

Toivo Group Oyj:n LIIKETOIMINTAKATSAUS 1.1.-30.9.2025

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki
Talousjohtaja Samuli Niemelä



Tilaisuuden pääkohdat

- Avainluvut
- Katsauskausi lyhyesti
- Toivon historia, nykyhetki ja tulevaisuus
- Valikoitu omistusasuntotuotanto toimii
- Taloudelliset näkymät



Toivon liiketoimintamalli

Liiketoimintafokus:

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

● Tilanne 30.9.2025

Keskimäärin 20% volyymin vuosikasvu: Asunnot (Yhteiskuntakiinteistöt)



Rakentaminen

- 417 asuntoa ja 4 yhteiskuntakiinteistöä

Kehittäminen

- n. 1200 asuntoa ja 1 yhteiskuntakiinteistö
- n. 286/1000 M€



Hallinnointi

- Omistuksessa 577 asuntoa
- Hallinnoinnissa 353 asuntoa

Hallinnointikate

Rakennuskate

Kehityskate

**Toivon
koko
kate**

Avainluvut*

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 %

Tammi-syyskuu 2025 lyhyesti

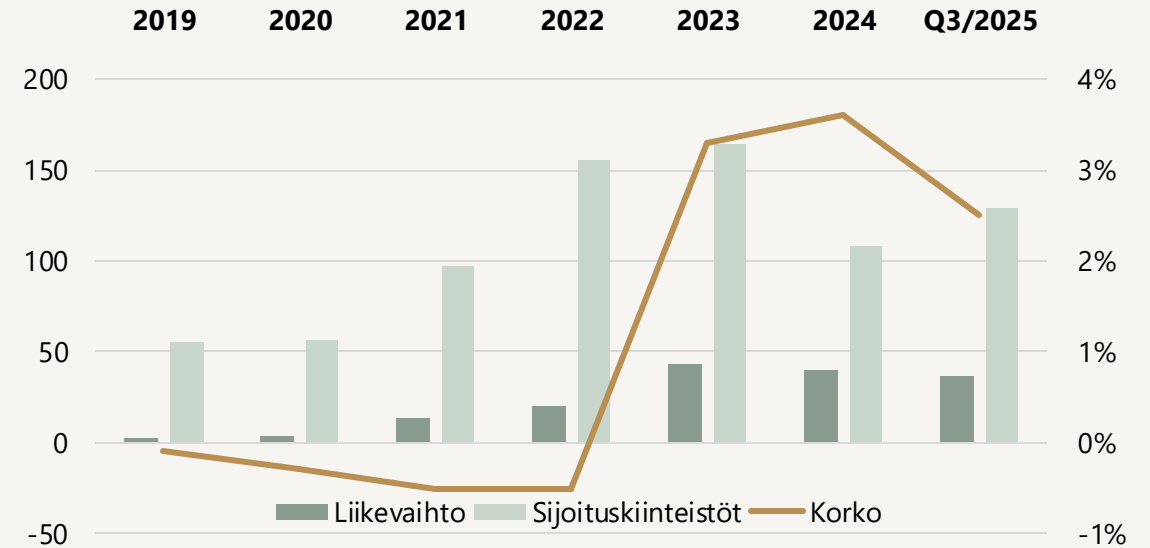
- Liikevaihto 37,0 M € (32,6 M €), +14 %
- Liikevoitto 5,0 M € (3,4 M €) +48 %
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 135 (220) uudelle asunnolle ja kahdelle yhteiskuntakiinteistölle.
- **RAKENTAMINEN:** aloitettiin 177 (196) asunnon rakentaminen, 2 (0) hoivakodin rakentaminen ja 1 (0) päiväkodin rakentaminen.
- **OMISTAMINEN:** Valmistui 15 (165) asuntoa
- Vuokrausaste 93,1 %



Historia

Toivo on löytänyt kasvun tien 2019 – 2025 muuttuvissa markkinoissa.

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



Historia

Toivo on löytänyt kasvun tien 2019 – 2025 muuttuvissa markkinoissa.

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.
KA	1,14 %	25 %	71 %	

Nykyhetki

LIIKETOIMINTAFOKUS



**Miljardin euron
hankesalkku**



**Asunnot ja
yhteiskuntakiinteistöt**



15 % hankekannattavuus



**Rakentamisen
koko arvoketju**



**Toiminnan
suhdannekestävyys**

**Vuosina 2019-2024 tehdyt valinnat ja tehokas
operatiivinen toiminta näkyy numeroissa.**

9/2025 vrt. 9/2024

(Prosenttimuutokset suhteessa vertailukauteen)

- **Liikevaihdon kasvu:** + 14 %
- **Liikevoiton kasvu:** + 48 %
- **Vuokrausasteen parannus:** +1,7 %
- **Myymättömät valmiit asunnot:** 2 kpl
- **Henkilökunnan kasvu:** noin 30 %
- **Työmaiden määrän kasvu:** + 114 %

Tulevaisuus

TAVOITTEET:

- Kasvaa hallitusti ja kannattavasti
- Liikevaihto kasvaa 20 % vuosivauhtia.
- Liikevoitto kasvaa 20 % vuosivauhtia.

Toivo kasvattaa kyvykkyyttään kaikilla osa-alueilla liikevaihdon ja liikevoiton kasvattamiseen 20 % vuosivauhtia. Annamme mahdollisuuden suhdanteen tuomaan myötätuuleen, mutta luotamme kirkkaaseen fokukseen ja operatiiviseen tekemiseen.

Kehittäminen

Rakentaminen

Hallinnointi

Myynti

Johtaminen

Valikoitu omistusasuntotuotanto toimii



As Oy Helsingin

Taksvärkki

Myyntiaste: 13/13

Valmistuminen: Q4/25



As Oy Helsingin

Oulunkylän Urho

Myyntiaste: 25/26

Valmistuminen: Q4/25



As Oy Vantaan Clara

Myyntiaste: 4/6

Valmistuminen: Q2/26

Onnistuneita hankkeita yhdistää

Hintaero:

Pieni hintaero vanhojen asuntojen ja uusien rakennettavien välillä.

Sijainti:

Kehä III:n sisäpuoli. Alue jossa on hyvät koulut ja palvelut.

Tuote:

Tuotteen pitää erottua olemassa olevasta tarjonnasta asuntokoon, pohjakuvan ja sisustusten osalta.

Markkinointi ja myynti:

Oikeat asiakkaat pitää löytää markkinoinnin avulla. Yhtiön oma myynti löytää asiakkaalle tarvittavat ratkaisut.

Taloudelliset näkymät

NÄKYMÄT VUODELLE 2025

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

KESKIPITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITTEET

- Vuosittainen volyymi (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.

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 area where people are walking. In the foreground, a person is riding a bicycle on a path. The sky is a clear, light blue. The word "Liitteet" is overlaid in large white letters on the building, and "TO/VO" is overlaid in white letters at the bottom center.

Liitteet

TO/VO

Liite 1. Tunnusluvut 30.9.2025*

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	1,00	0,95	0,05
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	5,6	-18,3	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	0,03	0,01	0,03
Vuokrausaste, %	93,1 %	91,4 %	1,7 %

* Tilintarkastamaton

¹⁾ Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 22.4.2021 päättämä osakkeiden käänteinen splittaus huomioitu osakemäärissä

Konsernitulos 1-9/2025*

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

1 000 euroa	1.1.- 30.9.2025	1.1.- 30.9.2024
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

* Tilintarkastamaton

Konsernitase 30.9.2025*

1 000 euroa	30.9.2025	30.9.2024
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	129 253	138 554
Käyttöoikeusomaisuuserät	15	57
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	223	215
Aineettomat hyödykkeet	8	6
Pitkäaikaiset saamiset	52	170
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	1 889	48
Laskennalliset verosaamiset	392	325
Pitkäaikaiset varat yhteensä	131 832	139 375
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	20 517	4 318
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	15 576	10 680
Rahavarat	10 231	7 856
Lyhytaikaiset varat yhteensä	46 324	22 853
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt		-
Varat yhteensä	178 156	162 228

1 000 euroa	30.9.2025	30.9.2024
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	16 801	17 302
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	21 132	20 998
Muuntoerot	-	-27
Kertyneet voittovarot	32 061	28 935
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	70 994	68 208
Määräysvallattomien omistajien osuus	213	292
Oma pääoma yhteensä	71 207	68 500
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	68 644	69 309
Vuokrasopimusvelat	9 435	6 195
Lähipiirilainat	-	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	782	511
Laskennalliset verovelat	5 206	4 830
Pitkäaikaiset velat yhteensä	84 068	80 846
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	1 949	2 841
Vuokrasopimusvelat	752	504
Lähipiirilainat	102	106
Varaukset	-	-
Ostovelat ja muut velat	20 077	9 432
Laskennalliset verovelat		-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	22 881	12 882
Velat yhteensä	106 949	93 728
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat		-
Oma pääoma ja velat yhteensä	178 156	162 228

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