



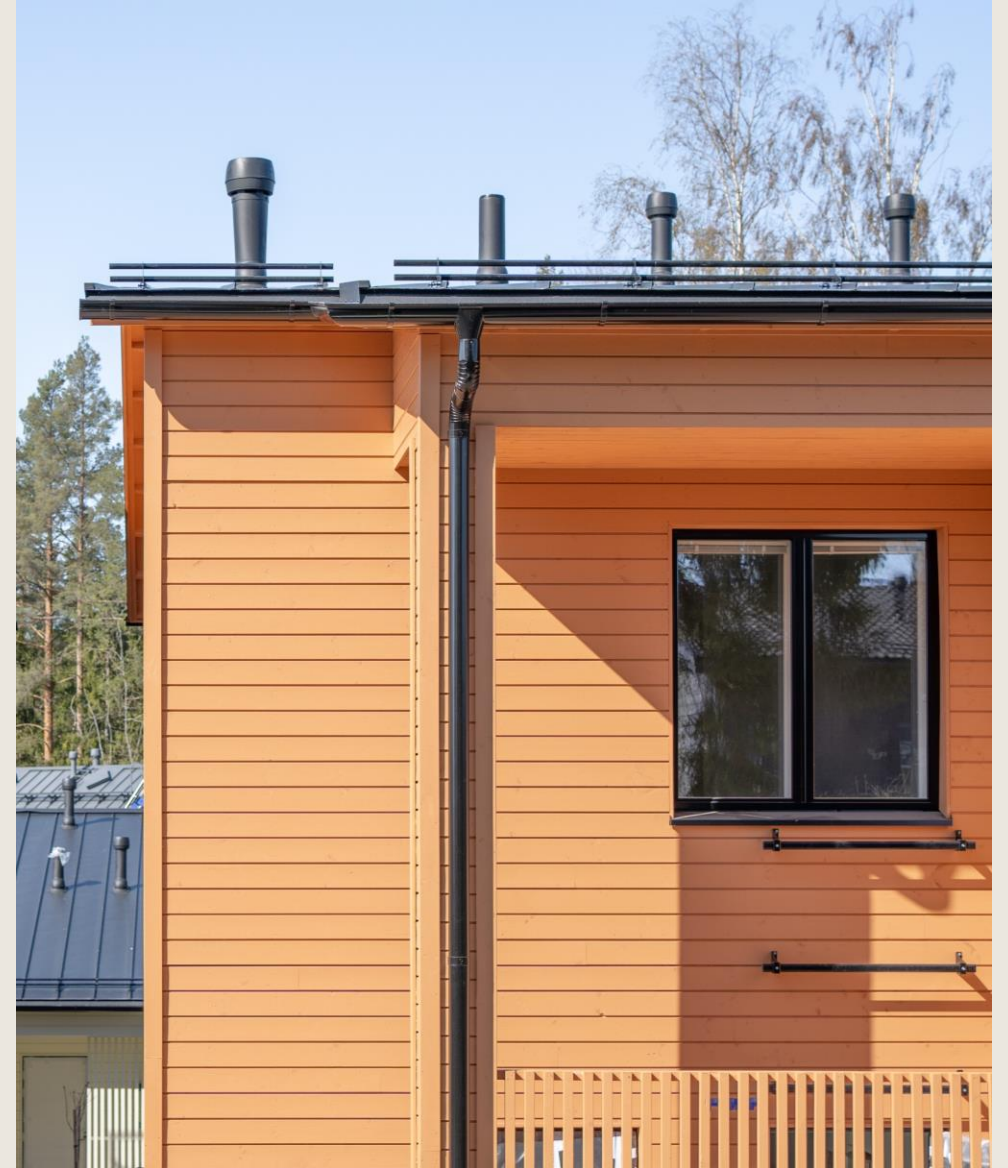
Toivo Group Oyj:n PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2025

**Toimitusjohtaja Markus Myllymäki
Talousjohtaja Samuli Niemelä**



Tilaisuuden pääkohdat

- Kiinteistötoimialan nousukausi on alkanut
- Kansainväliset kiinteistövarainhoitajat
- Avainluvut ja katsauskausi lyhyesti
- Toivon liiketoimintamalli ja fokus
- Yhteiskuntakiinteistöt vahvistaa asemaansa
- E-Heat
- Näkymät



Nousukausi on alkanut

Kiinteistöalan nousukausi on alkanut tietyissä kiinteistölajeissa ja parhailla sijainneilla.

Asuntosijoittajat ovat alkaneet raporttoimaan merkittävistä valmiita asuntoportfolioita koskevista kaupoista. Myös Toivo on jatkanut vuonna 2024 aloitettuja merkittäviä asuntoportfoliokauppoja. Kauppojen yhteinen nimittäjä ovat kansainväliset ostajat ja Toivolle uusista kiinteistökohteista tulevat yhteydenotot tulevat pääasiassa ulkomailta.

Arvioidemme mukaan kansainvälisten sijoittajien kiinnostus kohdistuu kiinteistölajeihin seuraavasti.

Hyvin kiinnostava

Ei kiinnostava



Asuntojen ja yhteiskuntakiinteistöjen kiinnostavuus

Vaikka asunnot ja yhteiskuntakiinteistöt kiinnostavat kansainvälisiä sijoittajia, on niiden kiinnostavuus hyvin riippuvainen monesta kohteen tekijästä. Niitä ovat mm. mikro- ja makrosijainti, kohteen koko, omistusrakenne, valmiusaste, tontti, kohteen ikä. Lisäksi yhteiskuntakiinteistöissä vaikuttavia tekijöitä ovat vuokralainen ja vuokrasopimuksen mitta.

Asunnot

Sijainti	PK-seutu + Tampere	Yliopisto-kaupungit	Maakunta-kaupungit
Mikrosijainti	Asemaseutu	Alle 1 km asemasta	Yli 1 km asemasta
Kohteen koko	Yli 10 M €	5-10 M €	Alle 5 M €
Omistus	100 % yhtiö		Osaomisteinen
Valmiusaste	Valmis	Maksu valmiina	Rakennettava
Tontti	Oma tontti	Kaupungin vuokratontti	Yksityinen vuokratontti
Ikä	Uusi	Yli 15 vuotta	Yli 30 vuotta
Tuottovaade	5 %	4,8 %	4,6 %

Yhteiskuntakiinteistöt

Sijainti	PK-seutu + Tampere	Yliopisto-kaupungit	Maakunta-kaupungit
Valmiusaste	Valmis	Maksu valmiina	Rakennettava
Kohteen koko	Yli 10 M €	5-10 M €	Alle 5 M €
Tontti	Oma tontti	Kaupungin vuokratontti	Yksityinen vuokratontti
Ikä	Uusi	Yli 15 vuotta	Yli 30 vuotta
Vuokralainen	TOP 5 operaattori	TOP 10 operaattori	Pienet operaattorit
Vuokrasopimus	Yli 10 vuotta	5-10 vuotta	Alle 5 vuotta
Tuottovaade	6,5 %	6 %	5,5 %

Kiinnostava	Kiinnostusta vähentävä	Kiinnostuksen estävä
-------------	------------------------	----------------------

Kansainvälisten kiinteistövarainhoitajien luottamus

Toivo on solminut vuodesta 2024 alkaen n. 160 miljoonan euron arvosta kauppoja kansainvälisten kiinteistövarainhoitajien kanssa.

Sijoittaja	 A TIAA Company				 together in real estate
Hallinnoitavat varat	n. 147 miljardia dollaria	n. 4,7 miljardia euroa	yli 200 miljoonaa euroa	n. 19 miljardia euroa	n. 6,5 miljardia euroa
Kaupan koko	41,9 M €	Yli 20 M €	n. 35 M €	n. 20 M €	11 M € + optio 20-40 M €
Kaupan aika	5/2024	5/2024	11/2024	12/2024	7/2025

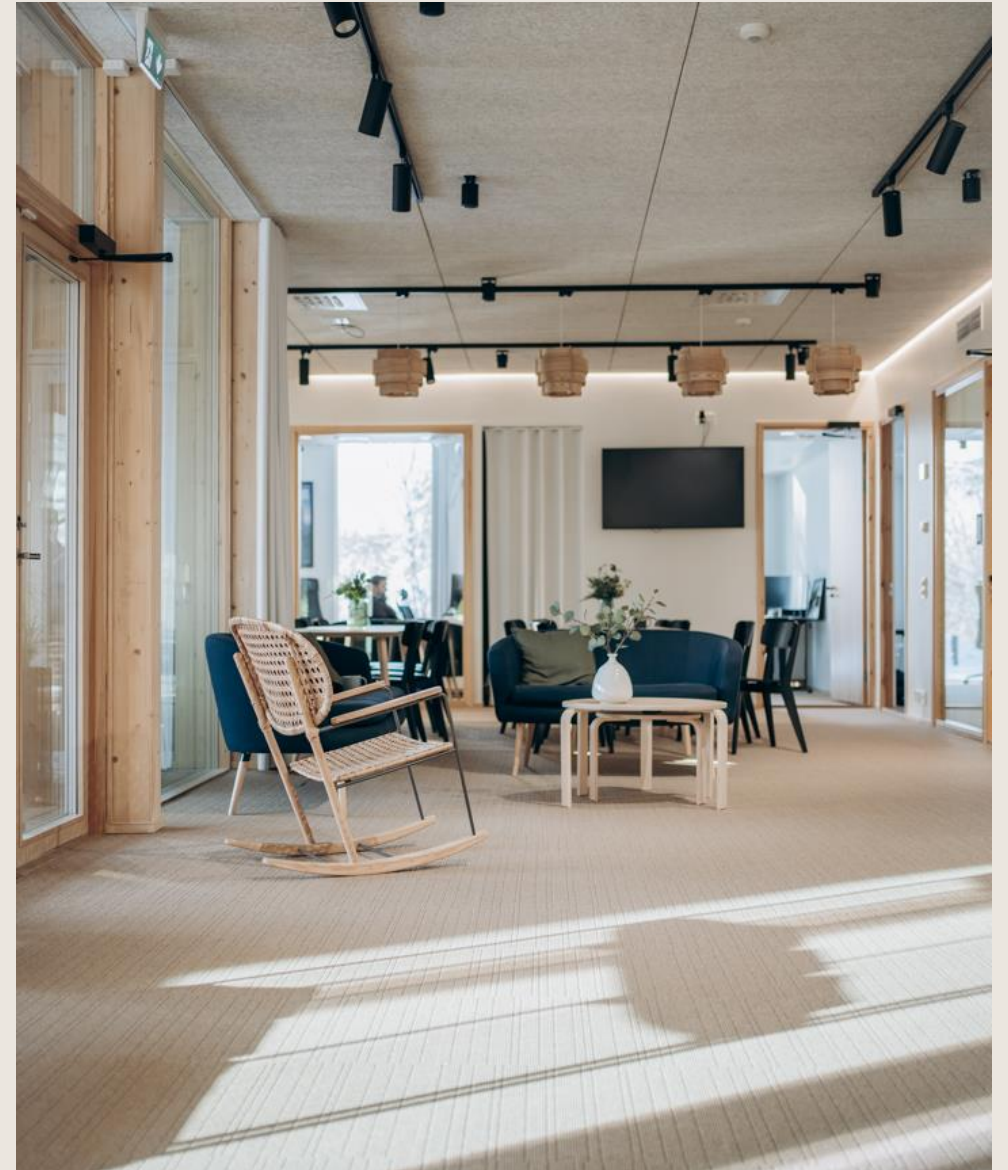
Avainluvut

Tuhatta euroa	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024	muutos, %
Liikevaihto	23 180	28 403	-18 %
Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä	35 721	30 125	19 %
Hankesalkun arvo (MEUR)*	328	680	-52%
Liikevoitto	3 457	2 344	47 %
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	3 457	2 344	47 %
Tilikauden tulos	1 627	437	272 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,03	0,00	
Taloudellinen vuokrausaste	92,3 %	92,1 %	0,2 %
Oma pääoma yhteensä	71 165	68 537	4 %
Taseen loppusumma	169 795	161 176	5 %

* 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.

Tammi-kesäkuu 2025 lyhyesti

- Liikevaihto 23,2 M € (28,4 M €), -18 %
- Liikevoitto 3,5 M € (2,3 M €) +47 %
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 100 (173) uudelle asunnolle.
- **RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 136 (85) asunnon ja 2 (0) hoivakodin rakentaminen.
- **OMISTAMINEN:** Valmistui 15 (159) asuntoa.
- Vuokrausaste 92,3 %



Toivon liiketoimintamalli

Liiketoimintafokus:

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

● Tilanne 30.6.2025

Keskimäärin 20% volyymin vuosikasvu: Asunnot (Yhteiskuntakiinteistöt)



Rakentaminen

- 383 asuntoa ja 3 yhteiskuntakiinteistöä

Kehittäminen

- n. 1400 asuntoa ja 1 yhteiskuntakiinteistö
- n. 328/1000 M€

Hallinnointi

- Omistuksessa 577 asuntoa
- Hallinnoinnissa 356 asuntoa

Hallinnointikate

Rakennuskate

Kehityskate

Toivon
koko
kate

Toivon fokus kiinteistökehittäjänä



Miljardin euron hankesalkku

Miljardin euron arvoinen hankesalkku pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Miljardin arvo muodostuu maasalkun päälle rakennettavien hankkeiden arvosta valmiina. Hankkeet kehitetään pääosin asemakaavavaiheeseen omassa tai kumppanin taseessa.



Asunnot ja yhteiskuntakiinteistöt

Yhtiön valmis tuote on asunnot ja yhteiskuntakiinteistöt pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Hankkeet ovat kauniita ja selkeitä kiinteistöjä.



15 % hankekannattavuus

15 % hankekannattavuus läpi syklien. Volyymia ei haeta kannattavuuden kustannuksella, vaan yhtiö fokusoi toimintansa kannattavimpiin hankkeisiin.



Koko arvoketju

Yhtiö tekee kiinteistön koko arvoketjua kehittämisestä rakentamiseen, omistamiseen ja myyntiin. Yhtiö fokusoi ja käyttää tasettaan siihen osaan arvoketjusta, josta saa parhaan tuoton.



Suhdannekestävyys

Yhtiö pitää kiinteät kustannukset pienenä ja taseen vakavaraisena sekä tehokkaana, jotta suhdannekestävyys pysyy tehokkaana.

**Euroopan ja Suomen suurimmat
kiinteistövarainhoitajat**

Kodin ostajat

Yhteiskuntakiinteistöt vahvistaa asemaansa

Toivo kertoi 3.7.2025 kahdesta rakennettavasta yhteiskuntakiinteistöstä, sekä aiesopimuksesta 20-40 miljoonan euron yhteiskuntakiinteistöjen kokonaisuudesta Cofinimmolle. Cofinimmokumppanuuden myötä yhteiskuntakiinteistöt ovat nousemassa vahvaksi tukijalaksi asuntojen rinnalle.

Vuokralaiset



Norlandia
PÄIVÄKODIT

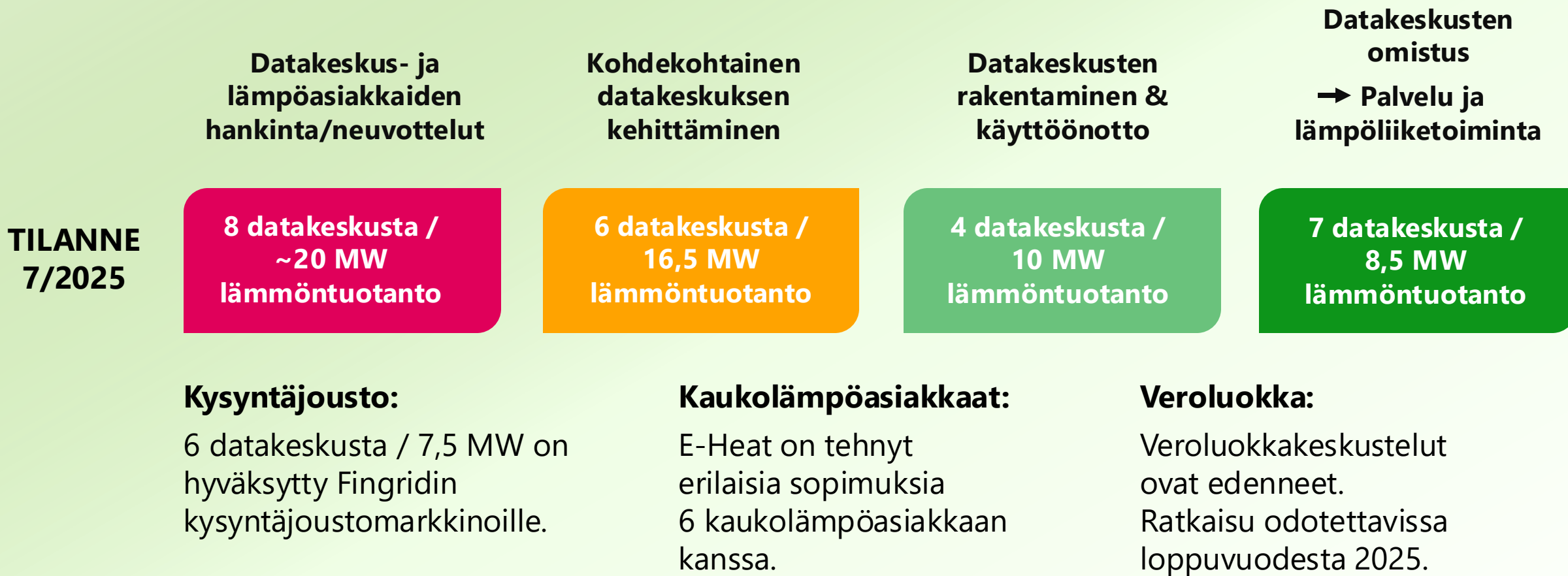
Sijoittajat



Käynnissä H2/2025

**Arviolta 5
työmaata**

E-Heat



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 are occupied by people. 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 man 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, accompanied by a small line-art icon of a building.

Liitteet

TO/VO

Liite 1. Tunnusluvut 30.6.2025

Konserni, 1 000 euroa	1-6/2025	1-6/2024	Muutos
Liikevaihto	23 180	28 403	-5 223
Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä	35 721	30 125	5 596
Hankesalkun arvo (MEUR)*	328	680	-352
Liikevoitto	3 457	2 344	1 113
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	3 457	2 344	1 113
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 490	1 131	359
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	120 496	135 137	-14 641
Sijoituskiinteistöjen myynnit	80	29 758	-29 678
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	58 432	55 257	3 175
Luototusaste (LTV), %	54,9 %	51,3 %	4 %
Omavaraisuusaste, %	42,6 %	43 %	-0,3 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,99	0,94	0,05
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	5,0	-17,2	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	0,03	0,00	0,03
Vuokrausaste, %	92,3 %	92,1 %	0,2 %

* 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 1-6/2025*

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Liikevaihto	23 180	28 403
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	546	-1 282
Liiketoiminnan muut tuotot	24	-
Materiaalit ja palvelut	-17 721	-21 298
Henkilöstökulut	-602	-1 315
Poistot ja arvonalentumiset	-117	-52
Liiketoiminnan muut kulut	-1 854	-2 112
Liikevoitto (-tappio)	3 457	2 344
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	81	-
Rahoitustuotot	54	4
Rahoituskulut	-1 176	-2 240
Nettorahoituskulut	-1 122	-2 237
Voitto (Tappio) ennen veroja	2 416	108
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-177	-789
Laskennallisten verojen muutos	-612	1 118
Tuloverot yhteensä	-789	330
Tilikauden voitto (tappio)	1 627	437
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	1 608	460
Määräysvallattomille omistajille	18	-23

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Tilikauden voitto (tappio)	1 627	437
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	-	-
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	-
Tilikauden laaja tulos yhteensä	1 627	437
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	1 608	460
Määräysvallattomille omistajille	18	-23

* Tilintarkastamaton

Konsernitase 30.6.2025*

1 000 euroa	30.6.2025	30.6.2024
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	120 496	135 137
Käyttöoikeusomaisuuserät	23	71
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	212	189
Aineettomat hyödykkeet	9	8
Pitkäaikaiset saamiset	90	427
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	1 840	48
Laskennalliset verosaamiset	373	319
Pitkäaikaiset varat yhteensä	123 041	136 199
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	22 073	3 455
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	15 508	11 642
Rahavarat	9 172	9 880
Lyhytaikaiset varat yhteensä	46 753	24 978
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	-
Varat yhteensä	169 795	161 176

1 000 euroa	30.6.2025	30.6.2024
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	17 073	17 302
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	20 998	20 998
Muuntoerot	-	-27
Kertyneet voittovarot	31 894	28 986
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	70 966	68 260
Määräysvallattomien omistajien osuus	200	277
Oma pääoma yhteensä	71 165	68 537
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	62 689	69 066
Vuokrasopimusvelat	9 086	6 135
Lähipiirilainat	-	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	750	495
Laskennalliset verovelat	4 912	4 619
Pitkäaikaiset velat yhteensä	77 438	80 314
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	1 949	2 841
Vuokrasopimusvelat	741	510
Lähipiirilainat	102	107
Varaukset	-	-
Ostovelat ja muut velat	18 400	8 868
Laskennalliset verovelat	-	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	21 192	12 325
Velat yhteensä	98 630	92 640
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	169 795	161 176

* Tilintarkastamaton

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