



Toivo Group Oy:n LIIKETOIMINTAKATSAUS 1.1.-31.3.2025

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki
Talousjohtaja Samuli Niemelä



Tilaisuuden pääkohdat

- Katsauskausi lyhyesti
- Avainluvut
- Päälisasiirtymä
- Toivon fokus päälisayhtiönä
- Päivitys taloudellisiin tavoitteisiin
- E-Heat
- Näkymät vuodelle 2025



Tammi-maaliskuu 2025 lyhyesti

- Liikevaihto 11,5 M € (10,3 M €), +12 %
- Liikevoitto 2,0 M € (1,2 M €)
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 81 (0) uudelle asunnolle, sekä 1 pysäköintihallille.
- **TALOJEN RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 124 (0) asunnon ja 1 pysäköintihallin rakentaminen.
- **ASUNTOJEN OMISTAMINEN:** Valmistui 15 (72) asuntoa
- Toimintaympäristö haastaa asuntokehittäjiä, rakentajia ja omistajia ja odotamme siihen pientä parantumista vuoden 2025 aikana.
- Vuokrausaste 91,4 %



Avainluvut

Tuhatta euroa	1.1.-31.13.2025	1.1.-31.3.2024	muutos, %
Liikevaihto	11 534	10 268	12 %
Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä	19 653	11 585	70 %
Hankesalkun arvo* (MEUR)	394	680	-42 %
Liikevoitto	1 978	1 181	67 %
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	1 978	1 181	67 %
Tilikauden tulos	877	81	978 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,02	0,00	837 %
Taloudellinen vuokrausaste	91,4 %	92,9 %	-2 %
Oma pääoma yhteensä	70 282	68 673	2 %
Taseen loppusumma	155 168	189 918	-18 %

* 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.

Päälistasiirto

Toivo Group Oyj tavoittelee päälistasiirtoa vuonna 2025 seuraavista syistä:

1. Liiketoiminnan kiihdyttäminen ja kasvumahdollisuuksien hyödyntäminen

Yhtiö tavoittelee voimakkaampaa kasvua ja haluaa hyödyntää kiinteistöalan avautuvia mahdollisuuksia sekä kasvattaa markkinaosuuttaan.

2. Omistaja-arvon ja uskottavuuden vahvistaminen

Siirtymä tukee brändin tunnettuutta, vahvistaa luottamusta sidosryhmissä ja lisää houkuttelevuutta sijoituskohteena.

3. Hallinnon ja prosessien jatkuva kehittäminen

Yhtiö on kehittänyt hallintoa, raportointia ja toimintaprosessejaan vastaamaan Pörssin päälistan vaatimuksia. Yhtiö on ollut Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalla vuodesta 2021 alkaen. Pitkällä aikavälillä hallinnon ja prosessien kehittäminen vahvistaa myös liiketoimintaa.

4. Osakkeen likviditeetin ja omistajapohjan laajentaminen

Tavoitteena on parantaa osakkeen vaihdettavuutta ja houkutella erityisesti uusia kotimaisia ja kansainvälisiä institutionaalisia sijoittajia.

5. Pitkän aikavälin strategian tukeminen

Päälistalle siirtyminen on osa Yhtiön strategista kehityspolkua kohti kestäväää ja vahvaa tulevaisuuden kasvua.

6. Mahdollinen riskipreemion lasku

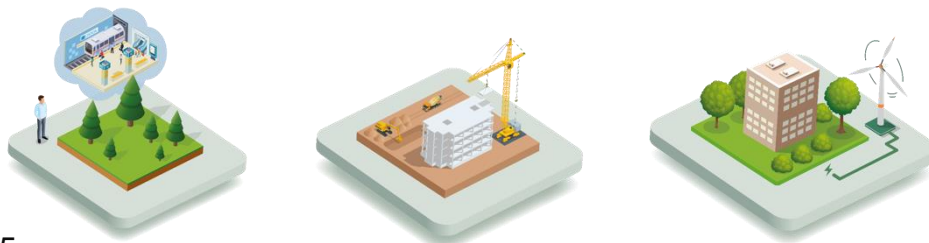
Useiden sijoittajien mielestä päälistayhtiöiden riskipreemio on matalampi, koska Päälistayhtiöt mielletään vakaammaksi ja turvallisemmaksi.

Painopiste kehittämiseen ja rakentamiseen

Kiinteistöhanke kannattavuus määritetään noin 80 prosenttisesti ennen rakentamisen aloitusta.

Maan ostohinta	Mikro ja makrolokaatio
Maaperä	Asuntojakauma
Asemakaava	Suunnitteluratkaisut
Pysäköintimuoto	Rakentamisen hinta 90 prosenttisesti
Rakennuksen tehokkuus	Pysäköinti
Tuottovaade ja valuaatio	Rakennuksen julkisivu ja korkeus

Laadukas kiinteistökehittäminen on vaikeaa ilman koko arvoketjun (hankekehitys, rakentaminen ja hallinnointi) ymmärrystä.



7.5.2025

Toivon kiinteistökehittämisen kannattavuus kehittämisessä ja rakentamisessa vuosina 2019 – Q1 2025

~ 1 700

Kehitettyä asuinhuoneistoa

~ 50

Kehitettyä asuinhankeita

~ 15 %

Keskimääräinen hankekannattavuus

2-4 vuotta

Hankkeen kesto

~ 94 %

Asuntohankkeista voitollisia

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. Volyyimia ei haeta kannattavuuden kustannuksella, vaan yritys fokusoitua toimintansa kannattavimpiin hankkeisiin.



Koko arvoketju

Yhtiö tekee kiinteistön koko arvoketjua kehittämisestä rakentamiseen, omistamiseen ja myyntiin. Yhtiö fokusoitua 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

Toivon liiketoimintamalli

Liiketoimintafokus:

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

● Tilanne 31.3.2025

Keskimäärin 20% volyymin vuosikasvu: Asunnot (Yhteiskuntakiinteistöt)



Rakentaminen

- 355 asuntoa ja 2 yhteiskuntakiinteistöä

Hallinnointi

- Omistuksessa 577 asuntoa
- Hallinnoinnissa 356 asuntoa

Kehittäminen

- n. 1600 asuntoa ja 3 yhteiskuntakiinteistöä
- n. 400/1000 M €

Hallinnointikate

Rakennuskate

Kehityskate

Toivon
koko
kate

Painopistemuutoksen vaikutus strategiaan

Osana painopistemuutosta yhtiö päivittää 28.2.2024 julkaistua strategiaansa.
Merkittävin muutos on volyymitavoitteessa, oman taseen käytössä sekä myynneissä.

Strategia vuodesta 2024 alkaen

Asuntojen ja yhteiskuntakiinteistöjen kehittäminen, rakentaminen, omistaminen ja myyminen. Toivo omistaa ja rakentaa vain rakennuksia, jotka olemme itse kehittäneet ja suunnitelleet. Näin voimme vaikuttaa alusta asti parhaalla mahdollisella tavalla rakennusten tehokkuuteen, optimaaliseen laatuun, tuottavuuteen ja myytävyyteen.

Liiketoiminnan volyyymi:

100 M € vuoden 2026 loppuun mennessä. Volyymi käsittää sekä suoraan muille rakennettavat ja liikevaihdossa näkyvät projektit, sekä omaan taseeseen suoraan tehtävät investoinnit, joista osa myydään myöhemmin.

Volyymin tavoitejako:

- n. 50 % omaan taseeseen vapaarahoitteiseen vuokratyöhön.
- n. 50 % suoraan loppukäyttäjille myytäväksi

Myyntit:

Omaan taseeseen rakennettavasta tuotannosta pääosa myydään jossakin vaiheessa lähitulevaisuudessa

Asuntojen kriteeristö:

- Vain Pk-seutu, Turku ja Tampere
- Energialuokka A
- Tavallisia kerrostaloja ja rivitaloja
- Toivon konseptilla ja liiketoimintamallilla

Yhteiskuntakiinteistöjen kriteeristö:

- Vain pitkiä yli 10 vuoden vuokrasopimuksia
- Toimialan parhaille vuokralaisille
- Toivon rakennusteknisesti osaamia kohteita
- Toivon konseptilla ja liiketoimintamallilla

Strategia 5/2025 alkaen

Asuntojen ja yhteiskuntakiinteistöjen kehittäminen, rakentaminen, hallinnointi, omistaminen ja myyminen. Toivo omistaa ja rakentaa vain rakennuksia, jotka olemme itse pääsääntöisesti kehittäneet ja suunnitelleet. Näin voimme vaikuttaa alusta asti parhaalla mahdollisella tavalla rakennusten tehokkuuteen, optimaaliseen laatuun, tuottavuuteen ja myytävyyteen.

Liiketoiminnan volyyymi:

Kasvaa keskimäärin 20 % vuosittain. Volyymi käsittää sekä suoraan muille rakennettavat ja liikevaihdossa näkyvät projektit, sekä omaan taseeseen suoraan tehtävät investoinnit, joista osa myydään myöhemmin.

Volyymin tavoitejako:

- n. 0 - 50 % omaan taseeseen vapaarahoitteiseen vuokratyöhön.
- n. 50 - 100 % suoraan loppukäyttäjille myytäväksi

Myyntit:

Yhtiö myy aktiivisesti kehittämiään, rakenteilla olevia ja omistamiaan kiinteistöjä yksittäisistä asunnoista isoihin portfolioihin.

Asuntojen kriteeristö:

- Vain Pk-seutu, Turku ja Tampere
- Energialuokka A (kerrostalot)
- Tavallisia kerrostaloja ja rivitaloja
- Toivon konseptilla ja liiketoimintamallilla

Yhteiskuntakiinteistöjen kriteeristö:

- Vain pitkiä yli 10 vuoden vuokrasopimuksia
- Toimialan parhaille vuokralaisille
- Toivon rakennusteknisesti osaamia kohteita
- Toivon konseptilla ja liiketoimintamallilla

Muutos taloudellisiin tavoitteisiin

Osana painopistemutosta yhtiö korvaa 28.2.2024 julkaistut taloudelliset tavoitteet vuosille 2024 – 2026 uusilla keskipitkän aikavälin tavoitteilla. Yhtiö poistaa vuotta 2026 koskevat taloudelliset tavoitteet ja antaa ohjeistuksen vuotta 2026 koskien viimeistään vuoden 2025 tilinpäätöksen yhteydessä.

VANHAT TALOUDELLISET TAVOITTEET 2024 – 2026

- Osakekohtaista pitkäaikaista nettovarallisuutta (NAV/osake) kasvatetaan merkittävästi vuosittain.
- Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia 20 M € vuonna 2026
- Kehittämisessä ja rakentamisessa saavutetaan 100 M € vuosittainen volyymi (liikevaihto ja sijoitukset) vuoden 2026 loppuun mennessä.
- Omavaraisuusaste yli 40 %.
- Osingonmaksussa huomioidaan yhtiön sijoitustarpeet ja taloudellinen asema.

UUDET 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.

E-Heat

14.2.2025 tiedotettiin, että Toivo Group Oyj ja E-Heat Oy olivat allekirjoittaneet esisopimuksen, joka koskee E-Heat Oy:n koko osakekannan hankintaa. Esisopimuksen mukaan Toivo ja E-Heat Oy:n perustajaosakkaat sitoutuivat edistämään järjestelyä, jonka tavoitteena on vahvistaa Toivon asemaa datakeskus- ja kestävän energialiiketoiminnan alueella. Transaktiota koskevat neuvottelut ovat jatkuneet esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, mutta johtuen muun muassa Suomen sähköveroluokan mahdollisesta muutoksesta, transaktiota koskevia lopullisia päätöksiä ei ole vielä tehty. Transaktioon liittyy muutoinkin yrityskaupoille tyyppillisiä ehtoja ja epävarmuustekijöitä, ja lopullisen transaktiosopimuksen allekirjoittaminen on ehdollinen muun muassa Toivon suorittaman due diligence -tarkastuksen loppuun saattamiselle.

Ajankohtainen tilanne:

- Suomen sähköveroluokan mahdollinen muutos on viivästyttänyt transaktioon liittyvää neuvotteluprosessia.
- Toivo Group Oyj ja E-Heat Oy jatkavat neuvotteluita E-Heat Oy:n osakekannan hankkimiseksi joko kokonaan tai osittain.
- Lopulliset päätökset transaktiosta ovat vielä avoinna, ja Toivo tulee tiedottamaan näistä heti, kun päätökset on tehty.
- Toivo arvioi suunnitellun yrityskaupan vaikutuksia uudessa markkinatilanteessa ennen lopullisia päätöksiä.

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 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.

Kiitos!



Markus Myllymäki

Toimitusjohtaja

040 847 6206

markus.myllymaki@toivo.fi



Samuli Niemelä

Talousjohtaja

050 430 3483

samuli.niemela@toivo.fi

Liitteet

TOIVO



Liite 1. Tunnusluvut 31.3.2025

Konserni, 1 000 euroa	1-3/2025	1-3/2024	Muutos
Liikevaihto	11 534	10 268	1 266
Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä	19 653	11 585	8 068
Hankesalkun arvo* (MEUR)	394	680	- 286
Liikevoitto	1 978	1 181	797
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	1 978	1 181	797
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	-66	-30	-36
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	116 154	165 439	-49 285
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0	0	0
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	57 265	56 453	812
Luototusaste (LTV), %	45,6 %	63,2 %	-18 %
Omavaraisuusaste, %	46,0 %	36,5 %	9,5 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,97	0,96	0,01
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	1,0	-13,1	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	0,02	0,00	0,01
Vuokrausaste, %	91,4 %	92,9 %	-1,5 %

* 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.

Konsernitulos 1-3/2025

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-31.3.2025	1.1.-31.3.2024
Liikevaihto	11 534	10 268
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	1 303	-119
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-
Materiaalit ja palvelut	-9 247	-7 279
Henkilöstökulut	-635	-698
Poistot ja arvonalentumiset	-14	-26
Liiketoiminnan muut kulut	-963	-966
Liikevoitto (-tappio)	1 978	1 181
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	25	-
Rahoitustuotot	15	2
Rahoituskulut	-662	-1 206
Nettorahoituskulut	-647	-1 204
Voitto (Tappio) ennen veroja	1 355	-23
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-174	21
Laskennallisten verojen muutos	-305	84
Tuloverot yhteensä	-478	105
Tilikauden voitto (tappio)	877	81
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	885	94
Määräysvallattomille omistajille	-8	-13

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-31.3.2025	1.1.-31.3.2024
Tilikauden voitto (tappio)	877	81
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	-	-
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	-
Tilikauden laaja tulos yhteensä	877	81
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	885	94
Määräysvallattomille omistajille	-8	-13
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	0,02	-0,00

Konsernitase 31.3.2025

1 000 euroa	31.3.2025	31.3.2024
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	116 154	139 699
Käyttöoikeusomaisuuserät	32	84
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	213	198
Aineettomat hyödykkeet	10	9
Pitkäaikaiset saamiset	122	249
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	1 783	48
Laskennalliset verosaamiset	477	310
Pitkäaikaiset varat yhteensä	118 791	140 596
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	11 717	11 856
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	13 756	8 613
Rahavarat	10 904	3 114
Lyhytaikaiset varat yhteensä	36 376	23 582
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	25 740
Varat yhteensä	155 168	189 918

1 000 euroa	31.3.2025	31.3.2024
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	31 031	29 133
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	70 103	68 406
Määräysvallattomien omistajien osuus	179	267
Oma pääoma yhteensä	70 282	68 673
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	52 850	79 861
Vuokrasopimusvelat	7 564	7 104
Lähipiirilainat	-	2 400
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	791	479
Laskennalliset verovelat	4 712	5 658
Pitkäaikaiset velat yhteensä	65 917	95 502
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	1 949	3 738
Vuokrasopimusvelat	594	578
Lähipiirilainat	103	567
Varaukset	-	-
Ostovelat ja muut velat	16 323	7 864
Laskennalliset verovelat	-	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	18 969	12 747
Velat yhteensä	84 886	108 249
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	12 996
Oma pääoma ja velat yhteensä	155 168	189 918

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