio)	1 006	1 627
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	-	-
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	
Tilikauden laaja tulos yhteensä	1 006	1 627
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	614	1 608
Määräysvallattomille omistajille	392	18

KONSERNITASE

1 000 euroa	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	109 280	120 496	113 477
Käyttöoikeusomaisuuserät	172	23	8
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	231	212	233
Aineettomat hyödykkeet	4	9	19
Johdannaiset	156	90	120
Pitkäaikaiset saamiset			
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistelevät sijoitukset	71	1 840	71
Laskennalliset verosaamiset	379	373	377
Pitkäaikaiset varat yhteensä	110 293	123 041	114 305
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	39 801	22 073	25 710
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	13 930	15 508	15 408
Rahavarat	8 998	9 172	13 194
Lyhytaikaiset varat yhteensä	62 730	46 753	54 311
Varat yhteensä	173 087	169 795	168 617
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	1 000	1 000	1 000
Pääomalainat	16 801	17 073	16 801
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	20 851	21 098	21 132
Kertyneet voittovarot	33 515	31 795	34 686
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	72 166	70 966	73 618
Määräysvallattomien omistajien osuus	590	200	198
Oma pääoma yhteensä	72 755	71 165	73 816
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	70 907	62 689	55 005
Vuokrasopimusvelat	9 112	9 086	7 527
Lähipiirilainat	-	-	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	904	653	780
Varaukset	387	97	345
Laskennalliset verovelat	4 831	4 912	4 925
Pitkäaikaiset velat yhteensä	86 140	77 438	68 581
Lyhytaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	2 462	1 949	5 098
Vuokrasopimusvelat	746	741	598
Lähipiirilainat	102	102	102
Varaukset	387	97	345
Ostovelat ja muut velat	10 015	18 302	19 712
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	478	-	364
Lyhytaikaiset velat yhteensä	14 191	21 192	26 219
Velat yhteensä	100 332	98 630	94 800
Oma pääoma ja velat yhteensä	173 087	169 795	168 617

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa

1.1.–30.6.2026

1.1.–30.6.2025

1.1.–31.12.2025

Liiketoiminnan rahavirta

Tilikauden tulos	1 006	1 627	4 289
<i>Oikaisut:</i>			
Käyvän arvon muutos ja luovutustuotot	882	-546	-1 768
Poistot	52	117	102
Rahoitustuotot ja -kulut	1 460	1 122	2 287
Osakkuusyhtiön tulos	-	-81	-58
Muut	-107	311	303
Tuloverot	209	789	1 502
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	3 502	3 338	6 658
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten lisäykset (-) / vähennykset (+)	3 166	-3 885	-8 013
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)	-12 147	-9 216	-7 501
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)	-6 883	7 633	8 979
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-12 362	-2 129	124
Maksetut korot	-1 441	-1 234	-2 915
Saadut korot	33	32	129
Maksetut tuloverot	-738	-615	-944
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)	-14 508	-3 945	-3 607
Investointien rahavirrat			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-869	-13 069	-24 238
Aineellisten hyödykkeiden hankinta	-37	-93	-80
Aineettomien hyödykkeiden hankinta	-	-	-16
Aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	12	-	-
Sijoitukset osakkuusyhtiöihin	-	-1	-1
Osakkuusyhtiöiden myynti	-	-	1 971
Sijoituskiinteistöjen myynnit	-	80	7 317
Investointien nettorahavirta (B)	-894	-13 082	-15 046
Rahoituksen rahavirrat			
Maksetut osingot	-1 762	-	-
Rahoituslainojen nostot	33 502	17 392	24 250
Muiden lainojen nostot	124	-	365
Rahoituslainojen takaisinmaksut	-20 237	-2 611	-4 142
Muiden lainojen takaisinmaksut	-	-3	-253
Omien osakkeiden hankinta	-281	-	-
Lainasaaminen omistusyhteisyritykseltä	-	-	413
Vuokravelan lyhennykset (IFRS 16)	-140	-271	-479
Rahoituksen nettorahavirta (C)	11 206	14 507	20 153
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-4 195	-2 520	1 501
Rahavarat tilikauden alussa	13 194	11 693	11 693
Rahavarat tilikauden lopussa	8 998	9 172	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 tilikausien voittovaroihin						
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille					614	614
Maksuton osakeanti						
Omien osakkeiden hankinta			-282			-282
Omien osakkeiden myynti						
Pääomalainojen muutos						
SVOP-rahaston palautus						
Osingonjako					-1 762	-1 762
Pääomalainojen koron maksu						
Osakepalkkiojärjestelmä					-23	-23
Yhteensä	0	0	-282	0	-1 171	-1 453
Emoyhtiölle omistajille kuuluva oma pääoma 30.6.2026	1 000	16 801	20 850	0	33 515	72 166

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					1 608	1 608
Maksuton osakeanti						
Omien osakkeiden hankinta						
Omien osakkeiden myynti			99			99
Pääomalainojen muutos		22				22
SVOP-rahaston palautus						
Osingonjako						
Pääomalainojen koron maksu						
Osakepalkkiojärjestelmä					70	70
Yhteensä	0	22	99	0	1 678	1 799
Emoyhtiölle omistajille kuuluva oma pääoma 30.6.2025	1 000	17 073	21 097	0	31 795	70 965

LIKEVAIHDON JAOTTELU

1 000 euroa	1.1.–30.6. 2026	1.1.–30.6. 2025
Vuokratuotot	2 784	2 607
Projektinjohtourakointi	16 602	12 930
Rakennuttamispalvelut	-	159
Kohteiden myynnit	16 986	7 424
Muu myynti	331	61
Yhteensä	36 703	23 180

SIJOTUSKIINTEISTÖT

1 000 euroa	Q2 2026	Q2 2025
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	113 477	108 035
Hankinnat tilikaudella	869	13 962
Myynnit tilikaudella	0	-80
Siirrot vaihto-omaisuuteen	-4 199	0
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	-60	-1 967
Kehitysvoitot	-466	546
Käypien arvojen muutos	-341	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 30.6.	109 280	120 496

TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-6/2026	1-6/2025	Muutos
Liikevaihto	36 703	23 180	13 523
Hankesalkun arvo (MEUR)*	317	328	-11
Liikevoitto	2 675	3 457	-781
Liikevoitto, %	7,3 %	14,9 %	-7,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	109 280	120 496	-11 216
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0	80	-80
Luototusaste (LTV), %	50,5 %	46,4 %	4,1 %
Omavaraisuusaste, %	42,6 %	42,6 %	0 %
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,01	0,03	-0,02
Vuokrausaste, %	94,4 %	92,3 %	2,1 %

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

1) Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 22.4.2021 päättämä osakkeiden käänteinen 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, %	= $\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{(\text{Varat yhteensä} - \text{Saadut ennakot})}$
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	= $\frac{\text{Kiinteistöjen vuokratuotto}}{\text{Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella} \times 100, (\text{Asuntojen osalta huomioitu vähintään 2 kk vanhat asunnot})}$
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 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



sijoittajille.toivo.fi