

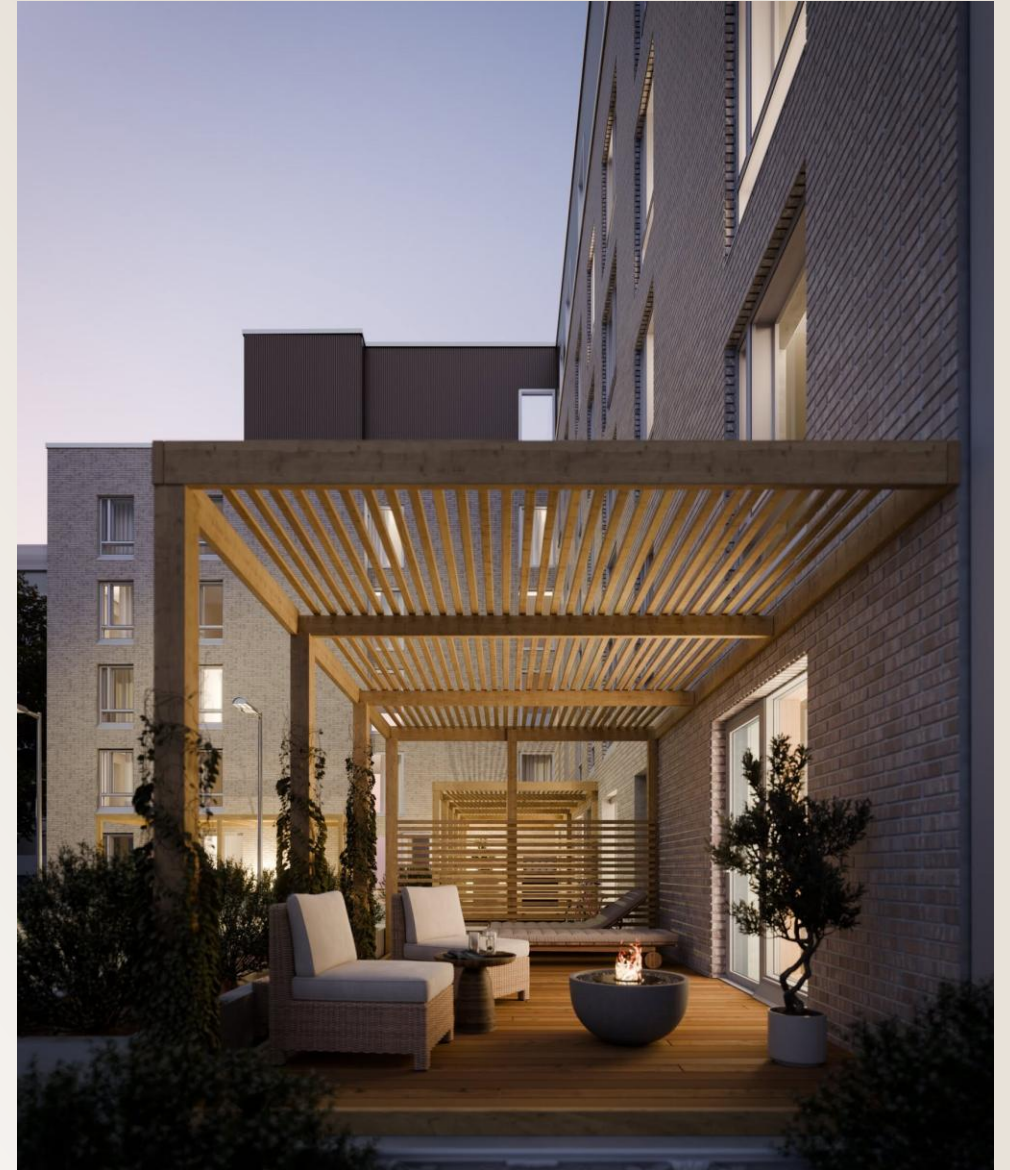
Toivo Group Oyj:n puolivuosikatsaus 1.1.–30.6.2026

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki
Talousjohtaja Samuli Niemelä



Tilaisuuden pääkohdat

- Avainluvut
- Katsauskausi tammi-kesäkuu 2026
- Helsingin Gemman huippuonnistuminen
- Huikeat n. 60 M € hankekäynnistykset Q2/26
- Toivon tukijalkojen tilannekatsaus
- Liikevaihto ja kaupalliset konseptit
- Näkymät



Avainluvut

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 %

* 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.

Tammi-kesäkuu 2026 lyhyesti

- Liikevaihto 36,7 M € (23,2 M €), +58 %
- Liikevoitto 2,7 M € (3,5 M €) -23 %
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 213 (100) uudelle asunnolle ja kahdelle yhteiskuntakiinteistölle (0).
- **RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 187 (136) asunnon, 1 (2) hoivakodin rakentaminen ja 1 (0) päiväkodin rakentaminen.
- **ASUNTOJEN OMISTAMINEN/MYYNTI:** Valmistui 128 (53) asuntoa ja kaksi (0) yhteiskuntakiinteistöä.
- Toimintaympäristö haastaa asuntokehittäjiä, rakentajia ja omistajia
- Vuokrausaste 94,4 %



Toivon liiketoimintamalli

Liiketoimintafokus:

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

● Tilanne 30.6.2026

Keskimäärin 20% volyymien vuosikasvu: Asunnot ja yhteiskuntakiinteistöt



Kehittäminen

- n. 1200 asuntoa
- n. 317/1000 M€

Rakentaminen

- 269 asuntoa ja 8 yhteiskuntakiinteistöä

Hallinnointi

- Omistuksessa 620 asuntoa
- Hallinnoinnissa 413 asuntoa

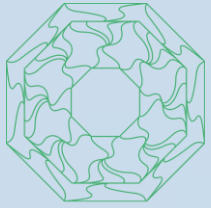
Hallinnointikate

Rakennuskate

Kehityskate

**Toivon
koko
kate**

Helsingin Gemman huippuonnistuminen



GEMMA

Tilannekatsaus:

- 32/34 asuntoa varattu
- Kohteen rakennuslupa myönnetty
- Nordea valittu rahoituskumppaniksi
- Noin 80 kotitaloutta odottaa seuraavaa vaihetta.
(Kolmiot/neliöt, merinäköala)

Miksi Gemmasta tuli huippuonnistuminen:

1. Sijainti ja tontti ovat timanttisia
2. Merinäköala
3. Hinnoittelu
4. Asuntopohjat sekä asuntotuote
5. Asuntomarkkinointi



Toivo saa hankkeita liikkeelle



As Oy Helsingin Puistolan Helmi

Arvo: n. 15 M €

Asiakas: Premico

Aloituspäivä: 6/2026



As Oy Espoon Fae

Arvo: n. 10,5 M €

Asiakas: Nuveen

Aloituspäivä: 4/2026



Hoivakoti Joensuu

Arvo: n. 9 M €

Asiakas: Norlandia

Aloituspäivä: 4/2026



As Oy Helsingin Verkkosaaren Poiju

Arvo: n. 14,0 M €

Asiakas: Kuluttajat

Aloituspäivä: 6/2026



As Oy Hki Verkkosaaren Ankkuri

Arvo: n. 9 M €

Asiakas: Weston

Aloituspäivä: 6/2026



Oulun päiväkoti

Arvo: n. 3 M €

Asiakas: Oulun kaupunki

Aloituspäivä: 6/2026



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 4 kohdetta.



2/3 Asuinportfoliot

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

Rakenteilla 5 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 8 kohdetta.



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 portfoliota. 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.

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

An architectural rendering of a modern, multi-story building complex. The main building is a tall, light-colored structure with a grid of rectangular windows and balconies. Some balconies have glass railings and people are visible on them. The ground floor features large glass-fronted entrances and storefronts, with people walking and sitting outside. To the left, there are lush green trees and a paved plaza area where several people are walking and sitting on benches. In the foreground, a man is riding a bicycle on a path. The sky is a clear, light blue. The word "Liitteet" is overlaid in large white text on the building, and "TO/VO" is overlaid in white text at the bottom center, accompanied by a small line-art icon of a building and a person.

Liitteet

TO/VO

Liite 1. Tunnusluvut 30.6.2026

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 %	-51 %
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	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 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 1-6/2026*

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

1 000 euroa	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025
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

* Tilintarkastamaton

Konsernitase 30.6.2026*

1 000 euroa	30.6.2026	30.6.2025
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	109 280	120 496
Käyttöoikeusomaisuuserät	172	23
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	231	212
Aineettomat hyödykkeet	4	9
Johdannaiset	156	90
Muut pitkäaikaiset saamiset (lainasaamiset)		
Pitkäaikaiset saamiset	-	-
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistelevät sijoitukset	71	1 840
Laskennalliset verosaamiset	379	373
Pitkäaikaiset varat yhteensä	110 293	123 041
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	39 801	22 073
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	13 930	15 508
Rahavarat	8 998	9 172
Lyhytaikaiset varat yhteensä	62 730	46 753
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	-
Varat yhteensä	173 087	169 795

1 000 euroa	30.6.2026	30.6.2025
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	16 801	17 073
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	20 851	21 098
Kertyneet voittovarot	33 515	31 795
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	72 166	70 966
Määräysvallattomien omistajien osuus	590	200
Oma pääoma yhteensä	72 755	71 165
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	70 907	62 689
Vuokrasopimusvelat	9 112	9 086
Lähipiirilainat	-	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	904	653
Varaukset	387	97
Laskennalliset verovelat	4 831	4 912
Pitkäaikaiset velat yhteensä	86 140	77 438
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	2 462	1 949
Vuokrasopimusvelat	746	741
Lähipiirilainat	102	102
Varaukset	387	97
Ostovelat ja muut velat	10 015	18 302
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	478	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	14 191	21 192
Velat yhteensä	100 332	98 630
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	173 087	169 795

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