

Toivo
Group Oyj:n
First North
-listautuminen,
yleisöanti
31.5.-8.6.2021

Toivon koteja osakesalkkuun

MARKKINOINTIESITE. Tämä ei ole Finanssivalvonnan hyväksymä listalleottoesite.

Tässä markkinointiesitteessä esitetyt tiedot perustuvat Toivo Group Oyj:n julkaisemaan listalleottoesitteeseen, joka on saatavilla osoitteessa: sijoittajille.toivo.fi/listautuminen



Asiakas on meille kuninkaallinen

Toivon arvoketju perustuu ajatukselle, että asiakaskokemuksemme täytyy olla muita toimijoita parempi, inhimillisempi ja asiakaskeskeisempi, sillä etenkin pääkaupunkiseudulla asiakkaamme käyttävät merkittävän osan kuukausittaisista tuloistaan asumiseen (EVA 2018). Haluamme olla inhimillinen vuokranantaja. Pyrimme sujuvoittamaan ja parantamaan asiakkaidemme arkea tarjoamalla kohtuuhintaisia, houkuttelevia asuntoja hyvillä sijainneilla.



MIKSI SIJOITTA A TOIVOON?

Toivo on kokonaisvaltainen kiinteistöjen kehittäjä ja aktiivinen omistaja. Pyrimme aina yhdistämään toiminnassamme parhaan rakennusteknisen ratkaisun ja käyttäjäkokemuksen – ympäristönäkökulmat huomioiden. Huolehdimme omalla tiimillämme kiinteistön koko elinkaaresta aina raakamaan hankinnasta vuokrasopimusneuvotteluihin. Näin pystymme luomaan lisäarvoa osakkeenomistajillemme ja sidosryhmillemme.

TOIVON VAHVUUDET SIJOITUSKOHTEENA:



Ainutlaatuinen "hankekehittä ja pidä" -liiketoimintamalli



Arvoa luova kiinteistö-kehitysprosessi



Tehokas ja nykyaikainen asuntoportfolio



Painopiste terveissä asuntomarkkinoissa



Strategiaamme toteuttaa tiimi, jolla on vahvat ansiot kiinteistötoimialalla. Tiimimme jäsenet ovat olleet mukana kehittämässä yhteensä yli 12 000 asuntoa, ja heillä on keskimäärin kymmenen vuoden kokemus kiinteistöalalta.

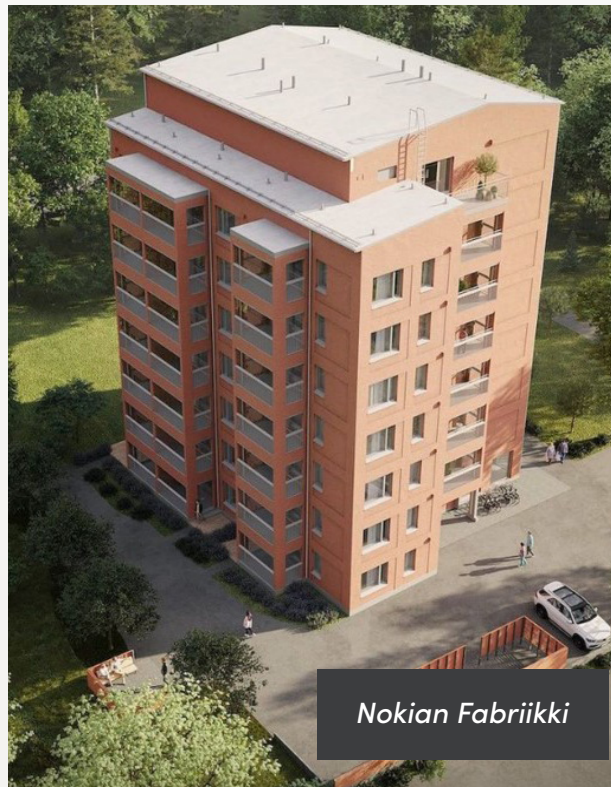
TOIVON FIRST NORTH -LISTAUTUMISANTI

Listautumisanti koostuu yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa, private placement -järjestelyistä institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja soveltuvien lakien mukaisesti kansainvälisesti ja henkilöstöannista yhtiöön tai sen konserniyhtiöihin merkintäaikana työsuhteessa olevalle henkilöstölle sekä yhtiön johtoryhmän jäsenille.

Suunnitellun listautumisen ja listautumisannin tavoitteena on edistää Toivon kasvustrategian toteutumista. Lisäksi listautumisen tavoitteena on lisätä taloudellista joustavuutta yhtiön toiminnan edelleen kehittämiseen ja laajentamiseen. Listautumisen odotetaan myös lisäävän yhtiön tunnettuutta asiakkaiden ja sijoittajien keskuudessa, mikä yhtiön johdon näkemyksen mukaan parantaisi yhtiön kilpailukykyä. Lisäksi yhtiön tunnettuuden lisääntymisen odotetaan parantavan yhtiön kykyä houkutella ja sitouttaa avainhenkilöitä. Listautuminen mahdollistaa yhtiölle pääsyn pääomamarkkinoille ja omistajapohjan laajentamisen sekä kotimaisilla että ulkomaisilla sijoittajilla, minkä odotetaan lisäävän osakkeen likviditeettiä.

Aurator Varainhoito Oy, Evli-Rahastoyhtiö Oy hallinnoimiensa sijoitusrahastojen puolesta, tietyt Sp-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat ra-

hastot ja tietyt Taaleri Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot ovat tietyin edellytyksin peruuttamattomasti sitoutuneet osallistumaan listautumisantiin ja merkitsemään tarjottavia osakkeita yhteensä 7 miljoonalla eurolla merkintähintaan, mikä vastaa noin 111 miljoonan euron markkina-arvoa listautumisannista saatavien varojen jälkeen.



HANKITTAVIEN VAROJEN KÄYTTÖ

Toivo pyrkii keräämään listautumisannilla noin 13,0 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla yhteensä enintään 6 232 920 tarjottavaa osaketta merkittäväksi 2,10 euron osakekohtaiseen merkintähintaan yleisö- ja instituutioannissa. Olettaen, että kaikki listautumisannissa alustavasti tarjotut tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti, yhtiö kerää yhteensä noin 15,0 miljoonan euron bruttovarat.

Listautumisannista saatavat varat on tarkoitus käyttää yhtiön kasvustrategian toteuttamiseen ja tukemiseen, sisältäen yhtiön kiinteistökehityshankkeet sekä muut mahdolliset kasvuinvestoinnit.¹⁾

Tutustu huolellisesti Toivo Group Oyj:n julkaisemaan Finanssivalvonnan hyväksymään listalleottoesitteeseen ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Esite on saatavilla yhtiön verkkosivuilla osoitteessa:

sijoittajille.toivo.fi/listautuminen

¹⁾ Esimerkiksi uuden henkilöstön palkkaaminen, työvälineiden hankkiminen, markkinointikustannukset ja mahdolliset toimitilalaajennukset.

MERKINTÄ- HINTA

2,10 € / OSAKE

Yleisöannissa tarjotaan alustavasti enintään 1 250 000 tarjottavaa osaketta yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa.

Yleisöannin sitoumuksen tulee koskea vähintään 200 ja enintään 50 000 tarjottavaa osaketta.



YLEISÖANNIN MERKINTÄPAIKAT

DANSKE BANKIN ASIAKKAAT:

- Danske Bankin verkkopankki, pankkitunnuksilla henkilöasiakkaille, osoitteessa www.danskebank.fi;
- Danske Bankin yritysten verkkopankki Markets Online -moduulissa District -sopimusasiakkaille;
- Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskus puhelimitse Danske Bankin pankkitunnuksilla ma-pe kello 9.00-18.00 numerossa +358 200 20109 (pvm/mpm). Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksen puhelut nauhoitetaan;
- Danske Bankin konttorit Suomessa niiden tavanomaisina aukioloaikoina; sekä
- Danske Bankin Private Banking -konttorit Suomessa (vain Danske Bankin Private Banking -asiakkaille).

Sitoumuksen antaminen puhelimitse Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksen tai Danske Bankin verkkopankin kautta edellyttää voimassa olevaa verkkopankkisopimusta Danske Bankin kanssa.

Sitoumuksen tekeminen osakesäästötilille on mahdollista Danske Bankin kautta vain Danske Bankissa olevalle osakesäästötilille tehtynä.

MUUT KUIN DANSKE BANKIN ASIAKKAAT:

- Danske Bankin verkkomerkintä henkilöstöasiakkaille osoitteessa www.danskebank.fi. Sitoumus voidaan tehdä verkkopalvelun kautta Aktian, Danske Bankin, Handelsbankenin, Nordean, Oma Säästöpankin, Osuuspankin, POP Pankin, S-Pankin, Säästöpankin ja Ålandsbankenin verkkopalvelutunnuksin; ja
- Danske Bankin konttorit (pois lukien yrityskonttorit) Suomessa niiden tavanomaisina aukioloaikoina. Tiedon merkintäpalveluita tarjoavista konttorista saa Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksesta puhelimitse ma-pe kello 9.00-18.00 numerossa +358 200 20109 (pvm/mpm) tai internetistä osoitteesta www.danskebank.fi. Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksen puhelut nauhoitetaan.

TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

31.5.2021

Listautumisannin merkintäaika alkaa

7.6.2021

Listautumisanti voidaan keskeyttää aikaisintaan

8.6.2021 klo 16.00

Yleisöannin merkintäaika päättyy

10.6.2021 (arvio)

Listautumisannin lopputulosta koskeva yhtiötiedote julkistetaan

11.6.2021 (arvio)

Yleisöannissa annetut osakkeet kirjataan hyväksytyn merkintäsitoumuksen antaneiden sijoittajien arvoosuustileille

11.6.2021 (arvio)

Osakkeiden kaupankäynti First Northissa alkaa



Toimitusjohtajan terveiset

TULE MEILLE YHTIÖKUMPPANIKSI!

Toivo tekee koteja tavallisille suomalaisille ihmisille turvasatamaksi elämän myrskyihin ja mahdollisuuksiin. Haluamme olla inhimillinen vuokranantaja. Pyrimme sujuvoittamaan ja parantamaan asiakaidemme arkea tarjoamalla kohtuuhintaisia, houkuttelevia asuntoja hyvillä sijainneilla. Arvoketjumme perustuu ajatukselle, että asiakaskokemuksemme tulee olla parempi, inhimillisempi ja asiakaskeskeisempi. Tule meille yhtiökumppaniksi. Tehdään yhdessä Suomen upeimpia koteja – ympäristöarvot huomioiden.

Asumiskustannusten nousu ja kohtuuhintaisten asuntojen puute uhkaa kasvua ja hyvinvoinnin kehittymistä suomalaisissa kasvukeskuksissa. Peräti 59 % suomalaisista kuuluu kahteen alimpaan tuloluokkaan, mikä

tarkoittaa käytännössä sitä, että 59 %:n bruttotulot jäävät alle 2 300 euroon kuukaudessa (EVA 2018). Kun suomalaisista 50 % asuu vuokralla yliopistokaupungeissa, tarkoittaa se suurta todennäköisyyttä vuokralla asuminen ja alle 2 300 euron bruttotulojen välillä. Tämä on karua kertomaa suomalaisten arjesta. Me haluamme tuoda toivoa, inhimillisyyttä ja uuden tulevaisuuden vuokra-asumiseen, jossa jokainen yksilö on tärkeä.

Olemme aidosti ylpeitä ainutlaatuisesta liiketoimintamallistamme, joka lähtee siitä, että Toivo hankekehittää, suunnittelee ja rakentaa asuntoja omistaakseen ne jopa seuraavat 50 vuotta. Vastuullisena, pitkäjänteisenä omistajana emme kulje sieltä, missä aita on matalin vaan vaalimme asiakkaidemme etuja pro-

sessin kaikissa vaiheissa. Liiketoimintamallimme mahdollistaa sen, että voimme tavoitella poikkeuksellisen korkeaa asiakastytyvyyttä hyvillä liiketoiminnallisilla tuloksilla. Puristamme ylimääräisen satasen pois vuokrasta olemalla fiksuja, tehokkaita ja aikaansaavia ilman, että revimme sitä urakoitsijoidemme selkänahasta. Tämä johtaa näkemyksemme mukaan parempaan, kaikkia osapuolia hyödyttävään lopputulokseen.

Kiinteistöalaa on ravisteltu viime vuosina erilaisilla heikosti menneillä tarinoilla. Kun katsomme peruserrostalaa, emme ole tekemässä tätä ensimmäistä kertaa työhistoriamme aikana. Siitä huolimatta haluamme kehittyä joka päivä paremmiksi.

Vuonna 2018 Toivon perustajat Asko ja Markus Myllymäki sekä Tomi Koivukoski miettivät, mitä he haluavat elämältään seuraavaksi. Taskussa oli pääomia, mutta ennen kaikkea osaamista. Päätimme yhdistää koko osaamisemme kiinteistöalalta hakekehittäjänä ja rakentajana, sijoittajana ja omistajana. Halusimme laittaa sekä osaamisemme että pääomamme tuottamaan Suomeen hyvinvointia ja asuntoja.

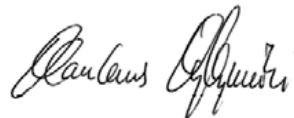
Olemme näkemyksemme mukaan saavuttaneet kahden ja puolen ensimmäisen toimintavuotemme aikana poikkeuksellisia tuloksia ja olemme johtoryhmänä niiden edessä sekä hämmästyneitä, nöyriä että kiitollisia. Olemme saaneet n. 800 asunnon rakennustyöt valmiiksi tai käyntiin, ja

meillä on 1 400¹⁾ asunnon salkku, jota haluamme rakentaa seuraavien tilikausien aikana. Tavoitteenamme on jatkaa työtämme samalla intohimolla ja nöyryydellä myös tulevina vuosina.

En ole koskaan voinut ihmisenä liiketoiminnan parissa näin hyvin. Toivossa olen löytänyt ympäriltäni ihmisiä, jotka ovat viisaampia ja fiksumpia kuin minä. Olemme johtoryhmänä energinen tiimi, jolla on vahvat ansiot kiinteistötoimialalla. Olemme keskittyneet yhdessä joka päivä olennaiseen, ja tehneet mahdottomasta mahdollista. Toivon liiketoimintamalli mahdollistaa sen, että joudumme harvoin tekemään kompromisseja asiakaslisäarvon, ympäristön, ja Toivon liiketoiminnallisten tavoitteiden välillä. Tärkeimpänä tavoitteenamme on pitkäaikainen omistajuus, jolloin kaikkien osapuolten tavoitteet kohtaavat.

Me Toivossa elämme asiakasliiketoiminnasta tulevasta tuotosta ja meillä asiakas on aina kuninkaallinen. Tule meille yhtiökumppaniksi. Minä, johtoryhmämme ja hallituksemme teemme joka päivä hartiavoimin töitä sen eteen, että rakennamme asiakastytyvyyttä, taloudellisia tuloksia ja omistaja-arvoa.

Kunnioitavasti,



Markus Myllymäki

” Tärkeimpänä tavoitteenamme on pitkäaikainen omistajuus.



1) Sopimusvaiheessa olevien kohteiden hankkimiseen liittyy epävarmuuksia sekä tekijöitä, jotka ovat yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Sopimusvaiheessa olevan kohteen hankkiminen ja rakennuttamisen aloittaminen voi esimerkiksi viivästyä tai peruuntua sopimusvastapuolesta, yleisestä markkinatilanteesta, kohteen sijaintialueeseen liittyvistä muutoksista, yhtiön rahoitusasemasta, viranomaispäätöksistä tai muista syistä johtuen. Lisäksi sopimusvaiheessa olevia kohteita ei ole pääsääntöisesti rahoitettu etukäteen vieraan pääoman ehtoisesti, sillä niiden rakentaminen alkaa kohteesta riippuen noin 1-5 vuoden kuluttua kohdetta koskevasta sopimuksen solmimisesta.

TOIVO LYHYESTI

Toivo hoitaa omalla tiimillään kiinteistön koko elinkaaren aina raakamaasta vuokrasopimusneuvotteluihin ja kiinteistön hallintaan.

KIINTEISTÖN HANKINTA



HANKEKEHITYS



SUUNNITTELU



RAKENUTTAMINEN

KIINTEISTÖN OMISTUS



VUOKRAUS JA
HALLINNOINTI



LISÄPALVELUT

3,7 M€

Liikevaihto 1–3/2021 ¹⁾

2,7 M€

Liikevoitto 1–3/2021 ¹⁾

Henkilöstö n.

20

4,3 M€

Liikevaihto 2020 ²⁾

7,2 M€

Liikevoitto 2020 ²⁾

1) Tilintarkastamaton.

2) Tilintarkastettu.

TOIVO

-kiinteistötalo, joka kehittää ja omistaa

Toivo on suomalainen vuonna 2015 perustettu kiinteistötalo, joka on keskittynyt kiinteistökehitykseen ja kiinteistöjen pitkäaikaiseen omistamiseen. Sijoitamme kiinteistöihin ja maahan tarkoituksenamme omistaa ne jopa seuraavat viisikymmentä vuotta.

Kiinteistökehityksemme sisältää hankkekehityksen, suunnittelun ohjauksen sekä rakennuttamisen, minkä lisäksi omistamme kiinteistöjä, joita hallinnoimme ja vuokraamme sekä kuluttaja- että yritysasiakkaillemme. Pyrimme tarjoamaan houkuttelevia, moderneja ja kohtuuhintaisia, pääasiassa kerrostaloasuntoja, jotka sijaitsevat enimmäkseen Helsingin, Tampereen ja Turun seuduilla. Oma tiimimme hoitaa kiinteistön koko elinkaaren aina raakamaasta vuokrasopimusneuvotteluihin ja kiinteistön hallintoon. Pyrimme yhdistämään toiminnassamme parhaan rakennusteknisen ratkaisun ja käyttäjäkokenemusten sekä huomioi-

maan kohteissamme ekologisuuden ja ympäristönäkökulmat.

Esitteen päivämääränä Toivon asuntoportfolio koostuu yhdeksästä kiinteistöstä ja 213 asunnosta, joista seitsemän asuntokohdetta kuuluu itse alusta saakka kehittämiimme kohteisiin. Lisäksi kiinteistöportfolioomme kuuluu 304 rakenteilla olevaa ja noin 1 400 rakenteilla ja/tai sopimusvaiheessa¹⁾ olevaa asuntoa. Yhtiömme on historiansa aikana myynyt yhteensä 220 kehittämäämme asuntoa. Toivon kiinteistöportfolion markkina-arvo 31.3.2021 oli yhteensä 67 miljoonaa euroa (Catella).

Toivo toimii pääasiassa Suomessa, mutta tulevaisuudessa tarkoituksenamme on laajentua myös Ruotsiin. Toivon liikevaihto vuonna 2020 oli 4,3 miljoonaa euroa ja liikevoitto 7,2 miljoonaa euroa. Toivo arvioi yhtiön liikevoiton olevan 13–16 miljoonaa euroa vuonna 2021.

Toivon kiinteistöportfolion käyvät arvot (TEUR)¹⁾

	31.3.2021 (IFRS)	31.12.2020 (IFRS) ²⁾	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2018 (FAS) ²⁾
(Tilintarkastamaton, ellei toisin mainittu)				
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo ³⁾	48 474	33 635	22 046	-
Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo	18 426	23 386	9 063	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	66 900	57 022	31 110	-

1) Taulukossa esitetyt tiedot on eritelty yhtiön tilinpäätöksen mukaista jaottelua noudattaen eivätkä ne vastaa Catellan arvioreportin mukaista erittelyä.

2) Tilintarkastettu.

3) Yhtiön valmiina olevien asuntokohteiden käypä arvo lisättyinä yhtiön omistamien ja vuokraamien tonttien käyvällä arvolla.

Liikevaihto ja liikevoitto (TEUR)

	1-3/2021 (IFRS) ¹⁾	1-3/2020 (IFRS) ¹⁾	1-12/2020 (IFRS) ²⁾	1-12/2019 (IFRS)	1-12/2018 (FAS) ²⁾
(Tilintarkastamaton, ellei toisin mainittu)					
Liikevaihto	3 730	777	4 250	3 074	169
Liikevoitto (-tappio)	2 744	1 054	7 189	4 182	83

1) Laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, mutta kyseisten tietojen laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34 "Osavuositarkastukset" -standardin vaatimuksia.

2) Tilintarkastettu.

1) Sopimusvaiheessa olevien kohteiden hankkimiseen liittyy epävarmuuksia sekä tekijöitä, jotka ovat yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Sopimusvaiheessa olevan kohteen hankkiminen ja rakennuttamisen aloittaminen voi esimerkiksi viivästyä tai peruuntua sopimusvastapuolesta, yleisestä markkinatilanteesta, kohteen sijaintialueeseen liittyvistä muutoksista, yhtiön rahoitusasemasta, viranomaispäätöksistä tai muista syistä johtuen. Lisäksi sopimusvaiheessa olevia kohteita ei ole pääsääntöisesti rahoitettu etukäteen vieraan pääoman ehtoisesti, sillä niiden rakentaminen alkaa kohteesta riippuen noin 1-5 vuoden kuluttua kohdetta koskevan sopimuksen solmimisesta.

STRATEGIA

Toivon strategiana on kehittää toimialan megatrendeihin vastaavia Toivo-konseptin mukaisia kiinteistöjä, joiden tavoitteena on vahva kehitysmarginaali sekä vakaa ja houkutteleva tuotto, ja jotka mahdollistavat näin kiinteistöjen pitkäaikaisen omistajuuden sekä korkeamman lisäarvon tuottamisen yhtiön asiakkaille.

TOIVON PITKÄN AIKAVÄLIN STRATEGIAN KULMAKIVET*

VAHVA KEHITYS- MARGINAALI

Hankkeidemme tulee saavuttaa vahva kehitysvoitto¹⁾, joka pohjautuu itsenäisen arvioitsijan arvioon. Toimintahistoriamme aikana keskimääräinen kehitysmarginaalimme²⁾ valmistuneissa asuinkiinteistöissä on ollut 28 prosenttia³⁾.

VAKAA JA HOUKUTTELEVA TUOTTO

Valmiiden asuntojemme tulee tuottaa houkutteleva tuotto ja tarjota vahva pitkän aikavälin mahdollisuus kannattavaan vuokraukseen. Toivon valmiiden asuinhuoneistojen keskimääräinen nettovuokratuotto on ollut 6,4 prosenttia⁴⁾.

PITKÄAIKAINEN OMISTAJUUS

Toivo on valmis omistamaan kiinteistön lähtökohtaisesti seuraavat viisikymmentä vuotta, minkä vuoksi liiketoiminnassamme tehtyjen valintojen ja ratkaisujen sekä muun muassa kiinteistöjen sijaintien on mahdollistettava pitkän aikavälin omistajuus.

TOIVO-KONSEPTI

Kehitämme hankkeet hyödyntämällä Toivon omaa asuinkiinteistöjen konseptia.

MEGATRENDIT TAUSTALLA

Hankkeemme ovat linjassa toimialan megatrendien kanssa, ja vastaavat niihin hyvin. Näemme nykyisiksi megatrendeiksi kasvukeskusten nettomuuton, kaupungistumisen, pienten kotitalouksien määrän suhteellisen kasvun, ikääntymisen sekä vapaa-ajan merkityksen kasvamisen. Pyrimme hankkeissamme vastaamaan näihin megatrendeihin keskittymällä strategiassamme uusiin, pieniin ja tehokkaisiin kohtuuhintaisiin asuntoihin Helsingin, Turun ja Tampereen seuduilla.

ASIAKAS- LISÄARVO

Pyrimme luomaan kohteillemme lisäarvoa asiakkaillemme. Uskomme, että asiakkaamme vertailevat päätöksiä tehdessään muun muassa kohteen hintaa, sijaintia, toiminnallisuutta, tilaratkaisuja, käytettävyyttä sekä asunnosta saatavaa yleiskuvaa ja -tunnelmaa. Pyrimme kokonaisvaltaisilla ratkaisuillemme saamaan asiakkaamme viihtymään kohteissamme.

3) Historiallinen keskimääräinen kehitysmarginaali yhtiön 31.3.2021 omistamissa valmistuneissa asuinkiinteistöissä laskettuna toteutuneen kehitysvuoton ja rakennuskustannusten suhteena.

4) Keskimääräinen nettovuokratuotto yhtiön 31.3.2021 omistamissa valmistuneissa vuokra-asunnoissa laskettuna kohteiden nettovuokratuoton ja investointikustannuksen suhteena.

* Yhtiön johdon näkemyksen mukaan.

1) Kehitysvoitto lasketaan keskeneräisen kohteen osalta vähentämällä arviokirjan mukaisesta valmiin kohteen käyvästä arvosta sen arvioidut rakennuskustannukset, ja valmiin kohteen osalta vähentämällä arviokirjan mukaisesta käyvästä arvosta kohteen toteutuneet rakennuskustannukset.

2) Kehitysmarginaali lasketaan jakamalla kehitysvoitto rakennuskustannuksilla.

Rakenteilla olevat asunnot, valmiit asunnot ja Toivon maasalkku täyttävät strategiset painopisteet seuraavasti:

STRATEGISET PAINOPISTEET



Uudet asunnot



Pienet ja tehokkaat
asunnot



Asunnot pääkaupun-
kiseudulla, Turussa ja
Tampereella



Kohtuuhintaista
asumista

TOIVON PORTFOLIO

0,8
vuotta

Asuntojen
keskimääräinen ikä ¹⁾

n. **44 m²** Asuntojen keskikoko ¹⁾

98 %

Asunnoista sijaitsee
Helsingin, Turun ja
Tampereen seuduilla ¹⁾

825
€ / kk

Keskimääräinen
vuokra ²⁾

¹⁾ Esitteen päivämääränä.

²⁾ Toivon kaikkien asuntojen keskimääräinen vuokra 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 825 euroa.

TALOUDELLISET TAVOITTEET JA OSINKOPOLITIikka

- ▶ Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 500 miljoonaa euroa vuoden 2026 loppuun mennessä.
- ▶ Yhtiön osakekohtaista pitkäaikaista nettovarallisuutta (NAV/osake) kasvatetaan merkittävästi vuosittain.
- ▶ Luototusaste (LTV) on alle 60 %.
- ▶ Seuraavina vuosina osinkoa ei tulla maksamaan tai osinkojen määrä tulee olemaan matala, sillä mahdollinen liiketoiminnan voitto tullaan sijoittamaan yhtiön kasvun jatkumisen tukemiseen.

TULOSENNUSTE VUODELLE 2021

Toivo arvioi yhtiön liikevoiton olevan
13–16 miljoonaa euroa tilikaudella
1.1.–31.12.2021.



VAHVA HANKEKEHITYS- JA MAASALKKU

RAKENTEILLA OLEVIA ASUNTOJA 31.3.2021

361 kappaletta ¹⁾

Pinta-ala: 14 661 m²

Arvioitu arvo: 62 MEUR ²⁾

SOPIMUKSISSA 1 088 ASUNNON RAKENTAMISEN MAHDOLLISTAVAT TONTIT 31.3.2021

Pinta-ala: 40 824 m²

Arvioitu arvo: 232,4 MEUR ³⁾

HANKEKEHITYSSALKKU YHTEENSÄ ESITTEEN PÄIVÄMÄÄRÄNÄ

~1 400 asuntoa ⁴⁾

> 55 000 m² pinta-ala ⁴⁾

~286 MEUR käypä arvo

Käynnissä ja valmis-
teilla olevat kiinteistö-
kehityshankkeet
sijaitsevat Helsingin,
Turun ja Tampereen
seuduilla.




1) Espoon Timantti on myyty toukokuussa 2021 keskeneräisenä. Luvuista on täten vähennettävä Espoon Timantin osuus (8 asuntoa, 550 m² ja 1,8 miljoona euroa) Esitteen päivämäärän mukaista tilannetta laskettaessa.

2) Arvio sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta niiden valmistumisen hetkellä. Arvo perustuu Catellan arvioon kohteen käyvästä arvosta olettaen, että arvioitu kohde olisi ollut valmiina ja vuokrattuna 31.3.2021.

3) Yhtiön arvio sopimusvaiheessa olevien kohteiden käyvästä arvosta olettaen, että arvioidut kohteet olisivat valmiina ja vuokrattuna 31.3.2021.

4) Asunnot, jotka ovat rakenteilla ja/tai sopimusvaiheessa.



Toivon johdon näkemyksen mukaan vuokraamme Suomen kasvukeskusten upeimpia koteja. Viikinmäessä luonto, palvelut ja hyvät liikenneyhteydet ovat lähellä.

Kehitysmarginaali ¹⁾
73 %

i

CASE

Helsingin Viikin Loisto

Sijainti: Helsinki, Viikinmäki

Valmistumisaika: maaliskuu 2020

Asuntoja: 26

Käypä arvo: noin 5 miljoonaa euroa

Kehitysmarginaali ¹⁾: 73 %

Kehitysvoitto: 2,1 miljoonaa euroa

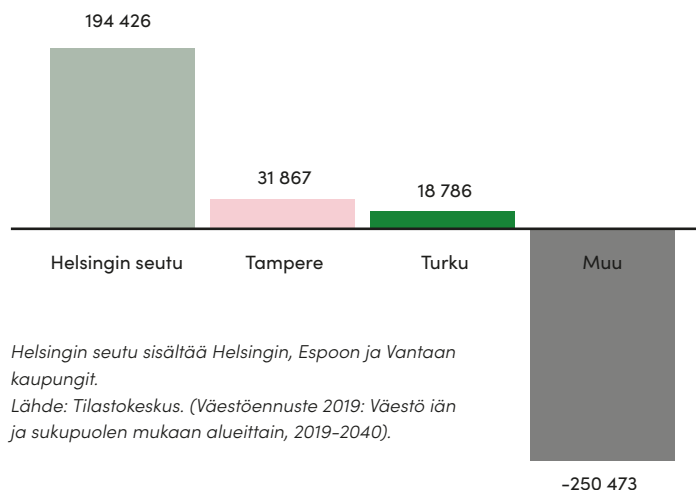
¹⁾ Yhtiön omistamien asuinkiinteistöjen keskimääräinen kehitysmarginaali on 28 prosenttia.

MARKKINATRENDIT

VÄESTÖNKASVU PAINOTTUU SUURIMPIIN KAUPUNKEIHIN

Väestönkasvun odotetaan jakautuvan epätasaisesti Suomen suurimpien kaupunkien ja muun Suomen välillä seuraavan 20 vuoden aikana. Vaikka Suomen kokonaisväkiluvun on ennustettu laskevan hieman, on Helsingin, Tampereen ja Turun kaltaisiin kasvukeskuksiin ennustettu suhteellisen vahvaa väestönkasvua ¹⁾. Suomen väestönkasvun keskittyminen maan suurimpiin kaupunkeihin tukee kyseisten kaupunkien asuntojen kysyntää ja luo samalla tarpeen uusien asuntojen rakentamiselle kysynnän tyydyttämiseksi tulevina vuosikymmeninä.

Helsingin seudun, Tampereen ja Turun sekä muun Suomen ennustettu väestönkasvu vuosina 2020–2040



Helsingin seutu sisältää Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupungit.

Lähde: Tilastokeskus. (Väestöennuste 2019: Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2019–2040).

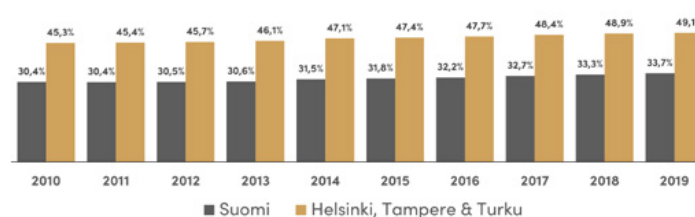
1) Lähde: Tilastokeskus (väestöennuste 2019: Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2019–2040).

2) Lähde: Tilastokeskus (Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen, talotyyppin ja huoneluvin mukaan, 2005–2019).

VUOKRALLA ASUMINEN YLEISTYY

Vuokralla asuvien henkilöiden osuus Suomen väestöstä on noussut koko maassa 3,3 prosenttiyksikköä vuosina 2010–2019. Samaan aikaan Helsingin, Tampereen ja Turun alueilla vuokralla asuvien osuus väestöstä on noussut 3,8 prosenttiyksikköä ²⁾. Vuokralla asuvien osuus väestöstä on vuosina 2010–2019 ollut merkittävästi korkeampi Helsingin, Tampereen ja Turun alueilla, joissa keskimäärin noin puolet väestöstä asuu vuokra-asunnossa, verrattuna koko maan väestöön, josta keskimäärin noin kolmasosa asuu vuokralla ³⁾. Yhtenä mahdollisena selittävänä tekijänä voidaan pitää Helsingin, Tampereen ja Turun kaltaisten kasvukeskusten suurempaa asuntojen kysyntää ja siitä johtuvaa asuntojen korkeampaa hintatasoa ⁴⁾.

Suomen vuokralla asuvien suhteellinen osuus väestöstä 2010–2019



Lähde: Tilastokeskus (Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen, talotyyppin ja huoneluvin mukaan, 2005–2019).

3) Lähde: Tilastokeskus (Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen, talotyyppin ja huoneluvin mukaan, 2005–2019).

4) Lähde: PTT, Asuntomarkkinat 2020 - ennuste, tammikuu 2020.

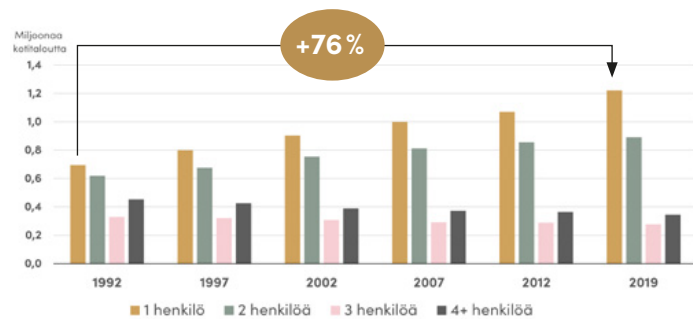


” Pienempien kotitalouksien kasvava määrä luo kasvavan tarpeen myös uusille pienikokoisille asunnoille.

PIENTEN KOTITALOUKSIEN MÄÄRÄ KASVAA

Pienten kotitalouksien määrä on kasvanut Suomessa merkittävästi viimeisten vuosikymmenien aikana. Yhden henkilön kotitaloudet ovat kasvaneet määrällisesti noin 76 prosenttia vuosina 1992–2019 ja kahden henkilön kotitalouksien määrä on vastaavasti kasvanut noin 44 prosenttia¹⁾. Mahdollisia selettäviä tekijöitä kehitykselle ovat esimerkiksi lasten hankinnan lykkääminen, ikärakenteen muutos sekä avioerot²⁾. Pienempien kotitalouksien kasvava määrä luo kasvavan tarpeen myös uusille pienikokoisille asunnoille.

Suomen kotitalouksien koko vuosina 1992–2019



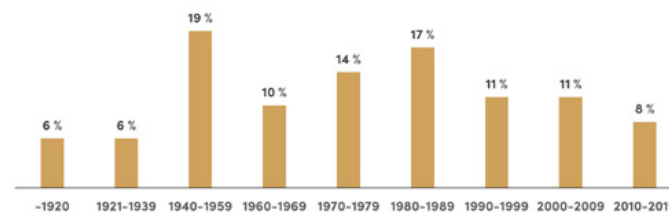
Lähde: Tilastokeskus. (Asuntokunnat koon ja talotyypin mukaan, 1985–2019).

1) Lähde: Tilastokeskus (Asuntokunnat koon ja talotyypin mukaan, 1985–2019).
2) Lähde: Tilastokeskus, Asumisesta tulossa yksilölaji, joulukuun 2017.

SUOMEN ASUNTOKANNAN VANHENEMINEN

Uusien asuntojen tarvetta ajaa myös asuntomarkkinan luonnollinen sykli, johon kuuluu vanhojen asuin-kiinteistöjen purkaminen ja uusien, muun muassa laadukkaampien, esteettömämpien sekä energiatehokkaampien asuin-kiinteistöjen rakentaminen tilalle. Suurin osa Suomen asunnoista on rakennettu ennen 1980-lukua³⁾ ja noin 30 prosenttia maan asunnoista on rakennettu ennen 1960-lukua⁴⁾. Vanhojen asuntojen uusimistarve kasvaa ajan myötä tapahtuvan rappeutumisen sekä tehokkaampien ratkaisujen tavoittelemisen seurauksena.

Suomen asuntokanta valmistumisvuoden mukaan



Asuntokantaan sisältyy asuin-kerrostalot, rivi- ja ketjutalot sekä erilliset pientalot. Lähde: Tilastokeskus. (Rakennukset käyttötarkoituksen ja valmistumisvuoden mukaan, 2019).

3) Lähde: Tilastokeskus (Rakennukset käyttötarkoituksen ja valmistumisvuoden mukaan, 2019).
4) Lähde: Tilastokeskus (Rakennukset käyttötarkoituksen ja valmistumisvuoden mukaan, 2019).



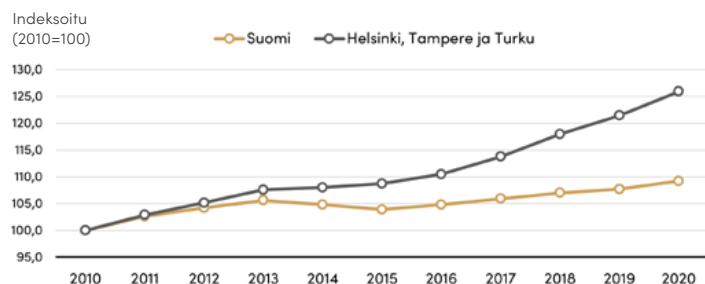
MARKKINAT

ASUINKIINTEISTÖJEN HINTOJEN KEHITYS

Viimeisen kymmenen vuoden aikana Suomen asuinkiinteistöjen hinnat ovat nousseet vakaasti. Hintojen nousu on kuitenkin jakautunut epätasaisesti kasvu-keskuksien ja muun Suomen välillä.

Vuosien 2010–2020 välillä koko Suomen asuinkiinteistöjen hinnat kallistuivat keskimäärin 9,2 prosenttia, kun samanaikaisesti Helsingin, Tampereen ja Turun asuinkiinteistöjen hinnat kallistuivat keskimäärin 25,9 prosenttia¹⁾. Koko Suomelle tämä tarkoittaa 0,9 prosentin keskimääräistä vuosikasvua verrattuna Helsingin, Tampereen ja Turun alueiden 2,3 prosentin keskimääräiseen vuosikasvuun²⁾.

Suomen asuinkiinteistöjen indeksoitu hintakehitys 2010–2020



Lähde: Tilastokeskus (Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit, vuosittain, 1988–2020).

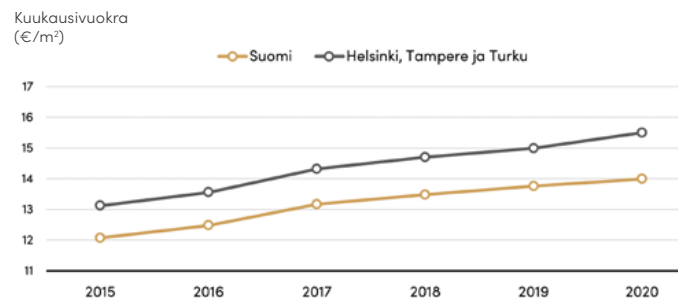
1) Lähde: Tilastokeskus (Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit, vuosittain, 1988–2020).

2) Lähde: Tilastokeskus (Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit, vuosittain, 1988–2020).

VUOKRIEN KEHITYS

Koko Suomen sekä myös Helsingin, Tampereen ja Turun alueiden vuokratasot ovat kasvaneet merkittävästi viimeisen viiden vuoden aikana. Vuosina 2015–2020 koko Suomen asuntojen kuukausivuokrat nousivat keskimäärin 1,92 euroa/m², mikä vastaa noin 15,9 prosentin kasvua³⁾. Samanaikaisesti Helsingin, Tampereen ja Turun asuntojen kuukausivuokrat nousivat keskimäärin 2,38 euroa/m², mikä vastaa noin 18,1 prosentin kasvua⁴⁾.

Asuntojen vuokratasojen kehitys Suomessa 2015–2020



Lähde: Lähde: Tilastokeskus (Vuokraindeksi ja keskineliövuokrat, vuosittaiset, 2015–2020).

3) Lähde: Tilastokeskus (Vuokraindeksi ja keskineliövuokrat, vuosittaiset, 2015–2020).

4) Lähde: Tilastokeskus (Vuokraindeksi ja keskineliövuokrat, vuosittaiset, 2015–2020).



ASUMISEEN KÄYTETTÄVISSÄ OLEVAT TULOT

Vuonna 2016 Suomen väestöstä 59 prosenttia kuului joko matalatuloisiin tai alempiin keskituloisiin, mikä tarkoittaa, että heidän kuukausikohtaiset käytettävissä olevat tulot olivat 0–2 236 euroa ¹⁾. Yksityisen vuokra-markkinan vuokralaisista 48 prosenttia käytti yli 40 prosenttia tuloistaan asumiseen vuonna 2018 ²⁾. Halvempien asumiskustannusten saavuttaminen on näin ollen monelle suomalaiselle ihanteellinen tavoite.

Suomen väestön tuloluokat

	% väestöstä	x mediaani -tulo	Käytettävissä olevat tulot (€/kk)
Korkeatuloiset	5,8 %	x 2,1	4066-
Keskituloiset	Ylempi	x 1,6 - 2,0	3050 - 4065
	Keski	x 1,2 - 1,5	2237 - 3049
	Alempi	x 0,76 - 1,1	1525 - 2236
Matalatuloiset	26,0 %	x 0,0 - 0,75	- 1524

Lähde: Elinkeinoelämän valtuuskunta EVA, Me olemme keskiluokka, toukokuu 2018.

KILPAILUYMPÄRISTÖ YHTIÖN JOHDON NÄKEMYKSEN MUKAAN

Toivon kilpailuympäristö voidaan jakaa kahteen pääryhmään:

1. Liiketoiloihin keskittyviin toimijoihin, jotka operoivat kehittä- ja -omista -liiketoimintamallilla, kuten esimerkiksi Sponda, Technopolis ja Citycon.
2. Asuinkiinteistöihin keskittyviin toimijoihin, jotka puolestaan keskittyvät omistamisen liiketoimintamalliin, kuten esimerkiksi Kojamo, Sato ja Ovaro.

Vallitseva markkinatilanne on jättänyt houkuttelevan markkinaraon Toivon kaltaiselle toimijalle, joka keskittyy asuinkiinteistöjen kehittämiseen sekä pitkäaikaiseen omistamiseen.

Toivon johdon mukaan Toivo on mullistanut asuinkiinteistöomistuksen toimintamallin, ja sitä kautta luonut itselleen merkittävää kilpailuetua muihin toimijoihin nähden. Merkittävimpinä eroina muihin toimijoihin ovat Toivon asuntojen matala keski-ikä, asuinkiinteistöjen sijoittuminen pääasiassa pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun alueille, asuntojen keskimäärin pieni koko sekä asuntojen kuukausikohtaiset keskivuokrat. Toivo näkee asuntosalikkunsa keski-ikänsä pysyvän kilpailijoitaan nuorempana myös lähitulevaisuudessa, yhtiön toteuttaessa strategiaansa rakennuttaa hankekehityssalkkunsa mukaisia uusia asuntoja, ja yhtiön tämänhetkisen asuntosalikon ollessa kilpailijoitaan merkittävästi pienempi asuntojen määrällä mitattuna.

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Toivo on ainut toimija Suomessa, joka toimii läpi kiinteistökehittämisen ja -omistamisen arvoketjun, kehittämällä pääasiassa kaikki uudet asuntonsa itse ja jonka tuloksen muodostumisesta iso osa on kehitysvoittoa.

Kiinteistömarkkinan toimijat Suomessa



Lähde: Yhtiön johdon arvio.

¹⁾ Lähde: Elinkeinoelämän valtuuskunta EVA, Me olemme keskiluokka, toukokuu 2018.

²⁾ Lähde: Ympäristöministeriö, Asuntopolitiikka Euroopassa – Mitä voimme oppia?, joulukuu 2020.

Vastuullisuus, asukkaiden hyvinvointi ja ympäristön huomioiminen korostuvat Toivon arvoissa. Espoon Miilukorpeen valmistuvassa kohteessa pihalla voi aikaa viettää viljelylaatikoiden, marjapensaiden tai puutarhanhoidon parissa.

**Kehitys-
marginaali**
(arvio) ¹⁾
43 %

i

CASE

Espoon Kartanonlehto ja Kartanonpiha

Sijainti: Espoo, Miilukorpi

Arvioitu valmistumisaika: kesäkuu 2022

Asuntoja: 127

Käypä arvo (arvio): noin 21 miljoonaa euroa

Kehitysmarginaali ¹⁾ (arvio): 43 %

Kehitysvoitto (arvio): 6,3 miljoonan euroa

Arvo perustuu Catellan arvioon kohteen käyvästä arvosta olettaen, että arvioitu kohde olisi ollut valmiina 31.3.2021.

¹⁾ Yhtiön omistamien asuinkiinteistöjen keskimääräinen kehitysmarginaali on 28 prosenttia.

TEHOKAS JA NYKYAIKAINEN ASUNTOPORTFOLIO

TOIVON KIINTEISTÖPORTFOLIO 31.3.2021

Markkina-arvo **67**
miljoonaa euroa (Catella)

24 rakennettua

kiinteistöä ¹⁾ ja

30 tonttia



80 % kiinteistö-

kohteistamme

sijaitsee omilla

tonteillamme 31.3.2021



VUOKRAUSASTE
31.3.2021

98,1 %

TOIVON OMISTUS 31.3.2021

9 kiinteistöä ja **213**

vuokra-asuntoa,

yhteensä **9 391 m²**

KYSYNTÄÄ VASTAAVAT, HOUKUTTELEVAT JA MODERNIT ASUNNOT

Asuntojen keskikoko n. **44 m²**
esitteen päivämääränä

KOHTUUHINTAISET ASUNNOT

Keskimääräinen vuokra

825 € /kk

Toivon kaikkien asuntojen keskimääräinen
vuokra 31.3.2021 päättyneellä kolmen
kuukauden jaksolla

SIJAINTI KASVUKESKUKSISSA

98 % asunnoista

sijaitsee Helsingin,

Tampereen ja Turun seuduilla

esitteen päivämääränä

EKOLOGISUUS

Valtaosa yhtiön kohteista

on tehokkuudeltaan

A-energialuokkaa



ERINOMAINEN ASIAKASPALVELU

Asiakas-
tyytyväisyys

4,5 / 5



1) Rakennetuiksi kiinteistöiksi on luokiteltu kohteet, jotka ovat tosiasiallisesti valmiita, rakenteilla tai joiden rakentaminen on tarkoitus aloittaa lähitulevaisuudessa.

UNIIKKI ”HANKEKEHITÄ JA PIDÄ” -LIIKETOIMINTAMALLI

Toivon liiketoimintamalli on yhtiön johdon näkemyksen mukaan Suomen markkinnalla ainutlaatuinen. Toivon johdon näkemyksen mukaan yhtiö on ainoa Suomessa toimiva täysin yhtiön liiketoimintamallia vastaavalla liiketoimintamallilla toimiva kiinteistötalo. Liiketoimintamme kattaa koko arvoketjun aina kiinteistökehityksestä rakentamiseen ja valmiin kiinteistön omistamiseen, hallinointiin ja vuokraukseen.

Liiketoimintamme jakautuu kiinteistökehitykseen sekä kiinteistöjen omistamiseen. Kiinteistökehityksemme sisältää hankekehityksen, suunnittelun ja rakentamisen. Kiinteistöjen omistamiseen kuuluu omistaminen ja vuokraus sekä lisäpalvelut. Liiketoimintamallimme mahdollistaa laajan arvomuodostuksen verrattuna perinteiseen kiinteistösijoittajan liiketoimintamalliin.

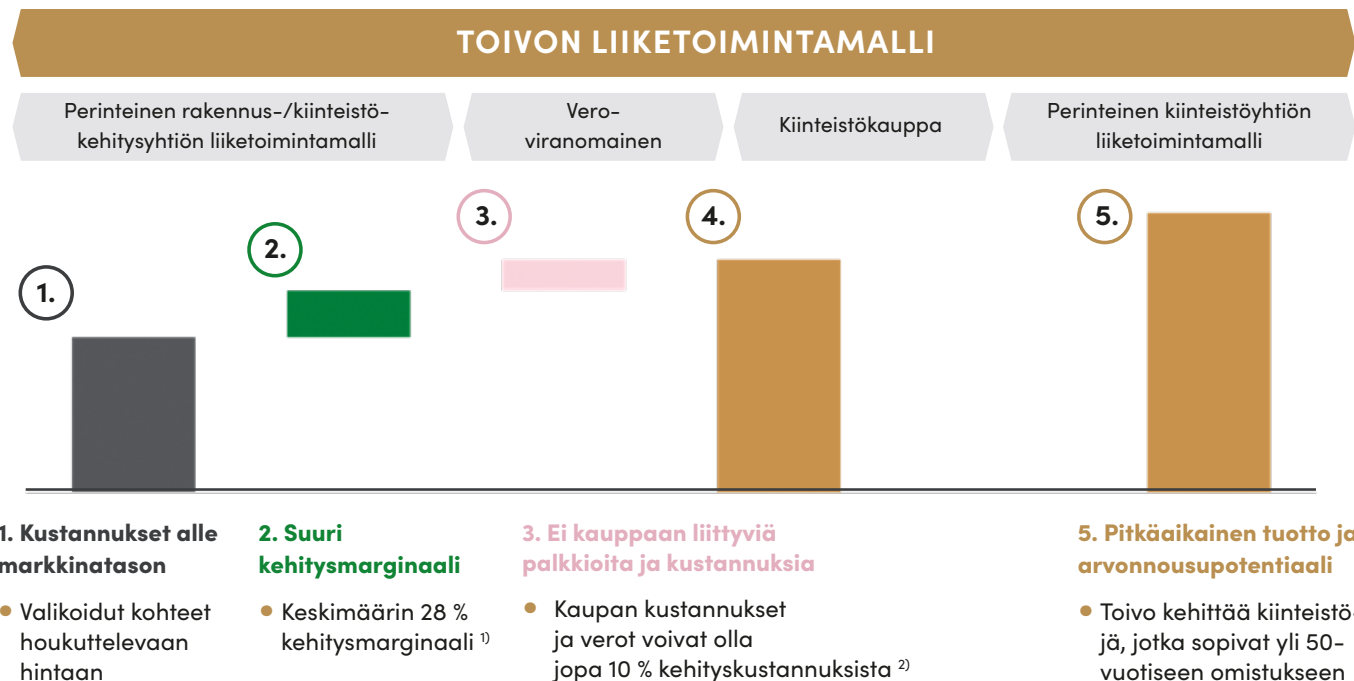
Kiinteistökehityслиiketoiminnassa tavoitteenamme on matala omakustannehinta. Näemme, että pääsemme tavoitteeseen uniikilla liiketoimintamallillamme hel-

pommin kuin perinteisellä kiinteistöliiketoimintamallilla, jossa kohteet ostetaan valmiina osallistumatta kehityshankkeeseen itse. Kiinteistökehitystoiminnan avulla pystymme vaikuttamaan omistamiimme kohteisiin, vastaamaan markkinatrendeihin ja saamaan tätä kautta optimaaliset kohteet pitkäaikaista omistamista varten.

Kiinteistöjen omistamisessa tavoitteenamme on korkea käyt-

töaste ja optimoidut hoitokulut. Näemme, että tehokkaan kiinteistöportfolion kehittämisen ja omistamisen ansiosta kiinteistöjen vuokraamisesta saatava pääoma sekä mahdolliset tulevaisuuden arvonnousut pystytään palauttamaan tehokkaasti kiinteistökehitykseen. Lisäksi kiinteistöjen omistamisen ja vuokraamisen kautta saamme jatkuvaa palautetta siitä millaisia, minkäkokoisia ja mille si-

jainneille kiinteistökohteita markkinalla halutaan. Olemalla lähellä asiakasta kykenemme näkemyksemme mukaan tekemään kiinteistökehityskohteissamme oikeita valintoja ja optimoimaan kiinteistökehityskohteemme markkinoiden kysyntää vastaavaksi. Tämä näkyy näkemyksemme mukaan korkeana käyttöasteena kiinteistöjen omistamisessa myöhemässä vaiheessa.



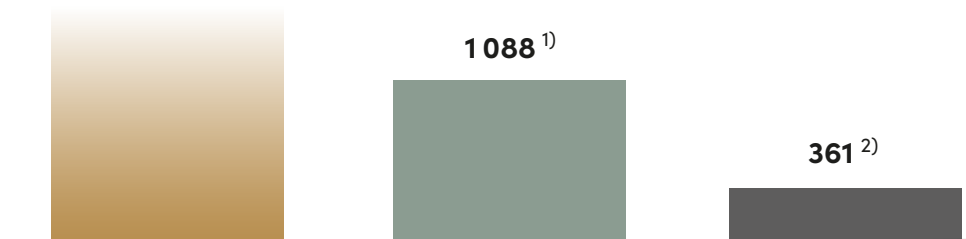
¹⁾ Keskimääräinen kehitysmarginaali kaikissa yhtiön omistamissa asuinkiinteistöissä esitteen päivämääränä.

²⁾ Sisältäen kehitysmarginaaliin liittyvät verot ja varainsiirtoveron.

KIINTEISTÖKEHITYS LUO ARVOA

Toivo osallistuu kokonaisvaltaisesti ja aktiivisesti kiinteistökehitykseen koko hankkeen elinkaaren ajan aina hankekehityksestä suunnitteluun ja rakentamisvaiheeseen saakka. Toteutamme kiinteistökehityshankkeemme uudisrakentamisena rakennuttamalla kehittämiämme kiinteistökohteita omistamillemme tonteille tai jossain määrin myös vuokraamillemme tonteille.

KIINTEISTÖKEHITYS



- 1) Sopimusvaiheessa olevat asuinhuoneistot 31.3.2021.
- 2) Rakenteilla olevien asuinhuoneistojen lukumäärä 31.3.2021.
- 3) Tavoiteaikataulu.

KIINTEISTÖKEHITYSPROSESSI

Hankekehitykseen kuuluu sopivien vaihtoehtoisten tonttien kartoittaminen, indikaatiiviset tarjoukset, sopivien ja potentiaalisten tonttien yksityiskohtainen analysointi sekä lopullisen sitovan hanketta koskevan sopimuksen allekirjoittaminen.

Suunnitteluvaiheessa pyrimme yksityiskohtaisella suunnittelulla saavuttamaan ja luomaan ihanteellisia ratkaisuja sekä Toivolle että vuokralaisille. Määrittelemme hankkeelle tavoitteet, joita ovat tyypillisesti esimerkiksi asuntojen keskipinta-ala ja lukumäärä, vähimmäisvuokrataso, kehityskustannukset, nettovuokra, aikataulu, pysäköintijärjestelyt, kohteen houkuttelevuus ja brändi sekä arkkitehtuuriset tavoitteet. Näkemyksemme mukaan kehitysmarginaali pystytään optimoimaan asettamalla kehityskohteen tavoitteet jo suunnitteluvaiheessa.

Rakennuttamisvaiheeseen kuuluvat suunnittelunohjaus, tiedonhallinta, hankintapäätökset sekä muut osa-alueet, kuten kaavoitukseen liittyvät toimenpiteet.

Toteutamme kiinteistökehityshankkeemme joko omalla projektijohtourakoinnillamme, jaetulla urakoinnilla tai KVR-urakoinnilla. Päätös toteutustavasta tehdään jokaisessa hankkeessa erikseen ennen rakennusluvan myöntämistä.

KIINTEISTÖKEHITYSHANKKEITA

Toivolla oli 31.3.2021 rakenteilla yhteensä 361 asuntoa, joiden pinta-ala oli 14 661 m² ja arvo arviolta yhteensä 62 ¹⁾ miljoonaa euroa. Yhtiön arvion mukaan 100 asuntoa, arvoltaan yhteensä 21,4 miljoonaa euroa, valmistuvat vuoden 2021 loppuun mennessä. Odotamme rakenteilla olevien kohteiden tuottavan niiden valmistuttua vuosittain vuokratuottoa yhteensä 3,4 miljoonaa euroa.

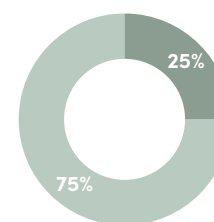
Lisäksi olemme solmineet sopimukset yhteensä 1 088 (31.3.2021) asunnon rakentamisen mahdollistavista tonteista vastaten 40 824 m², jotka ovat arvoltaan arviolta yhteensä 232,4 ¹⁾ miljoonaa euroa. Odotamme saavamme sopimusvaiheessa olevista kohteista niiden valmistuttua vuosittain vuokratuottoa yhteensä 11,0 miljoonaa euroa. Käynnissä ja valmisteilla olevat kiinteistökehityshankkeemme sijaitsevat Helsingin, Turun ja Tampereen seuduilla.

Rahoitamme kiinteistökehitystoimintamme pääasiassa hankkeissa perustettavien asunto-osakeyhtiöiden nimissä olevilla vieraan pääoman ehtoisilla pankkilainoilla sekä yhtiön sijoittamalla omalla pääomalla.

Toivon kiinteistöportfolion markkina-arvot 31.3.2021 Catellan kiinteistöarvioraporttiin perustuen:

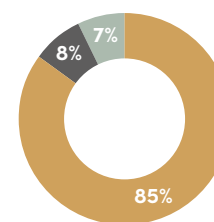
(TEUR)	Markkina-arvo
Valmiit kohteet yhteensä	34 560
Keskeneräiset kohteet yht.	16 440
Tontit yhteensä	15 919
Yhteensä	66 919

Kehityssalkun jakautuminen:



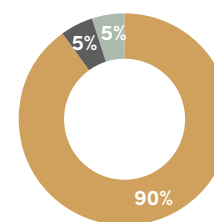
Jakauma statuksella mitattuna (asuntojen lukumäärä)

- Rakenteilla
- Sopimusvaiheessa



Jakauma asuntojen määrällä mitattuna

- Pääkaupunkiseutu
- Tampere
- Turku



Jakauma käyväällä arvolla mitattuna

- Pääkaupunkiseutu
- Tampere
- Turku

¹⁾ Arvio sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta niiden valmistumisen hetkellä. Arvo perustuu Catellan arvioon kohteen käyvästä arvosta olettaen, että arvioitu kohde olisi ollut valmiina ja vuokrattuna 31.3.2021.

TOIVO OMISTAA KIINTEISTÖJÄ

Toivo omistaa kiinteistöjä, joita se vuokraa ja hallinnoi. Olemme valmistautuneet omistamaan kiinteistöportfolioomme kuuluvat kohteemme useita vuosikymmeniä ja johdon näkemyksen mukaan olemme varmistaneet kiinteistöjen omistamisen mallimme skaalautuvuuden ja valmiuden kasvattaa portfoliotamme.



VUOKRAUS

Olenainen osa Toivon kiinteistöjen omistamista on tarjota korkealuokkaisia ja houkuttelevia kohteita ja asiakaskokemuksia vuokralaisille. Näin toimimalla pyrimme varmistamaan tavoittelemamme vuokratuoton ja mahdollisen kiinteistöjen arvonnousun.

Vuokra-asunnoistamme suurin osa on yksiöitä ja kaksioita ja asunojemme vuokrausaste 31.3.2021 oli 98,1 prosenttia.

Vahvuutenamme on näkemyksemme mukaan, että omistamamme asunnot ovat uudehkoja, houkuttelevia ja moderneja ja niiden vuokra on kohtuullinen. Lisäksi asunot sijaitsevat tarkkaan harkituilla mikrosijainneilla kasvukeskuksissa,

joten pystymme näkemyksemme mukaan vastaamaan hyvin sekä toimialan megatrendeihin että kysyntään oikeanlaisella kiinteistöportfoliolla.

Vuokraamme omistamiamme kiinteistöjä toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla pääasiasa kuluttaja-asiakkaille asunnoiksi. Vuosilta 2015–2020 lasketun keskiarvon mukaisesti asukkaat asuvat kohteissamme yleensä noin 2,5 vuotta.



HALLINNOINTI

Toivon tavoitteena on hallinnoida kiinteistöjään tehokkaasti ottamalla aktiivinen lähestymistapa tehokkaaseen kiinteistönhallintaan ja kustannusten optimointiin. Vuon-

na 2019 suomalaisten asunto-osa-
keyhtiöiden keskimääräiset hoitokulut¹⁾ olivat 4,5 euroa / m² ²⁾,
verrattuna Toivon asuntokohteiden
hoitokuluihin³⁾ vuonna 2020, jotka
olivat 2,1 euroa / m² ⁴⁾.

Pyrimme aktiivisesti optimoimaan kiinteistöjen hallinnan hyödyntämällä muun muassa digitalisaatiota. Se luo kustannustehokkuutta ja mahdollistaa kiinteistöjen hallinnan etäyhteydellä sekä skaalatun ja keskitetyn kiinteistöjen hallinnan. Hyödynnämme kiinteistöissämme älykkäitä energiaratkaisuja optimoimaan energiankulutuksen ja niistä aiheutuvat kustannukset. Useimmissa kohteissamme on käytössään vettä säästävät hanat sekä maalämpö.

Hallitsemme kiinteistöjämme omal-

la tiimillämme emmekä käytä ulkopuolista isännöintiä.



LISÄPALVELUT

Lisäpalveluja tarjoamalla Toivo pyrkii luomaan asiakkailleen lisäarvoa ja kasvattamaan liikevaihtoaan ja vuokratuottoaan. Lisäpalveluihimme kuuluvat esimerkiksi yhteiskäyttöautot sekä muut kohteen ja sen brändin mukaan valikoidut palvelut ja edut. Valitsemme kohteissamme tarjottavat lisäpalvelut aina yksilöllisesti jokaista kohdetta ja sen brändiä ajatellen.

Perinteisten kalustamattomien vuokra-asuntojen lisäksi Toivo tarjoaa myös valmiiksi kalustettuja kohteita Helsingin Viikinmäessä sekä Espoon Järvenperässä.

1) Sisältäen tonttivuokrat, joiden osuus on 0,09 euroa / m² / kk.
2) Tilastokeskus, Asunto-osa-
keyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2019, kesäkuu 2020.

3) Ei sisällä tonttivuokraa.
4) Pinta-alapainotettu kuukausittaiset hoitokulut neliometriä kohden vuonna 2020.

Toivo-yhteisön periaatteisiin kuuluu energiatehokkuuden vaaliminen ja pienemmän hiilijalanjäljen tavoittelu. Järvenpään Gardenin lämmitysmuotona on maalämpö.

i

CASE

Järvenpään Garden

Sijainti: Järvenpää, Pajala

Valmistumisaika: maaliskuu 2021

Asuntoja: 79

Käypä arvo: noin 12 miljoonaa euroa

Kehitysmarginaali ¹⁾: 26 %

Kehitysvoitto: 2,4 miljoonaa euroa

Kehitys-
marginaali ¹⁾
26 %

1) Yhtiön omistamien asuinkiinteistöjen keskimääräinen kehitysmarginaali on 28 prosenttia.

VASTUULLISUUS

on erottamaton osa Toivon liiketoimintaa

Toivon toiminnan pääperiaatteena on käyttää energiaa ja luonnonvaroja mahdollisimman tehokkaasti tinkimättä kuitenkaan kiinteistöjen ja asumisen laadusta. Otamme liiketoiminnassamme huomioon valintojemme vaikutukset ympäristöön ja kaikkiin hankkeissa mukana oleviin osapuoliin. Huomioimme ympäristö- ja vastuullisuusnäkökulmat liiketoiminnassamme koko hankkeen elinkaaren ajan.

Toivon liiketoiminnan kannalta sen merkittävin ympäristövaikutus on kiinteistöjen rakennuttaminen ja niiden energiatehokkuus niiden elinkaaren aikana. Yhtiö on laatinut kehitysohjelman, jonka avulla yhtiö pyrkii saamaan kaikki sen uudet kiinteistöt A-energialuokkaan.

Vastuullisuus näkyy vahvasti myös Toivon työyhteisössä ja henkilöstön hyvinvoinnin huomioimisessa. Pyrimme panostamaan yrittäjähenkiseen kulttuuriin, jossa jokainen henkilöstön jäsen kokee olevansa tärkeä ja olennainen osa Toivon liiketoimintaa. Meille on tärkeää matala hierarkia nopean päätöksenteon mahdollistamiseksi sekä henkilöstömme jatkuvan kehityksen tukeminen. Pyrimme eriarvoisuuden vähentämiseen sekä toimimaan mahdollisimman tasapuolisena työnantajana kohdellen henkilöstöämme ja muita sidosryhmiämme yhdenvertaisesti ja kunnioittavasti.



TOIVO aloitti YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden soveltamisen liiketoiminnassaan vuonna 2019. Tyypillisimpiä kestävästä kehitystä tukevia toimenpiteitä ovat esimerkiksi Toivon useissa kohteissaan asukkaiden käyttöön tarjoamat yhteiskäyttöautot ja -palvelut. Muita tyypillisiä toimenpiteitä ovat A-energialuokka, maalämpö, syrjäytymisen ja eriarvoisuuden vähentäminen, kiertotalous ja ruuan lähituotanto.

Näiden kestävän kehityksen tavoitteiden ja toimenpiteiden soveltaminen on auttanut yhtiötämme voittamaan kaksi tonttikilpailua; Turussa vuonna 2019 ja Tampereella vuonna 2020. Lisäksi olemme hankkineet ensimmäiset vihreät rahoitukset A-energialuokkakohteisiin.

HALLITUS



**ASKO
MYLLYMÄKI**

s. 1968, eMBA

- Hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2017 alkaen, hallituksen jäsen vuodesta 2015 alkaen.
- Toiminut yhtiössä vuodesta 2015.
- Myllymäki on toiminut aiemmin Lehto Group Oyj:n kehitysjohtajana, toimitusjohtajana ja liiketoimintajohtajana sekä yrittäjänä Myllymäen Raudassa.
- Myllymäki toimii hallituksen puheenjohtajana Asuntoruukki Oy:ssä, Kaselli Oy:ssä, Keskinäinen Kiinteistö Oy Sovionkatu 4-6:ssa, Kiinteistö Oy Lappasessa, Koy Raahen Pääväylässä, Koy Vatialan Veturissa, Markkinointi Sira Oy:ssä, Myllymäki Invest Oy:ssä, Mypel Oy:ssä, Raahen AK-kiinteistöt Oy:ssä ja Raatihuone Oy:ssä. Lisäksi Myllymäki toimii hallituksen jäsenenä Kiinteistö Oy Ylivieskan Arvokiinteistössä, Koy Vatialan Veturissa, Pohjolan Arvotalot Oy:ssä, Tekova Oy:ssä ja Tulevaisuuden Kasvupolut Oy:ssä. Myllymäki toimii toimitusjohtajan sijaisena Kiinteistö Oy Raahen Marintieessä, Markkinointi Sira Oy:ssä ja Raahen AK-kiinteistöt Oy:ssä.
- Osakkeet: 0 ¹⁾



**TOMI
KOIVUKOSKI**

s. 1976

- Yhtiön hallituksen jäsen vuodesta 2017 alkaen.
- Toiminut myös sijoittajana vuodesta 2017 alkaen.
- Koivukoski on aiemmin toiminut Lehto Group Oyj:n liiketoimintajohtajana ja yrittäjänä Rakennusliike Koivukoskessa. Koivukoski toimii hallituksen puheenjohtajana Parhaat Vuokratodit Oy:ssä ja Tekova Oy:ssä, sekä hallituksen jäsenenä Kaselli Oy:ssä, Kiint. Oy Ilvesportissa, Kiint. Oy Ilvesvuorenkatu 7:ssä, Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Ukkometsossa, Kiinteistö Oy Kelatien Porttissa, Kiinteistö Oy Marina Village 5:ssä, Kiinteistö Oy Sturenkatu 27:ssä, Kiinteistö Oy Vantaan Härkälenkki 7:ssä, Raatihuone Oy:ssä, Reinzen Oy:ssä, Ripula Oy:ssä ja Vallila-Invest Oy:ssä. Lisäksi hän toimii toimitusjohtajana Kiint. Oy Ilvesportissa, Kiint. Oy Ilvesvuorenkatu 7:ssä, Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Ukkometsossa, Kiinteistö Oy Kelatien Porttissa, Kiinteistö Oy Vantaan Härkälenkki 7:ssä ja Reinzen Oy:ssä.
- Osakkeet: 0 ²⁾



**PETRI
KÄRKKÄINEN**

s. 1973, tradenomi

- Hallituksen jäsen vuodesta 2020.
- Kärkkäinen on Titanium Rahastoyhtiö Oy:n perustajaosakas ja on työskennellyt kyseisen yhtiön salkunhoitajana vuodesta 2010 sekä toimitusjohtajana vuosina 2009–2013. Lisäksi Kärkkäinen on toiminut E. Öhman J:or Rahastoyhtiö Suomi Oy:n sijoitusjohtajana ja eQ Pankki Oy:n salkunhoitajana. Kärkkäinen on toiminut Titanium Oyj:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2014.
- Osakkeet: 459 184



**HARRI
TAHKOLA**

s. 1972, kauppatieteiden maisteri

- Hallituksen jäsen vuodesta 2020.
- Aiemmin Tahkola on työskennellyt Talenom Oyj:n toimitusjohtajana. Tahkola on hallituksen puheenjohtaja Ducap Oy:ssä, Omago Oy:ssä, Pitomaalaus Group Oy:ssä, Talenom Oyj:ssä ja Tukunet Oy:ssä sekä hallituksen jäsenenä Alfa Finance Oy:ssä, Citinvest Oy:ssä, Hecap Oy:ssä, Hemmo Capital Oy:ssä ja Kiinteistö Oy Paiturinhallissa.
- Osakkeet 459 184 ³⁾



Toivo Studios

1) Omistaa puolisonsa kanssa 45 % Raatihuone Oy:n osakkeista Myllymäki Invest Oy:n kautta. Raatihuone Oy omistaa 39 730 408 Toivon osaketta.

2) Omistaa puolisonsa kanssa 35 % Raatihuone Oy:n osakkeista Reinzen Oy:n kautta. Raatihuone Oy omistaa 39 730 408 Toivon osaketta.

3) Omistamansa yhtiön Hecap Oy:n kautta.

JOHTORYHMÄ



**MARKUS
MYLLYMÄKI**

s. 1989, kauppa-
tieteiden maisteri

- Toimitusjohtaja vuodesta 2017.
- Myllymäki on toiminut aiemmin Lehto Group Oyj:n kaupallisena johtajana ja asiantuntijana Titanium Rahastoyhtiö Oy:ssä. Myllymäki toimii hallituksen puheenjohtajana useissa Toivon konserniyhtiöissä sekä hallituksen jäsenenä Ensi markka Oy:ssä, Kaselli Oy:ssä ja Korttelilämpö Oy:ssä, hallituksen varajäsenenä Myllymäki Invest Oy:ssä ja Raatihuone Oy:ssä sekä toimitusjohtajana Ensi markka Oy:ssä ja Korttelilämpö Oy:ssä.
- Osakkeet: 0 ¹⁾



**SAMULI
NIEMELÄ**

s. 1987, kauppa-
tieteiden maisteri

- Talousjohtaja vuodesta 2019.
- Aikaisemmin Niemelä on työskennellyt Business controllerina sekä taloushallinnon parissa Baronalla. Niemelä on hallituksen jäsen useissa Toivon konserniyhtiöissä sekä hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja nisico Oy:ssä.
- Osakkeet: 900 000 ²⁾



ALEKSI KALLIO

s. 1986, lopputyötä
vaille valmis
Master of Business
Administration

- Rahoitus- ja riskienhallintojohtaja vuodesta 2019.
- Aiemmin Kallio on työskennellyt muun muassa operatiivisena johtajana, instituutioasiakkaat (Venture Investments & Private Debt) Innovestor-yhtiössä, instituutiovarainhoitajana Bank of Ålandissa sekä OP Ryhmässä useissa eri asemissa. Kallio toimii hallituksen jäsenenä Imperial Invest Oy:ssä sekä useissa Toivon konserniyhtiöissä.
- Osakkeet: 900 000 ³⁾



**TUOMAS
HEMMILÄ**

s. 1987, kauppa-
tieteiden maisteri
ja hallintotieteiden
maisteri

- Hankekehitysjohtaja 2019.
- Aiemmin Hemmilä on toiminut Med Group Oy:n liiketoimintojohtajana ja aluejohtajana sekä Oral Oyj:n aluejohtajana, Astrum Engineering Oy:n kehityspäällikkönä ja KTO ky:n hallintopäällikkönä. Hemmilä toimii hallituksen jäsenenä ja toimitusjohtajana M.H. Korporaatio Oy:ssä sekä hallituksen varajäsenenä Hemmila-Medical Oy:ssä. Lisäksi Hemmilä toimii hallituksen jäsenenä useissa Toivon konserniyhtiöissä.
- Osakkeet: 900 000 ⁴⁾



1) Omistaa puolisonsa kanssa 20 % Raatihuone Oy:n osakkeista Ensi markka Oy:n kautta. Raatihuone Oy omistaa 39 730 408 Toivon osaketta.
2) Omistamansa yhtiön nisico Oy:n kautta.

3) Omistamansa yhtiön Imperial Invest Oy:n kautta.
4) Omistamansa yhtiön M.H Korporaatio Oy:n kautta.



**URHO
MYLLYMÄKI**

s. 1982, tuotantotalouden
insinööri

- Rakentamisjohtaja vuodesta 2020.
- Aikaisemmin Myllymäki on työskennellyt suunnittelu-/teknisenä johtajana sekä suunnittelupäällikkönä Lehto Asunnot Oy:ssä, suunnittelupäällikkönä Rakennusliike Lehto Oy:ssä sekä suunnittelu- ja esimiestehtävissä Etteplan Oy:ssä ja WSP Finlandilla. Myllymäki on hallituksen jäsen Heuke Oy:ssä.
- Osakkeet: 1 125 000 ⁵⁾



**HEIKKI
MYLLYMÄKI**

s. 1981,
rakennusinsinööri

- Rakennuttamisjohtaja vuodesta 2019.
- Myllymäki on hallituksen jäsen Tikkapuu Oy:ssä. Aikaisemmin Myllymäki on työskennellyt silta-asiantuntijana Väylävirastossa, vastuullisina alueinaan taitorakenteiden uudis- ja korjausrakennuttaminen sekä omaisuuden hallinta, sekä aiemmin siltasuunnittelijana ja kehityspäällikkönä Siltanylund Oy:ssä.
- Osakkeet: 900 000 ⁶⁾



**TEEMU
KAIKKONEN**

s. 1973, tradenomi

- Maajohtaja, Toivo Sweden, vuodesta 2020.
- Aiemmin Kaikkonen on työskennellyt Kamux Oy:ssä Suomessa ostopäällikkönä ja Ruotsissa Kamux AB:ssa inköpchefinä sekä ostotoiminnan vetäjänä. Kaikkonen on hallituksen puheenjohtaja Nastok Oy:ssä, Kiinteistö Oy Rovaniemen Alakorkoalontie 4:ssä ja Rovaniemen Kaikkoset Oy:ssä.



5) Omistamansa yhtiön Heuke Oy:n kautta.

6) Omistamansa yhtiön Tikkapuu Oy:n kautta.

TALOUDELLISET TUNNUSLUVUT



Tunnusluvut (TEUR)

	1-3/2021 (IFRS)	1-3/2020 (IFRS)	1-12/2020 (IFRS)	1-12/2019 (IFRS)	1-12/2019 (FAS)	1-12/2018 (FAS)
	(Tilintarkastamaton, ellei toisin mainittu)					
Liikevaihto	3 730	777	4 250 ¹⁾	3 074	2 967 ¹⁾	169 ¹⁾
Vuokratuotto	551	687	3 213 ¹⁾	1 707	1 707	166
Nettovuokratuotto	437	531	2 371 ¹⁾	1 325	1 325	107
Liikevoitto	2 744	1 054	7 189 ¹⁾	4 182	4 181 ¹⁾	83 ¹⁾
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	344	161	637	743	926	-6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	66 900	61 881	57 022 ¹⁾	55 710	30 360 ¹⁾	6 308
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	8 262	5 007	18 361 ¹⁾	13 558	13 558	6 308
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0	0	4 331 ¹⁾	0	0	0
Korolliset nettovelat	30 816	39 109	24 033	34 883	33 652	8 789
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	16 705	8 590	13 498	7 705	7 185	1 115
Luototusaste (LTV), %	46,1	63,2	42,1	62,6	110,8	139,3
Omavaraisuusaste, %	42,7	30,1	42,8	29,6	29,6	10,7
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, (NAV/osake), EUR ²⁾	0,36	0,19	0,30	0,17	0,16	0,02
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	90,6	-	75,2	591,0	544,4	-
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ²⁾	0,05	0,02	0,11	0,07	0,06	0,00
Vuokrausaste, %	98,1	99,6	99,0	97,7	97,7	45,4
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	9 391	11 750	13 006	10 686	10 686	0
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	19 582	19 582	19 582	18 534	18 534	11 174

1) Tilintarkastettu.

2) Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 22.4.2021 päättämä osakkeiden käänteinen splittaus huomioitu osakemäärässä.

TUNNUSLUKUJEN MÄÄRITELMÄT JA LASKENTAKAAVAT

Nettovuokratuotto	=	Vuokratuotot - Hoitokulut
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	=	Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä - Maksetut korot - Maksetut tuloverot
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	=	Sijoituskiinteistöt + Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	=	Hankintamenoperusteiset bruttoinvestoinnit
Sijoituskiinteistöjen myynnit	=	Myydyt sijoituskiinteistöt käyvin arvoin
Korolliset nettovelat	=	Rahoituslaitoslainat + Vuokrasopimusvelat + Velat lähipiiriin kuuluville tahoille + Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat + Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat - Rahavarat
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	=	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma - Pääomalainat + Laskennalliset verovelat - Laskennalliset verosaamiset
Luototusaste, (LTV)	=	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{(Varat yhteensä - Saadut ennakot)}}$
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	=	$\frac{\text{Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)}}{\text{Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa}}$
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu	=	$\frac{\text{(Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus - Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus)}}{\text{Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus}}$
Osakekohtainen tulos (EPS)	=	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio) ulkona olevien kantaosakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla (tilikauden aikana), lukuun ottamatta mahdollisia Toivon hallussa olevia omia osakkeita
Vuokrausaste	=	$\frac{\text{Kiinteistöjen vuokratuotto}}{\text{Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella x 100, (Asuntojen osalta huomioitu vähintään 2 kk vanhat asunnot)}}$

OMISTUSRAKENNE

Toivolla on Finanssivalvonnan hyväksymän listalleottoesitteen päivämääränä yhteensä neljätoista (14) osakkeenomistajaa.

Yhdeksän suurinta osakkeenomistajaa Esitteen päivämääränä:

	Osakkeiden lukumäärä	% osakkeista ja äänistä
Raatihuone Oy ¹⁾	39 730 408	86,52
Heuke Oy	1 125 000	2,45
Tikkapuu Oy	900 000	1,96
M.H Korporaatio Oy	900 000	1,96
Imperial Invest Oy	900 000	1,96
nisico Oy	900 000	1,96
Hacap Oy	459 184	1,00
Petri Kärkkäinen	459 184	1,00
Tommi Peltola	183 673	0,40
Muut osakkeenomistajat	360 919	0,79
Yhtiön osakkeet yhteensä	45 918 368	100,00

1) Raatihuone Oy:n osakkeista (i) 45 prosenttia omistaa Myllymäki Invest Oy, jonka Asko Myllymäki omistaa puolisonsa kanssa osuuksin 50 %/50 %; (ii) 35 prosenttia omistaa Reinzen Oy, jonka Tomi Koivukoski omistaa puolisonsa kanssa osuuksin 70 %/30 %; ja (iii) 20 prosenttia omistaa Ensi markka Oy, jonka Markus Myllymäki omistaa puolisonsa kanssa osuuksin 50 %/50 %. Näin ollen Raatihuone Oy on 100 prosenttisesti Myllymäki Invest Oy:n, Reinzen Oy:n ja Ensi markka Oy:n omistuksessa. Toivo Group ei ole kenenkään edellä mainitun luonnollisen henkilön määräysvallassa sopimukseen tai omistusketjuun perustuen.

Kukaan nykyisistä osakkaista ei myy listautumisessa osakkeita. Listautuminen koostuu vain yhtiön uusista liikkeelle laskemista osakkeista.



RISKITEKIJÄT

Toivon toimintaympäristöön liittyviä riskejä

- Jos korot nousevat, yhtiön kiinteistöportfolion arvo voi heikentyä, millä voi olla haitallinen vaikutus yhtiön omistamien kiinteistöjen käypään arvoon, sekä yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen
- Yleiset muutokset rahoitusmarkkinoilla ja taloudessa voivat vaikuttaa yhtiöön haitallisesti
- Maailmanlaajuisilla epidemioilla ja pandemioiden voi olla olennaisen haitallinen vaikutus yhtiön liiketoimintaan muun muassa yleisen taloudellisen tilanteen ja rahoituksen saatavuuden heikentymisen, viivästysten sekä sopimuskumppaneiden taloudellisen toimeliaisuuden vähentymisen kautta
- Vuokra-asunto- ja kiinteistökehitysluokkien toiminta on erittäin kilpailtua, ja alan kilpailijakenttä on hajautunut
- Markkinatrendeillä saattaa olla vaikutusta uusien toimitilojen ja asuntojen kysyntään ja tarjontaan sekä yhtiön kykyyn myydä tai vuokrata rakennettuja kiinteistöjä ja asuntoja kannattavasti tai ollenkaan
- Pitkän aikavälin demografiset muutokset ja mahdollinen kiinteistöjen ylitarjonta saattavat olla yhtiölle epäedullisia
- Ulkomaisten kiinteistösijoittajien vetäytyminen Suomesta saattaa heikentää yhtiön kiinteistöportfolion likviditeettiä,

arvoa ja haluttavuutta, mikä voi vaikeuttaa yhtiön mahdollisuuksia myydä kiinteistökohteitaan

Toivon strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä

- Yhtiö ei välttämättä onnistu toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa, tai valittu liiketoimintastrategia voi osoittautua vääräksi
- Yhtiö ei välttämättä löydä sille sopivia kiinteistökehityshankkeita ja kiinteistökehitystoiminnan edellyttämiä tontteja
- Yhtiö voi epäonnistua mahdollisen kasvun hallitsemisessa ja nykyisen kannattavuutensa ylläpitämisessä liiketoiminnan mahdollisesti kasvaessa
- Yhtiön tarjoamien vuokra-asuntojen ja toimi- ja liiketilojen sijaintipaikkojen houkuttelevuus voi laskea tai uusille alueille asetetut odotukset eivät välttämättä täyty

Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä

- Yhtiö voi epäonnistua kiinteistökehityshankkeen suunnittelussa, hinnoittelussa, toteutuksessa tai rakennuslupien hankkimisessa
- Yhtiön vuokratuottojen ja vuokrausasteen lasku sekä vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voivat vaikuttaa haitallisesti yhtiön liiketoiminnan tulokseen
- Yhtiö voi epäonnistua kiinteistökehityshankkeiden viranomaisprosessi-, sopi-

mus-, rahoitus-, vastapuoli- ja toteutusriskien hallinnassa

- Yhtiön sopimussuhteisiin liittyy riski vastapuolen kyvystä täyttää sopimusvelvoitteensa, kuten velvoite maksaa vuokransa sen erääntyessä tai suorittaa tilattu työ
- Yhtiö voi epäonnistua asiakkaidensa kanssa tehtyjen vuokrasopimusten noudattamisessa tai uusien vuokralaisten löytämisessä
- Yhtiö toimii kuntien ja kaupunkien tai muun muassa tonttirahastojen omistamilla vuokratonteilla ja on sidottu vuokrasopimuksissa määriteltyihin vuokra-aikoihin ja purkuehtoihin
- Yhtiön tuotot ja kulut eivät ole suorassa yhteydessä toisiinsa, ja koska suuri osa yhtiön kuluista on kiinteitä, yhtiö ei välttämättä pysty sopeuttamaan kustannusrakennettaan tai korottamaan vuokriaan vastaamaan mahdollista vuokrausasteen laskua
- Yhtiö ei välttämättä pysty siirtämään vuokra-asuntoihinsa tai palveluihinsa liittyviä käyttökustannuksia vuokralaisille samassa suhteessa kuin käyttökustannukset kasvavat
- Yhtiön kiinteistökohteisiin voi pitkällä aikavälillä kohdistua uudistamis- ja korjaustarpeita
- Kiinteistöjen arvonmääritys on tiettyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa, ja kiinteistöjen käypien arvojen muutokset

saattavat vaikuttaa haitallisesti yhtiön tulokseen ja rahoituksen ehtoihin

- Sopimusvaiheessa olevien kohteiden toteutumiseen liittyy epävarmuuksia ja niihin liittyvä arvonmääritys on tiettyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa
- Mahdolliset rakentamisen aikaiset vahingot voivat vaikuttaa yhtiöön negatiivisesti
- Yhtiö saattaa tehdä tulevaisuudessa yritysostoja, joihin liittyy riski yritysoston epäonnistumisesta
- Yhtiö on riippuvainen kyvystään rekrytoida ja sitouttaa avainhenkilöitä, jotka ovat olennaisen tärkeitä yhtiön strategian ja suunnitellun kasvun toteuttamisen kannalta
- Yhtiö on riippuvainen osaavista ja luotettavista alihankkijoista ja materiaalien ja muiden tuotteiden toimittajista
- Yhtiön maineen vahingoittumisella esimerkiksi lainsäädännön noudattamatta jättämisen tai yhtiön avainhenkilöihin kohdistuvien väärinkäytösepäilyjen vuoksi saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin
- Yhtiön vakuutusturva ei välttämättä ole riittävä eikä yhtiötä välttämättä ole vakuutettu kaikkien riskien varalta
- Yhtiön kiinteistökehitystä ja konseptia saatetaan käyttää muiden tahojen kuin yhtiön hyväksi

- Esitteeseen liitetyissä kiinteistöarviointiraporteissa yhtiön kiinteistöportfolion arvoa ei välttämättä ole arvioitu oikein
- Järjestelmäviat voivat heikentää yhtiön toimintojen tehokkuutta ja/tai kannattavuutta
- Tietoturvaloukkaukset ja muut häiriöt voivat vaarantaa yhtiön tietoja ja toimintoja sekä altistaa sen korvausvastuulle, millä voi olla haitallinen vaikutus sen liiketoimintaan ja maineeseen
- Yhtiö voi epäonnistua tietosuojaa ja yksityisyyden suojaa koskevien lakien noudattamisessa
- Pilaantuminen tai muut ympäristövaHINGOT yhtiön kiinteistöillä saattavat aiheuttaa kalliita ympäristövastuita, heikentää tällaisten kiinteistöjen arvoa ja viivästyttää kehityshankkeita tällaisilla kiinteistöillä; yhtiö altistuu toiminnassaan ympäristöriskeille
- Toivon toiminta Ruotsissa altistaa Toivon Ruotsin kruunuun liittyvälle valuuttarisikille

Toivon rahoitukseen liittyviä riskejä

- Yhtiö ei välttämättä onnistu hankkimaan uutta rahoitusta kilpailukyysisin ehdoin tai ollenkaan ja sen rahoituskulut voivat kasvaa
- Yhtiö on antanut konserniyhtiöidensä ottamien velkojen vakuudeksi omavelkaisia takauksia, joihin liittyvät vastuut saattavat tulla yhtiön maksettavaksi
- Yhtiön ja sen konserniyhtiöiden luotosopimuksiin sisältyvien kovenanttien mahdollinen rikkoutuminen voi vaikeuttaa yhtiön rahoituksen saatavuutta, nostaa yhtiön rahoituskuluja tai johtaa konsernin luottojen ennaikaiseen erääntymiseen

- Muutokset koroissa voivat nostaa rahoituksen hintaa ja siten vaikuttaa haitallisesti yhtiön liiketoimintaan
- Suomen valtion luottokelpoisuuden mahdollisella heikentymisellä saattaa olla vaikutusta yhtiön rahoituksen ehtoihin

Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä

- Yhtiö toimii säännellyllä toimialalla ja vallitsevan lainsäädännön muutokset ja tulkintaerot tai tulkinnan puuttuminen, ja oikeuskäytännön kehitys saattavat vaikuttaa yhtiön kiinteistökehityshankkeiden arvoon tai yhtiön tulokseen, lisätä kuluja ja/tai hidastaa tai pysäyttää sijoituskehityksen
- Oikeudenkäynnit, viranomaismenettelyt tai kanteet voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti yhtiöön
- ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön piiriin kuuluviin asuinkiinteistöihin sovelletaan laaja-alaista sääntelyä ja valvontaa, ja niille voidaan asettaa uusia tai tiukempia rajoituksia

- Verolainsäädännön ja verotuskäytännön muutokset sekä yhtiön verotusta koskevat ratkaisut ja liiketoiminnan maantieteellinen laajentuminen saattavat olla yhtiölle epäedullisia

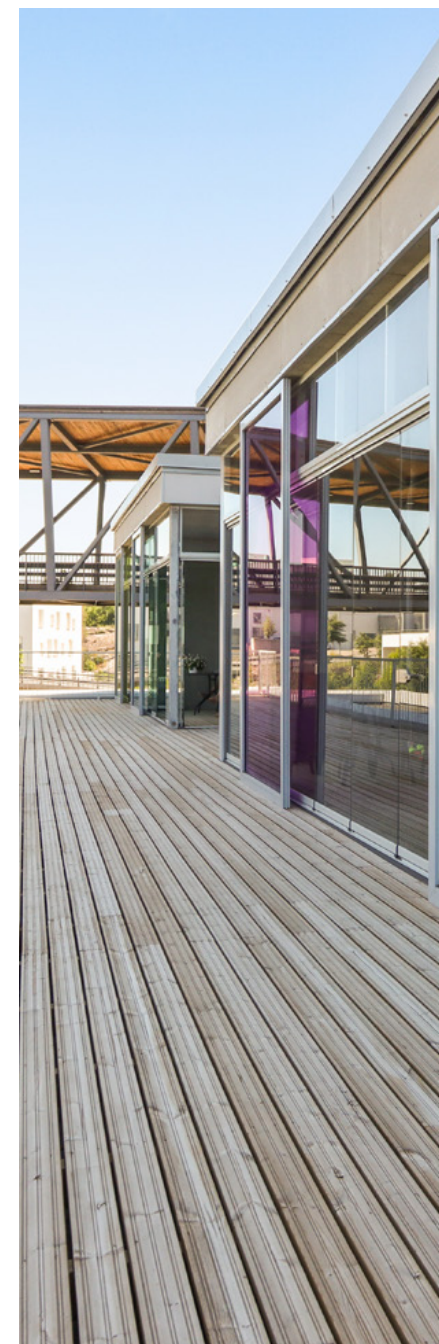
Osakkeisiin liittyviä riskejä

- Osakkeelle mahdollisesti maksettavan osingon ja muun varojenjaon määrä on epävarma ja Toivo ei välttämättä jaa varoja joltakin tai miltaan tilikaudelta
- Tulevat osakeannit voivat vaikuttaa negatiivisesti osakkeiden markkinahintaan ja laimentaa osakkeenomistajien suhteellista omistussuostta

- Yhtiön osakkeiden omistus on keskittynyt, ja suurimmalla osakkeenomistajalla on merkittävä omistusosuus sekä määräysvalta yhtiössä myös listautumisen jälkeen
- Hallintarekisteröityjen osakkeiden haltijat eivät välttämättä pysty käyttämään äänioikeuttaan tai muita osakkeenomistajan oikeuksiaan
- Sijoittajat, joiden pää- tai viitevaluutta on muu kuin euro, altistuvat osakkeisiin sijoittaessaan tietyille valuuttariskeille

Listautumisantiin ja listautumiseen liittyviä riskejä

- Yhtiön osakkeet eivät ole olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä ennen listautumista, joten ei ole varmuutta siitä, että osakkeiden hinnanmuodostus olisi tehokasta tai että osakkeille kehittyisi aktiivisia ja likvidejä markkinoita
- Listautuminen voi viivästyä tai se voi peruuntua, ja listautumisanti ei välttämättä tapahdu suunnitellusti tai ollenkaan
- First Northiin listautuneisiin yhtiöihin ei sovelleta samaa arvopaperimarkkinoiden sääntelyä kuin niihin yhtiöihin, jotka ovat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla, ja siksi sijoittaminen sellaiseen yhtiöön saattaa sisältää enemmän riskejä kuin sijoittaminen säännellyllä markkinoilla listattuihin yhtiöihin
- Listautumisannissa tehtyjä merkintöjä ei voi peruuttaa tai muuttaa muutoin kuin tietyissä tilanteissa



LISTAUTUMISANNIN EHDOT

Listautumisannin yleiset ehdot

Listautumisanti

Toivo Group Oyj, Suomessa perustettu julkinen osakeyhtiö ("Toivo" tai "Yhtiö") pyrkii keräämään osakeannilla noin 13,0 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla alustavasti enintään 6 232 920 Yhtiön uutta osaketta ("Tarjottavat osakkeet") merkittäväksi ("Listautumisanti"). Olettaen että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja Lisäosakeoptio (kuten määritely jäljempänä) käytetään täysimääräisesti, Yhtiö kerää yhteensä noin 15,0 miljoonan euron bruttovarat. Listautumisanti koostuu (i) yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa ("Yleisöanti"), (ii) private placement -järjestelystä institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja soveltuviin lakien mukaisesti kansainvälisesti ("Instituutioanti") sekä (iii) henkilöstöannista Yhtiön tai sen konserniyhtiöihin merkintäaikana työsuhteessa olevalle henkilöstölle sekä Yhtiön johtoryhmän jäsenille ("Henkilöstöanti"). Tarjottavia osakkeita tarjotaan Yleisö- ja Instituutioannissa 2,10 euron merkintähintaan Tarjottavalta osakkeelta ("Merkintähinta"). Merkintähinta Henkilöstöannissa on 10 prosenttia alhaisempi kuin Merkintähinta eli 1,89 euroa Tarjottavalta osakkeelta ("Henkilöstöannin Merkintähinta").

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 25.5.2021 valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 10 000 000 uuden osakkeen antamisesta Yhtiön Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle ("First North") listautumisen ("Listautuminen") yhteydessä. Yhtiön hallitus päätti 27.5.2021 tämän valtuutuksen perusteella alustavasti laskea liikkeeseen enintään 6 232 920 Tarjottavaa osaketta Listautumisannissa.

Tarjottavat osakkeet vastaisivat noin 12,0 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ("Osakkeet") ja Osakkeiden tuottamasta äänimäärästä Listautumisannin jälkeen, ja Yhtiön Osakkeiden lukumäärä voi nousta enintään 52 151 288 Osakkeeseen olettaen, että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja Lisäosakeoptiota (kuten määritely jäljempänä) ei käytetä. Mikäli Lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti, Tarjottavat osakkeet ja Lisäosakkeet (määritely jäljempänä) yhdessä vastaisivat noin 13,5 prosenttia Osakkeista ja Osakkeiden tuottamasta äänimäärästä Listautumisannin jälkeen ja

Yhtiön Osakkeiden lukumäärä voi tällöin nousta enintään 53 086 226 Osakkeeseen.

Tarjottavat osakkeet tarjotaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen Osakkeiden saattamiseksi kaupankäynnin kohteeksi First Northiin. Hyväksytystä Tarjottavan osakkeen merkinnästä Yhtiölle suoritettu maksu merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, minkä johdosta Yhtiön osakepääoma ei nouse Listautumisannin seurauksena.

Tarjottavia osakkeita tarjotaan Instituutioannissa Yhdysvaltojen ulkopuolella institutionaalisille sijoittajille siten, että se täyttää Yhdysvaltain arvopaperilain (U.S. Securities Act of 1933) ("Yhdysvaltain Arvopaperilaki") nojalla annetun Regulation S -säännösten "offshore transaction" -määritelmän, ja muutoin kyseisen säännösten mukaisesti. Osakkeita (mukaan lukien Tarjottavat osakkeet) ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain Arvopaperilain nojalla tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilain mukaisesti, eikä niitä siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin (kuten Regulation S -säännöksessä on määritely).

Listautumisannin ehdot koostuvat Listautumisannin yleisten ehtojen lisäksi Yleisöantia, Instituutioantia ja Henkilöstöantia koskevista erityisistä ehdoista.

Pääjärjestäjä ja merkintäpaikka

Danske Bank A/S, Suomen sivuliike ("Danske Bank") toimii Listautumisannin pääjärjestäjänä ("Pääjärjestäjä"). Danske Bank toimii merkintäpaikkana Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannissa.

Lisäosakeoptio

Listautumisannin yhteydessä Yhtiö voi myöntää vakauttamisjärjestäjänä toimivalle Danske Bankille ("Vakauttamisjärjestäjä") lisäosakeoptio, joka oikeuttaisi Vakauttamisjärjestäjän merkitsemään suunnatussa annissa Merkintähinnalla enintään 934 938 lisäosaketta ("Lisäosakkeet") yksinomaan mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin yhteydessä ("Lisäosakeoptio"). Lisäosakeoptio on käytettävissä 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta First Northissa (eli arviolta 11.6.2021 ja 10.7.2021 välinen

ajanjakso) ("Vakauttamisaika"). Lisäosakkeiden enimmäismäärä vastaa 1,8 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä olettaen, että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja Lisäosakeoptiota ei käytetä. Lisäosakkeet vastaavat kuitenkin aina enintään 15 prosenttia Tarjottavien osakkeiden yhteismäärästä.

Vakauttaminen

Vakauttamisjärjestäjällä on oikeus, muttei velvollisuutta toteuttaa Vakauttamisaikana toimenpiteitä, jotka vakauttavat, ylläpitävät tai muuten vaikuttavat Osakkeiden hintaan. Vakauttamisjärjestäjä voi alokoida Tarjottavien osakkeiden kokonaismäärää suuremman määrän Osakkeita, jolloin syntyy lyhyt positio. Lyhyt positio on katettu, mikäli se ei ylitä Lisäosakkeiden määrää. Vakauttamisjärjestäjä voi sulkea katetun lyhyen position käyttämällä Lisäosakeoptio ja/tai ostamalla Osakkeita markkinoilta. Määritettäessä Osakkeiden hankintatapaa lyhyen position kattamiseksi, Vakauttamisjärjestäjä voi ottaa huomioon muun muassa Osakkeiden markkinahinnan verrattuna Merkintähintaan. Listautumisannin yhteydessä Vakauttamisjärjestäjä voi myös ostaa Osakkeita markkinoilta tai tehdä niitä koskevia ostoparjouksia Osakkeiden markkinahinnan vakauttamiseksi. Nämä toimenpiteet saattavat nostaa tai ylläpitää Osakkeiden markkinahintaa markkinoilla itsenäisesti määräytyviin hintatasoihin nähden tai estää tai viivyttää Osakkeiden markkinahinnan laskua. Vakauttamistoimenpiteitä ei kuitenkaan saa toteuttaa Merkintähintaa korkeampaan hintaan. Vakauttamisjärjestäjällä ei ole velvollisuutta toteuttaa edellä kuvattuja toimenpiteitä, ja se voi keskeyttää toimenpiteiden toteuttamisen milloin tahansa. Vakauttamisjakson päätyttyä Vakauttamisjärjestäjä tai Yhtiö Vakauttamisjärjestäjän puolesta julkistaa lainsäädännön tai muiden sovellettavien säännösten edellyttämät tiedot vakauttamisesta. Vakauttamistoimenpiteitä voidaan toteuttaa First Northissa Vakauttamisaikana.

Vakauttamistoimenpiteissä noudatetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) N:o 596/2014 markkinoidenväärinkäytöstä (markkinoiden väärinkäyttöasetus) sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/6/EY ja komission direktiivien 2003/124/EY, 2003/125/EY ja 2004/72/EY kumoamisesta ("Markkinoiden väärinkäyttöasetus") ja komission delegoitua asetusta (EU) 2016/1052 Markkinoiden

väärinkäyttöasetuksen täydentämisestä takaisinos-to-ohjelmiin ja vakauttamistoimenpiteisiin sovellettavia edellytyksiä koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla.

Vakauttamisjärjestäjä ja Raatihuone Oy voivat tehdä vakauttamiseen liittyvän Lisäosakeoptiota koskevan osakelainausoppimuksen Listautumisen yhteydessä. Osakelainausoppimuksen mukaan Vakauttamisjärjestäjä voi ottaa Lisäosakkeiden enimmäismäärää vastaavan määrän Osakkeita lainaksi kattaakseen mahdolliset ylikysyntätilanteet Listautumisannin yhteydessä. Mikäli Vakauttamisjärjestäjä lainaa Osakkeita osakelainausoppimuksen mukaisesti, sen on palautettava yhtä suuri määrä Osakkeita Raatihuone Oy:lle. Katso lisätietoja kohdasta "Listautumisannin järjestäminen".

Järjestämissopimus

Yhtiön ja Pääjärjestäjän odotetaan allekirjoittavan arviolta 10.6.2021 järjestämissopimuksen ("Järjestämissopimus"). Järjestämissopimuksen mukaan Yhtiö sitoutuu laskemaan liikkeeseen Tarjottavat osakkeet Pääjärjestäjän hankkimille sijoittajille. Katso lisätietoja kohdasta "Listautumisannin järjestäminen".

Merkintäaika

Yleisöannin merkintäaika alkaa 31.5.2021 kello 10:00 ja päättyy 8.6.2021 kello 16:00.

Instituutioannin merkintäaika alkaa 31.5.2021 kello 10:00 ja päättyy 10.6.2021 kello 12:00.

Henkilöstöannin merkintäaika alkaa 31.5.2021 kello 10:00 ja päättyy 8.6.2021 kello 16:00.

Yhtiön hallituksella on ylikysyntätilanteessa oikeus Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin keskeyttämiseen aikaisintaan 7.6.2021 kello 16:00. Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannit voidaan keskeyttää tai olla keskeyttämättä toisistaan riippumatta. Keskeyttämisestä julkistetaan viipymättä yhtiötiedote.

Yhtiön hallituksella on oikeus pidentää Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäaikoja. Mahdollinen merkintäajan pidennys julkistetaan yhtiötiedotteella, josta ilmenee merkintäajan uusi päättymisajankohta. Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöantien merkintäajat päättyvät kuitenkin viimeistään 17.6.2021 kello 16:00. Yleisö-, Instituutio- tai Henkilöstöannin merkintäaikoja

voidaan pidentää toisistaan riippumatta. Merkintäjän pidentämistä koskeva yhtiötiedote on julkistettava viimeistään Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäaikaon yllä esitettyinä arvioituina päättymispäivinä.

Merkintähinta

Tarjottavia osakkeita tarjotaan Yleisö- ja Instituutioannissa 2,10 euron Merkintähintaan Tarjottavalta osakkeelta.

Henkilöstöannin Merkintähinta on 10 prosenttia alhaisempi kuin Merkintähinta eli 1,89 euroa Tarjottavalta osakkeelta.

Merkintähintaa voidaan muuttaa merkintäjän kuluessa kuitenkin siten, että Yleisöannissa Merkintähinta on enintään alkuperäinen Merkintähinta eli 2,10 Tarjottavalta osakkeelta ja Henkilöstöannissa enintään alkuperäinen Henkilöstöannin Merkintähinta eli 1,89 euroa Tarjottavalta osakkeelta. Mahdollisesta muutoksesta ilmoitetaan yhtiötiedotteella ja Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa sijoittajille.toivo.fi. Mikäli Merkintähintaa muutetaan, Yhtiön Listautumisannin yhteydessä julkaisemaa suomenkielistä esitettä ("Esite") täydennetään ja täydennys julkistetaan yhtiötiedotteella. Jos Merkintähintaa muutetaan ja Esitettä täydennetään, Sitoumuksen (kuten määrittely jäljempänä) ennen Esitteen täydentämistä tai oikaisua antaneilla sijoittajilla on oikeus peruuttaa Sitoumuksensa jäljempänä kohdassa "Listautumisannin ehdot – Sitoumuksen peruuttaminen" kuvatulla tavalla.

Listautumisannin ehdollisuus, toteuttaminen ja julkistaminen

Yhtiön hallitus päättää Listautumisannin toteuttamisesta, Tarjottavien osakkeiden lopullisista määristä ja Tarjottavien osakkeiden allokaatiosta ("Toteuttamispäätös") arviolta 10.6.2021. Edellä mainitut tiedot julkistetaan yhtiötiedotteella välittömästi Toteuttamispäätöksen jälkeen ja ne ovat saatavilla Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa sijoittajille.toivo.fi yhtiötiedotteen julkistamisen jälkeen sekä Yleisö- ja Henkilöstöannin merkintäaikoissa viimeistään Toteuttamispäätöstä seuraavana pankkipäivänä, eli arviolta 11.6.2021. Listautumisannin toteuttaminen on ehdollinen sille, että Yhtiö saa kerättyä Listautumisannissa vähintään 13,0 miljoonan euron bruttovarat. Listautumisannin toteuttaminen on ehdollinen Järjestämissopimuksen allekirjoittamiselle. Lisäksi Listautumisannin toteuttaminen on ehdollinen sille, että Yhtiön käyttöpääomaa koskevan lausunnon perusteissa huomioituja

merkintäsitoumuksia ei ole peruttu (ks. lisätietoja kohdasta "Pääomarakenne ja velkaantuneisuus – Käyttöpääomaa koskeva lausunto").

Sitoumuksen peruuttaminen

Yleisöannissa tai Henkilöstöannissa annettua sitoumusta merkitä Tarjottavia osakkeita ("Sitoumus") ei voi muuttaa. Sitoumus voidaan peruuttaa ainoastaan Euroopan parlamentin ja neuvoston 14.6.2017 antaman asetuksen (EU) 2017/1129 ("Esiteasetus") edellyttämässä tilanteissa.

Esiteasetuksen edellyttämä peruuttamisoikeus

Mikäli Esitettä täydennetään Esiteasetuksen mukaisesti Esitteessä olevan olennaisen virheen tai puutteen taikka olennaisen uuden tiedon johdosta, joka on käynyt ilmi sen jälkeen kun Finanssivalvonta on hyväksynyt Esitteen, mutta ennen kuin Listautumisannin merkintäaika päättyy, Sitoumuksen ennen Esitteen täydentämistä tai oikaisua antaneilla sijoittajilla on oikeus Esiteasetuksen mukaisesti peruuttaa Sitoumuksensa kolmen (3) työpäivän kuluessa siitä, kun Esitteen täydennys tai oikaisu on julkaistu. Peruuttamisoikeuden käyttämisen edellytyksenä on lisäksi, että täydennykseen tai oikaisuun johtanut virhe, puute tai olennainen uusi tieto on käynyt ilmi ennen kuin Listautumisannin merkintäaika päättyy. Mahdollisen Sitoumuksen peruutuksen tulee koskea yksittäisen sijoittajan antaman Sitoumuksen kattamaa osakemäärää kokonaisuudessaan. Mikäli Esitettä täydennetään, täydennys julkistetaan yhtiötiedotteella, jolla julkistetaan myös tiedot sijoittajien Esiteasetuksen mukaisesta Sitoumuksen peruuttamisoikeudesta.

Menettely Sitoumusta peruutettaessa

Sitoumuksen peruuttaminen tulee ilmoittaa peruuttamiselle asetetun määräajan kuluessa kirjallisesti sille merkintäpaikalle, jossa alkuperäinen Sitoumus on annettu, seuraavin poikkeuksin:

- Danske Bankin verkkopankin, yritysten verkkopankin tai verkkomerkinnän kautta annetun Sitoumuksen voi peruuttaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun välityksellä käymällä Danske Bankin konfforeissa (pois lukien yrityskonttorit) tai soittamalla Danske Bankin Sijoitusasiointijakeskukseen ja käyttämällä Danske Bankin pankkitunnuksia.
- Puhelimitse Danske Bankin Sijoitusasiointijakeskuksessa annettu Sitoumus voidaan peruuttaa puhelimitse Danske Bankin pankkitunnuksilla.
- Henkilöstöannissa Sitoumuksen peruuttamisesta on ilmoitettava kirjallisesti merkintäpaikalle.

Mahdollisen Sitoumuksen peruuttamisen tulee koskea

Sitoumusta kokonaisuudessaan. Peruuttamiseen oikeuttavan ajanjakson päätyttyä peruuttamisoikeutta ei enää ole. Mikäli Sitoumus peruutetaan, merkintäpaikka palauttaa Tarjottavista osakkeista maksetun määrän Sitoumuksessa ilmoitetulle pankkitilille. Varat palautetaan mahdollisimman pian Sitoumuksen peruuttamisen jälkeen, arviolta viiden (5) pankkipäivän kuluessa merkintäpaikalle annetusta peruuttamisilmoituksesta. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan sijoittajan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Tarjottavien osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille

Sitoumuksen antaneella sijoittajalla on oltava arvo-osuustili suomalaisessa tai Suomessa toimivassa tilinhoitajassa. Sijoittajien on ilmoitettava arvo-osuustilinsä tiedot Sitoumuksessaan. Merkintöjen tekeminen osakesäästötillille onnistuu Danske Bankin kautta tehtynä vain Danske Bankissa olevalle osakesäästötillille. Yleisöannissa ja Henkilöstöannissa allokoituiden Tarjottavien osakkeet kirjataan hyväksytyyn Sitoumuksen tehneiden sijoittajien arvo-osuustileille arviolta ensimmäisenä pankkipäivänä Toteuttamispäätöksen jälkeen, arviolta 11.6.2021. Instituutioannissa sijoittajan tulee olla yhteydessä Listautumisannin Pääjärjestäjään arvo-osuustilien osalta. Instituutioannissa allokoituiden Tarjottavien osakkeet ovat valmiina toimitettaviksi maksum vastaan arviolta 15.6.2021 Euroclear Finland Oy:n kautta.

Omistus- ja osakasoikeudet

Omistusoikeus Tarjottaviin osakkeisiin siirtyy, kun Tarjottavat osakkeet on maksettu, Tarjottavat osakkeet on rekisteröity Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ("Kaupparekisteri") ja Tarjottavat osakkeet on kirjattu sijoittajan arvo-osuustilille. Tarjottavat osakkeet tuottavat samat oikeudet kuin muut Osakkeet ja ne tuottavat oikeuden osinkoon ja muuhun varojen jakoon sekä muihin Osakkeisiin liittyviin oikeuksiin Yhtiössä omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

Varainsiirtovero ja toimenpidemaksut

Tarjottavien osakkeiden liikkeeseen laskemisen tai merkinnän yhteydessä ei peritä varainsiirtoveroa Suomessa. Tilinhoitajat perivät hinnastonsa mukaisen maksun arvo-osuustilin ylläpitämisestä ja osakkeiden säilyttämisestä.

Kaupankäynti Osakkeilla

Ennen Listautumisannin toteutusta Osakkeet eivät ole olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinnalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla. Yhtiö aikoo jättää listalleottohakemuksen Helsingin Pörsille Osakkeiden listaamiseksi First Northiin. Osakkeiden kaupankäynnin odotetaan alkavan First Northissa arviolta 11.6.2021. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on TOIVO ja ISIN-tunnus FI4000496716.

Kaupankäynnin alkaessa First Northissa arviolta 11.6.2021 Listautumisannissa Tarjottavia osakkeita ei välttämättä ole kaikilta osin vielä siirretty sijoittajien arvo-osuustileille. Mikäli sijoittaja haluaa myydä Listautumisannissa merkitsemiään Tarjottavia osakkeita First Northissa, tulee sijoittajan varmistua ennen toimeksiannon antamista siitä, että sijoittajan arvo-osuustilillä on toimeksiannon toteutumisen hetkellä myynnin tarkoittama määrä Osakkeita.

Oikeus peruuttaa Listautumisanti

Yhtiön hallituksella on oikeus peruuttaa Listautumisanti milloin tahansa ennen Toteuttamispäätöstä muun muassa markkinatilanteen, Yhtiön taloudellisen aseman tai Yhtiön liiketoiminnan olennaisen muutoksen johdosta. Jos Listautumisanti päätetään peruuttaa, maksetut merkintähinnat palautetaan sijoittajille arviolta viiden (5) pankkipäivän kuluessa peruuttamispäätöksestä. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Luovutusrajoitukset (lock-up)

Yhtiön odotetaan sopivan, että se ei ilman Pääjärjestäjän antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajankaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua Listautumisesta, laske liikkeeseen, tarjoa, panntaa, myy, sitoudu myymään, myy optio-oikeutta osakkeisiin tai oikeutta ostaa, osta mitään optio-oikeutta tai oikeutta myydä, luovuta optio-oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa tai muutoin siirrä tai luovuta (tai julkista tällaista toimea) suoraan tai välillisesti omistamia Osakkeita tai arvo-papereita, jotka oikeuttavat Osakkeisiin tai ovat muunnettavissa tai vaihdettavissa Osakkeiksi, tai tee mitään vaihtosopimusta tai muuta sopimusta, jolla Osakkeiden omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät kokonaan tai osittain riippumatta siitä, toteutetaanko tällainen sopimus Osakkeiden tai muiden arvopapereiden toimituksella, käteisellä tai muulla tavalla tai tee Yhtiön yhtiökokoukselle ehdotusta toteuttaa tällaista järjes-

telyä. Luovutusrajoitus ei koske Listautumisannin toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä. Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten odotetaan sopivan Yhtiön luovutusrajoitussopimusta tietyin poikkeuksin vastaavan luovutusrajoitussopimuksen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Henkilöstöantiin osallistuvien luovutusrajoituksia on kuvattu jäljempänä kohdassa *”Listautumisannin ehdot – Osallistumisoikeus Henkilöstöantiin”*.

Luovutusrajoitussopimusten ehdot koskevat yhteensä noin 87,0 prosenttia Osakkeista Listautumisannin jälkeen ilman Lisäosakeoptiota (Lisäosakeoptio huomioon ottaen noin 85,5 prosenttia) olettaen, että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti (luovutusrajoitusten suhteellinen osuus Osakkeista on laskettu ennen hallituksen ja johtoryhmän jäsenten tai henkilöstön mahdollisia merkintöjä Listautumisannissa).

Muut seikat

Listautumisantiin liittyvistä muista seikoista ja käytännön toimenpiteistä päättää Yhtiön hallitus.

Saatavilla olevat asiakirjat

Yhtiön viimeisin tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus sekä muut osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) 5 luvun 21 §:n mukaiset asiakirjat ovat merkintäajan saatavilla Yhtiön toimipisteessä osoitteessa Teknobulevardi 7, 01530 Vantaa.

Sovellettava laki

Listautumisantiin sovelletaan Suomen lakia. Listautumisannista mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

Yleisöantia koskevat erityiset ehdot

Yleistä

Yleisöannissa tarjotaan alustavasti enintään 1 250 000 Tarjottavaa osaketta yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa. Yhtiö voi kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin välillä. Edellä esitetystä huolimatta Yleisöannissa Tarjottavien osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 1 250 000 Tarjottavaa osaketta tai, jos Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama osakemäärä on tätä vähemmän, Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien osakkeiden kokonaismäärä.

Merkintäpaikalla on oikeus hylätä Sitoumus kokonaan

tai osittain, jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

Osallistumisoikeus sekä Sitoumusten vähimmäis- ja enimmäismäärä

Yleisöantiin voivat osallistua sijoittajat, joiden kotipaikka on Suomessa ja jotka antavat Sitoumuksensa Suomessa. Sitoumuksen antavalla yhteisöllä tulee olla voimassa oleva oikeushenkilötunnus (”LEI”). Yleisöannin Sitoumuksen tulee koskea vähintään 200 ja enintään 50 000 Tarjottavaa osaketta. Kukin sijoittaja voi antaa vain yhden Sitoumuksen Yleisöannissa. Saman sijoittajan sekä Yleisöannissa että Henkilöstöannissa antamia Sitoumuksia ei kuitenkaan yhdistetä.

Merkintäpaikat ja Sitoumuksen antaminen

Sitoumus katsotaan annetuksi, kun sijoittaja on jättänyt merkintäpaikkaan allekirjoitetun sitoumuslomakkeen merkintäpaikan ohjeiden mukaisesti tai vahvistanut Sitoumuksensa pankkitunnuksillaan merkintäpaikan ohjeiden mukaisesti sekä maksanut kyseisen Sitoumuksen mukaisen merkinnän. Verkkomerkintänä jätetty Sitoumus katsotaan tehdyksi, kun sijoittaja on tehnyt Sitoumuksen verkkomerkinnän ehtojen mukaisesti tai vahvistanut Sitoumuksen pankkitunnuksillaan ja maksanut kyseisen Sitoumuksen mukaisen merkintämaksun. Sitoumusta tehtäessä on otettava huomioon mahdolliset merkintäpaikan antamat tarkemmat ohjeet.

Sitoumuksen peruuttaminen on mahdollista vain edellä kohdassa *”Listautumisannin ehdot – Listautumisannin yleiset ehdot – Sitoumuksen peruuttaminen”* yksilöidyllä tavalla ja mainituissa tilanteissa.

Yleisöannin merkintäpaikkoina Danske Bankin arvo-osuustili- tai osakesäästötiliasiakkaille toimivat:

- Danske Bankin verkkopankki, pankkitunnuksilla henkilöasiakkaille, osoitteessa www.danskebank.fi;
- Danske Bankin yritysten verkkopankki Markets Online -moduulissa District -sopimusasiakkaille;
- Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskus puhelimitse Danske Bankin pankkitunnuksilla ma-pe kello 9.00–18.00 numerossa +358 200 20109 (pvm/mpm). Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksen puhelu nauhoitetaan;
- Danske Bankin konttorit Suomessa niiden tavanomaisina aukioloaikoina; sekä
- Danske Bankin Private Banking -konttorit Suomessa (vain Danske Bankin Private Banking -asiakkaille).

Sitoumuksen antaminen puhelimitse Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksen tai Danske Bankin verkko-

pankin kautta edellyttää voimassaolevaa verkkopankkisopimusta Danske Bankin kanssa.

Sitoumuksen tekeminen osakesäästötillille on mahdollista Danske Bankin kautta vain Danske Bankissa olevalle osakesäästötillille tehtynä.

Yleisöannin merkintäpaikkoina Suomessa muille kuin Danske Bankin arvo-osuustiliasiakkaille toimivat:

- Danske Bankin verkkomerkintä henkilöstöasiakkaille osoitteessa www.danskebank.fi. Sitoumus voidaan tehdä verkkopalvelun kautta Aktian, Danske Bankin, Handelsbankenin, Nordean, Oma Säästöpankin, Osuuspankin, POP Pankin, S-Pankin, Säästöpankin ja Ålandsbankenin verkkopalvelutunnuksin; ja
- Danske Bankin konttorit (pois lukien yritysconttorit) Suomessa niiden tavanomaisina aukioloaikoina. Tiedon merkintäpalveluita tarjoavista konttorista saa Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksesta puhelimitse ma-pe kello 9.00–18.00 numerossa +358 200 20109 (pvm/mpm) tai internetistä osoitteesta www.danskebank.fi. Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksen puhelu nauhoitetaan.

Danske Bankin verkkomerkinnän kautta yksittäinen sijoittaja voi tehdä Yleisöannissa Suomessa enintään 100 000 euron määräisen Sitoumuksen. Jos merkintä ylittää 100 000 euroa, Sitoumuksen voi antaa Danske Bankin konttoreissa.

Sitoumuksen kattamat Tarjottavat osakkeet on maksettava tililtä, joka on Sitoumuksen antajan nimissä.

Yhteisöt eivät voi antaa Sitoumuksia Danske Bankin verkkomerkintänä.

Alle 18-vuotiaiden tai muutoin edunvalvonnan alaisten henkilöiden tekemät tai heidän puolestaan tehdyt Sitoumukset on tehtävä heidän laillisten edunvalvojien toimesta ja ne voivat edellyttää Suomen paikallisen holhousviranomaisen hyväksyntää. Edunvalvoja ei voi merkitä Osakkeita ilman paikallisen holhousviranomaisen hyväksyntää, koska Osakkeet eivät Sitoumusta annettaessa ole kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla.

Tarjottavien osakkeiden maksu

Tarjottavista osakkeista maksetaan Sitoumusta annettaessa Merkintähinta (eli 2,10 euroa Tarjottavalta osakkeelta) kerrottuna Sitoumuksen mukaisella Tarjottavien osakkeiden lukumäärällä. Mikäli Merkintähintaa alennetaan, sovelletaan tämän jälkeen tehtyihin Sitoumuksiin uutta Merkintähintaa.

Danske Bankin konttoreissa, Danske Bankin Private Banking -konttoreissa tai Danske Bankin Sijoitusasian-

tuntijakeskuksen kautta tehdyn Sitoumuksen osalta maksu veloitetaan suoraan sijoittajan Danske Bankissa olevalta pankkitililtä tai se voidaan maksaa tilisiirtona. Danske Bankin verkkopankin tai Danske Bankin yritysten verkkopankin kautta tehtyä Sitoumusta vastaava tiliveloitus tapahtuu, kun sijoittaja vahvistaa Sitoumuksen pankkitunnuksillaan. Danske Bankin verkkomerkinnän kautta annettu Sitoumus tulee maksaa verkkomerkinnän ehtojen ja ohjeiden mukaisesti välittömästi Sitoumuksen tekemisen jälkeen.

Sitoumuksen hyväksyminen ja allokaatio

Yhtiön hallitus päättää Yleisöannissa Tarjottavien osakkeiden allokaatiosta sijoittajille Toteuttamispäätöksen yhteydessä. Yhtiön hallitus päättää menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Sitoumukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Yhtiön hallitus pyrkii hyväksymään merkitsijöiden Sitoumukset 200 Tarjottavaan osakkeeseen saakka kokonaan. Tämän määrän ylittävältä osalta Yhtiön hallitus pyrkii allokoidaan Tarjottavia osakkeita Sitoumusten täyttämättä olevien määrien keskinäisessä suhteessa. Kaikille Yleisöantiin osallistuneille sijoittajille lähetetään vahvistusilmoitus Sitoumusten hyväksymisestä ja Tarjottavien osakkeiden allokaatiosta niin pian kuin mahdollista ja arviolta viimeistään 28.6.2021.

Maksetun määrän palauttaminen

Mikäli Sitoumus hylätään tai hyväksytään vain osittain ja/tai mikäli Merkintähintaa muutetaan ja uusi Merkintähinta on alempi kuin Sitoumuksen tekemisen yhteydessä maksettu hinta, maksetun määrän ylimääräinen osa palautetaan Sitoumuksen antajalle hänen Sitoumuksessaan ilmoittamalle pankkitilille arviolta viidentenä (5.) pankkipäivänä Toteuttamispäätöksen jälkeen eli arviolta 17.6.2021. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Palautettaville varoille ei makseta korkoa. Katso edellä myös *”Listautumisannin ehdot – Listautumisannin yleiset ehdot – Sitoumuksen peruuttaminen”*.

Tarjottavien osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille

Yleisöannissa Sitoumuksen antavalla sijoittajalla on oltava arvo-osuustili suomalaisessa tai Suomessa toimivassa tilinhoitajassa, ja hänen on ilmoitettava arvo-osuustilinsä tiedot Sitoumuksessaan. Merkintöjen tekeminen osakesäästötillille onnistuu Danske Bankin kautta tehtynä vain Danske Bankissa olevalle osake-

säästötillille. Yleisöannissa allokoituiden Tarjottavat osakkeet kirjataan hyväksytyin Sitoumuksen tehneiden sijoittajien arvoosuustilille arviolta ensimmäisenä pankkipäivänä Toteuttamispäätöksen jälkeen eli arviolta 11.6.2021.

Instituutioantia koskevat erityiset ehdot

Yleistä

Instituutioannissa tarjotaan alustavasti enintään 4 732 920 Tarjottavaa osaketta institutionaalisille sijoittajille private placement -järjestelyissä Suomessa ja, soveltuvien lakien mukaisesti, kansainvälisesti näiden ehtojen mukaisesti. Yhtiö voi kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin välillä. Edellä esitetystä huolimatta Yleisöannin Tarjottavien osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 1 250 000 Tarjottavaa osaketta tai, jos Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama osakemäärä on tätä vähemmän, Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien osakkeiden kokonaismäärä.

Tarjottavia osakkeita tarjotaan Instituutioannissa Yhdysvaltojen ulkopuolella institutionaalisille sijoittajille siten, että se täyttää Yhdysvaltain Arvopaperilain nojalla annetun Regulation S -säännöksen "offshore transaction" - määritelmän ja myös muutoin kyseisen säännösten mukaisesti. Osakkeita (mukaan lukien Tarjottavat osakkeet) ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain Arvopaperilain nojalla tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilain mukaisesti, eikä niitä siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin (kuten Regulation S säännöksessä on määritelty). Lisätietoja Tarjottavien osakkeiden tarjoamista koskevista rajoituksista on kohdassa "Esitettyä koskevia tietoja".

Pääjärjestäjällä on oikeus hylätä institutionaalisen sijoittajan Instituutioannissa antama merkintätarjous ("Merkintätarjous") kokonaan tai osittain jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

Osallistumisoikeus ja merkintäpaikka

Instituutioantiin voivat osallistua sijoittajat, joiden Merkintätarjous käsittää vähintään 50 001 Tarjottavaa osaketta. Merkintätarjouksen antavalla yhteisöllä tulee olla voimassa oleva LEI-tunnus.

Instituutioannin sijoittajien Merkintätarjouksia ottaa vastaan Listautumisannin Pääjärjestäjä.

Ankkurisijoittajien merkintäsitoumukset

Aurator Varainhoito Oy, Evli-Rahastoyhtiö Oy hallinnoimien rahastojen puolesta, tietyt Sp-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot ja tietyt Taaleri Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot ("Ankkurisijoittajat") ovat kukin erikseen antaneet merkintäsitoumuksen liittyen suunniteltuun Listautumisasiin. Ankkurisijoittajien antamat merkintäsitoumukset ovat ehdollisia tiettyjen edellytysten täytymiselle, kuten sille, että Listautumissannin osakekohtainen merkintähinta on enintään 2,10 euroa Tarjottavalta osakkeelta (mikä vastaa noin 96 miljoonan euron markkina-arvoa ennen Listautumisasiin) ja Yhtiö sitoutuu allokoimaan Listautumisannissa Ankkurisijoittajalle merkintäsitoumuksen kattaman määrän Tarjottavia osakkeista. Ankkurisijoittajat ovat antaneet merkintäsitoumuksia seuraavasti:

- Aurator Varainhoito Oy miljoona euroa
- Evli-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat sijoitusrahastot kaksi (2) miljoonaa euroa
- tietyt Sp-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot kaksi (2) miljoonaa euroa
- tietyt Taaleri Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot kaksi (2) miljoonaa euroa

Ankkurisijoittajien merkintäsitoumukset ovat yhteensä seitsemään (7) miljoonaa euroa tai noin 53,5 prosenttia Tarjottavista osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä olettaen, että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja Lisäosakeoptiota ei käytetä (noin 46,5 prosenttia olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan). Ankkurisijoittajat eivät saa korvausta merkintäsitoumuksistaan.

Merkintätarjousten hyväksyminen ja allokaatio

Yhtiön hallitus päättää Instituutioannissa tehtyjen Merkintätarjousten hyväksymisestä Toteuttamispäätöksen yhteydessä. Yhtiön hallitus päättää menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Merkintätarjoukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Instituutioannissa hyväksytyistä Merkintätarjouksista toimitetaan vahvistusilmoitus allokaation jälkeen niin pian kuin on käytännöllistä.

Tarjottavien osakkeiden maksaminen

Instituutioannin sijoittajien tulee maksaa hyväksytyin Merkintätarjouksensa mukaiset Tarjottavat osakkeet Pääjärjestäjän antamien ohjeiden mukaisesti arviolta 15.6.2021. Pääjärjestäjällä on arvopaperinvälittäjän huolellisuusvelvollisuuden mukainen oikeus tarvittaessa vaatia Merkintätarjouksen vastaanottamisen yhteydessä tai ennen Merkintä-tarjouksen hyväksymistä

sijoittajalta selvitystä sen kyvystä maksaa Merkintätarjousta vastaavat Tarjottavat osakkeet tai vaatia Merkintätarjouksen tarjoittamien Tarjottavien osakkeiden maksua suoritettavaksi etukäteen. Maksettava määrä on tällöin Merkintähinta (eli 2,10 euroa Tarjottavalta osakkeelta) kerrottuna Merkintätarjouksen mukaisella Tarjottavien osakkeiden lukumäärällä. Mikäli Merkintähintaa muutetaan, sovelletaan tämän jälkeen annettuihin tarjouksiin uutta Merkintähintaa. Mahdolliset maksujen palautukset tapahtuvat arviolta viidentenä (5.) pankkipäivänä Toteuttamispäätöksen jälkeen eli arviolta 17.6.2021. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Henkilöstöantia koskevat erityiset ehdot

Yleistä

Henkilöstöannissa tarjotaan alustavasti enintään 250 000 Tarjottavaa osaketta Yhtiön tai sen konserni-yhtiöihin merkintäaikana työsuhteessa olevalle henkilöstölle sekä Yhtiön johtoryhmän jäsenille ("Henkilöstö").

Yhtiö voi kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin välillä. Edellä esitetystä huolimatta Yleisöannin Tarjottavien osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 1 250 000 Tarjottavaa osaketta tai, jos Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama osakemäärä on tätä vähemmän, Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien osakkeiden kokonaismäärä.

Osallistumisoikeus Henkilöstöantiin

Oikeus merkitä Tarjottavia osakkeita Henkilöstöannissa on vain Henkilöstöllä Suomessa ja Ruotsissa.

Oikeus osallistua Henkilöstöantiin henkilökohtainen eikä se ole siirrettävissä. Merkintään oikeutettu voi kuitenkin tehdä merkinnän valtuutetun välityksellä. Henkilöstöantiin osallistuva voi halutessaan osallistua myös Yleisöantiin siihen soveltuvien ehtojen mukaisesti.

Henkilöstöannissa annettavan Sitoumuksen tulee käsittää vähintään 200 Tarjottavaa osaketta.

Henkilöstöantiin osallistumisen edellytyksenä on sitoutuminen luovutusrajoituksen noudattamiseen. Luovutusrajoituksen mukaisesti Henkilöstöantiin osallistuvat eivät ilman Pääjärjestäjän kirjallista suostumusta (jota Pääjärjestäjä ei saa kohtuuttomasti evätä) ajanjaksoilla, joka päättyy 360 päivää Listautumisen jälkeen (eli arviolta 6.6.2022), myy, myy lyhyeksi tai muutoin luovuta suoraan tai välillisesti Tarjottavia osakkeita tai Tarjottavien osakkeiden omistamiseen oikeuttavia optio-oikeuksia tai warrantteja tai muita Tarjottaviksi

osakkeiksi muutettavia tai vaihdettavia arvopapereita, jotka he omistavat tai ovat hankkineet Henkilöstöannissa tai joiden luovuttamiseen heillä on valtuudet. Henkilöstöantiin osallistuvat henkilöt hyväksyvät merkinnän tehdessään sen, että heitä sitoo ilman erillisiä toimenpiteitä edellä mainittu luovutusrajoitus, ja että se kirjataan Yhtiön toimeksiannosta merkitsijän arvo-osuustilille.

Henkilöstöannin Merkintähinta sekä allokaatio

Henkilöstöannin Merkintähinta on 10 prosenttia alhaisempi kuin Yleisöannin Merkintähinta eli 1,89 euroa Tarjottavalta osakkeelta.

Yhtiön hallitus päättää Henkilöstöannissa Tarjottavien osakkeiden allokaatiosta Toteuttamispäätöksen yhteydessä. Yhtiön hallitus päättää menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Sitoumukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Yhtiön hallitus pyrkii hyväksymään Sitoumukset kokonaan 200 Tarjottavaan osakkeeseen saakka ja allokoimaan tämän määrän ylittävältä osalta Tarjottavia osakkeita Sitoumusten täyttämättä olevien määrien keskinäisessä suhteessa. Henkilöstöantiin osallistuneille sijoittajille lähetetään vahvistusilmoitus Sitoumusten hyväksymisestä ja Tarjottavien osakkeiden allokaatiosta niin pian kuin mahdollista ja arviolta viimeistään 28.6.2021.

Merkintäpaikka, Sitoumuksen antaminen, Henkilöstöosakkeiden maksaminen ja rekisteröinti

Henkilöstöannin merkintäpaikka on Danske Bank. Henkilöstöannissa Sitoumukset annetaan ja maksut suoritetaan merkintään oikeutetuille annetun erillisen ohjeistuksen mukaisesti.

Sitoumuksen tekeminen osakesäästötillille on mahdollista Danske Bankin kautta vain Danske Bankissa olevalle osakesäästötillille tehtynä.

Yhtiöllä tai Danske Bankilla on oikeus hylätä Sitoumus osittain tai kokonaan, jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

Henkilöstöannissa merkityt Tarjottavat osakkeet rekisteröidään Kaupparekisteriin arviolta 10.6.2021.

Henkilöstöosakkeiden kirjaaminen arvo-osuustilille

Henkilöstöannissa Sitoumuksen antavalla sijoittajalla on oltava arvo-osuustili suomalaisessa tai Suomessa toimivassa tilinhoitajassa ja hänen on ilmoitettava arvo-osuustilinsä tiedot Sitoumuksessaan. Henkilöstöannissa allokoituiden ja maksetut Tarjottavat osakkeet kirjataan sijoittajien arvo-osuustilille arviolta 11.6.2021.



Toivo Group Oyj
Teknobulevardi 7
01530 Vantaa
sijoittajille.toivo.fi