



Toivo Group Oy

Listautuminen Nasdaq Helsinki Oy:n pörssilistalle

Toivo Group Oy:n ("Yhtiö" tai "Toivo") osakkeet ovat tämän esitteen ("Esite") päivämääränä kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsinki Oy:n ("Nasdaq Helsinki") ylläpitämällä monenkeskisellä Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalla ("First North Growth Market -markkinapaikka") kaupankäyntitunnuksella TOIVO. Yhtiö on jättänyt Nasdaq Helsingille listalleottohakemuksen Yhtiön kaikkien osakkeiden ("Osakkeet") ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsingin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella TOIVO ("Listautuminen"). Osakkeiden kaupankäynnin Nasdaq Helsingin pörssilistalla odotetaan alkavan arviolta 12.6.2025.

Yhtiö on laatinut Esitteen Osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Yhtiö ei tarjoa olemassa olevia tai uusia Osakkeita Listautumisen yhteydessä.

Osakkeita ei ole rekisteröity eikä niitä rekisteröidä Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain, muutoksineen ("Yhdysvaltain arvopaperilaki"), tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilain mukaisesti, eikä niitä siten saa tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin. Osakkeita tarjotaan ja myydään Yhdysvaltojen ulkopuolella noudattaen Yhdysvaltain arvopaperilain Regulation S -säännöstä ("Regulation S"). Esitettä ei saa julkaista tai jakaa Yhdysvalloissa, Australiassa, Etelä-Afrikassa, Hongkongissa, Japanissa, Kanadassa, Singaporessa, Uudessa-Seelannissa tai missään muussa maassa, tai näihin maihin, joissa se ei ole sallittua.

Tiettyjä Osakkeisiin liittyviä riskitekijöitä on kuvattu Esitteen kohdassa "Riskitekijät".

ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA

Yhtiö on laatinut tämän suomenkielisen esitteen ("**Esite**") Listautumiseen liittyen. Esite on laadittu Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129, annettu 14 päivänä kesäkuuta 2017, arvopapereiden yleisölle tarjoamisen tai kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla ottamisen yhteydessä julkaistavasta esitteestä ja direktiivin 2003/71/EY kumoamisesta (muutoksineen, "**Esiteasetus**"), Euroopan komission delegoidun asetuksen (EU) 2019/980, annettu 14.3.2019, arvopapereiden yleisölle tarjoamisen tai kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla ottamisen yhteydessä julkaistavasta esitteestä annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129 täydentämisestä esitteen muodon, sisällön, tarkastuksen ja hyväksymisen osalta sekä komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 kumoamisesta, muutoksineen (liitteet 1 ja 11), komission delegoidun asetuksen (EU) 2019/979 Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129 täydentämisestä esitteen tiivistelmään sisältyviä keskeisiä taloudellisia tietoja, esitteiden julkaisemista ja luokittelua, arvopapereita koskevaa mainontaa, esitteen täydennyksiä ja notifiointiportaalia koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla sekä komission delegoidun asetuksen (EU) N:o 382/2014 ja komission delegoidun asetuksen (EU) 2016/301 kumoamisesta, muutoksineen, mukaisesti. Esite sisältää myös Esiteasetuksen 7 artiklan mukaisen tiivistelmän vaaditussa muodossa. Esitteen on hyväksynyt Finanssivalvonta, joka on Esiteasetuksessa tarkoitettu toimivaltainen viranomainen. Finanssivalvonta hyväksyy Esitteen vain siltä osin, että se täyttää Esiteasetuksen mukaiset kattavuutta, ymmärrettävyyttä ja johdonmukaisuutta koskevat vaatimukset. Sijoittajien on tehtävä oma arvionsa arvopapereihin sijoittamisen tarkoituksenmukaisuudesta. Tätä Finanssivalvonnan hyväksyntää ei tule pitää osoituksena sen liikkeeseenlaskijan hyväksynnästä, jota tämä Esite koskee. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen asianumero on FIVA/2025/859.

Esitteen voimassaoloaika päättyy, kun Listautuminen on toteutunut. Velvollisuutta täydentää Esitettä, jos ilmenee merkittäviä uusia seikkoja, olennaisia virheitä tai olennaisia epätarkkuuksia, ei sovelleta silloin, kun Esite ei ole enää voimassa.

Tässä Esitteessä termit "**Yhtiö**", "**Toivo**" tai "**Konserni**" tarkoittavat Toivo Group Oyj:tä ja sen tytäryhtiöitä yhdessä, ellei asiayhteydestä ilmene, että termillä tarkoitetaan ainoastaan Toivo Group Oyj:tä tai tiettyä tytäryhtiötä tai liiketoimintayksikköä. Viittauksilla osakkeisiin, osakepääomaan tai hallinnointitapaan tarkoitetaan kuitenkin Toivo Group Oyj:n osakkeita, osakepääomaa ja hallinnointitapaa. Oaklins Finland Oy on nimitetty toimimaan Yhtiön taloudellisenä neuvonantajana ("**Taloudellinen Neuvonantaja**") Listautumisessa.

Taloudellinen Neuvonantaja ei suoraan tai välillisesti ota mitään vastuuta Esitteen tietojen oikeellisuudesta, täydellisyydestä tai todenperäisyydestä, eikä mihinkään Esitteeseen sisältyvään tule luottaa Taloudellisen Neuvonantajan lupauksena tai lausumana tässä suhteessa riippumatta siitä, koskeeko se menneisyyttä vai tulevaisuutta.

Taloudellinen Neuvonantaja toimii Listautumisen yhteydessä ainoastaan Yhtiön puolesta. Taloudellinen Neuvonantaja ei pidä mitään muuta tahoa (riippumatta siitä, onko tämä Esitteen vastaanottaja vai ei) asiakkaanaan Listautumisen yhteydessä. Taloudellinen Neuvonantaja ei ole vastuussa kenellekään muulle kuin Yhtiölle Listautumiseen liittyvien neuvojen antamisesta tai muusta tässä esitetystä transaktiosta tai järjestelystä. Taloudellinen Neuvonantaja ei vastaa suoraan tai välillisesti Esitteen sisällöstä tai mistään väitteestä tai oletuksesta, joka on tehty tai jonka on oletettu tehdyn Esitteen perusteella tai liittyen Yhtiöön tai Listautumiseen. Taloudellinen Neuvonantaja sanoutuu irti mistä tahansa ja kaikesta rikkomukseen, sopimukseen tai muuhun perustuvasta vahingonkorvausvastuusta (lukuun ottamatta pakottavaan lainsäädäntöön perustuvaa vastuuta, jos vastuun poissulkeminen olisi laitonta, pätemätöntä tai täytäntöönpanokelvotonta), joka sillä voitaisiin katsoa olevan Esitettä tai tällaista väitettä tai oletusta koskien.

Yhtiö on laatinut Esitteen Yhtiön Osakkeiden listaamiseksi Nasdaq Helsingin pörssilistalle. Mikään Esitteessä ei muodosta Yhtiön lupausta tai vakuutusta tulevaisuudesta, eikä Esitettä tule pitää tällaisena lupauksena tai vakuutuksena. Osakkeenomistajia ja mahdollisia sijoittajia kehoitetaan tutustumaan Esitteessä annettuihin tietoihin ja tukeutumaan omaan arvioonsa Yhtiöstä ja Osakkeista. Ketään ei ole valtuutettu antamaan muita kuin Esitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja Listautumisen yhteydessä. Mikäli tällaisia tietoja tai lausuntoja annetaan, niitä ei tule katsoa Yhtiön hyväksymiksi. Esitteen luovuttaminen ei merkitse sitä, että Esitteessä esitetyt tiedot pitäisivät paikkansa tulevaisuudessa (pois lukien historialliset taloudelliset tiedot ja kuvaus Toivon historiasta) tai että Yhtiön liiketoiminnassa ei olisi tapahtunut muutoksia Esitteen päivämäärän jälkeen. Yhtiö kuitenkin aikoo täydentää Esitteessä annettuja tietoja Esiteasetuksen 23 artiklan mukaisesti.

Monissa maissa, erityisesti Yhdysvalloissa, Yhdistyneessä kuningaskunnassa, Australiassa, Japanissa ja Kanadassa, Esitteen jakelu on lakisääteisten rajoitusten alaista (rajoitukset koskevat esimerkiksi rekisteröintiä, listalleottoa ja sen edellytyksiä). Yhtiö ei ole tehnyt eikä tee toimia Esitteen (tai muun Listautumiseen liittyvän tarjouksen- tai julkistusmateriaalin tai lomakkeiden) hallussapidon tai jakelun sallimiseksi sellaisissa maissa, joissa tällainen jakaminen voi johtaa lakien tai säännösten rikkomiseen.

Osakkeita ei ole rekisteröity eikä rekisteröidä Yhdysvaltain arvopaperilain tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilain mukaisesti, eikä niitä siten saa tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin. Osakkeita tarjotaan ja myydään Yhdysvaltojen ulkopuolella noudattaen Regulation S -säännöstä. Esitettä ei saa julkaista tai jakaa Yhdysvalloissa, Australiassa, Etelä-Afrikassa, Japanissa, Hongkongissa, Kanadassa, Singaporessa, Uudessa-Seelannissa tai missään muussa maassa, jossa Osakkeiden tarjoaminen ei ole sallittua, tai näihin maihin. Osakkeita ei saa, suoraan tai välillisesti, tarjota, myydä, jälleenmyydä, siirtää eikä toimittaa missään tällaisessa maassa tai mihinkään tällaiseen maahan.

Yhtiö ei ota mitään oikeudellista vastuuta sellaisten henkilöiden puolesta, jotka ovat hankkineet Esitteen vastoin näitä rajoituksia riippumatta siitä, ovatko nämä henkilöt tulevia Osakkeiden merkitsijöitä tai ostajia.

Sijoittajien ei tule pitää Esitteessä esitettyjä tietoja oikeudellisenä, sijoitus- tai veroneuvonantona. Jokaisen sijoittajan tulisi konsultoida omaa neuvonantajansa, tilintarkastajaansa tai yritysneuvojaansa koskien oikeudellista, sijoitus- ja veroneuvonantoa sekä muita Osakkeisiin sijoittamiseen liittyviä näkökohtia, mikäli katsoo tämän tarpeelliseksi, ja tehdä oma arvionsa Osakkeisiin sijoittamisen tarkoituksenmukaisuudesta.

Listautumiseen sovelletaan Suomen lakia. Listautumista koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA.....	II
TIIVISTELMÄ.....	1
RISKITEKIJÄT	5
A. Toivon toimintaympäristöön liittyviä riskejä.....	5
B. Toivon strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä	9
C. Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä	11
D. Toivon rahoitukseen liittyviä riskejä.....	20
E. Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä	21
F. Osakkeisiin liittyviä riskejä	23
G. Listautumiseen liittyviä riskejä	24
YHTIÖ, HALLITUS, TILINTARKASTAJAT JA NEUVONANTAJAT.....	26
ERÄITÄ SEIKKOJA.....	27
LISTAUTUMISEN SYYT.....	31
PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS	32
MARKKINA- JA TOIMIALAKATSAUS.....	34
Johdanto	34
Suomen asuinkiinteistömarkkinan viimeaikainen kehitys	34
Suomen asuinkiinteistömarkkinaan vaikuttavat trendit	36
Yhteiskuntakiinteistömarkkina Suomessa	39
Kilpailuympäristö.....	40
YHTIÖN LIKETOIMINTA	42
Yleistä	42
Historia ja kehitys	43
Keskeiset vahvuudet.....	44
Arvot	45
Strategia.....	46
Taloudelliset tavoitteet	47
Toivon kiinteistöportfolio	47
Liiketoiminnan kuvaus.....	48
Velat ja pääomanlähteet	54
Investoinnit.....	54
Asiakkaat, myynti ja markkinointi	54
Konsernirakenne	55
Organisaatio ja henkilöstö.....	56
Tutkimus ja kehittäminen.....	57
Immateriaalioikeudet ja IT	57
Vastuullisuus ja ympäristö	57
Vakuutukset.....	58
Merkittävät sopimukset.....	58
Oikeudenkäynnit	58

Sääntely-ympäristö.....	59
ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA	62
LIIKETOIMINNAN TULOS, TALOUDELLINEN ASEMA JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT	70
Yleistä	70
Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät	75
Viimeaikaiset tapahtumat.....	75
Tulevaisuudennäkymät	75
Liiketoiminnan tulos	76
Taloudellinen asema.....	78
Maksuvalmius ja pääomanlähteet	79
Taseen ulkopuoliset sitoumukset	81
Rahoitusriskien hallinta.....	82
OSINGOT JA OSINKOPOLITIikka.....	84
HALLITUS, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT	85
LÄHIPIIRILIIKETOIMET	94
OMISTUSRAKENNE	96
OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA.....	97
SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT	102
VEROTUS.....	106
NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT	111
VIITTAAMALLA SISÄLLYTETYT ASIAKIRJAT.....	112

TIIVISTELMÄ

Johdanto ja varoitukset

Tämä tiivistelmä koostuu sääntelyn edellyttämistä tiedosta. Tätä tiivistelmää tulee lukea Esitteen johdantona. Sijoittajan tulisi perustaa Toivo Group Oyj:n ("Toivo" tai "Yhtiö") osakkeita ("Osakkeet") koskeva sijoituspäätöksensä tähän Esitteeseen kokonaisuutena.

Yhtiön Osakkeisiin sijoittava sijoittaja voi menettää sijoittamansa pääoman kokonaisuudessaan tai osittain. Jos tuomioistuimessa pannaan vireille Esitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne, kantajana toimiva sijoittaja saattaa sovellettavaksi tulevan lainsäädännön nojalla joutua ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan Esitteen käännöskustannuksista. Yhtiö on siviilioikeudellisessa vastuussa tästä tiivistelmästä, jos tiivistelmä luettuna yhdessä Esitteen muiden osien kanssa on harhaanjohtava, epätarkka tai epä johdonmukainen tai jos siinä ei luettuna yhdessä Esitteen muiden osien kanssa anneta keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun ne harkitsevat sijoittamista Osakkeisiin.

Liikkeeseenlaskijan yhteystiedot ovat seuraavat:

Liikkeeseenlaskijan nimi:..... Toivo Group Oyj
Yritys- ja yhteisötunnus: 2687933-2
Oikeushenkilötunnus (LEI-tunnus):..... 743700N31WYJDNPT8M98
Kotipaikka: Helsinki
Osoite: Gransinmäki 6, 02650 Espoo
Osakkeiden ISIN-koodi:..... FI4000496716
Kaupankäyntitunnus:..... TOIVO

Finanssivalvonta on Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129, annettu 14 päivänä kesäkuuta 2017, arvopapereiden yleisölle tarjoamisen tai kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla ottamisen yhteydessä julkaistavasta esitteestä ja direktiivin 2003/71/EY kumoamisesta ("Esiteasetus") mukaisena toimivaltaisena viranomaisena hyväksynyt Esitteen 10.6.2025. Finanssivalvonta hyväksyy Esitteen vain siltä osin, että se täyttää Esiteasetuksen mukaiset kattavuutta, ymmärrettävyyttä ja johdonmukaisuutta koskevat vaatimukset, ja tätä hyväksyntää ei tule pitää osoituksena sen liikkeeseenlaskijan hyväksynnästä, jota tämä Esite koskee. Finanssivalvonnan tämän Esitteen hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA/2025/859. Finanssivalvonnan osoite on PL 103, 00101 Helsinki, puhelinnumero 09 183 51 ja sähköpostiosoite kirjaamo@finanssivalvonta.fi.

Keskeiset tiedot liikkeeseenlaskijasta

Kuka on arvopapereiden liikkeeseenlaskija?

Liikkeeseenlaskijan virallinen nimi on Toivo Group Oyj ja sen kotipaikka on Helsinki. Yhtiö on rekisteröity Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämässä kaupparekisterissä ("Kaupparekisteri") y-tunnuksella 2687933-2 ja sen LEI-tunnus on 743700N31WYJDNPT8M98. Yhtiö on julkinen osakeyhtiö, joka on perustettu Suomessa ja jonka toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

Liikkeeseenlaskijan pääasiallinen toiminta

Toivo on suomalainen vuonna 2015 perustettu kiinteistötalo, jonka liiketoiminta koostuu asuntojen ja yhteiskuntakiinteistöjen kehittämisestä, rakentamisesta, hallinnoinnista, omistamisesta sekä myymisestä. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Toivon liiketoimintamalli on toimialalla poikkeuksellinen, sillä Toivon liiketoiminta yhdistää asuntoliiketoiminnan arvoketjun aina kehittämisestä rakentamiseen, ja valmiin kiinteistön hallinnointiin, omistamiseen ja myymiseen. Tämä tarkoittaa, että Toivo ei ole rakennusliike eikä kiinteistörahasto, vaan kokonaisvaltainen kiinteistökehittäjä sekä aktiivinen kiinteistöjen hallinnoija, omistaja ja myyjä. Toivo myös hallinnoi, omistaa ja myy kiinteistöjä, joiden asiakkaina toimii kuluttaja- että yritysasiakkaiden ohessa yhteiskuntakiinteistöjen osalta kaupungit ja kunnat. Lisäksi Toivo pyrkii kiinteistökehittäjänä myymään kehittämäänsä kohteitaan kotimaisille ja suurille eurooppalaisille kiinteistövarainhoitajille. Yhtiö harjoittaa liiketoimintaa pääasiassa tytäryhtiöidensä kautta.

Suurimmat osakkeenomistajat

Seuraavassa taulukossa esitetään Euroclear Finland Oy:n ylläpitämän 31.5.2025 päivätyn osakasluettelon mukaisesti Yhtiön kymmenen suurinta osakkeenomistajaa:

	Osakkeiden lukumäärä	% osakkeista ja äänistä
Raatihuone Oy	39 340 141	66,95
Korpi Listatut Oy	3 333 333	5,67
Evli Finnish Small Cap Fund	1 270 306	2,16
Urho Myllymäki	1 150 185	1,96

Samuli Niemelä.....	926 637	1,58
Tikkapuu Oy	839 198	1,43
M.h. Korporaatio Oy.....	686 394	1,17
Erikoissijoitusrahasto Aktia Mikromarkka	635 106	1,08
Petri Kärkkäinen	459 184	0,78
Harri Tahkola	459 184	0,78
Muut osakkeenomistajat	9 879 891	16,75
Yhtiön osakkeet yhteensä	58 979 559	100,00

Raatihuone Oy omisti 31.5.2025 ja omistaa tämän Esitteen päivämääränä 66,95 prosenttia Toivon Osakkeista ja äänistä. Näin ollen Raatihuoneella on arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) (**”Arvopaperimarkkinalaki”**) mukainen määräysvalta Toivossa tämän Esitteen päivämääränä.

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.

Yhtiön hallitus, johtoryhmä ja tilintarkastajat

Esitteen päivämääränä Yhtiön hallitukseen kuuluvat Asko Myllymäki (puheenjohtaja), Tomi Koivukoski, Petri Kärkkäinen, Harri Tahkola ja Margit Lindholm. Esitteen päivämääränä Yhtiön johtoryhmään kuuluvat Markus Myllymäki (toimitusjohtaja), Samuli Niemelä (talousjohtaja), Lauri Rekola (rahoitus- ja riskienhallintajohtaja) ja Urho Myllymäki (varatoimitusjohtaja).

Yhtiön tilintarkastaja on tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Pekka Alatalo. Pekka Alatalo on merkitty tilintarkastuslain (1141/2015, muutoksineen) 6:9 §:ssä tarkoitettuun tilintarkastajarekisteriin.

Mitä ovat liikkeeseenlaskijaa koskevat keskeiset taloudelliset tiedot?

Seuraavissa taulukoissa esitetään Yhtiön valikoituja taloudellisia tietoja 31.3.2025 ja 31.3.2024 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta sekä 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta. Alla esitettävät taloudelliset tiedot ovat peräisin Yhtiön tilintarkastamattomista taloudellisista tiedoista 31.3.2025 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, jotka on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, sisältäen tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.3.2024 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, sekä tilintarkastetuista 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta laadituista IFRS-konsernitilinpäätöksistä.

Konsernin tuloslaskelmatietoja

(TEUR)

	1.1. –31.3.		1.1.–31.12.		
	2025	2024	2024	2023	2022
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)		
Liikevaihto	11 534	10 268	39 810	43 692	20 323
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot- ja tappiot	1 303	-119	-1 754	-7 107	12 373
Liikevoitto (-tappio)	1 978	1 181	4 543	-305	15 640
Tilikauden voitto (tappio)	877	81	734	-4 364	12 143

Konsernin tasetietoja

(TEUR)

	31.3.		31.12.		
	2025	2024	2024	2023	2022
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)		
Sijoituskiinteistöt.....	116 154	139 699	108 035	138 382	155 716
Rahavarat.....	10 904	3 114	11 693	5 359	6 423
Varat yhteensä.....	155 168	189 918	144 467	192 132	187 694
Oma pääoma yhteensä.....	70 282	68 673	69 434	68 830	70 007
Velat yhteensä.....	84 886	108 249	75 033	110 264	117 687

Konsernin rahavirtalaskelmatietoja

(TEUR)	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
	2025	2024	2024	2023	2022
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)		
Liiketoiminnan nettorahavirta	3 043	-159	3 361	4 924	-9 575
Investointien nettorahavirta.....	-8 937	-1 313	4 846	-19 726	-39 472
Rahoituksen nettorahavirta	5 107	-774	-1 873	13 739	40 195
Rahavarojen muutos.....	-788	-2 246	6 334	-1 063	-8 852
Rahavarat tilikauden alussa.....	11 693	5 359	5 359	6 423	15 275
Rahavarat tilikauden lopussa.....	10 904	3 114	11 693	5 359	6 423

Mitkä ovat liikkeeseenlaskijaan liittyvät olennaiset riskit?

- Korkojen nousu ja/tai muutokset kiinteistösijoittajia koskevissa tuottovaatimuksissa voivat johtaa Yhtiön kiinteistöportfolion arvon heikentymiseen, millä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön omistamien kiinteistöjen käypään arvoon, sekä Yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen
- Kiinteistömarkkinan heikko likviditeetti Suomessa voi vaikeuttaa Yhtiön mahdollisuuksia myydä kiinteistökohteitaan
- Kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden ja yleisen taloustilanteen epävakaus ja heilahtelevuus voivat vaikuttaa Yhtiöön haitallisesti
- Yhtiö ei välttämättä onnistu toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa onnistuneesti
- Yhtiö voi epäonnistua mahdollisen kasvun hallitsemisessa ja nykyisen kannattavuutensa ylläpitämisessä liiketoiminnan mahdollisesti kasvaessa
- Yhtiö voi epäonnistua kiinteistökehityshankkeen suunnittelussa, hinnoittelussa, toteutuksessa tai rakennuslupien hankkimisessa
- Yhtiö voi epäonnistua kiinteistökehityshankkeiden viranomaisprosessi-, sopimus-, rahoitus-, vastapuoli- ja toteutusriskien hallinnassa
- Kiinteistöjen arvonmääritys on tietyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa, ja kiinteistöjen käypien arvojen muutokset saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön tulokseen ja rahoituksen ehtoihin
- Yhtiö ei välttämättä onnistu hankkimaan uutta rahoitusta kilpailukykyisin ehdoin tai ollenkaan ja sen rahoituskulut voivat kasvaa
- 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 vaikuttaa hidastavasti kiinteistösijoitusmarkkinoiden kehitykseen tai kiinteistösijoitusten houkuttelevuuteen

Keskeiset tiedot arvopapereista

Mitkä ovat arvopapereiden keskeiset ominaisuudet?

Esitteen päivämääränä Yhtiön osakepääoma on 1 000 000,00 euroa. Yhtiön Osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään 25.5.2021–26.5.2021 ja Osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000496716. Esitteen päivämääränä Yhtiö on laskenut liikkeeseen 58 979 559 täysin maksettua Osaketta. Yhtiön Osakkeet tuottavat oikeuden osinkoon ja muuhun varojenjakoon (sisältäen varojenjaon Yhtiön maksukyvyttömyystilanteessa) sekä muihin Osakkeisiin liittyviin oikeuksiin Yhtiössä omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

Osakkeilla on Yhtiön yhtiökokouksessa yksi ääni osaketta kohden ja yhtäläiset oikeudet osinkoon ja muuhun varojenjakoon Yhtiössä (sisältäen varojenjaon Yhtiön maksukyvyttömyystilanteessa). Osakkeilla ei ole nimellisarvoa ja ne ovat euromääräisiä.

Yhtiön hallituksen vahvistaman osinkopolitiikan mukaan Yhtiö tavoittelee kasvavaa osinkoa. Vuoden 2028 tavoitteena on jakaa osinkoa 50 % tilikauden tuloksesta. Yhtiö ei ole toistaiseksi toiminta-aikanaan maksanut osinkoa eikä ole takeita siitä, että osinkoa maksetaan tulevaisuudessa tai tulevaisuudessa mahdollisesti maksettavien osinkojen määrästä.

Missä arvopapereilla tullaan käymään kauppaa?

Esitteen päivämääränä Yhtiön Osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena First North Growth Market -markkinapaikalla kaupankäyntitunnuksella TOIVO. Yhtiö on jättänyt listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden listaamiseksi Nasdaq Helsingin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella TOIVO ("Listautuminen"). Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan Nasdaq Helsingin pörssilistalla arviolta 12.6.2025.

Mitkä ovat arvopapereihin liittyvät keskeiset riskit?

- Yhtiön Osakkeille mahdollisesti maksettavan osingon ja muun varojenjaon määrä on epävarma ja Toivo ei välttämättä jaa varoja joltakin tai milteen tilikaudelta
- Yhtiön Osakkeiden omistus on keskittynyt, ja suurimmalla osakkeenomistajalla on merkittävä omistusosuus sekä määräysvalta Yhtiössä myös Listautumisen jälkeen
- Yhtiö voi epäonnistua Nasdaq Helsingin pörssi-yhtiöiltä vaadittavien toimenpiteiden ja toimintojen toteuttamisessa

Keskeiset tiedot arvopapereiden ottamisesta kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla

Mitkä ovat arvopaperiin sijoittamisen edellytykset ja aikataulu?

Yhtiö ei tarjoa uusia tai olemassa olevia osakkeita Listautumisen yhteydessä. Yhtiö on jättänyt listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille Osakkeiden listaamiseksi Nasdaq Helsingin pörssilistalle kaupankäyntitunnuksella TOIVO. Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan Nasdaq Helsingin pörssilistalla arviolta 12.6.2025.

Osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000496716. Yhtiö odottaa maksavansa Listautumisen yhteydessä noin 0,3 miljoonaa euroa palkkioina ja kuluina.

Miksi tämä Esite on laadittu?

Yhtiö on laatinut ja julkaissut Esitteen Osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsingin pörssilistalle.

RISKITEKIJÄT

Yhtiöön sijoittamiseen liittyy riskejä, jotka voivat olla merkittäviä. Alla kuvataan Yhtiöön, sen liiketoimintaan ja toimintaympäristöön sekä Listautumiseen ja Osakkeisiin liittyviä riskejä. Monet Yhtiöön ja sen liiketoimintaan liittyvistä riskeistä kuuluvat sen liiketoiminnan luonteeseen ja ovat tyypillisiä sen toimialalla. Osakkeisiin sijoittamista harkitsevien tulee tutustua huolellisesti tämän Esitteen sisältämiin tietoihin ja erityisesti alla kuvattuihin riskitekijöihin.

Jokaisella esitetyllä riskillä voi olla olennainen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin, ja ne voivat yhdessä tai erikseen johtaa siihen, että Yhtiö ei pysty saavuttamaan taloudellisia tavoitteitaan. Jos nämä riskit johtavat Osakkeiden markkinahinnan laskuun, niihin sijoittaneet sijoittajat voivat menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain. Alla esitetty riskitekijöiden kuvaus perustuu tämän Esitteen päivämääränä saatavilla olleisiin tietoihin ja arvioihin, eikä se siksi ole välttämättä tyhjentävä. Yhtiö on osana riskitekijöiden olennaisuuden arviointia huomioinut riskien mahdollisen toteutumisen todennäköisyyttä. Riskitekijöissä on esitetty potentiaalisia tapahtumia, jotka voivat joko toteutua tai olla toteutumatta. Tällaisille potentiaalisille tapahtumakuluille ominaisen epävarmuuden johdosta Yhtiö ei kaikkien riskien osalta pysty esittämään tarkkaa arviota tällaisten tapahtumien toteutumisen tai toteutumatta jäämisen todennäköisyydestä.

Tässä esitetyt riskit on jaettu luonteensa mukaan seitsemään ryhmään. Ryhmät ovat:

- A. Toivon toimintaympäristöön liittyviä riskejä;*
- B. Toivon strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä;*
- C. Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä;*
- D. Toivon rahoitukseen liittyviä riskejä;*
- E. Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä;*
- F. Osakkeisiin liittyviä riskejä; ja*
- G. Listautumiseen liittyviä riskejä.*

Kussakin luokassa luetellaan olennaisimmat riskitekijät tavalla, joka on johdonmukainen Yhtiön Esiteasetuksen mukaisesti laatiman riskitekijöiden olennaisuutta koskevan arvion perusteella. Arviossa on otettu huomioon, miten todennäköisesti riskitekijät toteutuvat ja miten suuria kielteisiä vaikutuksia niillä odotetaan olevan.

Luokkien esittämisjärjestys ei kuvasta arvioita kunkin luokan sisältämien riskien merkittävyydestä suhteessa toisten luokkien sisältämiin riskeihin.

Tässä kuvattujen riskien ja epävarmuustekijöiden lisäksi myös sellaisilla riskeillä ja epävarmuustekijöillä, joita ei tällä hetkellä tunneta tai pidetä olennaisina, voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan tai Osakkeiden markkinahintaan.

A. Toivon toimintaympäristöön liittyviä riskejä

Korkojen nousu ja/tai muutokset kiinteistösijoittajia koskevissa tuottovaatimuksissa voivat johtaa Yhtiön kiinteistöportfolion arvon heikentymiseen, millä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön omistamien kiinteistöjen käypään arvoon, sekä Yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen

Asuntokehittäjien ja -sijoittajien toimintaympäristö vuonna 2024 oli edellisen vuoden tapaan vaihteleva ja haastava. Asuntojen hinnat pysyivät alhaalla eikä tuottovaateissa ole vielä nähty olennaista laskua. Lisäksi asuntokaupan volyymit pysyivät matalina aikaisempiin vuosiin vertailtuna. Vuonna 2024 useat isot asuntosijoittajat pidättäytyivät uusista sijoituksista vieraan pääoman rahoituskustannusten vuoksi. Samoin useat asuntokehittäjät ovat lykanneet hankkeitaan kysynnän puutteen vuoksi. Voimakas vieraan pääoman kustannuksen kallistuminen erityisesti vuosien 2022 ja 2023 aikana ja kuluttajien luottamuksen vähentyminen ovat vaikuttaneet merkittävästi sekä sijoitus- että omistusasuntojen kysyntään, jonka ennustetaan heräävän vuosien 2025–2026 aikana.

Vuosi 2025 on alkanut Yhtiölle rohkaisevissa merkeissä. Haastavasta toimintaympäristöstä huolimatta Yhtiö näkee yhä selvemmin merkkejä markkinoiden vakaantumisesta. Korkotason aleneminen, inflaation hidastuminen ja kuluttajaluottamuksen asteittainen palautuminen luovat pohjaa terveemmälle päätöksenteolle niin rakentamisessa, sijoittamisessa kuin omistusasuntojen hankinnassa.

Konsernin kiinteistöjen käypien arvojen muutos 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 0,0 miljoonaa euroa, kun se 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella oli 0,3 miljoonaa euroa, 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella -10,8 miljoonaa euroa ja 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella 12,5 miljoonaa euroa. Em. arvojen muutokset liittyvät valtaosin

tuottovaatimusten muutoksiin, sillä toinen arvoon vaikuttava komponentti, eli rahamääräinen nettovuokratuotto, ei ole muuttunut olennaisesti.

Vaikka korot ovat laskeneet voimakkaasti Euroopassa vuodesta 2023 lähtien, on kuitenkin mahdollista, että korot kääntyvät jälleen nousuun keskipitkällä ja/tai pitkällä aikavälillä esimerkiksi yleisen taloudellisen tilanteen parantumisen ja inflaation vahvistumisen myötä. Korkojen nousu ja/tai kiinteistösijoittajien tuottovaatimusten muutokset voivat vaikuttaa negatiivisesti Toivon kiinteistöjen arvoon, ja Toivo voi joutua kirjaamaan käyvän arvon muutoksiin perustuvia tappioita (katso lisätietoja kohdasta ”Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä – Kiinteistöjen arvonnäytäminen on tietyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa ja kiinteistöjen käypien arvojen muutokset saattavat vaikuttaa Yhtiön tulokseen ja rahoituksen ehtoihin”).

Kuten vuosina 2022 ja 2023 on tapahtunut, korkojen nousu saattaa lisäksi yleisesti vähentää kiinteistöjen kysyntää pankkilainojen kallistuessa ja voi siten vaikuttaa haitallisesti asiakkaiden kykyyn rahoittaa kiinteistöhankintojaan, millä voi puolestaan olla haitallinen vaikutus Toivon kykyyn myydä omistamiaan kiinteistökohteita. Tämä voi vaikuttaa negatiivisesti Toivon liiketoimintaan ja kiinteistöjen mahdollisiin myynteihin.

Yllä kuvattujen riskien toteutumisella saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Kiinteistömarkkinan heikko likviditeetti Suomessa voi vaikeuttaa Yhtiön mahdollisuuksia myydä kiinteistökohteitaan

Toivo on strategiassaan asettanut tavoitteeksi kasvattaa liiketoimintavolyymiaan keskimäärin 20 % vuosittain. Volyyymi kattaa suoraan muille rakennettavat ja liikevaihdossa näkyvät projektit ja omaan taseeseen tehtävät investoinnit, joista osan Yhtiö pyrkii myymään myöhemmin. Yhtiö tavoittelee yllä mainitun liiketoimintavolyymin jakautumista n. 0–50 prosenttisesti omaan taseeseen vapaarahoitteiseen vuokratyövoimaan ja n. 50–100 prosenttisesti suoraan loppukäyttäjälle myytäviin kohteisiin. Yhtiö myy aktiivisesti kehittämiään, rakenteilla olevia ja omistamiaan kiinteistöjä yksittäisistä asunnoista isoihin portfolioihin.

Kiinteistökauppojen euromääräinen kauppavolyymi on ollut Suomessa laskusuuntainen viimeisten kolmen vuoden ajan asuinkiinteistöjen osalta ja vastaavasti edeltävän kahden vuoden ajan yhteiskuntakiinteistöjen osalta. Kokonaisuudessaan Suomen kiinteistökauppavolyymi oli vuonna 2024 noin 2,2 miljardia euroa¹, mikä tarkoittaa noin 18 prosentin supistumista edellisvuoteen verrattuna. Asuin- ja yhteiskuntakiinteistökauppojen yhteenlaskettu kauppavolyymi oli vuonna 2024 noin 1,1 miljardia euroa, eli noin 15,4 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2023 – suhteessa hieman vähemmän kuin koko markkinan lasku.

Ei ole varmuutta siitä, että Yhtiön kiinteistöportfolion kohteet säilyttävät arvonsa tai kiinnostavuutensa, minkä vuoksi on mahdollista, että Yhtiö ei saa tulevaisuudessa myytyä haluamaansa määrää kohteita haluamallaan hinnalla tai haluamassaan aikataulussa.

Suomessa toimii tällä hetkellä useita ulkomaisia kiinteistösijoittajia ja ulkomaisten sijoittajien markkinaosuus on Yhtiön näkemyksen mukaan edelleen merkittävä, vaikka viime vuosina toteutunut korkotason ja tuottovaateiden nousu vähensikin olennaisesti ulkomaisten sijoittajien Suomeen tekemiä sijoituksia. Ei ole takeita siitä, etteivät ulkomaiset kiinteistösijoittajat tulevaisuudessa tekisi päätöstä Suomen markkinoilta vetäytymisestä. Esimerkiksi Suomen ja maailman yleinen taloudellinen tilanne, geopoliittinen tilanne ja markkinoiden kiinnostavuus sekä kehityspotentiaali saattavat vaikuttaa ulkomaisten kiinteistösijoittajien halukkuuteen toimia ja sijoittaa Suomen kiinteistömarkkinalla. Ulkomaisten sijoittajien vetäytyminen Suomesta voi vaikuttaa negatiivisesti esimerkiksi markkinalla olevaan kilpailuun ja kiinteistömarkkinoiden likviditeettiin ja tätä kautta kiinteistöistä saataviin hintoihin.

Yhtiön kiinteistöjen mahdolliseen myyntiin vaikuttavat myös lukuisat muut seikat, kuten yleinen taloudellinen tilanne, korkotaso, kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset sekä vastaavien kohteiden kysyntä ja tarjonta kulloisellakin hetkellä. Mahdollinen likviditeetin puute kiinteistömarkkinoilla voi rajoittaa Yhtiön mahdollisuuksia myydä kiinteistöportfolionsa kuuluvia kohteita tai muuttaa kiinteistöportfoliotaan oikea-aikaisesti. On myös mahdollista, että markkinalla on ylitarjontaa vastaavista kohteista tai että potentiaalisia ostajia ei ole riittävästi, mikä vaikuttaa sekä kohteiden myyntiaikaan että -hintaan.

Kiinteistömarkkinoiden heikko likviditeetti saattaa vaikuttaa Yhtiön kiinteistöportfolion arvoon ja vaikeuttaa Yhtiön kiinteistökohteiden myyntiä, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

¹ Lähde: KTI Kiinteistötieto (Kiinteistökauppavolyymi kiinteistösektoreittain, julkaistu 16.1.2025), saatavilla <https://kti.fi/vuoden-2024-kiinteistokauppavolyymi-jai-2-2-miljardiin-euroon/> (vierailtu 12.5.2025).

Kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden ja yleisen taloustilanteen epävakaus ja heilahtelevuus voivat vaikuttaa Yhtiön haitallisesti

Muutokset yleisessä taloustilanteessa sekä Suomessa, Euroopassa että muualla maailmassa, kansainvälisessä tullipolitiikassa, euroalueella harjoitettavassa rahapolitiikassa, finanssipolitiikassa sekä rahoitusmarkkinoilla voivat vaikuttaa negatiivisesti Suomen talouteen ja sitä kautta myös Toivon liiketoimintaan ja taloudelliseen asemaan. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus saattaa johtaa rahoituksen hinnan nousuun ja rahoituksen saatavuuden heikentymiseen Suomessa ja maailmalla.

Yleisessä taloustilanteessa ja rahoitusmarkkinoilla Euroopassa ja muualla maailmassa on koettu toistuvasti merkittävää liikehdintää, mihin muiden tekijöiden ohella ovat olleet syynä vuoden 2020 aikana globaalisti levinnyt COVID-19-pandemia, sotatilanne Ukrainassa, tiettyjen Euroopan valtioiden velkakriisit, Ison-Britannian irtautuminen Euroopan unionista sekä viimeaikaiset muutokset Yhdysvaltain tullipolitiikassa sekä yleinen poliittinen ilmapiiri. Edellä mainituista seikoista johtuen talouden kasvu on ollut ja voi myös jatkossa olla heikkoa tai jopa negatiivista. Inflaatio nousi voimakkaasti vuosina 2021–2022 ja korot vuosina 2021–2023, jonka jälkeen inflaatio, ja erityisesti Euroopassa myös korot, ovat kääntyneet laskuun. Yhdysvalloissa valtionlainojen korot ovat sen sijaan kääntyneet nousuun huhtikuussa 2025. Hallitukset, viranomaiset ja keskuspankit ovat ryhtyneet ja saattavat jatkossakin ryhtyä aggressiivisiin toimiin eri talouteen vaikuttavien tekijöiden hallitsemiseksi. Ei ole takeita siitä, että näillä toimilla onnistutaan elvyttämään taloutta ja/tai hillitsemään inflaation nousua. On myös mahdollista, että tehtyjä talouden elvytystoimia päätetään supistaa tai että ne lopetetaan kokonaan, millä voisi olla negatiivisia vaikutuksia muun muassa yleiseen taloudelliseen tilanteeseen tai rahoitusmarkkinoiden toimivuuteen.

Suomessa asuntorakentamisen suhdanne on jatkanut heikkona vuoden 2025 alussa. Rakennusteollisuuden mukaan uusia aloituksia tehtiin tammi–maaliskuussa arviolta 3 800, mikä ennustaa koko vuoden aloitusmäärän jäävän noin 15 000 asuntoon mikä olisi edelleen laskusuuntainen verrattuna vuoden 2024 noin 16 500 aloitukseen. Vaparaahoitteisten kerrostalohankkeiden osuus pysyy matalana, ja uusien rakennuslupien määrä on toistaiseksi vaimeaa.²

Rakennus- ja kiinteistöala on syklinen ja suhdannevaihteluille altis ja sen volyymi sekä kannattavuus vaihtelevat esimerkiksi yleisen taloudellisen tilanteen seurauksena. Talouden yleinen epävarmuus ja mahdolliset muutokset rahalaitosten sääntelyssä saattavat vaikuttaa negatiivisesti rahoituksen saatavuuteen rakennus- ja kiinteistöalalla, mikä voi heijastua rakennuspalveluiden ja esimerkiksi asuntojen kysyntään. Toisaalta suhdannevaihtelut ja talouden taantuma ovat voimakkaasti lisänneet konkurssien määrää rakennus- ja kiinteistöalalla, mikä voi vaikuttaa Toivon alihankkijoiden toimintaan ja potentiaalisten yhteistyökumppanien määrään markkinalla, ja tätä kautta myös Toivon liiketoimintaan.

Suomessa kasvukeskukset, erityisesti pääkaupunkiseutu, ovat hyötynneet aluetaloudellisesti verrattuna kasvukeskusten ulkopuolisiin kuntiin. Kasvukeskusten väestöpohja ja muuttoliike ovat luoneet edellytykset monipuoliselle yritystoiminnalle, vahvalle työllisyyskehitykselle sekä osaamisintensiivisten palveluiden tarjonnalle.³ Rakentaminen on keskittynyt kasvukeskuksiin, kuten pääkaupunkiseudulle ja yliopistokaupunkeihin, joihin on rakennettu omistus- ja vuokra-asuntoja kuluttajille sekä toimitiloja yrityksille. Alueellisesti eriytyvällä talouskehityksellä ja rakentamisen keskittymisellä kasvukeskuksiin on vaikututusta myös Toivon ja sen kilpailijoiden strategiaan painopistealueisiin. Kasvun eriytyminen on lisännyt kiinteistökehityshankkeiden ja asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa ja vähentänyt kysyntää kasvukeskusten ulkopuolisissa kunnissa. Kasvukeskusten ulkopuolisilla paikkakunnilla saattaa olla suurempia taloudellisia vaikeuksia, millä saattaa olla negatiivinen vaikutus myös rakentamis- ja kiinteistöpalvelujen kysyntään näillä alueilla.

Yllä kuvattu epävarmuus sekä Suomen ja muiden maiden rahoitus- ja talousongelmat saattavat vaikuttaa Toivoon ja sen alihankkijoihin ja asiakkaisiin monin tavoin. Tällaisia vaikutuksia voivat olla muun muassa asuntojen kysynnän muutokset, rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen, mahdolliset alihankkijoiden vetäytymiset markkinalta taloudellisten ongelmien vuoksi sekä Toivon kustannusten nousu. Yleisen taloudellisen tilan heikentyminen, talouden epävarmuus, rahoitussektorin mahdollisesti muuttuva sääntely ja Suomen sekä muiden maiden rahoitus- ja talousongelmat saattavat yksin tai yhdessä vaikuttaa olennaisen haitallisesti Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Maailmanlaajuisilla epidemioilla ja pandemioilla sekä geopolitiittisilla konflikteilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan muun muassa yleisen taloudellisen tilanteen, rahoituksen ja materiaalien saatavuuden heikentymisen, viivästysten sekä sopimuskumppaneiden taloudellisen toimeliaisuuden vähentymisen kautta

² Lähde: Rakennusteollisuus RT, suhdannekatsaus kevät 2025, saatavilla <https://rt.fi/wp-content/uploads/2025/04/RT-suhdannekatsaus-kevat2025.pdf> (vierailtu 12.5.2025).

³ Lähde: Työ- ja elinkeinoministeriö: Alueelliset kehitysnäkymät keväällä 2025, saatavilla https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/166252/TEM_2025_19.pdf?sequence=1&isAllowed=y (vierailtu 28.5.2025).

Maailmanlaajuinen epidemia tai pandemia, kuten vuoden 2020 aikana globaalisti levinnyt COVID-19-pandemia, sekä geopoliittiset konfliktit, kuten tämän Esitteen päivämääränä Euroopassa käynnissä oleva Ukrainan sota, voivat vaikuttaa sekä suoraan että välillisesti Toivon liiketoimintaan muun muassa yleisen taloudellisen tilanteen heikkouden tai edelleen heikentymisen, rahoituksen ja materiaalien saatavuuden vaikeutumisen, hallitusten asettamista rajoituksista tai pakotteista johtuvien mahdollisten ongelmien ja viivästysten sekä sopimuskumppaneiden taloudellisen toimeliaisuuden vähentymisen kautta. Myös Ukrainan sodan mahdollinen päättymisen tulevaisuudessa ja sen jälkeen mahdollisesti käynnistyvä Ukrainan jälleenrakentaminen saattaa vaikuttaa rakennusmateriaalien saatavuuden ja hintaan Euroopassa.

Venäjän hyökkäys Ukrainaan 24.2.2022 aloitti Ukrainan sodan, joka on edelleen käynnissä tämän Esitteen päivämääränä. Ukrainan hyökkäyksen johdosta Venäjään on kohdistettu eri maiden toimesta laajamittaisia talouspakotteita sekä muita pakotteita. Pakotteet ovat merkittävästi muuttaneet EU:n ja Venäjän välisiä tuonti- ja vientisuhteita vähentäen tavaroiden ja pääoman liikkumista Venäjän ja muiden maiden välillä. Itä-Euroopan tilanne ja edellä mainitut pakotteet ovat johtaneet merkittäviin kansainvälisten rahoitusmarkkinoiden ja maailmantalouden heilahteluihin.

Pandemioiden ja epidemioiden hillitsemiseksi asetetut liikkumisrajoitukset sekä sodan vuoksi asetetut pakotteet voivat vaikuttaa joidenkin, etenkin Toivon kiinteistökehityksessä tarvittavien materiaalien tuotantoon, saatavuuteen tai niiden hintojen nousuun tai aiheuttaa näissä viiveitä. Liikkumisrajoitukset ja pakotteet voivat rajoittaa tai jopa pysäyttää materiaalitoimituksia. Lisäksi epidemia tai pandemia voi johtaa pienten vuokra-asuntojen kysynnän laskuun kasvukeskuksissa sekä Toivon työntekijöiden, alihankkijoiden tai muiden Yhtiön liiketoiminnalle merkittävien toimijoiden laajamittaisiin esteisiin saapua työpaikoille ja/tai sairauspoissaoloihin.

Nämä rajoitustoimenpiteet, pakotteet sekä edellä mainitut yleinen maailmantalouden ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus voivat vaikuttaa Toivon lisäksi myös sen alihankkijoihin ja asiakkaisiin nostamalla materiaalien hintoja ja pidentämällä toimitusaikoja, vähentämällä asiakkaiden taloudellista toimeliaisuutta ja vuokra-asuntojen kysyntää. Maailmantalouden ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus, jota pandemiat ja epidemiat sekä geopoliittiset konfliktit voivat edelleen lisätä, heikentää sekä yritysten että kuluttajien luottamusta talouteen ja tulevaisuuteen sekä saattavat vähentää näiden taloudellista toimeliaisuutta, ja esimerkiksi vähentää tai lykätä investointipäätöksiä. Asiakkaiden heikentynyt luottamus talouteen ja vähentynyt taloudellinen toimeliaisuus saattavat vaikuttaa haitallisesti myös Toivon liiketoimintaan.

Mahdollisen uuden epidemian tai pandemian tai tämän Esitteen päivämääränä käynnissä olevan Ukrainan sotatilan, sen mahdollisen päättymisen ja sen jälkeen mahdollisesti käynnistyvän Ukrainan jälleenrakentamisen kaikkia vaikutuksia (mukaan lukien vaikutusten ajoittuminen, kesto ja laajuus) niin globaaliin talouteen, Suomen talouteen, Toivon liiketoimintaan sekä Toivon alihankkijoihin ja asiakkaisiin on vaikea ennustaa. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Vuokra-asunto- ja kiinteistökehityслиiketoiminta on erittäin kilpailtua, ja alan kilpailijakenttä on hajautunut, millä voi olla olennainen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoiminnan kannattavuuteen

Asuntojen vuokraaminen on Suomessa voimakkaasti kilpailtua toimintaa, ja lisäksi alan kilpailijakenttä on hyvin hajautunut. Asuntojen vuokramarkkinoilla toimivat suurten vuokraustoimintaan erikoistuneiden yritysten lisäksi myös yhä enenevässä määrin yksityishenkilöt, kunnat, seurakunnat, säätiöt sekä suomalaiset ja ulkomaiset ammattimaiset kiinteistösijoittajat.

Hyvistä tonteista kilpaillaan voimakkaasti erityisesti kasvukeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. Kilpailu tonteista on johtanut tonttien hintojen nousuun viime vuosina, ja on mahdollista, että hintojen nousu kasvukeskuksissa jatkuu myös tulevaisuudessa. Tonttien hintatasolla on olennainen merkitys Yhtiön kiinteistökehityshankkeiden kannattavuudelle ja niille asetetulle tuotto-odotukselle. Kilpailu tonteista voi pakottaa Toivon maksamaan tonteista suunniteltua enemmän tai joustamaan sen tonteille asettamista vaatimuksista, kuten tonttien sijainnista.

Vapailla markkinoilla kilpailu vuokralaisista on voimakasta kasvukeskuksissa, missä tarjonta on laajempaa ja uusia vuokrakohteita rakennetaan jatkuvasti, ja vuokralaisilla on näin ollen enemmän valinnanvaraa. Vuokra-asuntojen rakentaminen voi myös kiihtyä merkittävästi, mikä voi kiristää kilpailua vuokralaisista ja alentaa vuokria. Lisäksi useat toimijat, kuten Toivo, pyrkivät houkuttelemaan vuokralaisia erilaisilla tarjoamillaan lisäpalveluilla, mikä nostaa vuokrauskustannuksia.

Kilpailulla ja sen kiristymisellä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Markkinatrendeillä saattaa olla vaikutusta uusien asuntojen, yhteiskuntakiinteistöjen ja liikeilojen kysyntään ja tarjontaan sekä Yhtiön kykyyn myydä tai vuokrata rakennettuja kiinteistöjä ja asuntoja kannattavasti tai ollenkaan

Useat markkinatrendit vaikuttavat kiinteistöjen ja asuntojen kysyntään sekä hintoihin eri asiakassegmenteissä. Asuntojen kysyntään saattavat vaikuttaa negatiivisesti esimerkiksi muutokset asiakkaiden työllisyysnäkömissä, henkilökohtaisessa taloudellisessa tilanteessa ja kuluttajien luottamuksessa yleistä taloustilannetta kohtaan. Lisäksi etenkin vuokra-asuntojen kysyntään vaikuttavat muuttuvat elämäntilanteet, kuten perhe ja työpaikka, mutta myös asunnon sijainnin houkuttelevuus kuluttajan näkökulmasta. Myös makroalueellisten markkinoiden muutokset kysynnässä ja tarjonnassa esimerkiksi uudisrakentamisen osalta voivat vaikuttaa olennaisesti kiinteistöjen arvoon riippumatta yleisestä kiinteistömarkkinoiden kehityksestä.

Liikeilojen ja yhteiskuntakiinteistöjen kysyntään vaikuttavat muun ohella muuttoliike, liikenneyhteydet, talouskasvu ja tulevaisuudennäkymät sekä yleinen taloudellinen tilanne. Liikeilat ja yhteiskuntakiinteistöt keskittyvät pääasiassa kasvukeskuksiin hyvien liikenneyhteyksien äärelle, mutta tarve liikeiloille saattaa muuttua nopeastikin erityisesti asiakkaan heikentyneen taloudellisen tilanteen tai muuttuneen asiakaskunnan vuoksi, mihin vaikuttavat yleinen taloudellinen tilanne ja markkinatrendit.

Kiinteistöjen hintoihin vaikuttavat monet tekijät, kuten korot, inflaatio, talouskasvu, liikeitoimintaympäristö, tulevaisuudennäkymät, rahoituksen saatavuus, kiinteistöjen verotus, sijainti ja demografiset tekijät, rakentamisaktiivisuuden taso ja vuokrattavien tilojen saatavuus sekä vuokrasopimuksien ehdot ja pituus. Kiinteistöistä saatavat vuokra- ja myyntituotot suhteessa rakentamis- ja kehittämiskustannuksiin vaikuttavat kehityshankkeiden ja rakennusprojektien kannattavuuteen.

Eri asiakastoimialojen markkinoiden muutostrendeillä sekä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liikeitoimintaan, taloudelliseen asemaan, liikeitoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Pitkän aikavälin demografiset muutokset ja mahdollinen kiinteistöjen ylitarjonta saattavat olla Yhtiölle epäedullisia

Yhtiö arvioi, että väestön ikääntyessä ja kotitalouksien kokojen muuttuessa myös tietyn tyyppisten asuntojen kysyntä tulee muuttumaan. Yhtiö arvioi, että tulevaisuudessa tullaan rakentamaan yhä enenevässä määrin pieniä ja keskikokoisia vuokra-asuntoja. Pienten ja keskikokoisten vuokra-asuntojen rakentaminen voi pitkällä aikavälillä johtaa pienten ja keskikokoisten vuokra-asuntojen ylitarjontaan, mikä voi osaltaan vaikuttaa negatiivisesti kyseisten kiinteistöjen käyttöasteisiin ja pitkällä aikavälillä myös niiden markkina-arvoon. Myös alueelliset pitkän aikavälin muutokset väestön demografiassa voivat johtaa siihen, että Yhtiön vuokra-asuntojen käyttöasteet jäävät suunniteltua matalammiksi, millä voi olla negatiivinen vaikutus kiinteistöistä saatavaan tuottoon ja näin Toivon liikeitoimintaan ja tulevaisuudessa mahdollisesti myös kiinteistöjen markkina-arvoon.

Yllä mainittujen riskien toteutuminen voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Toivon liikeitoimintaan, taloudelliseen asemaan, liikeitoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

B. Toivon strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä

Yhtiö ei välttämättä onnistu toteuttamaan liikeitoimintastrategiaansa onnistuneesti

Yhtiön tuleva kasvu riippuu siitä, onnistuuko Yhtiö toteuttamaan liikeitoimintastrategiansa onnistuneesti. Toivon kyky toteuttaa liikeitoimintastrategiansa, saavuttaa tässä Esitteessä esitetyt taloudelliset tavoitteet sekä kasvattaa Yhtiön liikeitoimintaa riippuvat monista tekijöistä, joista moniin Yhtiö ei voi itse vaikuttaa. Tällaisia ovat esimerkiksi yleinen taloudellinen kehitys ja kilpailutilanne.

Toivon strategiana on kehittää, rakentaa, hallinnoida, omistaa ja myydä toimialan megatrendeihin sopivia Toivo-konseptin mukaisia asuntoja ja yhteiskuntakiinteistöjä. Toivo on strategiassaan asettanut tavoitteeksi kasvattaa liikeitoimintavolyymiaan keskimäärin 20 % vuosittain. Volyymi kattaa sekä suoraan muille rakennettavat ja liikevaihdossa näkyvät projektit että omaan taseeseen tehtävät investoinnit, joista osan Yhtiö pyrkii myymään myöhemmin. Yhtiö tavoittelee yllä mainitun liikeitoimintavolyymien jakautumista n. 0–50 prosenttisesti omaan taseeseen vapaarahoitteiseen vuokratyöön ja n. 50–100 prosenttisesti suoraan loppukäyttäjälle myytäviin kohteisiin. Yhtiö myy aktiivisesti kehittämiään, rakenteilla olevia ja omistamiaan kiinteistöjä yksittäisistä asunnoista isoihin portfolioihin. Katso lisätietoja Yhtiön strategiasta kohdasta ”Yhtiön liikeitoiminta – Strategia”.

Yhtiö pyrkii strategiansa mukaisesti huomioimaan kiinteistökehityshankkeissaan toimialan megatrendit, joiksi Yhtiön johto näkee kasvukeskusten nettomuuton, kaupungistumisen, pienten kotitalouksien määrän suhteellisen kasvun, ikääntymisen sekä vapaa-ajan merkityksen kasvamisen. Vastatakseen näihin megatrendeihin Toivo keskittyy strategiassaan pääsääntöisesti pieniin ja keskikokoisiin asuntoihin (asunnon mikrosijainti huomioon ottaen). On myös

mahdollista, että yleinen taloudellinen tilanne tai muut syyt vähentävät tulevaisuudessa pienten asuntojen kysyntää ja lisäävät suurempien asuntojen kysyntää, jolloin Toivon nykyisen kiinteistöportfolion asunnot eivät välttämättä kykene vastaamaan muuttuneeseen kysyntään. Nämä riskit voivat toteutuessaan lisätä tyhjillään olevien asuntojen määrää ja täten vaikuttaa asunnoista saatavien tuottojen määrään ja niiden markkina-arvoon.

Toivo aikoo strategiansa mukaan keskittää asuntohankkeiden kiinteistökehityksensä toimialan megatrendejä vastaavasti pääkaupunkiseudulle sekä Turun ja Tampereen seuduille, joissa kilpailu Toivon strategian mukaisista Toivon kriteerit täyttävistä kohtuuhintaisista tonteista on kovempaa kuin kasvukeskusten ulkopuolella. Kilpailu tonteista Toivon painopistealueilla voi pakottaa Toivon maksamaan tonteista korkeampia hintoja, mikä voi johtaa muun muassa matalaan kehitysmarginaaliin sekä odotettua pienempään tuottoon. Lisäksi tonttien saatavuuteen vaikuttavat muun muassa kaavoituspäätökset. Toivon mahdollisuuksia ostaa ja vuokrata sen kriteerit ja tavoitteet täyttäviä tontteja voivat rajoittaa muun muassa epäedulliset kaavoituspäätökset ja kilpailu muiden samalla toimialalla toimivien kilpailijoiden kanssa. Lisäksi on mahdollista, että vaikeudet tonttien saatavuudessa hidastavat kehityshankkeiden aikatauluja tai pakottavat Toivon joustamaan kiinteistökohteidensa mikrosijainneista, mikä voi nostaa Toivolle kiinteistöjen hankkimisesta ja kiinteistökehityshankkeen edistämisestä aiheutuvia kuluja, ja näin ollen pienentää hankkeen kehitysmarginaalia sekä asunnoista saatavia tuottoja.

Ei ole takeita siitä, että Toivon strategia tarjoaa osakkeenomistajille odotusten mukaisen tuoton lyhyellä tai pitkällä aikavälillä, tai että Toivo pystyy toteuttamaan strategiaansa osittain tai ollenkaan, ja että Toivon strategian mukaiset kiinteistökehityshankkeet ovat onnistuneita. Mahdollinen epäonnistuminen Toivon strategian toteuttamisessa voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö ei välttämättä löydä sille sopivia kiinteistökehityshankkeita ja kiinteistökehitystoiminnan edellyttämiä tontteja

Sopivien tonttien ja kiinteistökehityshankkeiden löytäminen on olennaista Yhtiön liiketoiminnan kannalta. Ei ole kuitenkaan takeita siitä, että Yhtiö löytää sen tavoitteet ja kriteerit täyttäviä tontteja ja kiinteistökehityshankkeita lainkaan tai sopivilta alueilta Yhtiölle sopivaan hintaan. Ei ole myöskään takeita siitä, että Yhtiön kiinteistökehityshankkeiden yhteydessä esimerkiksi tontteihin tekemät investoinnit olisivat menestyksekkäitä kaikissa tilanteissa, ja kiinteistökehityshankkeet voivat näin ollen osoittautua kannattamattomiksi. Tavoitteet täyttävien tonttien ja kiinteistökehityshankkeiden tarjonta ja mahdollisuudet kilpailukykyiseen ja tuottavaan kiinteistökehitykseen voivat heiketä olennaisesti muun muassa kasvukeskuksissa lisääntyneen kilpailun vuoksi, jolloin Toivo ei välttämättä pysty saavuttamaan kaikkia tuottotavoitteitaan tonttien, urakoitsijoiden tai asiakkaiden hintakilpailun seurauksena. Ei ole myöskään varmuutta siitä, että kiinteistökehityshankkeita saadaan toteutettua suunnitellussa aikataulussa tai lainkaan, mikä voi viivästyttää kiinteistökehityshankkeista saatavien tuottojen realisoitumista ja voi näin ollen vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Yllä mainittujen riskien toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö voi epäonnistua mahdollisen kasvun hallitsemisessa ja nykyisen kannattavuutensa ylläpitämisessä liiketoiminnan mahdollisesti kasvaessa

Toivo on strategiassaan asettanut tavoitteeksi kasvattaa liiketoimintavolyymiaan keskimäärin 20 % vuosittain. Volyymi kattaa sekä suoraan muille rakennettavat ja liikevaihdossa näkyvät projektit että omaan taseeseen tehtävät investoinnit, joista osan Yhtiö pyrkii myymään myöhemmin. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Yhtiö voi kasvattaa liiketoimintaansa pääasiassa uusien kannattavien kiinteistökehityshankkeiden toteuttamisen ja liikevaihdon kasvattamisen kautta. Uusien kannattavien kiinteistökehityshankkeiden toteuttaminen ja liikevaihdon kasvattaminen Yhtiön tavoitteen mukaisesti edellyttää uusien kannattavien kiinteistökehityshankkeiden löytämistä ja voittamista, uusien kiinteistökonseptien kehittämistä, nykyisten asiakkuuksien kehittämistä ja laajentamista sekä uusien asiakkuuksien hankkimista ja asiakaskunnan mahdollista laajentamista.

Ei ole takeita siitä, että Yhtiö onnistuu uusien kannattavien kiinteistökehityshankkeiden löytämisessä ja voittamisessa, uusien asiakkuuksien hankkimisessa tai nykyisten asiakkuuksien kehittämisessä ja laajentamisessa. Toiminnan mittakaavan laajentaminen edellyttää riittävää käyttöpääomaa, kiinteistökohteiden hankinnan rahoittamista, uusien ja nykyisten asiakkuuksien hankkimista ja laajentamista, uusien osaavien ja sitoutuneiden työntekijöiden rekrytointia ja uusien tavarantoimittajien sekä uusien urakoitsijoiden ja aliurakoitsijoiden hankkimista ja nykyisten sitouttamista. Yhtiön on käytettävä resursseja oman henkilökuntansa kouluttamiseen rekrytoinnin jälkeen, jotta voidaan varmistua henkilökunnan osaamisesta. Viive henkilökunnan kouluttamisessa voi muodostaa hidasteen liiketoiminnan laajentamiselle. On myös mahdollista, että Yhtiö ei kykene ylläpitämään nykyistä kannattavuuttaan liiketoiminnan kasvaessa, mikäli Yhtiö ei esimerkiksi kykene sitouttamaan ja kouluttamaan osaavaa henkilökuntaa kasvavia tarpeita vastaavasti tai kykene hankkimaan tuottoja liiketoiminnan kasvun seurauksena nousseita kustannuksia vastaavasti.

Minkä tahansa yllä kuvatun Yhtiön liiketoiminnan kasvuun liittyvän riskin toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön tarjoamien vuokra-asuntojen ja yhteiskuntakiinteistöjen sijaintipaikkojen houkuttelevuus voi laskea tai uusille alueille asetetut odotukset eivät välttämättä täyty

Lisäarvon tuottaminen asiakkaille vuokra-asuntojen ja yhteiskuntakiinteistöjen sijaintipaikkojen avulla on osa Toivon liiketoimintastrategiaa. Toivon näkemyksen mukaan yksi tärkeimmistä vuokra-asunnon houkuttelevuuteen vaikuttavista tekijöistä on sijainti. Toivon tarjoamien vuokra-asuntojen sijaintipaikat voivat menettää suosiotaan johtuen syistä, joihin Toivo ei voi vaikuttaa. Tällaisia syitä ovat muun muassa muutokset julkisessa liikenteessä tai sosiaalisissa olosuhteissa sekä kaavoituksessa ja kaupunkisuunnittelussa tehtävät päätökset, kuten esimerkiksi liikennemuutokset tai julkisten palvelujen, kuten terveyskeskusten lakkauttamiset, jotka voivat tuoda alueelle epäsuotuisia piirteitä ja vaikuttaa negatiivisesti alueen maineeseen. Yksittäisten sijaintipaikkojen suosio voi muuttua merkittävästi pitkällä aikavälillä, millä voi olla haitallinen vaikutus Toivon kykyyn löytää vuokralaisia tiettyihin kohteisiin sekä vuokratasoon ja siten myös Toivon nettovuokratuottoon. Lisäksi on mahdollista, että uusille asuinalueille asetetut odotukset eivät täyty ja aluetta ei pidetä kuluttajien näkökulmasta houkuttelevana. Myös yhteiskuntakiinteistöjen sijaintipaikkojen houkuttelevuus voi laskea merkittävästi tai niille asetetut odotukset eivät täyty.

Jos Toivon tarjoamien vuokra-asuntojen ja yhteiskuntakiinteistöjen sijaintipaikkojen suosio laskee tai uusille asuinalueille asetetut tavoitteet eivät täyty, tällä voi olla haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

C. Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä

Yhtiö voi epäonnistua kiinteistökehityshankkeen suunnittelussa, hinnoittelussa, toteutuksessa tai rakennuslupien hankkimisessa

Yhtiö on päävastuussa kiinteistökehityshankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta koko kiinteistökehityshankkeen elinkaaren ajan aina kohteen valmistumiseen saakka. Kiinteistökehityshankkeen suunnittelussa olennaista on hankkeen valmistuminen suunnitellussa aikataulussa, ja viivästymisellä voi olla olennainen vaikutus kohteista saataviin tuottoihin ja näin Yhtiön liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen. Viivästyminen voi johtua esimerkiksi epäonnistumisesta aikataulun suunnittelemisessa tai rakennuslupien hankkimisessa tai odottamattomista syistä, jotka voivat olla osin tai kokonaan Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Tällaisia syitä voivat olla esimerkiksi ennakoitua ankarammat sääolosuhteet, rakennusvirheet, urakoitsijoiden toimitusvaikeudet tai rakennuskohteeseen liittyvät syyt, kuten ennakoitua epävakampi maaperä, joka vaatii ennakoitua suuremman määrän perustustöitä. Yhtiön yksittäiset kiinteistökehityshankkeet saattavat myös olla huomattavan suuria suhteessa Yhtiön kokoon.

Yhtiö hinnoittelee kiinteistökehityshankkeet oman konseptinsa mukaisesti, ja tuotto-odotuksen toteutumisen kannalta on olennaista, että kiinteistökehityshankkeesta laaditut kustannusarviot eivät ylitä rakennusvaiheessa merkittävästi. Yhtiö altistuu riskille rakennustarvikkeiden, palveluiden ja muiden tuotantotehtäviensä hinnannoususta. Puun ja teräksen kaltaisten raaka-aineiden hintaan ja saatavuuteen voi vaikuttaa muun muassa geopolitiittinen tilanne, kuten konfliktit ja niitä seuraavat sanktiot sekä muut maailmanlaajuiseen toimitusketjun häiriöt. Lisäksi yleinen kustannustaso voi nousta hankkeen hinnoittelun jälkeisenä toteutusaikana. Jos Yhtiö hinnoittelee kiinteistökehityshankkeen liian edullisesti, Yhtiölle ei välttämättä kerry hankkeesta suunniteltua tuottoa tai hanke voi olla Yhtiölle tappiollinen.

Hankkeen aikatauluttamisessa ja suunnittelussa on olennaista rakennuslupien hankkiminen. Rakennuslupaprosessit voivat olla pitkiä, eikä ole tavatonta, että rakennusluvista valitetaan. Valitusprosessit saattavat kestää tapauksesta riippuen useita vuosia, ja vaikka Yhtiö pyytäisi valitusprosesseissa kiirehtimistä, ei ole takeita siitä, että kiirehtimispyyntö hyväksyttäisiin tai että se todellisuudessa nopeuttaisi prosessia Toivon toivomalla tavalla. Valitusprosessit hidastuttavat kiinteistökehityshankkeita ja viivästyttävät niistä saatavaa tuottoa.

Kiinteistökehityshankkeen toteuttamista voivat lisäksi haitata esimerkiksi epäonnistuminen hankkeen suunnittelussa, rakennuslupan hankkimisessa, urakoitsijan tai aliurakoitsijan epäonnistuminen toimituksissaan ja rakennusvirheet. Vaikka Toivo pyrkii vähentämään näiden riskien todennäköisyyttä suunnittelemalla rakennuslupaprosesseja ja pyrkimällä luomaan pitkäaikaisia yhteistyösuhteita luotettavien ja ammattitaitoisten urakoitsijoiden ja aliurakoitsijoiden kanssa, näitä riskejä ei pystytä kokonaan poistamaan.

Kiinteistökehityshankkeen suunnittelun, hinnoittelun tai toteutuksen mahdollisella epäonnistumisella tai toteuttamiseen tarvittavien tuotantotehtäviensä hinnan nousulla toteutusaikana voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön vuokratuottojen ja vuokrausasteen lasku sekä vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoiminnan tulokseen

Toivon menestys, liiketoiminnan tulos ja kyky kasvaa riippuvat merkittävästi Yhtiön kyvystä ylläpitää ja kasvattaa vuokratuottojaan. Kohteista saatavien vuokrien lisäksi riski kohdistuu myös kohteiden vuokrausasteeseen sekä vuokralaisten vaihtuvuuteen ja tätä kautta Yhtiön vuokratuottojen määrään. Vuokratasoihin, vuokrausasteeseen sekä vaihtuvuuteen vaikuttavat muun ohella makrotaloudelliset olosuhteet, demografiset trendit (katso lisätietoja kohdasta ”Riskitekijät – Toivon toimialaan liittyviä riskejä – Pitkän aikavälin demografiset muutokset ja mahdollinen kiinteistöjen ylitarjonta saattavat olla Yhtiölle epäedullisia”) sekä uudisrakentamisen määrä alueilla, joilla Toivo toimii. Lisäksi Toivon kiinteistöportfolioon kuuluvat kohteet eivät aina välttämättä vastaa kysyntää sijaintinsa ja muiden ominaisuuksiensa vuoksi. Tällä voi olla vaikutusta Toivon kykyyn ylläpitää ja nostaa kohteista pyytämiään vuokria ja tätä kautta vuokratuottojen kokonaismäärään.

Yhtiön asuntokohteiden vuokrausaste oli 91,4 prosenttia 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, 92,9 prosenttia 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla ja 92,3 prosenttia 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella, 97,0 prosenttia 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella ja 98,4 prosenttia 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella. Ei ole takeita siitä, että Toivon asuntokohteiden vuokrausaste nousee tulevaisuudessa Toivon tavoittelemalle tasolle tai ettei se laskisi entisestään. Jos Toivon kohteiden vuokrausaste ei nouse tulevaisuudessa tai se laskisi entisestään, olisi sillä negatiivinen vaikutus Toivon liikevaihtoon ja sijoituskiinteistöjen käypiin arvoihin. Vuokrausasteen laskiessa kohteiden kunnossapito- ja rahoituskulut eivät kuitenkaan laske samassa suhteessa (katso lisätietoja alla kohdasta ”Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä – 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”).

Toivon vuokrasopimukset ovat lähtökohtaisesti toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joissa noudatetaan lainmukaisia irtisanomisajkoja, ja jotka voidaan siten irtisanoa milloin vain lyhyellä irtisanomisajalla. Kuluttaja-asiakkaat voivat yleensä irtisanoa vuokrasopimuksensa yhden kuukauden irtisanomisajalla. Ei ole varmuutta siitä, että Toivo pystyy uudelleenvuokraamaan kohteen nopeasti edellisen vuokrasuhteen päättyessä, ja Toivo voi siten kohdata vaikeuksia poistuvien vuokralaisten korvaamisessa uusilla, mikä voi pienentää vuokrausastetta ja kasvattaa vuokralaisten vaihtuvuuden aiheuttamia kustannuksia. Mikäli vuokralaisten vaihtuvuus on vilkasta, kasvaa riski vuokratuoton menetykseen vuokrasuhteiden välissä, mikäli kohdetta ei saada välittömästi vuokrattua uudelleen. Vuokralaisten vaihtuvuus lisää myös Toivon kustannuksia esimerkiksi uusien vuokrasopimusten järjestämiseen ja allekirjoittamiseen sekä pieniin remontteihin ja kunnossapitotöihin liittyen, jotka saattavat olla tarpeen edellisen vuokralaisen jäljiltä.

Jos Toivo ei pysty säilyttämään ja mahdollisuuksien mukaan kasvattamaan vuokratuottoja odottamallaan tavalla tai jos se ei kykene nostamaan tai vähintään ylläpitämään vuokrausastetta nykyisellä tasolla, voi tällä olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö voi epäonnistua kiinteistökehityshankkeiden viranomaisprosessi-, sopimus-, rahoitus-, vastapuoli- ja toteutumisriskien hallinnassa

Yhtiön kiinteistökehityshankkeissa on projektin elinkaaren aikana mukana useita osapuolia, joihin liittyy riskejä, jotka saattavat vaikuttaa koko kiinteistökehityshankkeen lopputulokseen ja siitä saatavaan tuottoon ja näin ollen Yhtiön liikevaihtoon ja taloudelliseen tulokseen. Etenkin kiinteistökehityshankkeiden suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa korostuu yhteydenpito eri viranomaisiin, kuten esimerkiksi rakennusvalvontaan sekä paikallisella että valtakunnallisella tasolla. Vaikka Yhtiön johto arvioi, että sillä on hyvät suhteet viranomaisiin ja että Toivo on pystynyt aiemmissa kiinteistökehityshankkeissaan täyttämään viranomaisten vaatimukset, ei ole takeita siitä, että Toivo pystyisi jatkossa täyttämään kaikkia viranomaisten asettamia velvoitteita. Tällä saattaa olla suora vaikutus esimerkiksi haettavaan rakennuslupaan ja näin ollen koko kiinteistökehityshankkeen aikatauluun sekä onnistumiseen.

Kiinteistökehityshankkeen elinkaaren aikana Yhtiö sitoutuu erilaisiin sopimuksiin, kuten esimerkiksi maanvuokra- ja ostosopimuksiin, rahoitussopimuksiin, urakkasopimuksiin, vuokrasopimuksiin ja ylläpitosopimuksiin. Kiinteistökehityshankkeen onnistumisessa suunnitellulla tavalla on olennaista, että sopimuskumppanit pystyvät täyttämään sopimusvelvoitteensa täysimääräisesti ja ajallaan. Vaikka Toivo on suojautunut sopimus- ja vastapuoliriskiltä esimerkiksi erilaisin sopimusehdoin ja pyrkimällä varmistumaan sopimuskumppanin luotettavuudesta jo ennen sopimussuhteeseen ryhtymistä, ei voi olla varmuutta siitä, että kaikki sopimuskumppanit pystyvät täyttämään sopimusvelvoitteensa Toivoa kohtaan täysimääräisesti tai lainkaan ja sovitussa aikataulussa, millä saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus kiinteistökehityshankkeeseen.

Millä tahansa yllä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön sopimussuhteisiin liittyy riski vastapuolen kyvystä täyttää sopimusvelvoitteensa, kuten velvoite maksaa vuokransa sen erääntyessä tai suorittaa tilattu työ

Yhtiön kaikkiin sopimussuhteisiin, mukaan lukien asiakas- ja toimittajasopimukset, liittyy riski vastapuolen kyvystä täyttää sopimusvelvoitteensa. Kaikissa sopimussuhteissaan, joista merkittävimmät ovat yhtäältä Yhtiön asiakkaiden ja toisaalta rakennusurakoitsijoiden kanssa, Toivo pyrkii jo ennen sopimukseen sitoutumistaan kiinnittämään huomiota ja arvioimaan sopimusvastapuolen kykyä ja halukkuutta täyttää sopimukseen perustuvat velvoitteensa.

Yhtiön vuokrasopimusten osalta riski liittyy ensisijaisesti Toivon vuokrasaatavien täysimääräiseen maksuun niiden erääntyessä. Vaikka Yhtiö pyrkii varmistumaan asiakkaidensa kyvystä suoriutua sopimusvelvoitteistaan, ei voi olla varmuutta siitä, että Yhtiö saa maksun kaikista saatavistaan ajallaan tai ollenkaan. Saatavien perimisestä voi aiheutua Yhtiölle merkittäviä kustannuksia ja vuokrasaatavien periminen voi sitoa Yhtiön resursseja.

Toivon alihankkijoiden ja muiden sopimuskumppanien osalta riski liittyy pääasiassa muiden sopimusvelvoitteiden, kuten rakentamisvaiheen mukaisten velvoitteiden täyttämiseen tai noudattamiseen. Yhtiö on myös ulkoistanut tiettyjä toimintojaan esimerkiksi taloushallintoon, asuntojen suunnitteluun ja asuntokohteiden huoltotoihin liittyen, joihin voi liittyä riski sopimuskumppaneiden kyvystä täyttää velvoitteensa. Lisäksi Yhtiölle saattaa aiheutua vahinkoa esimerkiksi urakoitsijoiden, aliurakoitsijoiden tai tavarantoimittajien virheistä tai viivästyksistä, jotka saattavat olla myös sopimuskumppanien vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Rakennusallalla saattaa esiintyä suhdanteista riippuen pulaa tietyistä resursseista kuten laadukkaista materiaaleista ja ammattitaitoisista ja luotettavista työntekijöistä. Rakennustoiminnassa myös sääolosuhteilla, kuten lumisilla talvilla ja runsailla sateilla, on keskeinen merkitys hankkeiden aikataulujen toteutumisessa. On myös mahdollista, että rakennusallalla toimiviin yrityksiin voi kohdistua lakkoja tai muita työtaistelutoimenpiteitä. Jos Toivon käyttämä alihankkija tai muu sopimuskumppani rikkoo rahanpesua, lahjontaa, ympäristöä, työsuhteita tai muita asioita koskevaa lainsäädäntöä tai tällaisen tahon työ- tai muut käytännöt poikkeavat yleisesti hyväksytyistä eettisistä käytännöistä, tämä voisi aiheuttaa myös Toivolle vastuuta ja kielteistä julkisuutta sekä vahingoittaa Toivon brändiä. Alihankkijoista johtuvat virheet ja viivästykset voivat johtaa Yhtiön oman asiakkaan Yhtiötä kohtaan esittämiin vaatimuksiin, joista aiheutuvia kustannuksia Yhtiö ei välttämättä pysty täysin siirtämään virheen tai viivästyksen aiheuttaneelle sopimuskumppanilleen.

Yhtiön sopimuskumppaneiden virheillä, viivästyksillä ja laiminlyönneillä sopimusvelvoitteidensa täyttämässä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö voi epäonnistua asiakkaidensa kanssa tehtyjen sopimusten noudattamisessa

Yhtiö pyrkii aina täyttämään asiakkaidensa kanssa tehtyjen vuokrasopimusten ja muiden sopimusten velvoitteet täysimääräisesti. On kuitenkin mahdollista, että Yhtiö epäonnistuu velvoitteiden täyttämässä tavalla, joka johtaa mahdollisiin korvausvaatimuksiin vuokralaisilta tai muilta sopimuskumppaneilta. Tällaisia velvoitteita voi Yhtiöllä vuokrasopimustensa mukaisesti olla liittyen esimerkiksi korjaus- ja ylläpitotarpeisiin (katso lisätietoja edellä kohdasta ”Riskitekijät –Yhtiön sopimussuhteisiin liittyy riski vastapuolen kyvystä täyttää sopimusvelvoitteensa, kuten velvoite maksaa vuokransa sen erääntyessä tai suorittaa tilattu työ”).

Toivo pyrkii kiinteistökehittäjänä myymään kehittämäänsä kohteita suurille kotimaisille ja eurooppalaisille kiinteistövarainhoitajille. Kiinteistökohteiden kauppoihin liittyen Yhtiölle syntyy esimerkiksi myytävien kohteiden rakennusvirheisiin liittyviä vastuuta suhteessa ostajaan. Riski esimerkiksi rakennusvirheistä ja viivästyksistä pyritään siirtämään sopimuksin Konserniin sopimussuhteessa oleville urakoitsijoille. Näissäkin tilanteissa Toivolle jää kuitenkin vastapuoliriski (esimerkiksi maksukyky) ja rajanveto siitä, että kenen urakoitsijan vastuulla virhe on ollut. Lisäksi sopimuksissa voi olla vastuunrajoituksia, jotka usein on sidottu laskutushintaan (näin on esimerkiksi vastaavan työnjohtajan palvelut kattavissa konsultointisopimuksissa). Toisaalta Konserni on voinut kiinteistökehityshankkeissa sitoutua laajempaan vastuuseen, kun mitä aliurakoitsijat ovat sitoutuneet suhteessa Konserniin.

Epäonnistuminen asiakkaiden kanssa tehtyjen sopimusten noudattamisessa saattaa johtaa mahdollisiin korvausvaatimuksiin sopimuskumppaneilta, mahdolliseen vuokrausasteen laskemiseen ja siten Yhtiön liiketoiminnan tuloksen heikkenemiseen. Näiden riskien toteutuminen voisi vaikuttaa olennaisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö toimii kuntien ja kaupunkien tai muun muassa tonttirahastojen omistamilla vuokratonteilla ja on sidottu vuokrasopimuksissa määriteltyihin vuokra-aikoihin ja purkuehtoihin

Yhtiö toimii omistamillaan tonteilla ja kunnilta, kaupungeilta ja muun muassa tonttirahastoilta vuokraamallaan tonteilla. Näiden kiinteistöjen maanvuokrasopimukset ovat tyypillisesti pituudeltaan noin 50 vuotta, ja Yhtiöllä on pääsääntöisesti

etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli vuokra-alue luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen ja vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet on hoidettu asianmukaisesti.

Vuokra-ajan aikana vuokrasopimus voidaan purkaa lähtökohtaisesti vain maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) mukaisten purkuperusteiden mukaisesti esimerkiksi siinä tapauksessa, jos Yhtiö laiminlyö sopimuksen mukaisia velvoitteitaan, eivätkä vuokrasopimukset tyypillisesti rajoita Yhtiön oikeutta siirtää vuokrasopimus tarvittaessa kolmannelle esimerkiksi kiinteistöä myydessä. Lisäksi vuokrasopimukset ovat usein asunto-osakeyhtiön nimissä, jolloin itse asunto-osakeyhtiön myynti ei vaikuta vuokrasopimuksen voimassaoloon. Ei ole takeita siitä, että kunta, kaupunki tai tonttirahasto maanvuokrasopimuksen päättyessä tulee uudistamaan vuokrasopimuksen, vaikka Yhtiö niin haluaisi tai että vuokra-alue luovutettaisiin uudelleen vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen yhtä edullisin ehdoin. Näiden riskien toteutuminen voisi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

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

Valtaosa Toivon liiketoimintaan liittyvistä kustannuksista, kuten korjaus- ja ylläpitokulut, kiinteistöverot, vakuutukset, vesi, sähkö ja lämmitys, henkilöstön palkat ja etuudet sekä Konsernin muut yleiskulut, eivät yleensä laske samassa suhteessa vuokratuottojen mahdollisen laskun kanssa (riippumatta siitä, johtuuko tämä vuokrausasteen laskusta, vuokralaisten vaihtuvuuden kasvusta, vuokranmaksuhäiriöistä tai muista syistä) tai ollenkaan. Lisäksi pitkällä aikavälillä tulevaisuudessa Toivon kiinteistöissä tarvitaan todennäköisesti merkittäviäkin ajanmukaistuksia ja korjauksia, siitä huolimatta, että kiinteistöportfolio koostuu tällä hetkellä uudehkoista kohteista. Tällaisia ajanmukaistuksia ja korjauksia ei välttämättä voida lykätä vuokrasuhteen päättymiseen asti, jolloin tarvittavien töiden suorittaminen saattaa vaikuttaa negatiivisesti vuokralaisten asuinviihtyvyyteen, millä voi olla vaikutusta vuokralaisten vaihtuvuuteen ja tätä kautta vuokrausasteeseen. Vaikka Toivo pyrkii jatkuvasti tehostamaan toimintaansa ja siten alentamaan operatiivisia kustannuksiaan, ei ole takeita siitä, että Toivo pystyy tehostamaan toimintaansa lainkaan tai riittävästi operatiivisten kustannusten vähentämiseksi, mikäli vuokrausaste laskee, minkä myötä Toivolle tulevat vuokratuotot vähenevät. Toivo ei välttämättä myöskään pysty kattamaan vuokrausasteen laskua tai kustannusten nousua täysimääräisesti korottamalla vuokria, ja kantaa näin itse vastuun vähentyneestä vuokratuotosta. Näiden riskien toteutumisella voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö ei välttämättä pysty siirtämään vuokra-asuntoihinsa tai palveluihinsa liittyviä käyttökustannuksia vuokralaisille samassa suhteessa kuin käyttökustannukset kasvavat

Toivon vuokra-asuntoihin liittyy joitain asumiseen liittyviä käyttökuluja, kuten vesi- ja sähkömaksut, pysäköintialueiden kunnossapito ja tietyt muut palvelut, ja Toivo pyrkii kattamaan nämä kulut pääsääntöisesti vuokrissa tai muissa vuokralaisilta perittävissä maksuissa. Toivon asuntojen vuokrasopimuksissa vesimaksu veloitetaan pääsääntöisesti asukkailta erikseen henkilöluvun mukaisesti, ja kulutussähköstä asukkaat vastaavat itse sähköyhtiön kanssa tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti. Lisäksi Toivo tarjoaa osassa kohteistaan eräitä asumisviihtyvyyttä lisääviä lisäpalveluita, kuten yhteiskäyttöautoja, joista osasta koituu kuluja Toivolle lisäpalvelujen käyttöasteesta huolimatta. Ei kuitenkaan voi olla takeita siitä, että Toivo pystyy tulevaisuudessa siirtämään vuokra-asuntoihinsa tai palveluihinsa liittyviä käyttökustannuksia vuokralaisille joko erillisinä maksuina tai osana vuokraa samassa määrin kuin tämän Esitteen päivämääränä.

Markkinakäytäntö, Toivon lakisääteiset velvollisuudet vuokranantajana tai vuokralaisten vaatimukset voivat pakottaa Toivon ottamaan omalle vastuulleen nämä kustannukset kokonaan tai osittain. Edellä kuvattu riski voi toteutuessaan pienentää Toivon nettovuokratuottoja ja kohteiden arvoa tai pakottaa sen korottamaan vuokria kustannusten nousun kattamiseksi, mikä voi vähentää Toivon vuokra-asuntojen kysyntää ja vaikuttaa negatiivisesti Toivon kohteiden vuokrausasteeseen. Tämä voi puolestaan vaikuttaa olennaisen haitallisesti Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Kiinteistöjen arvonmääritys on tiettyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa, ja kiinteistöjen käypien arvojen muutokset saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön tulokseen ja rahoituksen ehtoihin

Kiinteistöjen käypään arvoon ja markkinahintoihin vaikuttavat monet tekijät, kuten yleiset ja paikalliset taloudelliset olosuhteet, korot, inflaatio-odotukset, BKT:n kasvu, yksityinen kulutus, markkinavuokrataso, vajaakäyttö, kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Lisäksi kaupunkisuunnittelu- ja rakennusprojektit sekä muutokset kilpailutilanteesta saattavat vaikuttaa kiinteistöjen arvoon.

Konsernin kiinteistöjen käypien arvojen muutos 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 0,0 miljoonaa euroa, kun se 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella oli 0,3 miljoonaa euroa, 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella -10,8 miljoonaa euroa ja 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella 12,5 miljoonaa euroa.

Toivo arvostaa valmiit sijoituskiinteistöt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään kohdekohtaisesti ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan toimesta, joka on vuosina 2022, 2023 ja 2024 ollut Catella Property Oy ("**Catella**") (kuten määritelty kohdassa "*Eräitä seikkoja – Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiraportti*"). Catella on käyttänyt sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä 10 vuoden kassavirta-analyysieihin pohjautuvaa mallia. Arvonmuutokset kirjataan sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan, ja esitetään tulosvaikutteisesti. Rakenteilla olevat kohteet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi. Rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä esitetään käyvän arvon muutoksena valmiusastetta vastaava osuus hankkeen arvioidusta kehitysvoitosta. Kehitysvaitto 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. Valmiit kohteet kirjataan käypään arvoon ulkopuolisen toimijan tekemään arviokirjaan perustuen. Yhtiön johdolla on kuitenkin mahdollisuus käyttää harkintaa lopullisessa tasearvostuksessa IFRS-standardien mukaisesti eli sijoituskiinteistön arvostus voi olla alle tai yli ulkoisen arvioitsijan antaman arvion. Keskeneräisten kohteiden arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti samalla tavalla kuin valmiiden kohteiden käypien arvojen muutokset.

Ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan lisäksi Toivon johto tarkastelee kohteiden käypiin arvoihin vaikuttavia tekijöitä kvartaaleittain ja pyytää ulkopuoliselta arvioitsijalta tarvittaessa uuden arvion, mikäli se katsoo käypien arvojen päivittämisen tarpeelliseksi. Vaikka Toivon johto käyttää harkintaa arvioidessaan kuvaavatko sijoituskiinteistöistä esitetyt käyvät arvot mahdollisimman luotettavalla tavalla niiden todellisia arvoja, ei voi olla varmuutta siitä, että arvostukset todellisuudessa tarkasti kuvaisivat niiden markkina-arvoa. Kiinteistökohteiden arvostuksessa käytetyt oletukset voivat myös osoittautua epätarkoiksi, ja markkinoiden epäsuotuisat muutokset oletuksien tekemisen ajankohdan jälkeen voivat johtaa Toivon kiinteistöportfolion arvon alenemiseen. Vaikka ulkopuolinen riippumaton arvioitsija antaa arvion Toivon kohteiden käyvistä arvoista, on kiinteistöjen arvostus subjektiivista ja siten epävarmaa.

Näin ollen ei ole takeita siitä, että historialliset tai tulevat arvostukset vastaavat tarkasti Toivon kiinteistöjen arvostushetken markkina-arvoa. Lisäksi minkään tietyn arvostushetken arvostuksen ei ole tarkoitus edustaa Toivon kiinteistöportfolion tulevaa arvoa vaan ainoastaan kunkin arvostushetken arvoa. Lisäksi tulevat sijoituskiinteistöjen arvostukset voivat ylittää Toivon kiinteistöjen myynnistä saamat kauppahinnat mahdollisessa myyntitilanteessa. On myös mahdollista, ettei Toivo pysty saamaan kiinteistöistä sellaista määrää vuokratuottoa, joka vastaa kiinteistöjen arvostuksen perustana olevia oletuksia. Arvostusten taustalla olevat virheelliset oletukset tai arviot tai minkä tahansa edellä kuvatun riskin toteutuminen voi johtaa Toivon kiinteistöportfolion virheelliseen tai yliarvioituun arvoon, ja tämän seurauksena Toivon pitäisi kirjata kyseiselle tilikaudelle tappio kiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta. Jos tällaiset tappiot ovat merkittäviä, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Hankesalkussa olevien kohteiden toteutumiseen liittyy epävarmuuksia ja niihin liittyvä arvonmäärittäminen on subjektiivista ja epätarkkaa

Yhtiön Hankesalkussa olevilla kohteilla tarkoitetaan kohteita ja asuntoja, joiden rakentaminen ei ole alkanut ja joihin liittyen Yhtiöllä on voimassa oleva sopimus (tai viranomaisen päätös tällaisen sopimuksen solmimisesta), jonka perusteella sopimuksen vastapuolella on velvollisuus toteuttaa kiinteistökohdetta koskettava kauppa Yhtiön niin halutessa. Huolimatta siitä, että Yhtiöllä on oikeus hankkia Hankesalkussa oleva kohde itselleen, liittyy tällaisten kohteiden hankkimiseen lukusia epävarmuuksia sekä tekijöitä, jotka ovat Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Hankesalkussa olevan kohteen hankkiminen ja rakennuttamisen aloittaminen voi viivästyä tai peruuntua esimerkiksi sopimusvastapuolesta, yleisestä markkinatilanteesta, kohteen sijaintialueeseen liittyvistä muutoksista, Yhtiön rahoitusasemasta, viranomaispäätöksistä tai muista syistä johtuen. Lisäksi Hankesalkussa olevia kohteita ei ole pääsääntöisesti rahoitettu etukäteen vieraan pääoman ehtoisesti, sillä niiden rakentaminen alkaa kohteesta riippuen noin 1–5 vuoden kuluttua kohdetta koskettavan sopimuksen solmimisesta.

Tässä Esitteessä esitetyt arviot Hankesalkussa olevien kohteiden käyvistä arvoista 31.3.2025 perustuvat Yhtiön johdon osin subjektiivisiin näkemyksiin kyseessä olevien kohteiden sijaintialueiden tuottovaatimustasoista. Arviot on tehty olettaen, että arvioidut kohteet olisivat olleet valmiina ja vuokrattuina 31.3.2025. Vaikka nämä arviot tehdään vilpittömässä mielessä ja huolellisesti, ei ole takeita siitä, että ne olisivat tarkkoja arvioita Hankesalkussa olevien kohteiden todellisista käyvistä arvoista tai että ne eivät muuttuisi tulevaisuudessa. Näin ollen ei ole takeita siitä, että historialliset tai tulevat Hankesalkussa olevien kohteiden käypiin arvoihin liittyvät arviot vastaisivat tarkasti tai ollenkaan kohteiden arviointihetken todellista käypää arvoa. Lisäksi minkään tietyn arviointihetken arvostuksen ei ole tarkoitus edustaa Toivon Hankesalkussa olevien kohteiden tulevaa arvoa vaan ainoastaan kunkin arviointihetken arvoa olettaen, että arvioidut kohteet olisivat olleet valmiina ja vuokrattuina arviointihetkellä. Arvioiden taustalla olevat virheelliset oletukset tai minkä tahansa edellä kuvatun riskin toteutuminen voi johtaa Toivon Hankesalkussa olevien kohteiden

virheelliseen tai yliarvioituun arvoon, ja tämän seurauksena Toivon tulevaisuudessa mahdollisesti saamat kehitysvoitot voivat jäädä suunniteltua pienemmäksi tai kokonaan saamatta. Millä tahansa edellä mainitulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Mahdolliset rakentamisen aikaiset vahingot voivat vaikuttaa Yhtiöön negatiivisesti

Toivo rakennuttaa kiinteistökohteita sekä asiakkailleen että itselleen vuokrakohteiksi pidempään omistukseen tai pian valmistumisen jälkeen myytäväksi. Yhtiö myy aktiivisesti kehittämiään, rakenteilla olevia ja omistamiaan kiinteistöjä yksittäisistä asunnoista isoihin portfolioihin.

Yhtiön omistamat kiinteistöt ovat uudehkoja ja ne on rakennettu pääsääntöisesti vuonna 2020 tai sen jälkeen. On huomattava, että kohteet rakentaneilla rakennusliikkeillä on lakisääteinen kymmenen (10) vuoden vastuu rakennusvirheistä kohteet omistavalle Yhtiölle.

Toivo ja sen tytäryhtiöt ovat joissain tapauksissa solmineet kokonaisvastuurakentamista koskevia sopimuksia, joissa Yhtiö toimii urakoitsijana. Näissä tilanteissa rakennusvirhevastuu voi aktualisoitua myös Toivolle ja/tai sen tytäryhtiöille. Myös näissä tapauksissa Yhtiön käyttämät aliurakoitsijat ovat omalta osaltaan vastuussa rakennusvirheistä, mutta aliurakoitsijoiden osoittautuessa mahdollisesti kyvyttömiksi kantamaan vastuun rakennusvirheistä, siirtyy rakennusvirhevastuu Toivolle ja/tai sen tytäryhtiöille.

Lisäksi tietyt Toivon tytäryhtiöt voivat toimia niin perustajaosakkaana kuin myös urakoitsijana rakennusurakassa ja siten markkinoida ja myydä tällaisia asunto-osakkeita suoraan kuluttajille. Tytäryhtiöllä on tällaisissa tilanteissa kuluttajiin kohdistuva lakisääteinen kymmenen (10) vuoden vastuu rakennusvirheistä. Tällaisissa hankkeissa tytäryhtiö voi myös joutua asettamaan ylimääräisiä vakuuksia suojaamaan asunto-osakeyhtiötä sekä asunto-osakkeita hankkineita kuluttajia, ja joita voidaan käyttää mahdollisessa perustajaosakkaan konkurssitilanteessa rakennusurakan viimeistelemiseen ja korjauksiin. Vaikka tytäryhtiöt ovat vastuussa omista rakennusvirheistään, on mahdollista, että tytäryhtiöt eivät kykene vastaamaan rakennusvirheistään ja siten vastuu siirtyy Toivolle ja/tai sen muille tytäryhtiöille.

Kiinteistöjen omistajana ja rakennuttajana Yhtiö pääsääntöisesti vastaa kohteissa mahdollisesti ilmenevistä virheistä sekä muista kohteiden käyttöön liittyvistä suorista ja epäsuorista vahingoista vuokralaiselle. Vaikka olennaisia rakennusvirheitä ei ole ilmennyt, Toivon virhe- ja/tai vahingonkorvausvastuu saattaa realisoitua esimerkiksi Toivon kiinteistöjen vuokralaisille vuokrakohteen puutteista aiheutuvien vahinkojen korvauksina tai Toivon kiinteistöjen muille käyttäjille kiinteistön virheistä aiheutuvien vahinkojen korvauksina. Mahdolliset rakentamiseen liittyvät virheet ja niistä johtuvat vastuut voivat johtaa Yhtiön hankekustannusten nousuun ja saattavat siten vaarantaa Yhtiön liiketoiminnan kannattavuuden sekä laskea Yhtiön omistuksessa olevien kiinteistöjen käypää arvoa, mikä voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö saattaa tehdä tulevaisuudessa yritysostoja, joihin liittyy riski yritystoston epäonnistumisesta

Yhtiö saattaa osana kasvustrategiaansa tai muutoin tehdä tulevaisuudessa myös yritysostoja tai muita yritysjärjestelyjä. Yritysostoihin liittyy useita riskejä, jotka liittyvät muun ohella ostettavan liiketoiminnan arviointiin muun muassa sen arvon, vahvuuksien, heikkouksien, kannattavuuden, varojen ja velkojen osalta, joista ei pystytä aina tyydyttävästi varmistumaan edes yksityiskohtaisten asiantuntijoiden tekemien selvitysten perusteella. Siten on olemassa riski, että Yhtiö epäonnistuu ostettavan yrityksen arvioimisessa tai että Yhtiöön tai ostettavaan yritykseen kohdistetaan oikeudellisia vaatimuksia, jotka voivat johtaa merkittäviin lisäkustannuksiin ja vastuisiin. Yritystoston onnistuminen riippuu olennaisesti myös Yhtiön kyvystä integroida hankitut liiketoiminnot onnistuneesti Yhtiön olemassa olevaan toimintaan. Yhtiö voi joutua käyttämään merkittävästi aikaa ja resursseja ostetun yrityksen toimintamallin muuttamiseen oman toimintamallinsa mukaiseksi esimerkiksi henkilöstön uudelleen koulutuksen kautta. Yritysjärjestelyjen seurauksena Yhtiö voi joutua kirjaamaan taseeseensa liikearvoa ja testaamaan liikearvon mahdollisen arvonalentumisen varalta. Mahdollisella liikearvon arvonalentumisella olisi haitallinen vaikutus Yhtiön tulokseen, mutta ei kassavirtavaikutusta.

Toivo omistaa Esitteen päivämääränä 23,42 % E-Heat Oy:stä. Toivo on 14.2.2025 allekirjoittanut esisopimuksen, joka koskee E-Heat Oy:n koko osakekannan hankintaa ("Transaktio"). Transaktiota koskevat neuvottelut ovat jatkuneet esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, mutta johtuen muun muassa Suomen sähköveroluokan mahdollisesta muutoksesta, Transaktiota koskevia lopullisia päätöksiä ei ole vielä tehty. Transaktioon liittyy muutoinkin yrityskaupoille tyypillisiä ehtoja ja epävarmuustekijöitä, ja lopullisen transaktiosopimuksen allekirjoittaminen on ehdollinen muun muassa Toivon suorittaman due diligence -tarkastuksen loppuun saattamiselle. Katso lisätietoa Esitteen kohdasta "Yhtiön liiketoiminta – Merkittävät sopimukset – E-Heat Oy:n osakekannan hankintaa koskeva esisopimus".

Mahdollisella epäonnistumisella yritystön hinnoittelussa, toteuttamisessa, ostetun yrityksen integroinnissa Yhtiön toimintaan tai jonkin muun yritystöriskin toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö on riippuvainen kyvystään rekrytoida ja sitouttaa avainhenkilöitä, jotka ovat olennaisen tärkeitä Yhtiön strategian ja suunnitellun kasvun toteuttamisen kannalta

Yhtiön menestys riippuu olennaisesti Toivon johdon ja työntekijöiden ammattitaidosta sekä Yhtiön kyvystä sitouttaa nykyinen johto ja muut avainhenkilöt Yhtiöön sekä rekrytoida uutta ja osaavaa henkilöstöä myös tulevaisuudessa muun muassa Yhtiön strategian ja suunnitellun kasvun toteuttamisen tukemiseksi. Säilyttääkseen kilpailukykyä ja voidakseen toteuttaa strategiaansa Yhtiön on onnistuttava rekrytoimaan ja sitouttamaan riittävästi ammattitaitoisia työntekijöitä, joilla on tarvittavaa erikoisosaamista esimerkiksi projektijohtourakointiin, taloushallintoon, kaavoitukseen ja hankekehitykseen liittyen. Lisäksi osa Toivon liiketoimintaan kuuluvasta osaamisesta on keskittynyt tietyille avainhenkilöille, jotka ovat erityisen tärkeitä Yhtiön kilpailukykyä säilyttämisen ja kehittämisen kannalta, kuten Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille. Toivon tavoiteltu jatkuva kasvu ja sen liiketoiminnan kannattavuus tulevaisuudessa riippuvat muun muassa Yhtiön kyvystä rekrytoida ja sitouttaa tällaiset avainhenkilöt sekä Yhtiön kyvystä rekrytoida tarvittava määrä toimialan tuntevia ja osaavia henkilöitä. Epäonnistuminen avainhenkilöiden rekrytoinnissa ja sitouttamisessa voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö on riippuvainen osaavista ja luotettavista alihankkijoista ja materiaalien ja muiden tuotteiden toimittajista

Toivon kiinteistökehityskohteissa korostuu Toivon riippuvuus osaavista ja luotettavista alihankkijoista sekä tuotteiden ja palvelujen toimittajista koko hankkeen elinkaaren ajalta. Tällaisia ovat esimerkiksi suunnittelijat, urakoitsijat ja rakennustarvikkeiden toimittajat. Tuotteiden ja palvelujen osaaviin toimittajiin liittyvien saatavuusriskien hallitsemiseksi Yhtiö kilpailuttaa palveluntarjoajat jokaisessa hankkeessa erikseen ja pyrkii valitsemaan saaduista tarjouksista aina kokonaisvaltaisesti Yhtiölle edullisimman palveluntarjoajan. Näin ollen Yhtiö lähtökohtaisesti ei aina automaattisesti käytä samoja palveluntarjoajia, vaan pyrkii kilpailuttamisella ja hajauttamisella hallitsemaan alihankkijoihin liittyvää riskiä.

Alihankkijoihin saattaa liittyä saatavuus-, hinta-, laatu- ja toimitusaikariskejä, jotka ovat kriittisiä hankkeen ja näin ollen Toivon liiketoiminnan kannalta. Saatavuus ja hinta ovat myös riippuvaisia talouden yleisistä suhdanteista ja etenkin talouden noususuhdanteen aikana ammattitaitoisten alihankkijoiden saaminen kilpailukykyiseen hintaan saattaa olla vaikeaa. Toivo ei välttämättä pysty löytämään viivytystä vaihtoehtoista osaavaa ja luotettavaa alihankkijaa hankkeisiinsa, mikäli jollain sen alihankkijoista on haasteita palvelun tai tavarantoimitamisessa sovituksi.

Osaavien ja luotettavien alihankkijoiden saatavuuteen liittyvät ongelmat voivat johtaa Yhtiön kustannusten nousuun, hankkeiden valmistumisen viivästymiseen ja/tai kasvattaa virheiden määrää. Tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön vakuutusturva ei välttämättä ole riittävä eikä Yhtiötä välttämättä ole vakuutettu kaikkien riskien varalta

Yhtiöllä on sen käsityksen mukaan sen toimialalle tavanomainen vakuutusturva. Yhtiöllä on lisäksi voimassa kaikki lakisääteiset vakuutukset. Esimerkiksi kaikissa Yhtiön omistamissa kohteissa on voimassa oleva kiinteistön täysarvovakuutus. Mainittu kiinteistön täysarvoturva käsittää esinevakuutusturvan, kiinteistönomistajan vakuutusturvan, hallinnon vastuuvakuutuksen ja oikeusturvan sekä vuokratuottojen keskeytysturvan. Vakuutuksessa on kuitenkin vastuuvapautuksia ja vastuunrajoituksia sekä vakuutusmäärän että vakuutustapahtuman osalta. Lisäksi on mahdollista, että vakuutusyhtiö arvostaa Yhtiön kiinteistöt eri arvoon, kuin Yhtiön käyttämä ulkopuolinen arvioitsija, jolloin on mahdollista, että täysarvovakuutus ei kata kaikkia Yhtiölle aiheutuneita kustannuksia. Ei ole kuitenkaan takeita siitä, että Yhtiön kiinteistöjen vakuutusturva on riittävä tai että se kattaisi kaikki mahdolliset riskit. Siten ei ole varmuutta, että Yhtiön vakuutusturva kattaisi kaikki Yhtiölle vakuutustapahtumasta, kuten esimerkiksi tulipalosta tai luonnonkatastrofista, aiheutuvat kustannukset, millä voi olla toteutuessaan vaikutusta Yhtiön liiketoimintaan.

Yhtiö altistuu lisäksi toiminnassaan työterveys-, työturvallisuus- ja työsuojeluriskeille. Toivon toiminnassa voi aiheutua myös vahinkoja työntekijöiden tai alihankkijoiden inhimillisten virheiden tai vilpillisen toiminnan johdosta. Toivo on valmistautunut onnettomuusriskeihin muun muassa työterveys- ja työturvallisuusmääräyksillä ja ohjeilla, pelastussuunnitelmilla ja riskiarvioinnilla. Ei ole kuitenkaan takeita, että edellä mainitut valmistautumistoimet ovat riittäviä. Toivolle voi aiheutua vakavia haittoja työsuojeluun tai työturvallisuuteen liittyvien vahinkojen tai tapaturmien johdosta. Viranomaiset voivat määrätä Yhtiön toimintaan kohdistuvia keskeytyksiä tai uhkasakkoja. Asiasta voi koitua merkittävää mainehaittaa ja se voi johtaa oikeudenkäynteihin ja Toivo voi joutua maksamana huomattavia vahingonkorvauksia ja sen johtohenkilöt voivat joutua rikosoikeudellisten seuraamusten kohteeksi.

Yhtiöllä ei ole vakuutusturvaa sellaisten vahinkojen varalta, jotka eivät ole vakuutuskelpoisia tai joille ei ole saatavilla vakuutusta taloudellisesti kohtuullisin ehdoin. Mikäli jollekin Yhtiön omaisuudelle, jota se ei ole vakuuttanut, aiheutuu vahinkoa tai aiheutunut vahinko ylittää korvattavan enimmäismäärän, Yhtiö saattaa joutua hankkimaan lisärahoitusta korjatakseen taikka uudelleen rakentaakseen vahingoittuneen omaisuuden, tai Yhtiö saattaa menettää vahingoittuneen omaisuuden arvon osittain tai kokonaan. Yksi tai useampi yllä mainitun vahingollisen tapahtuman toteutuminen tai riittämätön vakuutusturva voi vaikuttaa olennaisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Tähän Esitteeseen liitetyssä kiinteistöarvointiraportissa Yhtiön kiinteistöportfolion arvoa ei välttämättä ole arvioitu oikein

Catella Property Oy on laatinut kiinteistöarvointiraportin, joka on sisällytetty Esitteeseen viittaamalla. Kiinteistöarvointiraporteissa esitetään ulkopuolisen arvioitsijan arvio Toivon kiinteistöportfolioon kuuluvien valmiiden ja keskeneräisten sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista 31.3.2025. Kiinteistöarvointiraporttien mukaan Yhtiön kiinteistöportfolion markkina-arvo oli 31.3.2025 yhteensä 108,6 miljoonaa euroa, josta valmiiden kohteiden arvo oli 86,3 miljoonaa euroa, keskeneräisten kohteiden arvo yhteensä 11,6 miljoonaa euroa ja tonttien arvo yhteensä 4,3 miljoonaa euroa. Lisäksi kiinteistöarvointiraporttien mukaan Yhtiön keskeneräisten kohteiden ja Yhtiön omassa käytössä olevan pääkonttorin arvioitu markkina-arvo oli yhteensä 6,3 miljoonaa euroa 31.3.2025 olettaen, että arvioitu kohde olisi ollut valmiina ja vuokrattuna 31.3.2025 (katso lisätietoja kohdasta ”Eräitä seikkoja – Catella Property Oy:n kiinteistöarvointiraportti”).

Kiinteistöarvointiraportti edustaa ainoastaan raportin laatineen riippumattoman arvioijan näkemystä. Kiinteistöarvointiraportti perustuu oletuksiin, jotka voivat osoittautua virheellisiksi. Kiinteistöjen arvostaminen perustuu lukuisiin tekijöihin, jotka vaikuttavat myös arvioijan subjektiivisiin päätelmiin. Tällaisia tekijöitä ovat esimerkiksi yleinen markkinaympäristö, korkotaso, vuokralaisten luottokelpoisuus, vuokrausmarkkinat, yksittäisten asuntojen luovutushinnat, sijaintien kehitys ja verotus. Siksi kiinteistöarvointiraportin sisältämään kiinteistöjen arvostukseen liittyy useita epävarmuustekijöitä. Lisäksi tällä hetkellä yleisesti hyväksytyt ja kiinteistöarvointiraportin laatimisessa käytetyt arvointimenetelmät voidaan katsoa myöhemmin virheellisiksi. Ei voida myöskään poissulkea sitä, että kiinteistöjen arvoinnin taustalla olevat oletukset voidaan todeta virheelliseksi.

Kiinteistöarvointiraportissa esitetyt arvioitujen kiinteistöjen arvioidut käyvät arvot voivat olla suuremmat kuin kauppahinnat, jotka Toivo pystyy saamaan arvioitujen kiinteistöjen myynnistä, mikäli se päättää myydä kiinteistöportfolionsa kuuluvia kohteita. On siten mahdollista, että kiinteistöarvointiraportti ei edusta tarkasti Toivon kiinteistöjen nykyistä arvoa, eikä sen ole tarkoitus edustaa Toivon kiinteistöjen tulevaa arvoa vaan ainoastaan arvostushetken arvoa. On myös mahdollista, ettei Toivo pysty saamaan kiinteistöistä sellaista määrää vuokratuottoa, joka vastaa kiinteistöarvointiraportissa arvioitujen kiinteistöjen arvostuksen perustana olevia oletuksia. Jos Toivo ei kykenisi tuottamaan vuokratuottoja kiinteistöarvointiraportissa tehdyn kiinteistöjen arvostuksen taustalla olevia oletuksia vastaavalla tavalla, tai ei pystyisi realisoimaan yksittäisiä kiinteistöjään kiinteistöarvointiraporttia vastaavilla arvostuksilla, voi tällä olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon kiinteistöjen arvostukseen ja Konsernin arvostukseen sekä näin ollen Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Järjestelmäviat voivat heikentää Yhtiön toimintojen tehokkuutta ja/tai kannattavuutta

Osa Toivon toiminnasta on riippuvainen tietojärjestelmien toiminnasta ja kyvystä käyttää niitä tehokkaasti. Tällaisia tietojärjestelmiä ovat muun muassa tietoliikennejärjestelmät ja ohjelmistot, joita Toivo käyttää vuokrasopimusten hallinnoimiseen, liiketoiminnan ohjaamiseen, kiinteistökehityshankkeisiin, kiinteistöportfolion hallintaan ja toiminta- ja talousraporttien laatimiseen. Lisäksi Toivo hyödyntää strategiansa mukaisesti digitalisaatiota muun muassa etäratkaisujen, kuten etähallittavien nimi- ja infotaulujen sekä etäluettavien sähkö- ja vesimittareiden muodossa. Nämä edellyttävät tietojärjestelmien virheetöntä ja jatkuvaa toimintaa. Vaikka Toivolla on käytössään sisäisiä varasuunnitelmia sekä ohjeistuksia ja käytäntöjä järjestelmien hallintaa varten, voi Toivon käyttämissä tietojärjestelmissä kuitenkin esiintyä häiriöitä Toivosta riippumattomista syistä kuten sähkökatkosten, tietoliikennevikojen, tietokonevirusten, kolmansien osapuolten virheiden ja ongelmien sekä tietojärjestelmiin kohdistettujen rikosten vuoksi, mutta myös Toivon oman henkilöstön virheiden seurauksena. Mikä tahansa ja mistä tahansa syystä tietojärjestelmissä esiintyvä vika voi johtaa esimerkiksi kiinteistökehityshankkeiden viivästymiseen, ylimääräisiin kustannuksiin ja vuokralaisten valituksiin tai tyytymättömyyteen ja siten vaikuttaa negatiivisesti Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Tietoturvaloukkaukset ja muut häiriöt voivat vaarantaa Yhtiön tietoja ja toimintoja sekä altistaa sen korvausvastuulle, millä voi olla haitallinen vaikutus sen liiketoimintaan ja maineeseen

Toivo kerää ja tallentaa tavanomaisen liiketoimintansa yhteydessä luottamuksellisia tietoja, kuten Toivon sisäisiä liiketoimintatietoja sekä Toivon potentiaalisten, nykyisten ja aiempien vuokralaisten, työntekijöiden ja ulkopuolisten palveluntarjoajien henkilötietoja, kuten nimiä, syntymäaikoja ja osoitteita.

Luottamuksellisten tietojen ja tärkeiden tietojärjestelmien turvallinen toiminta ja ylläpito ovat kriittisiä Toivon liiketoiminnalle ja liiketoimintastrategialle, sillä tietoturvaloukkaukset ja -häiriöt saattavat johtaa muun muassa Toivolle aiheutuviin mainehaittoihin ja Yhtiön liikesalaisuuksiksi katsomien tietojen paljastumiseen. Tietoturvaloukkauksiin liittyvien riskien lieventämiseksi Toivo tekee säännöllisesti tietoturva-arviointoja keskeisille järjestelmille, ja Toivo on myös laatinut tietoturvakäytäntöjä hallitakseen riskiä. Turvatoimista huolimatta Toivon ja ulkopuolisten palveluntarjoajien tietotekniikka ja infrastruktuuri voivat olla alttiita hakkereiden iskuille tai tietoturvaloukkauksille työntekijöiden virheiden, väärinkäytön tai muiden häiriöiden seurauksena. Mikä tahansa tällainen tietoturvaloukkaus voi vaarantaa Toivon käyttämän verkkoinfrastruktuurin ja siihen tallennettuja tietoja voidaan saada luvatta haltuun, paljastaa yleisölle, menettää tai varastaa. Kaikki tällainen tietojen käyttö, paljastuminen tai muu tietojen hukkaaminen voi johtaa oikeudellisiin vaatimuksiin tai oikeudenkäynteihin, yksityisyyden suojaa koskevan lainsäädännön mukaisiin vastuisiin, viranomaisseuraamuksiin, häiriöihin Toivon toiminnoissa ja asiakkaille tarjottavissa palveluissa tai vahingoittaa Toivon mainetta, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö voi epäonnistua tietosuojaa ja yksityisyyden suojaa koskevien lakien noudattamisessa

Toivo ja sen ulkopuoliset palveluntarjoajat käsittelevät suuria määriä sen nykyisiä vuokralaisia ja uutta asuntoa etsiviä henkilöitä koskevia henkilötietoja, kuten yksityiskohtaisia tietoja yksityishenkilöiden taloudellisista tilanteista. Siksi Toivon liiketoimintaan sovelletaan useita tietosuojaa ja yksityisyyden suojaa liittyviä lakeja, mukaan lukien EU:n tietosuoja-asetusta (679/2016, ”**Tietosuoja-asetus**”) sekä muita Suomen tietosuojalakeja (esimerkiksi luottotietojen käsittelyyn liittyen). Näihin lakeihin perustuvat vaatimukset vaikuttavat Toivon kykyyn kerätä ja käsitellä henkilötietoja siten, että tästä on kaupallista hyötyä Toivon vuokralaisten valinnassa. Tietosuoja-asetus asettaa lisää velvoitteita henkilötietoja käsitteleville yhtiöille, sisältäen vaatimuksen vastata ja käsitellä henkilöiden pyynnöt koskien tallennettuja henkilötietoja Tietosuoja-asetuksessa määritellyssä aikataulussa. Lisäksi Tietosuoja-asetus sisältää säännöksiä koskien sen rikkomisesta määrättäviä merkittäviä hallinnollisia seuraamusmaksuja (enintään 20 miljoonaa euroa tai 4 prosenttia yhtiön maailmanlaajuisesta vuotuisesta liikevaihdosta).

Vaikka Toivo pyrkii noudattamaan kaikkia yksityisyyden suojaa ja tietosuojaa liittyviä lakeja ja muuta sääntelyä, on mahdollista, että Toivo tulkitsee ja soveltaa niihin perustuvia vaatimuksia epäyhtenäisesti suhteessa muihin markkinoimijoihin tai ne voivat olla ristiriidassa EU:n tai Suomen viranomaisten tulkintojen kanssa. Lisäksi säädösten rikkominen tai tietoturvaloukkaukset voivat johtaa sakkoihin, vahinkoihin, määräykseen lopettaa tietojen käsittely, Toivon maineelle tulevaan vahinkoon ja muuhun negatiiviseen vaikutukseen Toivon liiketoiminnalle. Epäonnistumisella tietosuojalakien noudattamisessa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Pilaantuminen tai muut ympäristövahingot Yhtiön kiinteistöillä saattavat aiheuttaa kalliita ympäristövastuita, heikentää tällaisten kiinteistöjen arvoa ja viivästyttää kehityshankkeita tällaisilla kiinteistöillä; Yhtiö altistuu toiminnassaan ympäristöriskeille

Toivon on noudatettava kiinteistöjensä osalta määräyksiä, jotka liittyvät esimerkiksi ympäristöön, terveyteen ja turvallisuuteen. On mahdollista, että esimerkiksi Yhtiön rakennustyömailla tapahtuu ympäristövahinko tai että Yhtiön hankkimalla kiinteistöllä tapahtuu tai on ennen sen hankintaa tapahtunut ympäristövahinko, josta aiheutuu maaperän pilaantumista. Tällaiset vahingot voivat aiheuttaa rakennushankkeiden olennaisia viivästyksiä, ja puhdistaminen voi aiheuttaa merkittäviä kustannuksia. Toivo pyrkii aina tonttien hankinnan ja kiinteistökehityksen yhteydessä varmistamaan sopimuksellisesti, että ympäristöön liittyvät riskit, jotka voisivat aktualisoitua Toivolle tai sen tytäryhtiöille, olisivat mahdollisimman pieniä. Tällaisia sopimuksellisia riskienhallintakeinoja ovat esimerkiksi erilaiset vastuunjakolausekkeet, joilla pyritään siirtämään ympäristövahingoista aiheutuvat kustannukset muiden osapuolten kuin Toivon vastattavaksi.

Ympäristövastuun jakamisen pääperiaatteena Suomessa on se, että ympäristövahingon, pilaantumisen tai muun haitan aiheuttaja (eikä omistaja) on vastuussa vahingoista. Jos Toivon sopimukselliset riskienhallintakeinot osoittautuvat joissakin sen ostamissa tai kehittämässä kohteissa riittämättömiksi, tämä voi kuitenkin altistaa Toivon suorille tai välillisille ympäristövastuille tai kasvattaa kyseisen ostettujen tai kehitettyjen kiinteistöjen kustannuksia. Millä tahansa ympäristövahingolla, tai tällaisista vahingoista aiheutuvilla kustannuksilla tai kiinteistöjen arvonalentumisilla, josta ei oltu tietoisia tai jota ei tunnistettu vahingoittuneen kiinteistön hankintahetkellä tai joka tapahtuu hankinnan jälkeen, voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Lisäksi pilaantumisen poistaminen tai puhdistustyöt voivat viivästyttää Toivon kehityshankkeita ja liiketoimintaa. Ei myöskään ole takeita siitä, että puhdistustöiden kustannukset saadaan perittyä siltä, joka on aiheuttanut pilaantumisen. Lisäksi epäonnistuminen ympäristösäädösten noudattamisessa tai tarve noudattaa mahdollisia uusia tiukempia ympäristösäännöksiä voi nostaa kustannuksia tai vaikeuttaa Toivon liiketoiminnan kehittämistä. Vaikka Toivo ei ole tähän mennessä kohdannut merkittäviä ympäristövastuita, ei ole takeita siitä, ettei Toivo voisi joutua vastuuseen olennaisista ympäristövahingoista tai muista ympäristövastuista tulevaisuudessa. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä

voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

D. Toivon rahoitukseen liittyviä riskejä

Yhtiö ei välttämättä onnistu hankkimaan uutta rahoitusta kilpailukykyisin ehdoin tai ollenkaan ja sen rahoituskulut voivat kasvaa

Ulkopuolisen rahoituksen saatavuus kilpailukykyisin ehdoin on tärkeää Toivon liiketoiminnan harjoittamisen ja kannattavuuden näkökulmasta. Toivon korollisten velkojen kokonaismäärä oli yhteensä 63,9 miljoonaa euroa 31.3.2025 ja 107,7 miljoonaa euroa 31.3.2024 (lisätietoja Toivon rahoitustilanteesta kohdassa ”Yhtiön liiketoiminta – Velat ja pääomalähteet”). Ei ole takeita siitä, että Toivo ja sen tytäryhtiöt sekä osakkuusyhtiöt kykenevät saamaan riittävästi rahoitusta oikea-aikaisesti ja suotuisin ehdoin tai lainkaan säilyttääkseen maksuvalmiutensa ja voidakseen rahoittaa toimintansa. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus, korkojen nousu, pankkisääntelyn tiukentuminen tai jokin Yhtiöstä johtuva syy, kuten epäonnistuminen lainan takaisinmaksussa ajallaan tai sovittujen rahoitusehtojen muu rikkominen, voivat nostaa Toivon liiketoiminnassa tarvittavan rahoituksen hintaa ja heikentää sen saatavuutta. Toivon johto seuraa ja arvioi jatkuvasti Toivon rahoitusasemaa, ja käyttää erilaisia toimenpiteitä, kuten rahoituspohjan hajauttamista, vähentääkseen rahoitusmarkkinoiden muutosten aiheuttamaa epävarmuutta sen liiketoiminnassa ja taloudellisessa asemassa. Rahoituksen epäsuotuisa hinnoittelu, muut Toivolle epäsuotuisat ehdot ja mahdollinen epäonnistuminen rahoituksen järjestämisessä voivat heikentää Toivon maksuvalmiutta ja haitata Toivon strategian toteuttamista (katso lisätietoja strategiasta kohdassa ”Riskitekijät – Toivon strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä”).

Jos Toivo ei saa tarvitsemaansa rahoitusta nykyistä rahoitusta vastaavilla tai edullisilla ehdoilla, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö on antanut konserniyhtiöidensä ottamien velkojen vakuudeksi omavelkaisia takauksia, joihin liittyvät vastuut saattavat tulla Yhtiön maksettavaksi

Konsernin emoyhtiö Toivo Group Oyj on antanut omavelkaisia takauksia sen konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi. Suurimmalle osalle lainoista, joille Toivo on antanut omavelkaisen takauksen, on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä. Emoyhtiön antamien omavelkaisten takausten lisäksi myös muun muassa Toivo Kodit Oy on antanut omavelkaisia takauksia konserniyhtiöiden ottamille lainoille joko yksin tai yhdessä emoyhtiön kanssa. Vaikka Toivo pyrkii varmistamaan konserniyhtiöidensä maksukyvyyn sekä hankkimaan omavelkaisen takauksen lisäksi velkojen vakuudeksi myös muita vakuuksia, on mahdollista, että esimerkiksi konserniyhtiöiden maksukyvyttömyystilanteessa velka tulisi Toivon maksettavaksi. Tällä riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön ja sen konserniyhtiöiden luottosopimuksiin sisältyvien kovenanttien mahdollinen rikkoutuminen voi vaikeuttaa Yhtiön rahoituksen saatavuutta, nostaa Yhtiön rahoituskuluja tai johtaa konsernin luottojen ennenaikaiseen eräännyttämiseen

Osa Yhtiön ja sen konserniyhtiöiden luottosopimuksista sisältävät tämän Esitteen päivämääränä tavanomaisia kovenantteja, kuten omistus-, hoitokate-, korkokate- ja lainoitusastekovenantteja (*Loan-to-Value*). Näiden kovenanttien rikkominen tai Yhtiön kyvyttömyys täyttää kovenanttien asettamat rajat saattavat johtaa siihen, että Yhtiö laiminlyö tai rikkoo velkasitoumuksiaan.

Toivo on saanut eräältä rahoittajalta lainojen hoitokate (DSCR) -kovenanttia koskevan vapautuksen (waiver) aikavälille 1.7.2023-30.6.2024, jolloin kovenanttia ei ole käytetty lainkaan, sekä koskien 31.12.2024 tarkasteluajankohtaa. Kovenantin seuraava tarkasteluajankohta on 30.6.2025. Tarkasteluajankohdalle 31.12.2024 saadun waiverin mukaan lainojen hoitokate tuli olla vähintään 1,05 31.12.2024 ja sen Toivo myös täytti. Tätä kovenanttia koskevien lainojen määrä oli yhteensä 10,0 miljoonaa euroa 31.12.2024. Lisäksi Toivo on saanut eräältä rahoittajalta korkokate (ICR) -kovenanttia koskevan vapautuksen (waiver) koskien 1.1.2023-30.6.2024 välistä ajanjaksoa ja toiselta rahoittajalta koskien 31.12.2024 tarkasteluajankohtaa. Jälkimmäisen rahoittajan osalta kovenantin seuraava tarkasteluajankohta on 31.12.2025. Waiverin mukaan kovenanttiehtoa ei sovelleta 31.12.2024 ja kovenantin ehdot tullaan määrittelemään uudelleen vastaamaan paremmin kovenantin käyttötarkoitusta vuoden 2025 aikana. Tätä kovenanttia koskevien lainojen määrä oli yhteensä 13,3 miljoonaa euroa 31.12.2024.

Kovenanttien rikkoutuminen voi johtaa siihen, että Yhtiön on maksettava kyseessä oleva luotto pois ennenaikaisesti, jolloin Yhtiölle syntyy tarve neuvotella Yhtiön rahoitus uudelleen tai myydä kiinteistöjä tai muuta omaisuutta, minkä johdosta rahoituksen ehdot saattavat heikentyä tai rahoituksen saatavuus vaikeutua, millä voi puolestaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Muutokset koroissa voivat nostaa rahoituksen hintaa ja siten vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan

Korkojen vaihtelu vaikuttaa Toivon liiketoiminnan tuottoon muuttamalla korkokuluja ja mahdollisten korkosuojausten markkina-arvoa. Korkojen vaihtelu voi myös vaikuttaa asuntovuokrausliiketoimintaan ja kiinteistöjen arvostukseen (katso lisätietoja kohdasta ”Riskitekijät – Yhtiön toimialaan liittyviä riskejä – Jos korot nousevat, Yhtiön kiinteistöportfolion arvo voi heikentyä, millä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön omistamien kiinteistöjen käypään arvoon, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen”) sekä Toivon liiketoiminnan kannattavuuteen. Korkojen nousulla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus rahoituksen hintaan ja Toivon nykyisiin rahoituskuluihin. Vaikka Toivo pyrkii seuraamaan huolellisesti korkojen kehitystä ja hallitsemaan aktiivisesti korkoriskiään, ei ole takeita siitä, että Yhtiö pystyy suojaamaan korkoriskiään riittävästi, millä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Suomen valtion luottokelpoisuuden mahdollisella heikentymisellä saattaa olla vaikutusta Yhtiön rahoituksen ehtoihin

Yhtiön osakkuusyhtiöiden Elämäni Kodit 10 Oy:n ja Elämäni Kodit 40 Oy:n liiketoiminta kuuluu osittain ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön soveltamisalaan (katso lisätietoja kohdasta ”Riskitekijät – Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä – ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön piiriin kuuluvien asuinkiinteistöihin sovelletaan laaja-alaista sääntelyä ja valvontaa, ja niille voidaan asettaa uusia tai tiukempia rajoituksia”). Näiden hankkeiden rakennuttamiseen Yhtiö käyttää Suomen valtion takaamaa pankkilainaa. Ei ole varmuutta siitä, että Suomen valtion luottokelpoisuus pysyy samalla tasolla kuin Esitteen päivämääränä. Suomen valtion luottokelpoisuudella voi olla vaikutusta ARAVA- ja korkotukilainsäädännön piirissä olevien kohteiden rahoituksen ehtoihin. Tämä voi vuorostaan johtaa siihen, että Yhtiön rahoituksen ehdot muuttuvat epäedullisemmiksi tai että Yhtiölle ei ole saatavilla vastaavaa rahoitusta lainkaan. Tämä saattaa vaikuttaa Toivon hankkeisiin ja sitä kautta Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja strategian mukaiseen kasvuun. Tämän riskin realisoidumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

E. 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 vaikuttaa hidastavasti kiinteistösijoitusmarkkinoiden kehitykseen tai kiinteistösijoitusten houkuttelevuuteen

Yhtiö toimii säännellyllä ja valvotulla toimialalla. Mahdolliset muutokset Yhtiön kannalta olennaisessa sääntelyssä (kuten terveyteen, turvallisuuteen, rakentamiseen, ympäristöön tai verotukseen liittyvässä sääntelyssä), viranomaistoimenpiteissä ja viranomaisten asettamissa vaatimuksissa sekä tapa, jolla kyseisiä lakeja, säädöksiä ja toimenpiteitä pannaan täytäntöön tai tulkitaan, sekä uusien lakien ja määräysten soveltaminen ja täytäntöönpano ovat Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Mahdollisilla muutoksilla saattaa olla haitallisia vaikutuksia Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Muutokset saattavat myös edellyttää Yhtiötä mukauttamaan olemassa olevia liiketoimintojaan, varojaan ja kulloinkin voimassa olevaa strategiaansa. Suoraan Yhtiön liiketoimintaan vaikuttavien määräysten lisäksi Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja/tai taloudelliseen asemaan voivat vaikuttaa välillisesti sellaiset uudet määräykset tai entistä tiukemmat määräykset, jotka koskevat Yhtiön kiinteistökehityshankkeiden vuokraamista tai Yhtiön toimintaympäristöä.

Rakentaminen on säänneltyä toimintaa ja oikeudellisen toimintaympäristön ennustettavuus on Yhtiölle tärkeää. Viranomaisilla, kuten kunnilla, on valtuudet laatia maankäyttösuunnitelmia, joita rakennusyritysten on noudatettava. Rakennustyöt voidaan aloittaa vasta kun viranomaisilta on saatu tarvittavat luvat. Lisäksi varsinaiset rakennustyöt edellyttävät yhteistyötä eri viranomaisten kanssa sekä viranomaisten tekemiä tarkastuksia eri rakennusvaiheissa. Ei ole takeita siitä, että viranomaiset myöntävät Yhtiölle sen tarvitsemat luvat tai siitä, ettei lupapäätöksiä mahdollisten valitusten johdosta kumota tai muuteta Yhtiön liiketoiminnan kannalta epäedullisella tavalla.

Toivon osakkuusyhtiöiden liiketoiminta on osittain ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön sääntelemää toimintaa, johon liittyviä riskejä on kuvattu tarkemmin alla kohdassa ”Riskitekijät – Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä – ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön alaisiin asuinkiinteistöihin sovelletaan laaja-alaista sääntelyä ja valvontaa, ja niille voidaan asettaa uusia tai tiukempia rajoituksia”.

Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiö vuokraa vuokra-asuntokohteitaan kuluttaja-asiakkaiden lisäksi myös muun muassa esimerkiksi yritysille. Mikäli lainsäädäntö, kuten esimerkiksi ALV-palautusvastuisiin liittyvä lainsäädäntö, muuttuisi tulevaisuudessa siten, että asuinkäyttöön tarkoitettujen huoneistojen vuokraaminen yritysille kävisi kannattamattomaksi tai estyisi kokonaan tai osittain, ei ole varmuutta siitä, että Yhtiö saisi tällaisen mahdollisen lainsäädäntömuutoksen vuoksi tyhjäksi jäävät huoneistot vuokrattua uudelleen kohtuullisessa ajassa tai ollenkaan, mikä saattaa vaikuttaa huoneistojen käyttöasteeseen ja tätä kautta myös Toivon liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Erityisesti maankäyttöön ja rakentamiseen, ARAVA-järjestelmään ja verotukseen liittyvän lainsäädännön, viranomaismääräysten tai oikeuskäytännön tai näiden tulkinnan Yhtiön kannalta epäedulliset muutokset voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyisiin.

Oikeudenkäynnit, viranomaismenettelyt tai kanteet voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiöön

Toivo voi joutua osalliseksi oikeudenkäyntiin tai viranomaismenettelyyn tai toimintaansa koskevaan kanteeseen. Oikeudenkäyntien, viranomaismenettelyjen tai kanteiden lopputuloksen ennakoiminen on väistämättä vaikeaa, eikä ole takeita meneillään olevien tai tulevien menettelyjen tai kanteiden lopputuloksesta. Toivo voi joutua tavanomaisen liiketoimintansa yhteydessä osalliseksi oikeudenkäynteihin liittyen esimerkiksi Toivon väitettyihin sopimusrikkomuksiin, ja siihen voidaan kohdistaa vero- ja viranomaistarkastuksia. Lisäksi kiinteistökauppoihin liittyy tavanomainen riski siitä, että toinen osapuoli on tyytymätön kaupan lopputulokseen esimerkiksi kauppahinnan tai kiinteistön kunnan osalta ja nostaa kanteen toista osapuolta vastaan. Tällaiset menettelyt voivat olla kalliita ja viedä paljon aikaa, ja ne voivat aiheuttaa negatiivista julkisuutta Toivolle. Lisäksi Toivon näkemyksen mukaan toimialalla on tavanomaista, että esimerkiksi rakennusluvista valitetaan, mikä voi viivästyttää rakentamisen etenemistä merkittävästi. Konsernin tämän Esitteen päivämääränä vireillä olevat tai uhkaavat oikeudenkäynnit on kuvattu Esitteen kohdassa ”Yhtiön liiketoiminta – Oikeudenkäynnit”).

Edellä mainitut menettelyt voivat olla kalliita ja viedä paljon aikaa, ja ne voivat aiheuttaa negatiivista julkisuutta Toivolle. Mikä tahansa oikeudenkäynti, viranomaismenettely tai kanne Toivoa tai sen avainhenkilöitä vastaan voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyisiin.

ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön piiriin kuuluviin asuinkiinteistöihin sovelletaan laaja-alaista sääntelyä ja valvontaa, ja niille voidaan asettaa uusia tai tiukempia rajoituksia

Toivon osakkuusyhtiöt kehittävät, rakennuttavat ja vuokraavat asuntoja, joihin kohdistuu ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädäntöä koskevia rajoituksia, katso kohdat ”Yhtiön liiketoiminta – Liiketoiminnan kuvaus – Kiinteistöjen omistaminen – ARAVA- ja/tai korkotukisäännelty asunnot” ja ”Yhtiön liiketoiminta – Sääntely-ympäristö – ARAVA- ja korkotukilainsäädäntö”. Rajoituksenalaisiin vuokra-asuntoihin sovelletaan tällä hetkellä rajoituksia koskien vuokran määrää ja voitonjakoa sekä muita ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädäntöön perustuvia rajoituksia. Toivon osakkuusyhtiöiden ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön rajoitusten piiriin kuuluviin kiinteistöihin sovelletaan esimerkiksi vuokrasääntelyä, mikä tarkoittaa muun ohella sitä, että vuokralaisilta saa peräi asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.

Lukuisten muutosten seurauksena ARAVA- ja korkotukilainsäädännöstä on tullut hyvin monimutkaista ja vaikeasti hallittavaa, mikä usein johtaa eriäviin tulkintoihin lainsäädännön soveltamisesta. Ei ole myöskään poissuljettua, että ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädäntöön tai siitä tehtävään tulkintaan tulisi muutoksia, joilla voi olla olennainen vaikutus Toivon liiketoimintaan tulevaisuudessa tai sen kykyyn toimia kannattavasti kyseisellä toimialalla. On myös mahdollista, että lainsäätävä ja viranomaiset tekevät päätöksiä, joiden nojalla vuokrasääntely laajenee koskemaan myös vapaarahoitteisia kohteita koko tai osassa Suomea. Tämä voisi toteutuessaan vaikuttaa Toivon kiinteistöportfolion arvoon ja vuokrakohteista saatavaan tuottoon. Toivo altistuu riskille, että ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön piiriin kuuluviin asuinkiinteistöihin liittyen säädetään uusia tai täydentäviä lakeja tai asetuksia, jotka voivat esimerkiksi lisätä tai tiukentaa rajoituksia tällaisten kiinteistöjen sallitulle tuottotasolle ja/tai omistukselle tai pidentää tällaisten kiinteistöjen rajoitusajoja. On myös mahdollista, että Toivo on tulkinnut sääntelyä toiminnassaan väärin tai että lainsäädännön tulkintaa myöhemmin muutetaan Toivolle haitallisella tavalla.

Millä tahansa yllä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyisiin.

Verolainsäädännön ja verotuskäytännön muutokset sekä Yhtiön verotusta koskevat ratkaisut saattavat olla Yhtiölle epäedullisia

Yhtiön veroriski liittyy ensi sijassa verokantojen tai verolainsäädännön muihin muutoksiin tai mahdollisiin virheellisiin tulkintoihin tai tulkintaepäselvyyksiin. Yhtiö maksaa toiminnassaan vuosittain merkittäviä määriä kiinteistöveroja. Ei ole takeita siitä, että kiinteistöverojen määrää ei nostettaisi merkittävästi tai että kiinteistöihin ei kohdistettaisi muita merkittäviä veroja, jotka tulisivat Toivolle maksettavaksi. Lisäksi ei ole takeita siitä, että lainsäädännölliset muutokset eivät vaikuttaisi Yhtiön ALV-palautusvastuuseen Yhtiölle epäedullisella tavalla. On myös mahdollista, että verolainsäädäntöä, verotuskäytäntöä tai aikaisemmin sovellettuja tulkintoja muutettaisiin Toivolle epäedullisella tavalla.

tai että Yhtiön ALV-vuokratut kohteet eivät olisi enää jatkossa ALV-vuokrattuja, mikä voisi kasvattaa Yhtiön ALV-vastuita.

Yhtiö harjoittaa arvonlisäverolain mukaista majoitustoimintaa joissakin kiinteistöissään. Tähän liittyy riski siitä, että veroviranomaisen tulkinnan mukaan toiminnan muoto ei täytä vaadittuja vaatimuksia, mistä johtuen Yhtiölle voi aiheutua velvollisuus palauttaa arvonlisäveroa. Lisäksi tähän liittyy riski siitä, että rakennusvalvontaviranomainen tulkitsee toiminnan tosiasiallisten vaikutusten ympäröivään yhteyskuntaan olevan kaavan tai rakennusluvan vastaista ja vaatii toiminnan muuttamista, mistä voi aiheutua Yhtiölle kustannuksia tai tulonmenetyksiä.

Konsernin kahteen tytäryhtiöön on tehty verotarkastus tilikausien 2022 ja 2023 aikana. Verotarkastuksen perusteella on mahdollista, että verotarkastuksen kohteena olevat tytäryhtiöt joutuvat tilittämään palautettuja arvonlisäveroja yhteensä arviolta noin 0,6 miljoonaa euroa. Katso lisätietoja Esitteen kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Oikeudenkäynnit”.

Yllä kuvattujen riskien toteutuminen saattaisi johtaa ennakoitua suurempaan veronmaksuvelvollisuuteen, Yhtiön tappioiden vähennysoikeuden menettämiseen, jälkiverotuksen yhteydessä määrättyihin veronkorotuksiin tai muihin veroviranomaisten tai tuomioistuimien määräämiin seuraamuksiin, joilla voi olla olennainen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

F. Osakkeisiin liittyviä riskejä

Yhtiön Osakkeille mahdollisesti maksettavan osingon ja muun varojenjaon määrä on epävarma ja Toivo ei välttämättä jaa varoja joltakin tai miltyään tilikaudelta

Toivon tulevaan kykyyn jakaa varoja osakkeenomistajille esimerkiksi osingonjakona vaikuttavat useat tekijät, kuten tulevat tuotot, rahavirrat, velanhoidonvelvoitteet, sijoitukset, maksukyky ja olemassa olevien velkojen ehdot, rahoitus sopimusten kovenantit sekä osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) (”**Osakeyhtiölaki**”) varojenjakoa koskevat määräykset. Lisäksi varojenjaon edellytyksenä on, että Yhtiöllä on Osakeyhtiölain mukaisia jakokelpoisia varoja, eikä varojenjakoa saa vaarantaa Osakeyhtiölain mukaista Yhtiön maksukykyä. Yhtiön hallituksen yleisenä velvollisuutena on varmistua Yhtiön maksukykyyn säilymisestä varojenjaosta huolimatta. Yhtiö ei ole toistaiseksi toiminta-aikanaan maksanut osinkoa eikä ole varmuutta siitä, että Yhtiö kykenee jakamaan osinkoa miltyään tilikaudelta. Katso lisätietoja kohdasta ”Osingot ja osinkopolitiikka”.

Tulevat osakeannit voivat vaikuttaa negatiivisesti Osakkeiden markkinahintaan ja laimentaa osakkeenomistajien suhteellista omistusosuutta

Toivo voi laskea liikkeeseen osakkeita monista eri syistä, kuten liiketoimintansa rahoittamiseksi, yritysostojen toteuttamiseksi tai henkilöstön sitouttamiseen. Lisäksi, mikäli Yhtiö tarvitsee vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen lisäksi tulevaisuudessa lisää oman pääoman ehtoista rahoitusta uusilla osakeanneilla tai muilla oman pääoman ehtoilla rahoitusmuodoilla, saatetaan tätä tarkoitusta varten järjestää osakeanteja osakkeenomistajien merkintäetuoikeutta noudattaen tai suunnattuina osakeanteina merkintäetuoikeudesta poiketen, jos yhtiökokous antaa siihen valtuudet. Osakkeiden liikkeeseenlasku tai myynti taikka käsitys siitä, että tällaisia liikkeeseenlaskuja tai luovutuksia saattaa tapahtua tulevaisuudessa, voi vaikuttaa haitallisesti Osakkeiden markkina-arvoon ja Yhtiön kykyyn hankkia tulevaisuudessa oman pääoman ehtoista rahoitusta. Suunnatut osakeannit ja merkintäetuoikeusannit, joihin osakkeenomistaja ei osallistu ollenkaan tai osallistuu vain osittain, pienentävät osakkeenomistajan suhteellista omistusosuutta ja äänivaltaa Yhtiössä.

Yhtiön Osakkeiden omistus on keskittynyt, ja suurimmalla osakkeenomistajalla on merkittävä omistusosuus sekä määräysvalta Yhtiössä myös Listautumisen jälkeen

Yhtiön suurin osakkeenomistaja Raatihuone Oy omisti 31.5.2025 ja omistaa tämän Esitteen päivämääränä noin 66,95 prosenttia Yhtiön kaikista liikkeeseen lasketuista Osakkeista ja äänistä. Raatihuone Oy:llä on merkittävä omistusosuus sekä määräysvalta Yhtiössä, ja tämän seurauksena Raatihuone Oy voi yksin tai yhdessä Toivon muiden suurten osakkeenomistajien kanssa määrätä yhtiökokouksessa tehtävistä päätöksistä, tai myös mahdollisesti estää Yhtiön yhtiökokouksessa tehtäviä päätöksiä, kuten tilinpäätöksen hyväksymisen, yhtiöjärjestyksen muutokset ja tietyt yritysjärjestelyt, kuten sulautumiset ja jakautumiset.

Yhtiön suurimman osakkeenomistajan intressit voivat joskus poiketa muiden osakkeenomistajien intresseistä. Osakeomistuksen keskittyminen voi viivästyttää tai estää määräysvallan siirron Yhtiössä, evätä osakkeenomistajilta mahdollisuuden saada Osakkeistaan preemio Yhtiön myynnin yhteydessä sekä vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin. Näillä tekijöillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön muiden osakkeenomistajien asemaan.

Hallintarekisteröityjen Osakkeiden haltijat eivät välttämättä pysty käyttämään äänioikeuttaan tai muita osakkeenomistajan oikeuksiaan

On mahdollista, että sellaiset osakkeenomistajat, jotka eivät ole suomalaisia luonnollisia henkilöitä tai oikeushenkilöitä ja jotka hallinnoivat omistamiaan Osakkeita niin sanotun hallintarekisteröinnin kautta, eivät kykene käyttämään osakkeenomistajien oikeuksiaan hallinnointiketjun läpi. Hallintarekisteröityjen Osakkeiden omistajat eivät pysty suoraan käyttämään äänioikeuttaan yhtiökokouksessa, ellei hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa ole tilapäisesti merkitty Yhtiön osakasluetteloon viimeistään yhtiökokouksessa mainittuna päivämääränä. Koska tällaisen tilapäisen merkinnän tekeminen edellyttää toimenpiteitä osakkeenomistajan lisäksi osakkeenomistajan omaisuudenhoitajalta ja omaisuudenhoitajan käyttämältä tilinhoitajalta, on mahdollista, ettei merkintää onnistuta asianmukaisesti tekemään määräajassa.

Sijoittajat, joiden pää- tai viitevaluutta on muu kuin euro, altistuvat Osakkeisiin sijoittaessaan tietyille valuuttariskeille

Listautumisen toteutuessa Osakkeilla tullaan käymään kauppaa euroissa Nasdaq Helsingin pörssilistalla ja Osakkeille tulevaisuudessa mahdollisesti maksettavat osingot ovat euromääräisiä. Tämän seurauksena euron valuuttakurssin muutokset vaikuttavat mahdollisesti maksettavien osinkojen ja vapaasta omasta pääomasta tehtävien muiden varojenjakojen arvoon niiden osakkeenomistajien tapauksessa, joiden pää- tai kotivaluutta ei ole euro. Lisäksi Osakkeiden markkinahinta ilmaistuna ulkomaanvaluutoissa vaihtelee osittain valuuttakurssien vaihtelun seurauksena. Tämä voi vaikuttaa Osakkeiden ja niihin perustuvien mahdollisten osinkojen arvoon niiden osakkeenomistajien tapauksessa, joiden pää- tai kotivaluutta ei ole euro.

G. Listautumiseen liittyviä riskejä

Osakkeiden hinta saattaa heilahdella, aktiiviset ja likvidit markkinat eivät välttämättä kehity ja mahdolliset sijoittajat voivat menettää huomattavan osan sijoituksestaan

Osakkeiden listaamisen jälkeinen markkinahinta saattaa vaihdella merkittävästikin johtuen erilaisista tekijöistä, kuten esimerkiksi Yhtiön kyvystä saavuttaa liiketoimintatavoitteensa. Yhtiö ei pysty ennakoimaan tai arvioimaan hintavaihtelua. Lisäksi kansainväliset osakemarkkinat ovat ajoittain kohdanneet merkittäviä hinta- ja volyyminvaihteluita yksittäisten yritysten liiketoiminnan kehityksestä tai tulevaisuudennäkymistä riippumatta. Myös yleisen markkinatilanteen heikkenemisellä tai samantyyppisten arvopapereiden markkinoiden heikkenemisellä voi olla olennaisen epäedullinen vaikutus Osakkeiden arvoon, markkinoihin ja likviditeettiin. Osakkeiden hinta ja likviditeetti osakemarkkinoilla saattavat ajoittain vaihdella huomattavasti Yhtiön liiketoiminnan kehityksestä tai tulevaisuuden näkymistä riippumatta. Lisäksi Yhtiön liiketoiminnan tulos ja tulevaisuudennäkymät voivat joskus alittaa osakemarkkinoiden, markkina-analyytikkojen ja sijoittajien odotukset. Osakkeiden hinnanmuodostus markkinoilla saattaa myös häiriintyä, jolloin osakekurssi ei heijasta kaikkea markkinoilla saatavilla olevaa tietoa. Minkä tahansa mainitun tekijän toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja/tai taloudelliseen asemaan sekä Osakkeiden arvoon.

Listautuminen voi viivästyä tai se voi peruuntua eikä Yhtiö voi varmistua siitä, että listautuminen pörssilistalle toteutuisi

Yhtiön johdon mukaan Toivo täyttää tämän Esitteen päivämääränä Nasdaq Helsingin pörssilistan yhtiöille asetut vaatimukset, mutta ei kuitenkaan ole takeita siitä, että Listautuminen toteutuu Yhtiön suunnitteleman tavalla tai ollenkaan. Listautuminen voi epäonnistua muun muassa Listautumisen täytäntöönpanoon liittyvistä ongelmista, viranomaispäätöksistä, Nasdaq Helsingin asettamista vaatimuksista tai muista seikoista johtuen, ja osa tällaisista seikoista voi olla Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. On myös mahdollista, että Nasdaq Helsinki ei hyväksy Yhtiön listalleottohakemusta, mikä voi johtaa Listautumisen viivästymiseen tai perumiseen sekä merkittäviin lisäkuluihin ja ylimääräiseen hallinnolliseen taakkaan. Listautumisen viivästymisellä tai epäonnistumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin, minkä lisäksi se voi johtaa sijoittajien heikentyneeseen luottamukseen yhtiötä kohtaan. Yhtiö ei voi taata, että Yhtiön listautuminen pörssilistalle toteutuu.

Yhtiö voi epäonnistua Nasdaq Helsingin pörssiyhtiöiltä vaadittavien toimenpiteiden ja toimintojen toteuttamisessa

Yhtiön Osakkeet ovat olleet kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsingin ylläpitämällä First North Growth Market -markkinapaikalla, ja Yhtiö on luonut tarpeellisia toimenpiteitä ja prosesseja, jotka ovat mahdollistaneet hallinnollisten ja taloudellisten tehtävien, raportoinnin sekä riskien hallinnan ja sisäisen tarkastuksen suorittamisen ja täten mahdollistaneet

Yhtiön toimimisen First North Growth Market -markkinapaikalle listattuna yhtiönä. Yhtiö on lisäksi aloittanut IFRS-raportoinnin jo tilikaudesta 2020 lukien.

Vaikka Yhtiö on aloittanut IFRS-raportoinnin jo vuonna 2020, on kuitenkin mahdollista, että Yhtiö tekee virheitä tilinpäätöstensä laatimisessa. Konsernin 31.12.2024 päättäneeltä tilikaudelta laaditun tilinpäätöksen pitkäaikaisiin rahoituslaitoslainoihin on kirjattu 13,3 miljoonan euron määräinen laina, johon liittyvä korkokate (ICR) -kovenantti ei ole täyttynyt 31.12.2024 ja jonka osalta Yhtiö on saanut rahoittajalta waiverin tilikauden 2025 puolella ja siten rahoittaja on luopunut kovenantin soveltamisesta tilikauden 2024 osalta. Näin ollen tämä laina olisi tullut kirjata IAS 1.74:n mukaisesti lyhytaikaisiin rahoituslaitoslainoihin 31.12.2024 päättäneeltä tilikaudelta laaditussa tilinpäätöksessä, jolloin pitkäaikaisten rahoituslaitoslainojen määrä olisi ollut 34,3 miljoonaa euroa ja lyhytaikaisten rahoituslaitoslainojen määrä 15,3 miljoonaa euroa. Waiverin saamisen johdosta laina on ollut 31.3.2025 ja on Esitteen päivämääränä pitkäaikaista velkaa.

Yhtiön listautuminen pörssilistalle tuo mukanaan uusia ja vaativampia velvollisuuksia, mukaan lukien pörssiyhtiöiden corporate governance -vaatimukset sekä Yhtiötä mahdollisesti tulevaisuudessa koskevat kestävyysraportointivaatimukset. On kuitenkin mahdollista, että kyseisten toimintojen ja prosessien toteuttaminen vie enemmän resursseja kuin on suunniteltu, eikä kyseisiä tehtäviä kyetä toteuttamaan samanlaatuksina kuin aiemmin tai kyseiset toiminnot keskeytyvät. On lisäksi mahdollista, että Yhtiö epäonnistuu pörssiyhtiöltä vaadittavien toimintojen toteuttamisessa ja järjestämisessä sekä näiden toimintojen ylläpitämisessä kokonaan tai osittain tai että näiden toteuttamiseen ja järjestämiseen liittyy lisäkustannuksia, joita ei kyetä ottamaan huomioon tällä hetkellä.

Vaativat tiedotusaikataulut ja riippuvaisuus tietojärjestelmistä ja avaintyöntekijöistä voivat asettaa haasteita taloudellisen ja muun tiedon oikeellisuuden sekä kyseisten tietojen oikea-aikaisen julkaisemisen osalta. Mikäli Yhtiön julkaisemat tiedot osoittautuvat virheellisiksi, harhaanjohtaviksi tai muutoin sovellettavien lakien, sääntöjen ja määräysten vastaisiksi, Yhtiö voi menettää sijoittajiensa ja muiden sidosryhmiensä luottamuksen ja Yhtiölle saattaa aiheutua seuraamuksia kyseisten tekojen osalta.

Edellä mainittujen riskien toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja/tai taloudelliseen asemaan sekä Osakkeiden arvoon.

YHTIÖ, HALLITUS, TILINTARKASTAJAT JA NEUVONANTAJAT

Yhtiö

Toivo Group Oyj
Gransinmäki 6
02650 Espoo

Yhtiön hallituksen jäsenet

Asko Myllymäki	Hallituksen puheenjohtaja
Tomi Koivukoski	Hallituksen jäsen
Petri Kärkkäinen	Hallituksen jäsen
Margit Lindholm	Hallituksen jäsen
Harri Tahkola	Hallituksen jäsen

Yhtiön tilintarkastaja

KPMG Oy Ab
Päävastuullinen tilintarkastaja: KHT Pekka Alatalo
Töölönlahdenkatu 3 A
00100 Helsinki

Taloudellinen neuvonantaja

Oaklins Finland Oy
Pohjoisesplanadi 27 C
00100 Helsinki

Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja

Smartius Oy
Kauppurienkatu 11 B 51
90100 Oulu

ERÄITÄ SEIKKOJA

Esitteestä vastuussa olevat tahot

Toivo Group Oyj
Yritys- ja yhteisötunnus: 2687933-2
Kotipaikka: Helsinki
Osoite: Gransinmäki 6, 02650 Espoo

Esitettä koskeva vakuutus

Yhtiö vastaa Esitteeseen sisältyvistä tiedoista. Yhtiö vakuuttaa, että sen parhaan ymmärryksen mukaan Esitteessä esitetyt tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä Esitteestä ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

Ulkopuolisista lähteistä olevat tiedot

Mikäli Esitteen sisältämä tieto on peräisin ulkopuolisesta lähteestä, kyseinen lähde on yksilöity. Yhtiö vahvistaa, että Esitteeseen sisältyvät ulkopuolisista lähteistä tuotetut tiedot on toistettu Esitteessä asianmukaisesti ja että siltä osin kuin Yhtiö tietää ja on pystynyt kyseisten kolmansien julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja.

Tämä Esite sisältää tietoa Yhtiön kilpailullisesta asemasta sekä markkinoista, joilla Yhtiö toimii, sisältäen markkinakokoa ja markkinaosuutta koskevaa tietoa. Ellei toisin mainita, Yhtiön tai sen toimialan markkinakehityksestä esitetyt arviot perustuvat Yhtiön johdon kohtuullisella tavalla varmistamiin arvioihin. Markkinoita koskevan tiedon kokoamiseksi Yhtiön johto on kerännyt tietoa eri palvelukokonaisuuksien markkinoista ja kilpailijoista, minkä pohjalta Yhtiön johto on analysoinut Yhtiön markkinoita ja kilpailullista asemaa. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Esitteen sisältämä markkinaosuutta koskeva tieto antaa oikean ja riittävän kuvan Yhtiön markkinoista ja kilpailuasemasta. Tämä tieto ei kuitenkaan ole minkään itsenäisen asiantuntijan vahvistamaa, eikä Yhtiö siten takaa, että kolmas osapuoli tulee samoihin päätelmiin tai tuloksiin käyttäen erilaisia metodeja kootessaan tai analysoidessaan markkinoita koskevaa dataa.

Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiraportti

Tämä Esite sisältää kiinteistöjen käyvän arvon määrittämistä koskevia tietoja, jotka ovat peräisin Yhtiön tilaamasta Catella Property Oy:n (y-tunnus 2214835-6) (**”Catella”**) tätä Esitettä varten laatimasta ja tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytetyistä kiinteistöarviointiraportista. Catella on suostunut siihen, että kiinteistöarviointiraporttia käytetään tässä Esitteessä.

Tässä Esitteessä Catellan arviointiraporttien mukaisiin arvioihin viitataan termillä ”markkina-arvo”. Catellan raportin mukaan markkina-arvo (IVS 2020) on se arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinneissa oteta huomioon.

Yhtiön sijoituskiinteistöjen käypä arvo Yhtiön taseessa 31.3.2025 oli 116,2 miljoonaa euroa, kun Catellan kiinteistöarviointiraportin mukaan Toivon kiinteistöportfolion markkina-arvo oli 108,6 miljoonaa euroa. Catellan arviointiraportin arvot ovat valmiiden kohteiden, rakenteilla olevien ja suunnittelun osalta pitkällä olevien kohteiden käyppiä arvoja tiettyinä hetkenä. Toivon taseen sijoituskiinteistöjen käyvissä arvoissa on näiden lisäksi IFRS-perusteisesti kirjattuja maanvuokrasopimuksiin perustuvia käyttöoikeusomaisuuksia sekä pieniä määriä hankinta-arvoon arvostettuja sijoituskiinteistöhankkeiden kuluja, joita ei ole Catellan arviointiraportilla.

Esitteen saatavilla olo

Esite sekä siihen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat saatavilla arviolta 10.6.2025 lähtien Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa https://sijoittajille.toivo.fi/fi/listautuminen_2025.

Tulevaisuutta koskevat lausumat

Eräät tässä Esitteessä esitetyt lausumat, kuten muun muassa kohdissa ”Tiivistelmä”, ”Riskitekijät”, ”Listautumisen tausta ja syyt”, ”Markkina- ja toimialakatsaus” ja ”Yhtiön liiketoiminta” esitetyt lausumat perustuvat Yhtiön johdon näkemyksiin ja käsityksiin sekä tällä hetkellä Yhtiön johdon tiedossa olevien seikkojen perusteella tekemiin oletuksiin, ja siten ne voivat olla tulevaisuutta koskevia lausumia. Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden johdosta Yhtiön tulevaisuudessa toteutuva

tulos, toiminta, saavutukset ja toimialan tulos voivat poiketa olennaisesti tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa nimenomaisesti tai välillisesti esitetyistä tuloksista, toiminnasta, saavutuksista ja toimialan tuloksista. Tällaisia riskejä, epävarmuustekijöitä ja muita tärkeitä tekijöitä ovat muun muassa Yhtiön strategian toteutumiseen ja rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit, yleinen talous- ja markkinatilanne sekä muut kohdassa ”Riskitekijät” kuvatut riskit. Tulevaisuutta koskevat lausumat eivät ole takuita Yhtiön tulevasta toiminnallisesta tai taloudellisesta suorituskyvystä.

Lisätietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa muun muassa Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin sekä Osakkeiden hintaan, on esitetty kohdassa ”Riskitekijät”.

Ellei sovellettavien säännösten (mukaan lukien Esiteasetus) asettamista velvollisuuksista muuta johdu, Yhtiö ei päivitä tai arvioi Esitteeseen sisältyviä tulevaisuutta koskevia lausumia uusien tietojen, tulevaisuuden tapahtumien tai muiden seikkojen perusteella. Tässä kappaleessa esitetyt huomiot koskevat kaikkia myöhempiä Yhtiöön tai Yhtiön puolesta toimiviin henkilöihin liittyviä kirjallisia ja suullisia tulevaisuutta koskevia lausumia kokonaisuudessaan. Mahdollisten sijoittajien tulee ottaa erityisesti huomioon Esitteessä mainitut tekijät, joiden johdosta Yhtiön todellinen liiketoiminta, liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja maksuvalmius voivat poiketa ennakoidusta.

Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja

Tilinpäätökset ja osavuositiedot

Esitteeseen sisällytetyt historialliset taloudelliset tiedot ovat peräisin Yhtiön tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksistä 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta ja Yhtiön 31.3.2025 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta laadituista Konsernin tilintarkastamattomista taloudellisista neljännesvuositiedoista, mukaan lukien tilintarkastamattomat taloudelliset vertailutiedot 31.3.2024 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, jotka on sisällytetty viittaamalla Esitteeseen.

Konsernin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditun tilinpäätöksen pitkäaikaisiin rahoituslaitoslainoihin on kirjattu 13,3 miljoonan euron määräinen laina, johon liittyvä korkokate (ICR) -kovenantti ei ole täytynyt 31.12.2024 ja jonka osalta Yhtiö on saanut rahoittajalta waiverin tilikauden 2025 puolella ja siten rahoittaja on luopunut kovenantin soveltamisesta tilikauden 2024 osalta. Näin ollen tämä laina olisi tullut kirjata IAS 1.74:n mukaisesti lyhytaikaisiin rahoituslaitoslainoihin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditussa tilinpäätöksessä, jolloin pitkäaikaisten rahoituslaitoslainojen määrä olisi ollut 34,3 miljoonaa euroa ja lyhytaikaisten rahoituslaitoslainojen määrä 15,3 miljoonaa euroa. Waiverin saamisen johdosta laina on ollut 31.3.2025 ja on Esitteen päivämääränä pitkäaikaista velkaa.

Tilintarkastamattomat neljännesvuositiedot on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen ja tilintarkastetut konsernitilinpäätökset on laadittu IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti. Esitteen taulukoissa esitetyt taloudelliset tiedot on merkitty tilintarkastetuiksi silloin, kun tiedot ovat peräisin tilintarkastetuista konsernitilinpäätöksistä.

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Tässä Esitteessä esitetään tiettyjä tunnuslukuja, jotka eivät ole Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ”ESMA”) antaman ohjeen ”Vaihtoehtoiset tunnusluvut” mukaan IFRS-standardeissa määriteltyjä tai nimettyjä historiallisia taloudellista suorituskykyä, taloudellista asemaa tai rahavirtoja kuvaavia tunnuslukuja, vaan ne ovat vaihtoehtoisia tunnuslukuja. Toivo katsoo, että vaihtoehtoiset tunnusluvut antavat täydentävää lisätietoa IFRS-konsernitilinpäätöksessä esitettyihin taloudellisiin tunnuslukuihin nähden ja lisäävät ymmärrystä Toivon toiminnan kannattavuudesta.

Esiteasetuksen 6 artiklan mukaisesti kaikki esitteissä oleva tieto tulee esittää helposti analysoitavassa ja ymmärrettävässä muodossa. ESMA katsoo, että jos esitteestä vastuulliset tahot päättävät sisällyttää vaihtoehtoisia tunnuslukuja esitteeseen, ymmärrettävyyden periaate edellyttää, että vaihtoehtoisten tunnuslukujen tulee olla määriteltyjä, niillä tulee olla tarkoituksenmukaiset nimet, niiden tulee olla tilinpäätöksessä esitettyjen tietojen kanssa täsmäytettyjä ja niiden merkityksellisyys ja luotettavuus tulee selostaa. Tässä Esitteessä näitä vaihtoehtoisia tunnuslukuja ovat:

- Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä
- Hankesalkun arvo
- Liikevoitto
- Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo
- Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)
- Korolliset nettovelat
- Luototusaste (LTV), %
- Omavaraisuusaste, %
- Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR
- Vuokrausaste, %

Näiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen kuvaukset ja käyttötarkoitus on kuvattu kohdassa: ”*Eräitä taloudellisia tietoja – Tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat*”.

Tilintarkastajat

Yhtiön konsernitilinpäätökset 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta on tarkastanut tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan 31.12.2024 päättyneen tilikauden osalta KHT Pekka Alatalo ja 31.12.2023 sekä 31.12.2022 päättyneen tilikauden osalta KHT Timo Nummi. Pekka Alatalo ja Timo Nummi on rekisteröity tilintarkastuslain (1141/2015, muutoksineen) 6 luvun 9 pykälän mukaiseen tilintarkastajarekisteriin. KPMG Oy Ab:n osoite on Töölönlahdenkatu 3 A, 00100 Helsinki. Yhtiön tilintarkastajaksi 31.12.2025 päättyvälle tilikaudelle on valittu tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Pekka Alatalo.

Muu informaatio

Tämän Esitteen taulukoissa esitetyt taloudelliset ja muut tiedot on pyöristetty. Siten tietyissä tapauksissa sarakkeen tai rivin lukujen summa ei aina vastaa tarkalleen sarakkeen tai rivin loppusummana esitettyä lukua. Lisäksi tietyt prosenttiluvut on laskettu tarkoilla luvuilla ennen pyöristystä, eivätkä ne siten välttämättä vastaa prosenttilukuja, joihin olisi päästy, mikäli lukujen laskenta olisi perustunut pyöristettyihin lukuihin.

Tässä Esitteessä ”euro” tai ”EUR” ovat viittauksia Euroopan talous- ja rahaliittoon osallistuvien EU:n jäsenvaltioiden käyttämään rahayksikköön.

Hankesalkussa olevat kohteet

Tässä Esitteessä ”Hankesalkussa” olevilla kohteilla tarkoitetaan kohteita ja asuntoja, joiden rakentaminen ei ole alkanut ja joihin liittyen Yhtiöllä on voimassa oleva sopimus (tai viranomaisen päätös tällaisen sopimuksen solmimisesta), jonka perusteella sopimuksen vastapuolella on velvollisuus toteuttaa kiinteistökohdetta koskettava kauppa Yhtiön niin halutessa.⁴ Hankesalkussa olevien kohteiden hankkimiseen liittyy kuitenkin epävarmuuksia sekä tekijöitä, jotka ovat Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Hankesalkussa 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 Hankesalkussa olevia kohteita ei ole pääsääntöisesti rahoitettu etukäteen vieraan pääoman ehtoisesti, sillä niiden rakentaminen alkaa kohteesta riippuen noin 1–5 vuoden kuluttua kohdetta koskettavan sopimuksen solmimisesta.

Tässä Esitteessä esitetyt arviot Hankesalkussa olevien kohteiden käyvistä arvoista 31.3.2025 perustuvat Yhtiön johdon osin subjektiivisiin näkemyksiin kyseessä olevien kohteiden sijaintialueiden tuottovaatimustasoista. Yhtiön arviot kohteen arvosta perustuvat ulkopuoliselta toimijalta saatun arvioon alueen tuottovaateesta. Omassa tuottovaadearviossaan Yhtiö huomioi muun muassa etäisyydet palveluista sekä julkisesta liikenteestä, kohteen tyyppin, kuten esimerkiksi sen onko kyseessä rivi-, kerros- vai luhtitalo, sekä kohteen varustelun ja palvelutason. Lisäksi arviossa huomioidaan huoneiston pinta-alat. Arviot on tehty olettaen, että arvioidut kohteet olisivat olleet valmiina ja vuokrattuina 31.3.2025. Vaikka nämä arviot tehdään vilpittömässä mielessä ja huolellisesti, ei ole takeita siitä, että ne olisivat tarkkoja arvioita Hankesalkussa olevien kohteiden todellisista käyvistä arvoista tai että ne eivät muuttuisi tulevaisuudessa. Ks. lisätietoja kohdasta ”*Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä - Hankesalkussa olevien kohteiden toteutumiseen liittyvä epävarmuuksia ja niihin liittyvä arvonmääritys on subjektiivista ja epätarkkaa.*”

⁴ Hankesalkussa olevilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, joiden rakentaminen ei ole alkanut ja joihin liittyen Yhtiöllä on (i) voimassa oleva kiinteistökaupan esisopimus, (ii) voimassa oleva osakkeiden kauppaa koskeva esisopimus, (iii) sitova kiinteistön tai osakkeiden kauppaa koskeva kauppakirja, (iv) kohtien (i)–(iii) mukaisten sopimusten yhdistelmä, (v) muu sitova sopimus, jolla vastapuoli on velvollinen toteuttamaan transaktion Yhtiön niin halutessa, tai (vi) tai viranomaisen päätös kohdissa (i)–(v) tarkoitettujen sopimusten solmimisesta.

Kehitysvoitto ja kehitysmarginaali

Tässä Esitteessä ”kehitysvoitolla” tarkoitetaan keskeneräisen kohteen osalta summaa, joka saadaan vähentämällä arviokirjan mukaisesta arvioidusta valmiin kohteen käyvästä arvosta sen arvioidut rakennuskustannukset, ja valmiin kohteen osalta summaa, joka saadaan vähentämällä arviokirjan mukaisesta käyvästä arvosta kohteen toteutuneet rakennuskustannukset.

Tässä Esitteessä ”kehitysmarginaalilla” tarkoitetaan osamäärää, joka saadaan jakamalla kehitysvoitto rakennuskustannuksilla.

Verkkosivuston tiedot eivät kuulu Esitteeseen

Esite, Esitteeseen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ja Esitteeseen mahdollisesti tehtävät täydennykset, jotka tulevat osaksi Esitettä, julkistetaan Yhtiön verkkosivustolla. Muut Yhtiön verkkosivustolla tai millä tahansa muulla sivustolla esitetyt muut tiedot eivät ole osa Esitettä, eikä Finanssivalvonta ole tarkastanut tai hyväksynyt niitä. Sijoitusta Osakkeisiin harkitsevien ei tule perustaa päätöstään Osakkeisiin sijoittamisesta tällaisiin tietoihin.

LISTAUTUMISEN SYYT

Listautumisen syyt

Listautumisen tavoitteena on: 1) liiketoiminnan kiihdyttäminen ja kasvumahdollisuuksien hyödyntäminen, 2) omistaja-arvon ja uskottavuuden vahvistaminen, 3) hallinnon ja prosessien kehitys, 4) Osakkeen likviditeetin ja omistajapohjan laajentaminen, 5) pitkän aikavälin strategian tukeminen ja 6) mahdollinen riskipreemion lasku.

Listautumisen yhteydessä ei anneta tai myydä Osakkeita, eikä Listautumisesta siten kerry tuottoja Yhtiölle.

Listautumisen kustannukset

Toivo arvioi, että Listautumisen yhteydessä Yhtiön maksettavaksi tulevien maksujen, palkkioiden ja arvioitujen kulujen kokonaiskustannukset ovat noin 0,3 miljoonaa euroa.

PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön pääomarakenne ja velkaantuneisuus 31.3.2025 perustuen Yhtiön tilintarkastamattomiin taloudellisiin tietoihin 31.3.2025 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

Taulukkoa tulee lukea yhdessä kohtien ”Riskitekijät” ja ”Eräitä taloudellisia tietoja” sekä Esitteeseen viittaamalla sisällytettyjen Yhtiön 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiden tilikausien tilintarkastettujen konsernitilinpäätösten ja 31.3.2025 päättyneen kolmen kuukauden jakson tilintarkastamattomien neljännesvuositietojen kanssa.

(TEUR)	31.3.2025
	(Tilintarkastamaton)
Pääomarakenne	
Korolliset velat	
Lyhytaikaiset korolliset velat	
Taatut/Vakuudelliset	2 543
Takaamattomat/Vakuudettomat	103
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	2 646
Pitkäaikaiset korolliset velat	
Taatut/Vakuudelliset	52 850
Takaamattomat/Vakuudettomat	8 354
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	61 205
Korolliset velat yhteensä*	63 851
Oma pääoma	
Osakepääoma	1 000
Pääomalainat	17 073
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	20 998
Muuntoerot	-
Kertyneet voittovarot	31 031
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	70 103
Määräysvallattomien omistajien osuus	179
Oma pääoma yhteensä	70 282
Velat ja oma pääoma yhteensä	155 168
Nettovelkaantuneisuus	
A. Rahavarat	10 904
B. Muut rahavarat	-
C. Muut lyhytaikaiset rahoitusvarat	-
D. Maksuvalmius (A+B+C)	10 904
E. Lyhytaikainen rahoitusvelka	594
F. Lyhytaikainen lähipiirilaina	103
G. Pitkäaikaisen rahoitusvelan lyhytaikainen osa	1 949
H. Lyhytaikainen rahoitusvelka yhteensä (E+F+G)	2 646
I. Lyhytaikainen nettovelkaantuneisuus (H-D) ...	-8 258
J. Pitkäaikainen rahoitusvelka	61 205
K. Pitkäaikainen lähipiirilaina	-
L. Velkainstrumentit	-
M. Pitkäaikaiset osto- ja muut velat	-
N. Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä (J+K+L+M)	61 205

O. Nettovelkaantuneisuus yhteensä (I+N)

52 947

* Lyhytaikaiset vuokrasopimusvelat yhteensä 594 tuhatta euroa ja pitkäaikaiset vuokrasopimusvelat yhteensä 7 564 tuhatta euroa sisältyvät korollisiin velkoihin.

Yhtiön taseen ulkopuolisia vastuita 31.3.2025 on kuvattu kohdassa ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuuden näkymät – Taseen ulkopuoliset sitoumukset*”.

Yhtiön pääomarakenteessa ja velkaantuneisuudessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 31.3.2025 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

Käyttöpääomaa koskeva lausunto

Yhtiön arvion mukaan sen käyttöpääoma riittää vähintään 12 kuukauden ajaksi tämän Esitteen päivämäärästä.

MARKKINA- JA TOIMIALAKATSAUS

Johdanto

Toivo on Suomen kiinteistömarkkinoilla toimiva kiinteistökehitysyhtiö, jonka pääasiallinen liiketoiminta on asuin- ja yhteiskuntakiinteistöjen kehittäminen, kiinteistöjen rakentamisen sekä niiden hallinnointi, omistaminen ja myyminen. Toivon johdon näkemyksen mukaan Yhtiön liiketoimintamalli on toimialalla poikkeava, sillä Toivo ei ole rakennusliike eikä kiinteistörähistö, vaan kokonaisvaltainen kiinteistöjen kehittäjä. Yhtiön asiakaskuntaan asuinkiinteistöissä kuuluvat ensisijaisesti sijoittajat, yksityiset kuluttaja-asiakkaat, painopisteenä pääasiassa matalatuloiset, pienikokoisia asuntoja etsivät henkilöt, sekä yksittäiset yritysasiakkaat, joille Toivo vuokraa kiinteistöjään. Yhteiskuntakiinteistöjen osalta Toivon asiakaskunta koostuu pääsääntöisesti yksityisistä hoivapalveluita tarjoavista yrityksistä. Lisää tietoa Toivon liiketoimintamallista ja asiakkuuksista löytyy kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Liiketoiminnan kuvaus”.

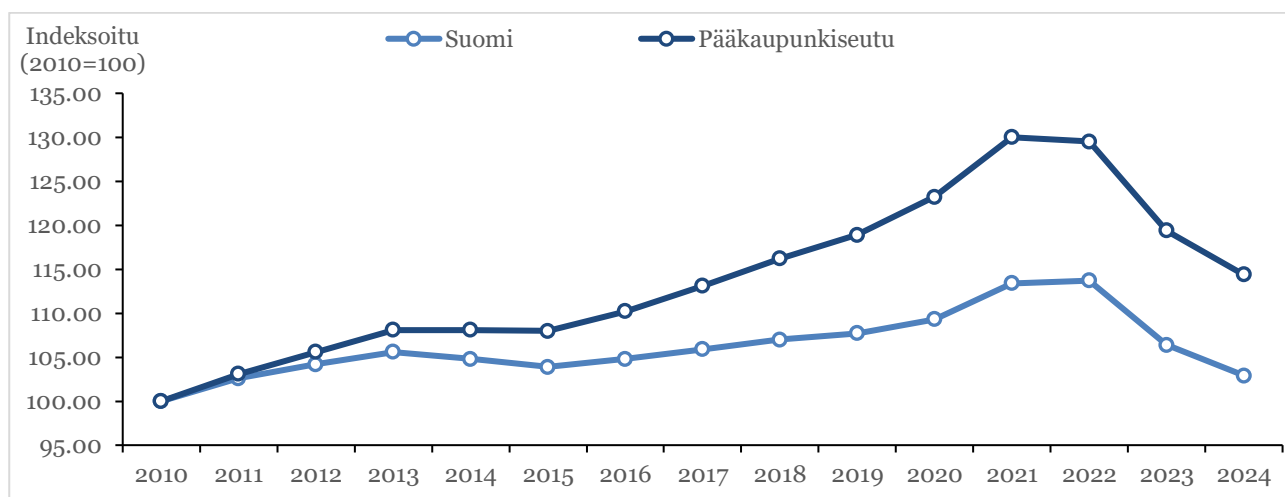
Yhtiölle relevantti markkina-alue on Suomen asuin- ja yhteiskuntakiinteistömarkkina Toivon kehittäessä kiinteistöjään pääsääntöisesti yksityisille kuluttaja-asiakkaille. Tärkeitä Suomen asuinkiinteistömarkkinan kehitystä kuvaavia mittareita ovat asuntojen hintojen kehitys sekä asuntojen vuokrat. Asuntojen hintataso, vuokrat ja kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ovat tärkeitä tilastoja, sillä muun muassa nämä seikat vaikuttavat asuinkiinteistöjen markkinahintoihin ja sitä kautta määrittävät asuinkiinteistöalan toimijoiden pääasiallisten varojen, sijoituskiinteistöjen, käyvät arvot. Keskimääräiset hintatasojen ja muiden tekijöiden muutokset johtavat usein myös sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksiin toimijoiden taseissa ja vaikuttavat siten alan toimijoiden omavaraisuuteen ja liiketoimiseen riskitasoon. Asuntojen vuokratasot toimivat hintatasojen ohella tärkeänä mittarina, koska asuntojen vuokrat muodostavat alan toimijoiden merkittävimmän liikevaihdon lähteen. Vuokratasojen keskimääräinen vaihtelu on siten myös kytköksissä asuinkiinteistöalan toimijoiden kannattavuuteen.

Suomen asuinkiinteistömarkkinan viimeaikainen kehitys

Suomen asuinkiinteistöjen hinnat nousivat vakaasti vuosien 2010–2021 välillä. Hintojen nousu on kuitenkin jakautunut epätasaisesti pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä. Vuodesta lähtien 2022 asuinkiinteistöjen hinnat ovat olleet laskussa. Vuosien 2010–2024 välillä koko Suomen asuinkiinteistöjen hinnat kallistuivat keskimäärin 2,9 prosenttia, kun samanaikaisesti pääkaupunkiseudun asuinkiinteistöjen hinnat kallistuivat keskimäärin 14,4 prosenttia. Koko Suomelle tämä tarkoittaa 0,2 prosentin keskimääräistä vuosikasvua verrattuna pääkaupunkiseudun 1,0 prosentin keskimääräiseen vuosikasvuun.⁵

Alla olevassa kaaviossa on esitetty Suomen sekä pääkaupunkiseudun asuinkiinteistöjen indeksoitu hintakehitys vuosina 2010–2024:

Suomen asuinkiinteistöjen indeksoitu hintakehitys 2010–2024



Lähde: Tilastokeskus (Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit, vuosittain, 1988–2024), saatavilla https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mz.px/ (vierailtu 12.5.2025).

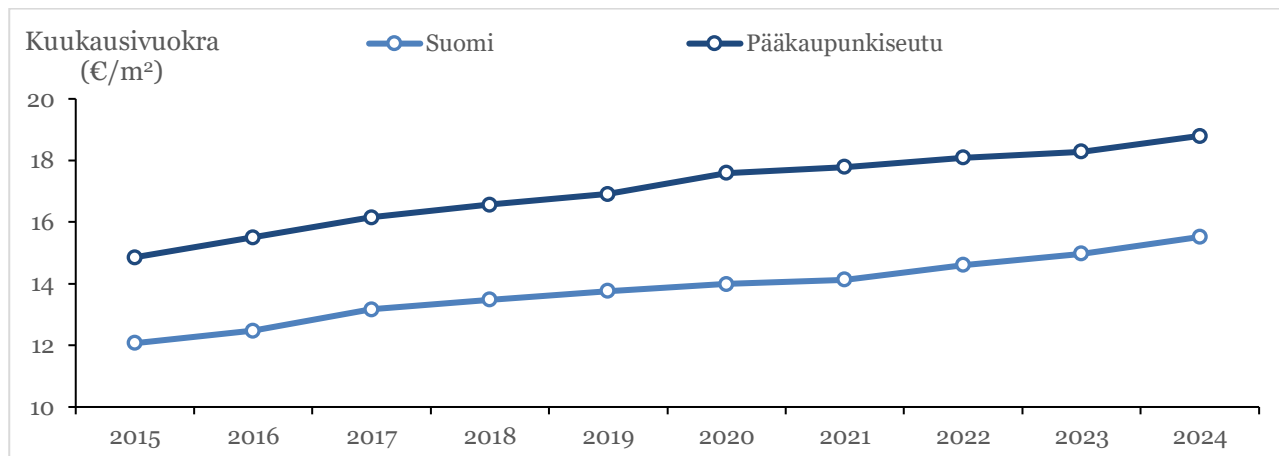
Koko Suomen sekä myös pääkaupunkiseudun vuokratasot ovat kasvaneet merkittävästi viimeisen kymmenen vuoden aikana. Suhteellisesti tarkasteltuna alueiden hintataso on kehittynyt suunnilleen samaa tahtia tarkastelujakson aikana. Vuosien 2015–2024 aikana koko Suomen asuntojen kuukausivuokrat nousivat keskimäärin 3,45 euroa/m², mikä vastaa

⁵ Lähde: Tilastokeskus (Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit, vuosittain, 1988–2024), saatavilla https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mz.px/ (vierailtu 12.5.2025).

noin 28,6 prosentin kasvua. Samanaikaisesti pääkaupunkiseudun asuntojen kuukausivuokrat nousivat keskimäärin 3,94 euroa/m², mikä vastaa noin 26,5 prosentin kasvua. Pääkaupunkiseudun keskimääräinen vuokrahintojen preemio koko Suomen keskimääräiseen kuukausivuokraan verrattuna oli 2,79 euroa/m² vuonna 2015, mikä vastaa noin 23,1 prosentin preemiota. Pääkaupunkiseudun keskimääräinen vuokrahintojen preemio nousi tarkastelujakson aikana euromääräisesti, mutta ei prosentuaalisesti, ollen 3,28 euroa/m² vuonna 2024, mikä vastaa noin 21,1 prosentin preemiota.⁶

Seuraavassa kaaviossa on esitetty Suomen sekä pääkaupunkiseudun asuntojen vuokratasojen hintakehitys vuosina 2015–2024:

Asuntojen vuokratasojen kehitys Suomessa 2015–2024



Lähde: Tilastokeskus (Vuokraindeksi ja keskineliövuokrat, vuositiedot, 1988–2024), saatavilla https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mz.px/ (vierailtu 12.5.2025).

Asumisen kustannusten kautta asuinkiinteistöalan kannalta merkitykselliseksi asiaksi nousee myös väestön vauraus ja asumiseen käytettävissä olevien tulojen määrä etenkin matalatuloisilla sekä alemmilla keskituloisilla. Vuonna 2016 Suomen väestöstä 59 prosenttia kuului joko matalatuloisiin tai alempiin keskituloisiin, mikä tarkoittaa, että heidän kuukausikohtaiset käytettävissä olevat tulot olivat alle 2 236 euroa.⁷ Pienituloisimpaan tuloviidennekseen kuuluville kotitalouksille asuminen on Suomessa merkittävä menoerä. Tilastokeskuksen tulonjakotilaston mukaan 17,5 prosenttia pienituloisista henkilöistä kuului kotitalouteen, jonka asumiskustannukset ylittivät 40 prosenttia kotitalouden käytettävissä olevista rahatuloista vuonna 2023⁸. Näitä henkilöitä pidetään määritelmällisesti asumiskustannusrasitteisina.

Alla olevassa kaaviossa on esitetty Suomen väestön jakaantuminen tuloluokkiin:

Suomen väestön tuloluokat

	% väestöstä	x mediaani-tulo	Käytettävissä olevat tulot (€/kuukausi)
Korkeatuloiset	5,8 %	x 2,1	4 066–
Keskituloiset	10,7 %	x 1,6–2,0	3 050–4 065
	24,5 %	x 1,2–1,5	2 237–3 049
	33,0 %	x 0,76–1,1	1 525–2 236
Matalatuloiset	26,0 %	x 0,0–0,75	–1 524

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

⁶ Lähde: Tilastokeskus (Vuokraindeksi ja keskineliövuokrat, vuositiedot, 1988–2024), saatavilla https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mz.px/ (vierailtu 12.5.2025).

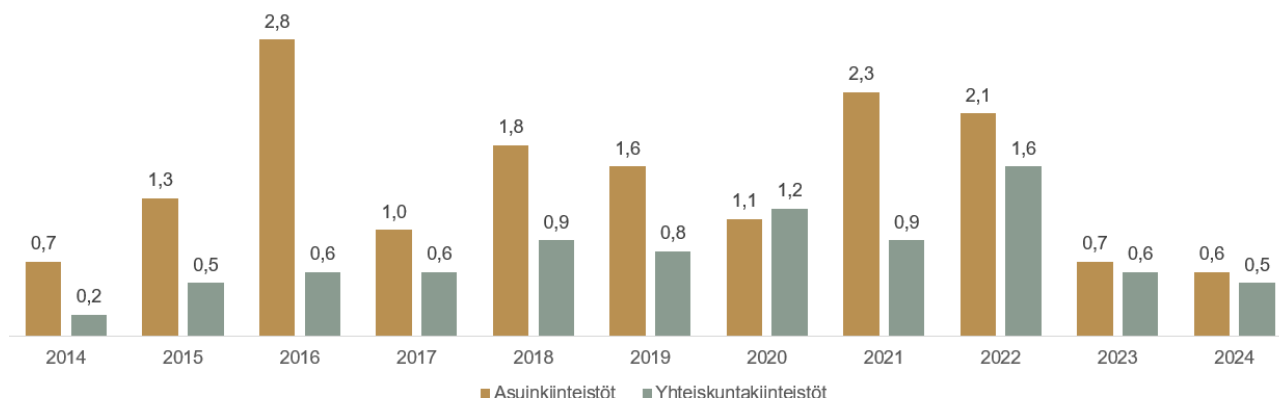
⁷ Lähde: Elinkeinoelämän valtuuskunta EVA, Me olemme keskiluokka, toukokuu 2018.

⁸ Lähde: Tilastokeskus (Tulonjakotilasto 2023, julkaistu 27.2.2025, saatavilla <https://stat.fi/julkaisu/cm1he7wpzSuiw07w071aeb8t6>) (vierailtu 28.5.2025).

Toivo tavoittelee kiinteistöilleen ostajiksi paitsi yksittäisiä kodinostajia myös suuria kotimaisia ja eurooppalaisia kiinteistövarainhoitajia – erityisesti kiinteistökehityshankkeiden osalta. Koska Yhtiön strateginen painopiste on yhä vahvemmin kiinteistökehityksessä, on sen liiketoiminnan ja tuloksentekokyvyn kannalta olennaista, että Yhtiöllä ja sen johdolla on selkeä käsitys Suomen kiinteistökauppavolyymin viimeaikaisesta kehityksestä ja keskeisistä markkina-ajureista. Toivon liiketoimintaan kohdistuvat osoitettavissa olevat kokonaismarkkinat muodostuvat Suomen asuin- ja yhteiskuntakiinteistömarkkinoista.

Alla olevassa kaaviossa on esitetty Suomen asuin- ja yhteiskuntakiinteistöjen kiinteistökauppavolyymi vuosina 2014–2024⁹:

Suomen asuin- ja yhteiskuntakiinteistöjen kiinteistökauppavolyymi 2014–2024 (miljardia euroa)



Kiinteistökauppojen euromääräinen kauppavolyymi on ollut laskusuuntainen viimeisten kolmen vuoden ajan asuinkiinteistöjen osalta ja vastaavasti edeltävän kahden vuoden ajan yhteiskuntakiinteistöjen osalta. Kokonaisuudessaan Suomen kiinteistökauppavolyymi oli vuonna 2024 noin 2,2 miljardia euroa¹⁰, mikä tarkoittaa noin 18 prosentin supistumista edellisvuoteen verrattuna. Asuin- ja kiinteistökauppojen yhteenlaskettu kauppavolyymi oli vuonna 2024 noin 1,1 miljardia euroa, eli noin 15,4 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2023 – suhteessa hieman vähemmän kuin koko markkinan lasku.

Asuinkiinteistöt olivat vuonna 2024 vaihdetuin kiinteistötyyppi Suomessa¹¹. Vuonna 2024 Suomessa myytiin asuinkiinteistöjä noin 610 miljoonan euron arvosta – lukumäärällisesti yli 3 200 asuntoa. Yhteiskuntakiinteistöt olivat puolestaan kolmanneksi vaihdetuin kiinteistötilytyyppi asuin- ja tuotantokiinteistöjen jälkeen, kun tarkastellaan kauppavolyymia. Vuoden 2024 merkittävin yksittäinen yhteiskuntakiinteistökauppa tapahtui heinäkuussa, kun kiinteistösijoitusyhtiö Niam ilmoitti ostavansa kolme terveydenhuolto- ja sairaalakiinteistöä varainhoitoyhtiö eQ:n eQ Yhteiskuntakiinteistöt -erikoissijoitusrahastolta.¹²

Vuonna 2024 Suomen ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan aktiivisin ostajaryhmä olivat ulkomaiset kiinteistösijoitusrahastot. Vaikka ulkomaisten kiinteistösijoittajien osuus supistui 14 prosenttiyksikköä 45 prosenttiin kokonaiskauppavolyymista¹³, tekivät ulkomaiset kiinteistösijoittajat silti netto-ostoja noin 600 miljoonan euron edestä. Samaan aikaan kotimaiset kiinteistösijoittajat toimivat nettomyyjinä, luopuen kiinteistöistä noin 300 miljoonan euron edestä.

Suomen asuinkiinteistömarkkinaan vaikuttavat trendit

Väestönkasvu painottuu suurimpiin kaupunkeihin

Seuraavan 20 vuoden väestönkasvun odotetaan jakautuvan epätasaisesti Suomen suurimpien kaupunkien ja muun Suomen välillä. Suomen kokonaisväkiluvun on ennustettu kasvavan vain hieman seuraavan 20 vuoden aikana, kun Helsingin, Tampereen ja Turun kaltaisiin kasvukeskuksiin on ennustettu vahvaa väestönkasvua. Etenkin pääkaupunkiseudulla väestönkasvun odotetaan olevan merkittävää seuraavan 20 vuoden aikana, jolloin Helsingin,

⁹ Lähde: KTI Kiinteistötieto (Kiinteistökauppavolyymi kiinteistösektoreittain, julkaistu 16.1.2025), saatavilla <https://kti.fi/vuoden-2024-kiinteistokauppavolyymi-jai-2-2-miljardiin-euroon/> (vierailtu 12.5.2025).

¹⁰ Lähde: KTI Kiinteistötieto (Kiinteistökauppavolyymi kiinteistösektoreittain, julkaistu 16.1.2025), saatavilla <https://kti.fi/vuoden-2024-kiinteistokauppavolyymi-jai-2-2-miljardiin-euroon/> (vierailtu 12.5.2025).

¹¹ Lähde: Catella (Markkinakatsaus Suomi – kevät 2025).

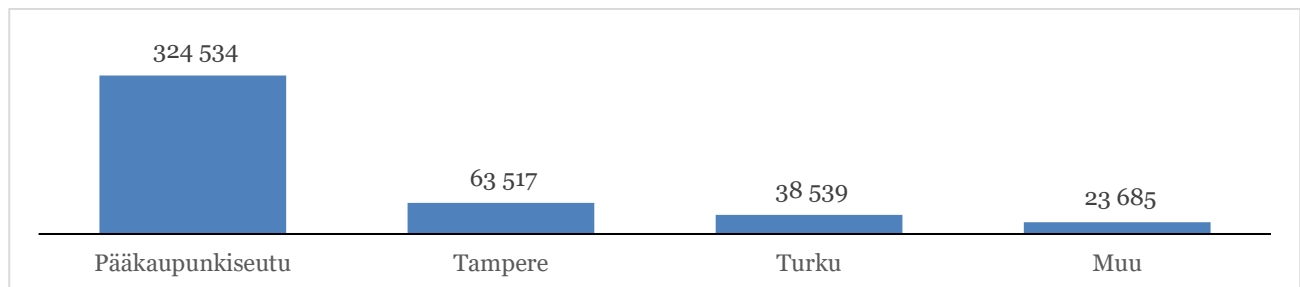
¹² Lähde: Catella (Markkinakatsaus Suomi – kevät 2025).

¹³ Lähde: KTI Kiinteistötieto (Kiinteistökauppavolyymi kiinteistösektoreittain, julkaistu 16.1.2025), saatavilla <https://kti.fi/vuoden-2024-kiinteistokauppavolyymi-jai-2-2-miljardiin-euroon/> (vierailtu 12.5.2025).

Espoon, Kauniaisen ja Vantaan yhteenlasketun väestön ennustetaan kasvavan yli 320 000 henkilöllä, mikä vastaa noin 26 prosentin kasvua verrattuna vuoden 2024 väkilukuun samoilla alueilla. Samalle ajanjaksolle Tampereelle ennustetaan noin 64 000 henkilön väestönkasvua, mikä vastaa noin 24 prosentin kasvua alueen vuoden 2024 väkilukuun verrattuna. Turkuun on samalle ajanjaksolle vastaavasti ennustettu noin 39 000 henkilön väestönkasvua, mikä vastaa noin 19 prosentin kasvua alueen vuoden 2024 väkilukuun verrattuna. Samalla Suomen muiden alueiden väkiluvun ennustetaan kasvavan noin 24 000 henkilöllä vuosina 2024–2045.¹⁴ Suomen väestönkasvun keskittyminen maan suurimpiin kaupunkeihin tukee kyseisten kaupunkien asuntojen kysyntää ja samalla sen odotetaan luovan tarpeen uusien asuntojen rakentamiselle kysynnän tyydyttämiseksi tulevana vuosikymmeninä.

Alla olevassa kaaviossa on esitetty pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun sekä muun Suomen ennustettu väestönkasvu vuosina 2024–2045:

Suomen väestökasvun ennuste 2024–2045



Pääkaupunkiseutu sisältää Helsingin, Espoon, Kauniaisen ja Vantaan kaupungit

Lähde: Tilastokeskus (Väestöennuste 2024: Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2024–2045), saatavilla https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vaenn/statfin_vaenn_pxt_14wx.px/ (vierailtu 12.5.2025).

Vuokralla asuminen yleistyy

Vuokralla asuvien henkilöiden osuus Suomen väestöstä on noussut koko maassa. Vuosina 2015–2023 koko maan vuokralla asuvien asuntokuntien osuus väestöstä on noussut 4,1 prosenttiyksikköä ja vastaavasti pääkaupunkiseudulla vuokralla asuvien asuntokuntien osuus väestöstä on noussut 3,4 prosenttiyksikköä. Vuokralla asuvien osuus väestöstä on vuosina 2015–2023 ollut merkittävästi korkeampi pääkaupunkiseudulla, jossa keskimäärin lähes puolet asuntokunnista asuu vuokra-asunnoissa, verrattuna koko maan väestöön, josta keskimäärin reilu kolmasosa asuu vuokralla.¹⁵ Yhtenä mahdollisena selittävänä tekijänä voidaan pitää pääkaupunkiseudun muuta maata suurempaa asuntojen kysyntää ja siitä johtuvaa asuntojen korkeampaa hintatasoa.¹⁶

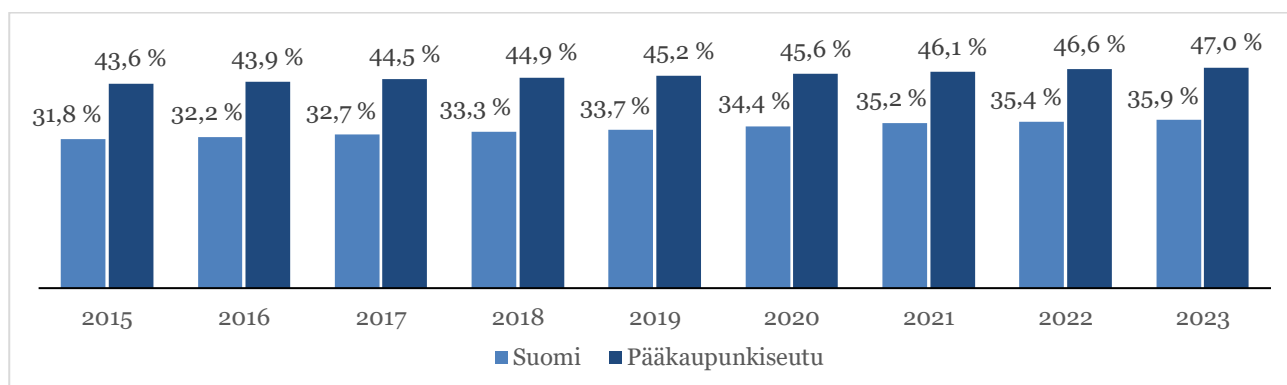
¹⁴ Lähde: Tilastokeskus (Väestöennuste 2024: Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2024–2045), saatavilla https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vaenn/statfin_vaenn_pxt_14wx.px/ (vierailtu 12.5.2025).

¹⁵ Lähde: Tilastokeskus (Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen, talotyypin ja huoneluvun mukaan, 2005–2023), saatavilla https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asas/statfin_asas_pxt_115y.px/ (vierailtu 12.5.2025).

¹⁶ Lähde: PTT, Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2024, saatavilla <https://www.ptt.fi/ennusteet/alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2024/> (vierailtu 12.5.2025).

Alla olevassa kaaviossa on esitetty vuokralla asuvien asuntokuntien suhteellinen osuus Suomen väestöstä vuosina 2015–2023:

Suomen vuokralla asuvien asuntokuntien suhteellinen osuus 2015–2023



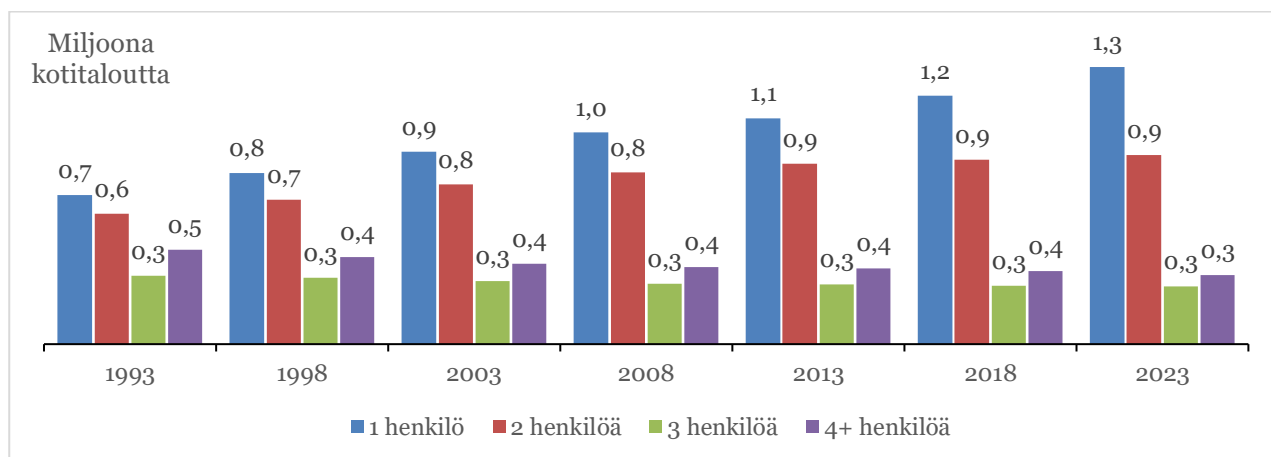
Lähde: Tilastokeskus (Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen, talotyyppin ja huoneluvun mukaan, 2005–2023), saatavilla https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asas/statfin_asas_pxt_115y.px/ (vierailtu 12.5.2025).

Pienien kotitalouksien määrä kasvaa

Pienten kotitalouksien määrä on kasvanut Suomessa merkittävästi viimeisten vuosikymmenten aikana. Yhden henkilön kotitaloudet ovat kasvaneet määrällisesti noin 85 prosenttia vuosina 1993–2023 ja kahden henkilön kotitalouksien määrä on vastaavasti kasvanut noin 45 prosenttia. Kolmen henkilön kotitalouksien määrät ovat puolestaan vähentyneet noin 15 prosenttia ja neljän henkilön ja sitä suurempien vastaavasti noin 27 prosenttia saman tarkastelujakson aikana.¹⁷ Mahdollisia selittäviä tekijöitä yhden ja kahden hengen kotitalouksien yleistymiselle ovat esimerkiksi lastenhankinnan lykkäytyminen, ikärakenteen muutos sekä avioerot.¹⁸ Pienempien kotitalouksien kasvava määrä luo kasvavan tarpeen myös uusille pienikokoisille asunnoille.

Alla olevassa kaaviossa on esitetty Suomen eri kokoisten kotitalouksien määrän kehitys vuosina 1993–2023:

Suomen kotitalouksien koko 1993–2023



Lähde: Tilastokeskus (Asuntokuntien koon ja talotyyppin mukaan, 1985–2023), saatavilla https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asas/statfin_asas_pxt_115y.px/ (vierailtu 12.5.2025).

Suomen asuntokannan vanheneminen

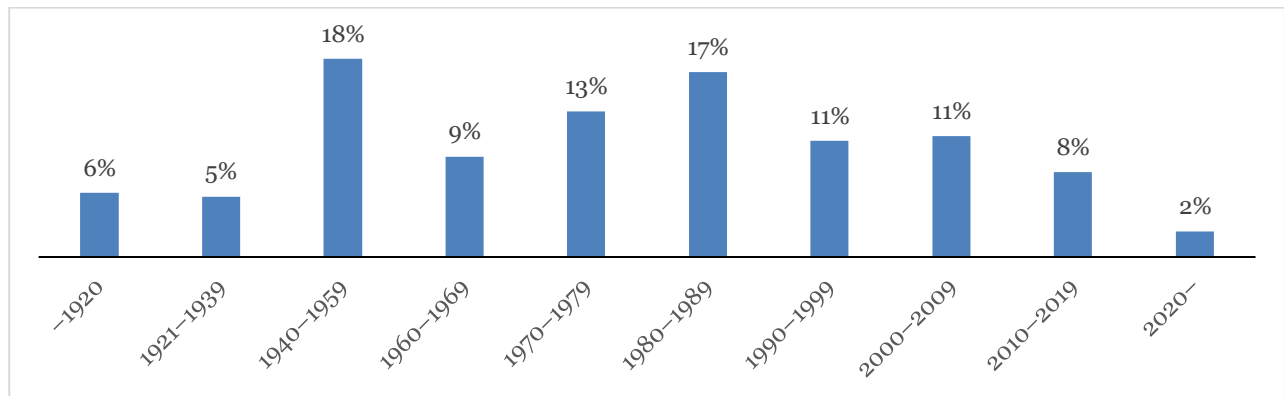
Uusien asuntojen tarvetta ajaa myös asuntomarkkinan luonnollinen sykli, johon kuuluu vanhojen asuinkiinteistöjen purkaminen ja uusien, muun muassa laadukkaampien, esteettömämpien sekä energiatehokkaampien asuinkiinteistöjen rakentaminen tilalle. Suurin osa Suomen asunnoista on rakennettu ennen 1980-lukua ja noin 30 prosenttia maan

¹⁷ Lähde: Tilastokeskus (Asuntokuntien koon ja talotyyppin mukaan, 1985–2023), saatavilla https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asas/statfin_asas_pxt_115y.px/ (vierailtu 12.5.2025).

¹⁸ Lähde: Tilastokeskus, asumisesta tulossa yksilölaji, joulukuun 2017, saatavilla <https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2017/asumisesta-tulossa-yksilolaji> (vierailtu 12.5.2025).

asunnoista on rakennettu ennen 1960-lukua.¹⁹ Vanhojen asuntojen uusimistarve kasvaa ajan myötä tapahtuvan rappeutumisen sekä tehokkaampien ratkaisujen tavoittelemisen seurauksena.

Suomen asuntokanta valmistusvuoden mukaan



Asuntokantaan sisältyy asuinkerrostalot, rivi- ja ketjutalot sekä erilliset pientalot

Lähde: Tilastokeskus (Rakennukset käyttötarkoituksen ja valmistusvuoden mukaan, 2023).

Yhteiskuntakiinteistömarkkina Suomessa

Yhteiskuntakiinteistöt muodostavat kasvavan osan Suomen kiinteistösijoitusmarkkinaa, kattaen noin 10 prosenttia kokonaismarkkinasta. Yksityisten sijoittajien omistamien yhteiskuntakiinteistöjen kokonaisarvo on kasvanut noin 28,3 prosentin vuotuisella yhdistetyllä kasvuvauhdilla vuosien 2015–2024 välillä.²⁰ Segmentti koostuu julkisten palveluiden, kuten terveydenhuollon, koulutuksen, sosiaalipalveluiden ja turvallisuuspalveluiden, tuottamiseen tarkoitetuista kiinteistöistä. Näitä ovat muun muassa hoivakodit, päiväkodit, koulurakennukset, sairaalat, poliisi- ja paloasemat sekä oikeustalot.

Yhteiskuntakiinteistöt muodostavat ominaispiirteiltään vakaan omaisuusluokan pitkien vuokrasopimusten, matalan vajaakäyttöriskin ja suhteellisen ennustettavien kassavirtojen ansiosta. Kiinteistöt vuokrataan usein julkisille toimijoille, kuten kunnille, hyvinvointialueille tai valtion viranomaisille, tai niiden kautta yksityisille palveluntuottajille.

Vuoden 2024 lopussa yksityisten sijoittajien omistamien yhteiskuntakiinteistöjen kokonaisarvo oli arviolta 9,4 miljardia euroa²¹. Segmentin keskeiset alaryhmät ovat hoivakodit, terveydenhuollon kiinteistöt sekä opetuskäyttöön tarkoitetut rakennukset. Näistä hoivakiinteistöt ovat volyymiltään suurin ja muodostivat yli 60 prosenttia vuoden 2024 transaktiomäärästä.

Sijoittajakunta koostuu institutionaalisista toimijoista, kotimaisista kiinteistörahastoista, kunnallisista yhtiöistä sekä erikoistuneista ulkomaisista sijoittajista. Kotimaisista toimijoista keskeisiä sijoittajia ovat muun muassa eQ Yhteiskuntakiinteistöt, Titanium, OP, LähiTapiola ja Evli. Esimerkiksi eQ:n hallinnoiman erikoissijoitusrahaston eQ Yhteiskuntakiinteistöt -kiinteistösalkun arvo oli 31.3.2025 lopussa noin 1,7 miljardia euroa.

Yhteiskuntakiinteistöjen vuokrasopimukset ovat tyypillisesti pitkäkestoisia, 10–20 vuoden mittaisia nettopohjaisia vuokrasopimuksia, joissa vuokralainen vastaa kiinteistön ylläpidosta, veroista, vakuutuksista ja usein myös korjauksista. KTI:n kiinteistöindeksin mukaan yhteiskuntakiinteistöjen käyttöaste oli yli 98 prosenttia vuonna 2024²².

Vuoden 2023 alussa voimaan tullut sosiaali- ja terveydenhuollon uudistus (nk. sote-uudistus) siirsi palvelujen järjestämisvastuun kunnilta 21 hyvinvointialueelle. Samalla kuntien rooli kiinteistöomistajina muuttui vuokranantajaksi, ja hyvinvointialueet alkoivat vuokrata tarvitsemiaan tiloja kunnista. Siirtymävaiheen vuokrasopimukset ovat voimassa vuoden 2025 loppuun saakka, jonka jälkeen tilatarpeet arvioidaan uudelleen²³. Tämä rakennemuutos on lisännyt tarvetta

¹⁹ Lähde: Tilastokeskus (Rakennukset käyttötarkoituksen ja valmistusvuoden mukaan, 2023).

²⁰ Lähde: KTI (The Finnish Property Market 2025 saatavilla <https://view.taiqa.com/kti/finnish-property-market-2025#/page=2>).

²¹ Lähde: KTI (The Finnish Property Market 2025 saatavilla <https://view.taiqa.com/kti/finnish-property-market-2025#/page=2>).

²² Lähde: KTI (The Finnish Property Market 2025 saatavilla <https://view.taiqa.com/kti/finnish-property-market-2025#/page=2>).

²³ Lähde: Sosiaali- ja terveysministeriön toimintasunnitelma 2024–2027 (saatavilla <https://stm.fi/documents/1271139/4338031/Sosiaali-+ja+terveysministeri%C3%B6n+toimintasunnitelma+2024-2027+-+Toimenpiteet+vuodelle+2024.pdf/>).

kiinteistöomaisuuden uudelleenjärjestelyille ja mahdollistanut kiinteistökauppoja kuntien, hyvinvointialueiden ja yksityisten sijoittajien välillä.

Yhteiskuntakiinteistöjen kokonaistuotto pysyi vakaana vuonna 2024. KTI:n mukaan segmentin tuottotaso oli keskimäärin 4,6 prosenttia²⁴, vaikka kiinteistöjen arvostustasot hieman laskivat. Alaryhmistä erityisesti opetuskäyttöön tarkoitetut kiinteistöt tuottivat suhteellisesti paremmin kuin hoiva- ja terveyskiinteistöt.

Kilpailuympäristö

Suomen kiinteistömarkkinoilla toimii paljon erilaisia toimijoita. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan kyseiset toimijat voidaan jaotella sen mukaan millaisiin kiinteistöihin toimijat pääsääntöisesti sijoittavat. Esimerkkejä näistä ovat asuintai liikekiinteistöihin sijoittavat toimijat, sekä eri liiketoimintamallilla operoivat toimijat, esimerkiksi kehittä- ja omistamallilla tai pelkällä omistamisen mallilla. Näillä parametreilla kilpailuympäristö voidaan Yhtiön johdon mukaan jakaa kahteen pääryhmään: liiketiloihin keskittyviin toimijoihin, jotka operoivat kehittä- ja omistamallilla, kuten esimerkiksi Sponda, Technopolis ja Citycon, sekä asuinkiinteistöihin keskittyviin toimijoihin, jotka puolestaan keskittyvät omistamiseen liiketoimintamallin, kuten esimerkiksi Kojamo, Sato ja Ovaro. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan vallitseva markkinatilanne on jättänyt houkuttelevan markkinaraon Toivon kaltaiselle toimijalle, joka keskittyy asuinkiinteistöjen, sekä vähemmässä määrin yhteiskuntakiinteistöjen, kehittämiseen, rakentamiseen, hallinnointiin, omistamiseen ja myymiseen.

Toivon johdon näkemyksen mukaan Yhtiö on osaltaan mullistanut asuinkiinteistökehityksen toimintamallin ja luonut itselleen merkittävää kilpailuetua suhteessa useimpiin muihin toimijoihin. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan keskeisiä eroja moniin kilpailijoihin ovat Toivon asuntojen matala keski-ikä, asuinkiinteistöjen keskittyminen pääasiassa pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun alueille sekä Yhtiön johdon näkemyksen mukaan kilpailukykyiset kuukausivuokrat. Yhtiön johdon arvion mukaan Suomessa ei ole muita toimijoita, jotka soveltaisivat Toivon kanssa identtistä liiketoimintamallia läpi koko kiinteistökehittämisen ja -omistamisen arvoketjun – kehittämisen pääosan uusista asunnoistaan itse ja saavuttaen merkittävän osan tuloksestaan kehitystuotoista.

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan asuinkiinteistöalan pienten toimijoiden, jotka muodostavat kappalemääräisesti suurimman osan alan toimijoista, on hankalaa kopioida Toivon liiketoimintamallia, koska Yhtiön liiketoimintamalli vaatii ajallista pitkäjänteisyyttä kiinteistötoiminnan aloitusvaiheessa, merkittävän määrän sijoitettavaa pääomaa sekä laajan asuntokehityksen, -omistamisen ja vuokraustoiminnan erikoisosaamisen. Lisäksi alan suurten toimijoiden on hankala vaihtaa omaa olemassa olevaa liiketoimintamalliaan Yhtiön liiketoimintamalliin. Yhtiön johdon liiketoimintamallinsa mukaisesti kehitystyön hankekehitys alkaa alkuvaiheessa noin 3–5 vuotta hankkeen aloituksesta, mikä vaatii pitkäjänteisyyttä, ja siten samalla huomattavan määrän pääomaa sekä resursseja oikeista kiinteistökohteista tavoiteltaessa. Toivon liiketoimintamalli edellyttää alueen relevanttien sidosryhmien kanssa asioimisesta jo varhaisessa vaiheessa ja pitkällä aikavälillä. Suurten toimijoiden on myös hankala vaihtaa Toivon liiketoimintamalliin ketterästi, sillä kyseisten toimijoiden kiinteistöportfoliot edustavat jo merkittävää osaa toimijoiden nykyisestä liiketoiminnasta. Olemassa olevan kiinteistösalkun muuttaminen vastaamaan uutta Toivon kaltaista liiketoimintamallia johtaisi myös siihen, että Toivon kaltaisen liiketoimintamallin osuus suuren toimijoiden kokonaisuudesta jäisi hyvin pieneksi.

Seuraavassa kaaviossa on esitetty Yhtiön johdon arvion mukaan Suomen kiinteistömarkkinan merkittävimmät toimijat ja niiden jakautuminen markkinan sisällä:

²⁴ Lähde: KTI (The Finnish Property Market 2025 saatavilla <https://view.taiqa.com/kti/finnish-property-market-2025#/page=2>).

Kiinteistömarkkinan toimijat Suomessa



Lähde: Yhtiön johdon arvio

YHTIÖN LIIKETOIMINTA

Yleistä

Toivo on suomalainen vuonna 2015 perustettu kiinteistötalo, jonka liiketoiminta koostuu asuntojen ja yhteiskuntakiinteistöjen kehittämisestä, rakentamisesta, hallinnoinnista, omistamisesta sekä myymisestä. Yhtiö listautui Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle 11. kesäkuuta 2021. Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiön palveluksessa on 49 työntekijää. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Toivon liiketoimintamalli on toimialalla poikkeuksellinen, sillä Toivon liiketoiminta yhdistää kiinteistöliiketoiminnan arvoketjun aina kehittämisestä rakentamiseen, ja valmiin kiinteistön hallinnointiin, omistamiseen ja myymiseen. Tämä tarkoittaa, että Toivo ei ole rakennusliike eikä kiinteistörahasto, vaan kokonaisvaltainen kiinteistökehittäjä sekä aktiivinen kiinteistöjen hallinnoija, omistaja ja myyjä. Toivo hoitaa omalla henkilöstöllään asuin- ja yhteiskuntakiinteistöjen koko elinkaaren aina raakamaan kaavoittamisesta kiinteistöjen hallinnointiin, omistamiseen ja myymiseen. Näin toimimalla Toivo pystyy Yhtiön johdon näkemyksen mukaan toiminnallaan tuottamaan lisäarvoa asiakkailleen, osakkeenomistajilleen ja sidosryhmilleen. Toivon kiinteistökehitys sisältää hankekehityksen, suunnittelun ohjauksen sekä rakennuttamisen. Toivo myös hallinnoi, omistaa ja myy kehittämiään ja rakentamiaan kiinteistöjä, joiden loppuasiakkaina toimii kuluttaja- että yritysasiakkaiden ohessa yhteiskuntakiinteistöjen osalta kaupungit ja kunnat ja hyvinvointialueet. Lisäksi Toivo pyrkii kiinteistökehittäjänä myymään kehittämiään kohteitaan suurille kotimaisille ja eurooppalaisille kiinteistövarainhoitajille. Yhtiö voi myydä kiinteistöjään sekä valmiina, että sitovalla sopimuksella ennen rakentamisen aloittamista, jolloin rakentamisaikainen rahoitus voidaan järjestää joko Toivon toimesta tai ostajan taholta. Kiinteistökehityksen vaiheet ovat samankaltaisia riippumatta siitä, myydäänkö kohde vai jääkö se Toivon omistukseen. Kiinteistöjen myyntiin liittyen on olennaista tuntea merkittävimmät potentiaaliset asiakkaat ja ylläpitää hyviä asiakassuhteita näihin. Yhtiö harjoittaa liiketoimintaa pääasiassa tytäryhtiöidensä kautta (ks. lisätietoja kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Liiketoiminnan kuvaus”).

Toivo liiketoimintamalli nojautuu pitkälti Yhtiön kyvykkyyksiin hankekehityksen saralla, jossa sillä on Yhtiön johdon näkemyksen mukaan parhaimmat edellytykset luoda lisäarvoa asiakkailleen, omistajilleen ja eri sidosryhmilleen. Toivo siis sijoittaa kiinteistöihin ja maahan tarkoituksenaan hallinnoida ja omistaa ne väliaikaisesti ja myydä sekä kuluttaja-, yritys- ja yhteiskunta-asiakkailleen. Hankekehityksen osalta Yhtiö pyrkii pääsääntöisesti myymään kokonaisias kiinteistöprojekteja suurille kotimaisille ja eurooppalaisille kiinteistövarainhoitajille. Yhtiö on kuitenkin valmis tarvittaessa myös vuokraamaan valikoituja omistamiaan sijoituskiinteistöjä pidemmäksi aikaa, mikäli niiden pidempiaikainen omistaminen ja vuokraaminen palvelee Yhtiön tavoitteita ja strategiaa paremmin kuin myyminen. Yhtiön liiketoimintamalli mahdollistaa räätälöityjen, kysyntää vastaavien kiinteistöjen kehittämisen. Lisäksi Toivon johto näkee, että kyseinen liiketoimintamalli ja sisäinen suunnittelu ja kehitys ovat tehokkain tapa laadukkaan ja houkuttelevan kiinteistöportfolion rakentamiseen ja kasvattamiseen. Laadukas ja houkutteleva kiinteistöportfolio taas vastaavasti Yhtiön johdon näkemyksen mukaan tukee kiinteistökehitystä ja Yhtiön liiketoiminnan kasvua.

Yhtiön sijoituskiinteistöjen²⁵ käypä arvo oli yhteensä 116,2 miljoonaa euroa 31.3.2025²⁶. Yhtiön kiinteistöportfolio koostui 577 asunnosta, 20 vuokratontista sekä 2 liiketilasta 31.3.2025. Lisäksi Yhtiöllä oli 31.3.2025 yhteensä 12 kiinteistökohdetta rakenteilla (sisältäen myös suoraan asiakkaille tehtävät perustajaurakointi- ja urakointikohteet) sisältäen yhteensä 355 asuntoa ja kaksi yhteiskuntakiinteistöä. Yhtiöllä oli myös yhteensä 1 600 asuntoa ja kolme yhteiskuntakiinteistöä Hanesalkussa 31.3.2025. Hanesalkussa oleviin kohteisiin liittyy epävarmuuksia (ks. lisätietoja kohdasta ”Eräitä seikkoja – Muu informaatio” sekä ”Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä - Hanesalkussa olevien kohteiden toteutumiseen liittyy epävarmuuksia ja niihin liittyvä arvonmääritys on subjektiivista ja epätarkkaa”). Kaiken kaikkiaan Yhtiö on toimintahistoriansa aikana ollut mukana kehittämässä yhteensä noin 1 700²⁷ asuntoa.

Catellan laatiman kiinteistöarviointiraportin mukaan Yhtiön kiinteistöportfolion markkina-arvo 31.3.2025 oli yhteensä 108,6 miljoonaa euroa (ks. lisätietoja Toivon kiinteistöportfoliosta ja sen arvostamisesta kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Toivon kiinteistöportfolio”).

Alla olevassa taulukossa esitetään Toivon sijoituskiinteistöjen käyvät arvot ilmoitettuina ajankohtina. Taulukossa esitetyt tiedot on eritelty Yhtiön tilinpäätöksen mukaista jaottelua noudattaen eivätkä ne vastaa Catellan arvioraportin mukaista erittelyä. Catellan arvioraportin arvot ovat valmiiden kohteiden, rakenteilla olevien ja suunnittelun osalta pitkällä olevien kohteiden käypiä arvoja tietynä hetkenä. Toivon taseen sijoituskiinteistöjen käyvissä arvoissa on näiden lisäksi IFRS-perusteisesti kirjattuja maanvuokrasopimuksiin perustuvia käyttöoikeusomaisuuksia sekä pieniä määriä hankinta-arvoon arvostettuja sijoituskiinteistöprojektioiden kuluja, joita ei ole Catellan arvioraportilla.

(TEUR)	31.3.2025 ¹⁾	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	(Tilintarkastettu, ellei toisin mainittu)			
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo ²⁾	97 143	92 671	130 211	115 380

²⁵ Sisältäen asunnot, yhteiskuntakiinteistöt, liiketilat, tontit sekä rakennusvaiheessa olevat asunnot, yhteiskuntakiinteistöt ja liiketilat.

²⁶ Investointikohteiden käyvät arvot on arvioitu Catella Property Oy:n toimesta.

²⁷ Yhtiön tämänhetkisten omistettujen ja rakenteilla olevien sekä myytyjen asuntojen summa.

Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo.....	19 011	15 365	8 171	40 336
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä.....	116 154	108 035	138 381	155 716

- 1) Tilintarkastamaton.
- 2) Yhtiön valmiina olevien asuntokohteiden käypä arvo lisättyä Yhtiön omistamien ja vuokraamien tonttien käyvällä arvolla.

Toivon liiketoiminnalle tärkeitä ja toimintaa ohjaavia arvoja ovat asiakaskokemus, hallittu talous, yrittäjäyys, luottamus, vastuullisuus, nöyryys ja kauneus, joista Yhtiön johto näkee tärkeimpänä arvona asiakaskokemuksen (ks. lisätietoja kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Keskeiset vahvuudet” ja ”Yhtiön liiketoiminta – Arvot”). Toivo näkee vahvuuksinaan toimialasta poikkeavan liiketoimintamallin, arvoa luovan kiinteistökehitysprosessin, tehokkaan ja nykyaikaisen kiinteistöportfolion ja painopisteen terveissä kiinteistömarkkinoissa, jotka yhdistämällä se saa Yhtiön johdon näkemyksen mukaan parhaan asiakaskokemuksen asiakkailleen tinkimättä palvelujensa laadusta. Toivo pyrkii aina toiminnassaan yhdistämään parhaan rakennusteknisen ratkaisun ja käyttäjäkokemuksen sekä huomioimaan ympäristönäkökulmat arvioimalla toimintansa ympäristövaikutuksia. Lisäksi Toivo pyrkii hankkeissaan huomioimaan tehokkaasti ja kokonaisvaltaisesti kaikki osapuolet kuitenkin niin, että Toivon tärkein tavoite on nähdä jo suunnitteluvaiheessa kiinteistöön tulevan käyttäjän tarpeet. Toivo ottaa aktiivisesti tulevat kiinteistöjen käyttäjät huomioon liiketoiminnassaan ja kehittää asiakaskokemusta muun muassa tarjoamalla moderneja ja skandinaavisia kohteita hyvillä sijainneilla sekä tarjoamalla useassa kohteessaan lisäpalveluja käyttäjien arjen sujuvoittamiseksi ja parantamiseksi.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Yhtiön liikevaihto ja liikevoitto/-tappio ilmoitetuilla jaksoilla:

(TEUR)	1–3/2025 ^{1) 2)}	1–3/2024 ^{1) 2)}	1–12/2024	1–12/2023	1–12/2022
	(Tilintarkastettu, ellei toisin mainittu)				
Liikevaihto	11 534	10 268	39 810	43 692	20 323
Liikevoitto (-tappio)	1 978	1 181	4 543	-305	15 640

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

Yhtiön liikevaihto on ilmoitetuilla jaksoilla kertynyt kokonaan Suomesta lukuun ottamatta 31.12.2022 päättynyttä tilikautta, jolloin 1 046 tuhatta euroa kertyi Ruotsista. Ruotsin liiketoiminta on lopetettu 31.12.2023 päättyneen tilikauden aikana.

Historia ja kehitys

Toivo perustettiin kesäkuussa 2015 nimellä WhiteRock Oy, ja joulukuussa 2017 Yhtiön nimeksi muutettiin Loisto Group Oy. Nykyinen toiminimi, Toivo Group, otettiin käyttöön helmikuussa 2019, jolloin myös Loisto Group rekisteröitiin yhtiön aputoiminimeksi. Useat Toivon osakkeenomistajista – mukaan lukien johtoryhmän ja hallituksen jäseniä – ovat toimineet kiinteistökehittämisen ja/tai rakentamisen alalla jo ennen Toivon perustamista, monin paikoin useiden vuosien tai jopa vuosikymmenten ajan. Tämän myötä Toivon taustalla on vahva joukko toimialalla kokeneita ja osaavia asiantuntijoita.

Yhtiö laajensi toimintaansa lokakuussa 2017, kun Yhtiön nykyinen toimitusjohtaja Markus Myllymäki ja hallituksen jäsen Tomi Koivukoski ostivat osuuden Yhtiöstä sijoitusyhtiöidensä lukuun. Vuonna 2018 heidän sekä Yhtiön hallituksen puheenjohtajan Asko Myllymäen omistusyhtiöiden osakkeet siirrettiin kyseisten omistusyhtiöiden perustamalle Raatihuone Oy:lle, joka on tämän Esitteen päivämääränä Yhtiön suurin osakkeenomistaja (ks. lisätietoja kohdasta ”Omistusrakenne”). Yhtiön nykymuotoinen liiketoiminta käynnistyi vuonna 2018, jolloin Yhtiö toteutti ensimmäiset kiinteistötransaktionsa – muun muassa toimistokiinteistön sijoittaminen Ouluun ja maasalkun hankinta Skanskalta. Samana vuonna Yhtiö alkoi aktiivisesti tarjota vuokratontteja ja käynnisti myös ensimmäisten vuokra-asuntokohteidensa rakentamisen vuoden lopulla. Vuonna 2018 Yhtiö kehitti yhteensä 265 uutta asuntoa.

Vuoden 2019 alussa Yhtiön liiketoiminta laajentui entisestään, kun uusina osakkaina liittyivät muun muassa Tuomas Hemmilä, Samuli Niemelä ja Aleksi Kallio. Elokuussa 2019 myös Heikki Myllymäki liittyi Yhtiön osakkaaksi. Alkuvaiheessa Yhtiön tavoitteena oli kehittää hankkeita, rakennuttaa ja vuokrata asuntoja, liiketiloja sekä tontteja, mutta jo varhaisessa vaiheessa Yhtiö teki strategisen päätöksen keskittyä asuntoihin ja niiden alla oleviin maapohjiin. Vuonna 2019, joka oli Yhtiön nykymuotoisen liiketoiminnan osalta ensimmäinen kokonainen kalenterivuosi, Yhtiö rakensi kaikkiaan 206 uutta asuntoa. Yhtiöllä oli vuoden 2019 lopussa yhteensä 265 asuntoa rakennusvaiheessa sekä 205 asuntoa Hankesalkussa.

Vuoden 2020 aikana Yhtiö jatkoi liiketoimintamallinsa kehittämistä ja teki strategisen päätöksen keskittyä asuntoihin sekä ARA-rahoitteisiin kohteisiin pääasiassa pääkaupunkiseudulla sekä Turun ja Tampereen seuduilla. Lisäksi Yhtiö päätti, että kaikki hankkeet tullaan kehittämään, suunnittelemaan ja rakennuttamaan pääasiassa Yhtiön omalla sisäisellä mallilla ja prosessilla. Vuoden 2020 aikana Yhtiö rakensi 40 uutta asuntoa ja aloitti 337 asunnon rakentamisen sekä solmi yhteensä 803 asunnon rakentamista koskevat sopimukset. Yhtiöllä oli vuoden 2020 lopussa yhteensä 128 asuntoa, 337 asuntoa rakennusvaiheessa sekä yhteensä 841 asuntoa Hankesalkussa. Vuoden 2020 aikana Yhtiön osakkaiksi liittyivät Urho Myllymäki ja Markus Pulkkinen, mikä vahvisti Yhtiön kykyä kasvattaa omaa projektijohtourakointia. Samana vuonna Yhtiö päätti aloittaa liiketoimintansa pilotoinnin myös Ruotsissa, Tukholman alueella.

Vuoden 2021 aikana Yhtiö rakensi 114 uutta asuntoa, aloitti 575 asunnon rakennuttamisen ja solmi urakkasopimuksia 985 asunnon rakentamisesta. Yhtiöllä oli vuoden 2021 lopussa yhteensä 177 asuntoa, 753 rakenteilla olevaa asuntoa sekä 1 232 Hankesalkussa olevaa asuntohanketta. Yhtiö listattiin Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle kesäkuussa 2021. Listautumisen tarkoituksena oli Toivon kasvustrategian toteuttaminen, taloudellisuuden joustavuuden lisääminen sekä Toivon toiminnan edelleen kehittämisen ja laajentamisen mahdollistaminen. Listautumisen tarkoituksena oli myös lisätä Yhtiön tunnettavuutta asiakkaiden ja sijoittajien keskuudessa, jonka Yhtiön johdon näkemyksen mukaan tulisi parantamaan Yhtiön kilpailukykyä. Lisäksi Yhtiön tunnettuuden lisääntymisen odotettiin parantavan Yhtiön kykyä houkutella ja sitouttaa avainhenkilöitä. Listautuminen mahdollisti Yhtiölle pääsyn pääomamarkkinoille ja omistajapohjan laajentamisen sekä kotimaisilla että ulkomaisilla sijoittajilla, minkä odotettiin parantavan Osakkeen likviditeettiä. Listautumisannilla Yhtiö keräsi n. 15,1 miljoonan euron bruttovarat, Yhtiön Osakkeiden kokonaismäärä nousi 53 086 226 osakkeeseen ja Yhtiön osakkeenomistajien määrä ylitti 2 000 osakkeenomistajaan. Kaupankäynti Toivon osakkeilla alkoi 11.6.2021. Marraskuussa 2021 Yhtiö ilmoitti päättävänsä liiketoiminnan pilotoinnin Ruotsissa ja keskittävänsä resurssinsa yksinomaan Suomen markkinoille.

Vuonna 2022 Toivo perusti vihreän rahoituksen viitekehyksen (Green Finance Framework) edistääkseen kestävän rahoituksen keinoin liiketoimintansa positiivisia ympäristövaikutuksia. Vihreän rahoituksen viitekehys antaa Toivolle edellytykset kerätä vihreää rahoitusta eri muodoissa, mukaan lukien pankkilainat ja joukkovelkakirjat, ja viitekehyksen alla mahdollisesti kerättävät varat käytetään Toivon vihreän rahoituksen viitekehyksen mukaisesti rahoittamaan tai jälleenrahoittamaan, osittain tai kokonaan, vihreän rahoituksen viitekehyksen mukaisia hankkeita ja menoja, kuten uusien energiatehokkaiden rakennusten rakentamista ja hankintaa, jotka tarjoavat selkeitä ympäristöhyötyjä vihreän rahoituksen viitekehyksessä esitettyjen kelpoisuuskriteereiden mukaisesti. Toukokuussa 2022 Toivo sai Advanced-luokituksen Moody's ESG Solutionilta vihreän rahoituksen viitekehyksestä. Vuoden 2022 lopussa Toivon hankekehityssalkku koostui 1707 asunnosta ja rakenteilla oli 371 asuntoa.

Maaliskuussa 2023 Lauri Rekola liittyi Yhtiön johtoryhmään. Saman vuoden syyskuussa Toivo käynnisti pilotoinnin yhteiskuntakiinteistöissä, tavoitteena kehittää yhteiskuntakiinteistöhankkeita etenkin varhaiskasvatuksen, koulujen ja palveluasumisen tarpeisiin. Joulukuussa 2023 Toivo toteutti onnistuneesti suunnatun osakeannin, jonka myötä Yhtiö keräsi 3 miljoonaa euroa. Samassa yhteydessä Korpi Listatut Oy:stä tuli Yhtiön toiseksi suurin osakkeenomistaja (ks. lisätietoja kohdasta ”Omistusrakenne”). Vuoden 2023 lopussa Toivon hankekehityssalkku sisälsi 3 200 asuntoa, ja rakenteilla oli 923 asuntoa.

Vuoden 2024 helmikuussa Toivo tarkensi strategiaansa lisäämällä siihen ”myy” -vaiheen. Toivo jatkoi liikeideansa kehittämistä kohti puhtaasti hankekehitykseen keskittyvää liiketoimintamallia. Yhtiö tavoittelee jatkossa pääosan vuosittaisesta tuotantovolyyymistään myymistä pääomien käytön ja kierron tehostamiseksi. Kesäkuussa 2024 Toivo siirtyi yhteiskuntakiinteistöissä pilotointivaiheesta tuotantoon. Joulukuussa 2024 Yhtiö laajensi kestävään energialiiketoimintaan ja teki sijoituksen energiatehokkaisiin ratkaisuihin ja datakeskusten hukkälämmön hyödyntämiseen keskittyvään E-Heat Oy:hyn. Vuoden 2024 lopussa Toivon hankekehityssalkkuun kuului 3 200 asuntoa, joista 91 % sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Keskeiset vahvuudet

Toivon johto näkee Yhtiön keskeisiksi vahvuuksiksi seuraavat tekijät:

Kehitä-rakenna-hallinnoi-omista-myy -liiketoimintamalli

Toivon liiketoiminta on jaettu kiinteistökehitykseen sekä kiinteistöjen hallinnointiin, omistamiseen ja myymiseen. Näihin kuuluvat olennaisena osana hankekehitys, suunnittelu ja rakennuttaminen sekä kiinteistöjen väliaikainen omistaminen. Yhtiö vuokraa valikoituja omistamia sijoituskiinteistöjä pidemmäksi aikaa, mikäli niiden pidempiaikainen omistaminen ja vuokraaminen palvelee Yhtiön tavoitteita ja strategiaa paremmin kuin myyminen. Vuokraamiensa kiinteistöjen osalta Yhtiö tarjoaa asiakkailleen lisäpalveluja kuten yhteiskäyttöautoja.

Kiinteistökehityслиiketoiminnassa Toivon tavoitteena on matala omakustannehinta, ja Yhtiön johdon näkemyksen mukaan tähän tavoitteeseen päästään Toivon poikkeavalla liiketoimintamallilla helpommin kuin perinteisellä

kiinteistöliiketoimintamallilla, jossa kohteet ostetaan valmiina osallistumatta kehityshankkeeseen itse. Lisäksi omalla kiinteistökehitystoiminnalla Toivo pystyy vaikuttamaan omistamiinsa kohteisiin ja näin sekä vastaamaan markkinatrendeihin että hankkimaan itselleen optimaaliset kohteet pitkäaikaista omistamista varten.

Kiinteistöjen omistamisessa Toivon tavoitteena on korkea käyttöaste ja optimoidut hoitokulut. Toivon johdon mukaan tehokkaan kiinteistöportfolion kehittämistä ja hankkeiden myymisestä vapautuva pääoma pystytään palauttamaan tehokkaasti kiinteistökehitykseen. Lisäksi kiinteistöjen vuokraamisesta saatava pääoma sekä mahdolliset tulevaisuuden arvonnousut pystytään niin ikään hyödyntämään tukemaan tehokasta kiinteistökehitystoimintaa.

Arvoa luova kiinteistökehitysprosessi

Toivo kehittää ja rakennuttaa kiinteistöjä kokonaisvaltaisesti siten, että jokainen kehityshankkeen osapuoli sekä osapuolten tavoitteet huomioidaan läpi hankkeen. Kehitettävät kiinteistökohteet valikoidaan tarkasti, ja hankkeen suunnitteluvaiheessa panostetaan sekä Toivolle että sen omistamien kiinteistöjen tuleville vuokralaisille optimaalisten ratkaisujen suunnitteluun. Lisäksi rakennusvaiheessa Toivo hyödyntää räätälöityjä sopimusmalleja varmistaakseen nopean ja tehokkaan rakentamisen.

Tehokas ja nykyaikainen kiinteistöportfolio

Toivo on tehnyt strategisen valinnan keskittyä houkutteleville mikrosijainneille kasvukeskuksissa, ja Esitteen päivämääränä 98 % sen kiinteistöistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun seuduilla. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Toivon kiinteistöportfolio on tehokas (vuokrattavien neliöiden määrä suhteessa kokonaisneliöihin ja tuloa tuottamattomiin neliöihin on pyritty maksimoimaan) ja nykyaikainen ja se koostuu houkuttelevista ja moderneista asunnoista ja yhteiskuntakiinteistöistä, joiden keskimääräinen ikä Esitteen päivämääränä on alle kolme vuotta. Lisäksi Toivon kohteissa ekologisuus ja ympäristö ovat tärkeitä elementtejä, ja valtaosa Toivon kohteista on tehokkuudeltaan A-energialuokkaa. Toivon jokaiselle kohteelle laaditaan jo suunnitteluvaiheessa brändi, joka huomioidaan koko kiinteistökehitysvaiheen ajan. Toivo tarjoaa useassa kohteessaan käyttäjilleen kyseisen kohteen brändin mukaan räätälöityjä lisäpalveluja.

Painopiste kasvukeskusten kiinteistömarkkinoissa

Suomen kiinteistömarkkinoiden trendit viittaavat vahvasti siihen, että väestö keskittyy enenevässä määrin pääkaupunkiseudulle ja muihin kasvukeskuksiin, ja on arvioitu, että vuoteen 2045 mennessä pääkaupunkiseudulla väestön määrä kasvaa 320 000 ihmisellä.²⁸ Toivon kannalta merkittävä tekijä on lisäksi se, että suurin osa, 70 %, väestöstä kuuluu kahteen matalimpaan tuloluokkaan.²⁹

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Toivon liiketoimintamalli mahdollistaa näihin markkinatrendeihin vastaamisen kokonaisvaltaisesti, ja siten Toivon strategisina painopisteinä ovat uudet, pienet ja tehokkaat sekä kohtuuhintaiset asunnot pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun seuduilla. Esitteen päivämääränä 98 % Yhtiön kohteista sijaitsee näillä alueilla.

Arvot

Asiakaskokemus

Yhtiön koko arvoketju perustuu ajatukselle, että asiakaskokemuksen täytyy olla keskimääräistä parempi, inhimillisempi ja asiakaskeskeisempi, sillä etenkin pääkaupunkiseudulla Toivon omistamissa asunnoissa asuvat asiakkaat sijoittavat merkittävän osan kuukausittaisista tuloistaan asumiseen. Yhtiö pyrkii luomaan asiakkailleen lisäarvoa tarjoamalla kohtuuhintaisia houkuttelevia asuntoja hyvillä sijainneilla.

Vastuullinen taloudenhoito

Yhtiö pyrkii hyödyntämään tarkkoja ja selkeitä taloudellisia raportteja mahdollistaakseen nopean ja tehokkaan päätöksentekoprosessin liiketoiminnassaan. Yhtiö hallitsee sen liiketoimintaan liittyviä erilaisia riskejä muun muassa laatimalla sopimusteknisesti ja -oikeudellisesti pitkälle jalostettuja sopimuksia ja Yhtiö käyttää tarvittaessa sopimustensa laatimisessa neuvonantajien apua. Lisäksi Yhtiö pyrkii hallitsemaan riskejä tekemällä tarkkaan harkittuja valintoja niin Yhtiön, asiakkaan kuin ympäristönkin kannalta.

²⁸ Lähde: Tilastokeskus (Väestöennuste 2024: Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2024–2045), saatavilla https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin_vaenn/statfin_vaenn_pxt_14wx.px/ (vierailtu 12.5.2025).

²⁹ Lähde: Tilastokeskus (Ansiotulot ja -verot tuloluokittain 2023).

Yrittäjyys

Jokaisella Yhtiön työntekijällä on työsopimukseen perustuva henkilökohtainen vastuu Yhtiön prosesseissa, ja jokainen Yhtiön työntekijä tietää arvokkaan paikkansa Yhtiön arvoketjussa. Yhtiö pyrkii toimimaan epämuodollisesti ja ilman päätöksentekoa hidastavaa hierarkiaa, mutta kuitenkin niin, että jokainen Yhtiön osakkeenomistaja, työntekijä ja muu sidosryhmä voisi luottaa Yhtiön toimintaan. Yhtiö on sen johdon näkemyksen mukaan innovatiivinen sekä avoin uusille mahdollisuuksille.

Luottamus

Yhtiön henkilöstö luottaa toisiinsa ja monimuotoisuutta arvostetaan koko työyhteisössä. Yhtiö uskaltaa haastaa henkilöstöään, mutta arvostaa kuitenkin jokaista työntekijäänsä henkilönä. Hyödyntämällä ennusteajattelua, joka perustuu Yhtiön johdon kokemukseen yli 12 000 asunnon kehittämisen kustannuksista, aikatauluista ja laadusta, ja pyytämällä jatkuvaa palautetta Yhtiö etsii parhaan mahdollisen ratkaisun jokaista hanketta, päätöstä ja sidosryhmää ajatellen.

Vastuullisuus ja arvoketju

Yhtiö välittää ympäristöstä ja ihmisistä sekä tekee vastuullisia valintoja liiketoiminnassaan, joita ovat muun muassa investoinnit energiatehokkuuteen, kuten maalämpöön ja aurinkopaneeliin. Yhtiö tekee lähtökohtaisesti jokaisen investointipäätöksensä arvioimalla sen vaikutukset ympäristöön. Yhtiöllä on selkeä, fokusoitu ja optimoitu arvoketju, jonka toteutumista seurataan säännöllisesti.

Nöyryys

Yhtiössä ei rakenneta henkilöbrändejä ja vallankäytön suhteen pyritään varovaisuuteen. Yhtiö käy avoimia ja rehellisiä keskusteluja sekä henkilöstönsä että muiden sidosryhmiensä kanssa ja arvostaa erilaisia mielipiteitä. Yhtiön henkilöstö työskentelee yhtenä tiiminä, jossa jokaista arvostetaan sekä kohdellaan ja kuunnellaan tasapuolisesti.

Kauneus

Yhtiö rakentaa elinympäristöä ja haluaa kehittää kauniita rakennuksia pitämällä samanaikaisesti huolta ympäristöstä. Yhtiön tavoitteena on jättää kaunis perintö tuleville sukupolville.

Strategia

Toivon strategia historiallisesti

Toivon on operoinut vuosina 2019–2023 kehittä-rakenna-omista liiketoimintamallia keskittyen vain asuntoihin. Tämän strategian pohjana on ollut 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.

Toivo on vuonna 2024 lisännyt strategiaansa myyntivaiheen, jossa on kyse omien pääomien käytön tehostamisesta ja uudelleenkohdistamisesta tuottavimpiin vaiheisiin. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan tarkennettu strategia auttoi Toivon suojautumaan aiempaa paremmin korkomuutosten vaikutuksilta, koska ulkoisten velkojen suhde toiminnan volyymiin nähden laskee.

Toivon strategia vuoden 2025 toukokuusta alkaen

Toivon strategia keskittyy enenevässä määrin asuntojen ja yhteiskuntakiinteistöjen kehittämiseen. Toivon liiketoimintamalli perustuu kehittämiseen, rakentamiseen, hallinnointiin, omistamiseen ja myymiseen. Yhtiön strategia perustuu pääsääntöisesti Yhtiön itsensä kehittämien ja suunnittelemien rakennusten rakentamiseen, hallinnointiin, omistamiseen ja myymiseen. Näin toimimalla Toivo pystyy Yhtiön johdon näkemyksen mukaan vaikuttamaan alusta asti parhaalla mahdollisella tavalla rakennusten tehokkuuteen, optimaaliseen laatuun, tuottavuuteen ja myytävyyteen.

Toivo on strategiassaan asettanut tavoitteeksi kasvattaa liiketoimintavolyymiaan keskimäärin 20 % vuosittain. Volyyymi kattaa sekä suoraan muille rakennettavat ja liikevaihdossa näkyvät projektit että omaan taseeseen tehtävät investoinnit, joista osan Yhtiö pyrkii myymään myöhemmin. Yhtiö tavoittelee yllä mainitun liiketoimintavolyymin jakautumista n. 0–50 prosenttisesti omaan taseeseen vapaarahoitteiseen vuokratäyttöön ja n. 50–100 prosenttisesti suoraan loppukäyttäjälle myytäviin kohteisiin.

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

Yhtiö on määritellyt strategiset kriteerit asuntohankkeilleen siten, että se keskittyy ainoastaan pääkaupunkiseudun, Turun ja Tampereen alueille. Näillä alueilla Yhtiö kehittää ja rakentaa tavanomaisia kerros- ja rivitaloja, jotka sopivat Toivon konseptiin ja liiketoimintamalliin. Kerrostalot ovat A-energialuokassa. Yhteiskuntakiinteistöihin kohdistuvien hankkeiden osalta Yhtiö keskittyy ainoastaan kohteisiin, joissa on vähintään 10 vuoden vuokrasopimus. Yhtiö tavoittelee kohteilleen toimialan parhaita vuokralaisia. Sekä asunto- että yhteiskuntakiinteistöjen osalta Yhtiö keskittyy hankkeisiin, jotka se hallitsee rakennusteknisesti ja jotka istuvat selkeästi Toivon konseptiin ja liiketoimintamalliin.

Taloudelliset tavoitteet

Tämä kohta ”Taloudelliset tavoitteet” sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia eivätkä ne ole takeita Toivon tulevasta taloudellisesta kehityksestä. Toivon toteutunut tulos ja taloudellinen asema saattavat poiketa olennaisesti tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetystä tai niistä pääteltävästä tuloksesta ja taloudellisesta asemasta johtuen monista tekijöistä, joita on kuvattu muun muassa kohdissa ”Eräitä seikkoja—Tulevaisuutta koskevat lausumat” ja ”Riskitekijät”. Toivo kehottaa suhtautumaan tulevaisuutta koskeviin lausumiin varauksella. Jäljempänä tässä kohdassa esitetyt lausumat on tehty ja laadittu sellaisella perusteella, joka on (a) vertailukelpoinen Toivon historiallisten taloudellisten tietojen kanssa ja (b) yhdenmukainen Toivon tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden kanssa.

Toivon hallitus on vahvistanut seuraavat keskipitkän aikavälin tavoitteet:

- Vuosittainen volyymi (liikevaihto ja sijoitukset yhteensä) kasvaa keskimäärin 20 %
- Vuosittainen liikevoitto kasvaa keskimäärin 20 %
- Toivon omavaraisuusaste on yli 40 %
- Toivon osingonmaksussa huomioidaan Yhtiön sijoitustarpeet ja taloudellinen asema. Yhtiö tavoittelee kasvavaa osinkoa. Yhtiön tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 % tilikauden tuloksesta.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Yhtiön liikevaihto ja sijoitukset yhteensä, liikevoitto ja omavaraisuusaste ilmoitetuilla jaksoilla. Yhtiö ei ole toistaiseksi toiminta-aikanaan maksanut osinkoa.

(TEUR)	1–3/2025	1-3/2024	1–12/2024	1–12/2023	1–12/2022
	(Tilintarkastamaton, ellei toisin mainittu)				
Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä					
.....	19 653	11 585	47 887	63 204	101 571
Liikevoitto (-tappio)	1 978	1 181	4 543 ¹⁾	-305 ¹⁾	15 640 ¹⁾
Omavaraisuusaste, %	46,0	36,5	48,9	36,5	38,4

1) Tilintarkastettu.

Lisäksi Toivon strateginen fokus on rakentaa miljardin euron arvoinen Hankesalkku pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle.

Hankesalkun arvo 31.3.2025 oli noin 394 miljoonaa euroa, 31.12.2024 noin 640 miljoonaa euroa, 31.12.2023 noin 680 miljoonaa euroa ja 31.12.2022 noin 710 miljoonaa euroa. Hankesalkussa oleviin kohteisiin liittyy epävarmuuksia (ks. lisätietoja kohdasta ”Eräitä seikkoja – Muu informaatio” sekä ”Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä - Hankesalkussa olevien kohteiden toteutumiseen liittyy epävarmuuksia ja niihin liittyvä arvonmääritys on subjektiivista ja epätarkkaa”).

Toivon kiinteistöportfolio

Toivon kiinteistöportfolioon kuuluu asuinkiinteistöjen lisäksi myös tontteja ja toimitiloja. Catellan kiinteistöarviointiraportin mukaan rakennettuja kiinteistöjä Toivon kiinteistöportfoliossa oli 31.3.2025 16 kappaletta, joista 14 oli valmiita ja 2 rakenteilla sekä tontteja 29. Kaikki Toivon vuokra-asunnot sijaitsevat Suomessa, keskittyen pääsääntöisesti kasvukeskuksiin, kuten pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle. 31.3.2025 suurin osa Toivon

kiinteistökohteista sijaitsee esimerkiksi kaupunkien ja tonttirahastojen omistamilla vuokratonteilla ja loput Toivon omistamilla tonteilla.

31.3.2025 Toivo omisti yhteensä 14 kiinteistöä ja 577 vuokra-asuntoa. Vastaava luku 31.12.2024 oli 13 kiinteistöä ja 563 asuntoa, 31.12.2023 22 kiinteistöä ja 923 asuntoa ja 31.12.2022 17 kiinteistöä ja 591 asuntoa. Toivon 31.3.2025 omistamien asuinkiinteistöjen yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva neliömäärä oli 19 436,5 m². Tontit ja liiketilat mukaan lukien Toivon kiinteistöjen yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva neliömäärä oli 31.3.2025 33 679 m². Toivon asuntojen, liiketilojen, tonttien ja rakenteilla olevien kiinteistöjen yhteenlaskettu käypä arvo oli 31.3.2025 108,6 miljoonaa euroa, ja asunnoista, liiketiloista sekä tonteista saatu vuokratuotto 1.1.-31.3.2025 1,2 miljoonaa euroa ja vuokrausaste 91,4 prosenttia.

Toivon oma kiinteistöportfolio sisältää vapaarahoitteisia kiinteistöjä, mutta lisäksi Toivon osakkuusyhtiöiden kiinteistöportfolioon kuuluu myös ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön rajoitusten piirissä olevia kiinteistöjä (katso lisätietoja kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Liiketoiminnan kuvaus – Kiinteistöjen omistaminen – ARAVA- ja/tai korkotukisäännellyt asunnot”). Vapaarahoitteisia kiinteistöjä Toivolla oli 31.3.2025 14 ja 577 asuntoa, mikä vastaa 100 prosenttia kaikista Toivon omista kiinteistöistä.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Toivon kiinteistöportfolion markkina-arvot 31.3.2025 Catellan kiinteistöarvioraporttiin perustuen (ks. lisätietoja kohdasta ”Eräitä seikkoja - Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiraportti”):

(TEUR)	Markkina-arvo
Valmiit kohteet yhteensä.....	86,3
Rakenteilla olevat keskeneräiset kohteet yhteensä	11,6
Tontit yhteensä.....	4,3
Suunnittelussa olevat keskeneräiset kohteet ja pääkonttori.....	6,3
Yhteensä.....	108,6

31.3.2025 100 prosenttia Yhtiön asuntoportfoliosta sijaitsee kasvukeskuksissa, kuten pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella, ja tästä valtaosa sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Yhtiöllä oli 31.3.2025 rakenteilla 12 kohdetta (sisältäen myös suoraan asiakkaille tehtävät perustajaurakointi- ja urakointikohteet), sisältäen 355 asuntoa ja kaksi yhteiskuntakiinteistöä. Yhtiöllä oli 31.3.2025 yhteensä 1 600 asuntoa ja kolme yhteiskuntakiinteistöä Hankesalkussa ja Hankesalkun arvo oli 394 miljoonaa euroa. Hankesalkussa oleviin kohteisiin liittyy epävarmuuksia (ks. lisätietoja kohdasta ”Eräitä seikkoja – Muu informaatio” sekä ”Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä - Hankesalkussa olevien kohteiden toteutumiseen liittyy epävarmuuksia ja niihin liittyvä arvonmääritys on subjektiivista ja epätarkkaa”).

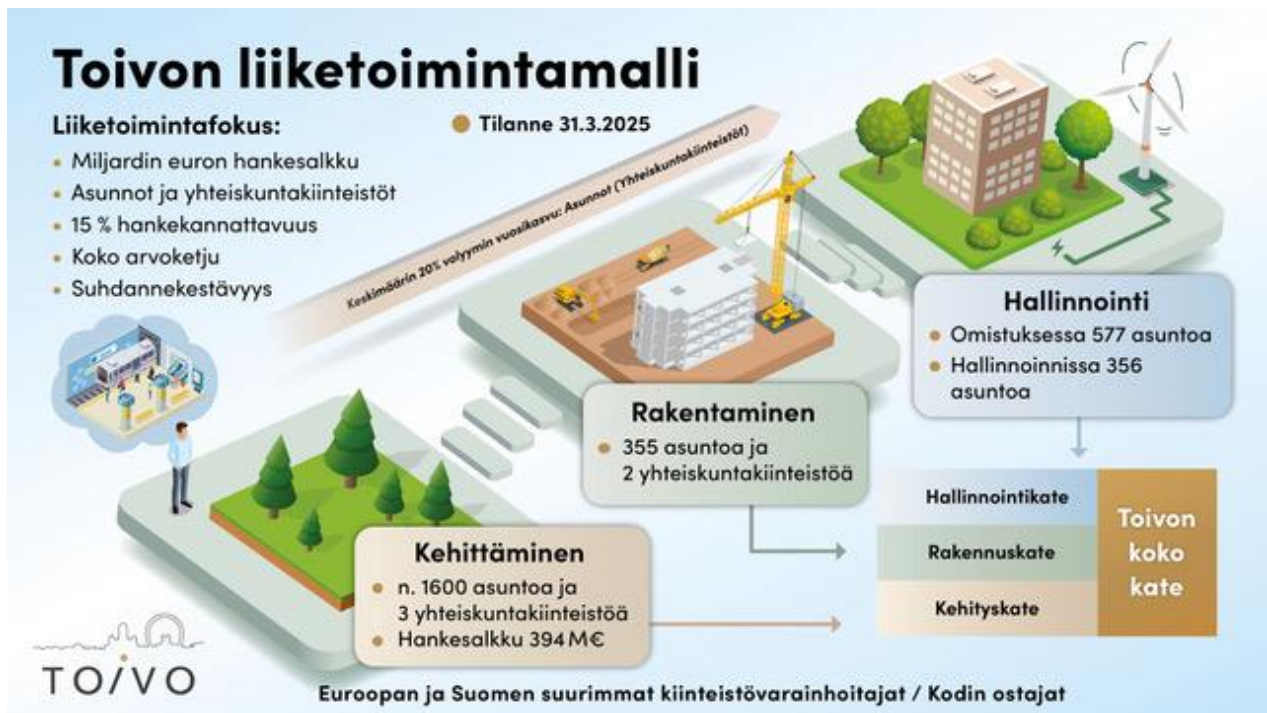
Lisätietoja Toivon kiinteistöportfoliosta ja sen arvostamisesta on esitetty Esitteeseen viittaamalla sisällytetyssä Catellan laatimassa kiinteistöarviointiraportissa.

Liiketoiminnan kuvaus

Toivon johdon näkemyksen mukaan Yhtiön liiketoimintamalli on toimialasta poikkeava Suomen markkinassa, sillä Toivon liiketoiminta yhdistää koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjun aina kiinteistökehityksestä rakennuttamiseen ja valmiin kiinteistön hallinnointiin, omistamiseen ja myyntiin. Yhtiön johdon arvion mukaan Yhtiön liiketoimintamallia vastaavan toimintamallin kehittäminen on haastavaa muun muassa siksi, että toimintamallissa koko arvoketjun hallitseminen edellyttää laajaa osaamista ja verkostoa aina kehitykseen sopivien tonttien etsinnästä valmiiden kiinteistöjen omistamiseen ja myyntiin.

Yhtiön toimintaa ohjaavat viisi liiketoimintafokusta: 1) tavoite rakentaa miljardin euron arvoinen Hankesalkku pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle, 2) asunto- ja yhteiskuntakiinteistöpainotteisuus, 3) 15 % hankekannattavuustavoite, 4) koko arvoketjun hallinta sekä 5) vahva suhdannekestävyys.

Toivo Groupin liiketoimintamalli perustuu koko kiinteistöarvoketjun hallintaan, jossa yhdistyvät kehityskate, rakennuskate ja hallinnointikate. Yhdessä nämä muodostavat Toivon koko katteen. Malli tarjoaa Toivolle mahdollisuuden optimoida tuottoa eri vaiheissa hankkeen elinkaarta ja luoda arvoa tehokkaasti suhdannevaihteluista huolimatta.



Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Toivon liikeidea, jossa se kehittää, rakentaa, hallinnoi, omistaa ja myy kiinteistönsä, on osoittautunut kyvykkääksi reagoimaan kiinteistöliiketoimikentän muutoksiin, kun Yhtiötä johtavat ja operoivat osaavat ihmiset. Toivon liiketoimintamalli sekä siihen kuuluvat Kehittäminen-, Rakentaminen-, Hallinnointi ja Omistaminen- ja Myynti-vaiheet on kuvattu tarkemmin alla:

Kehittäminen

Yleistä

Toivo harjoittaa osana Kehittäminen-vaihetta liiketoiminnassaan kiinteistökehitystoimintaa, jossa se osallistuu kokonaisvaltaisesti ja aktiivisesti kiinteistökehitykseen koko hankkeen elinkaaren ajan aina hankekehityksestä suunnitteluun ja rakentamisvaiheeseen saakka. Toivo toteuttaa kiinteistökehityshankkeensa uudisrakentamisena rakennuttamalla kehittämäänsä kiinteistökohteita omistamilleen tonteille tai vuokraamilleen tonteille. Kiinteistökehitys on aikaa vievä prosessi, ja Toivon nykyisen portfolion ja valmisteilla olevien hankkeiden kehittäminen ovat vaatineet Yhtiöltä sen toimintahistorian aikana merkittävän ajallisen ja rahallisen panoksen.

Kehittäminen-vaiheessa Toivo hankkii maavarantonsa ja kehittää jatkuvasti kiinteistötuotettaan vastatakseen kiinteistömarkkinoiden vaatimuksiin mahdollisimman tuottavalla ja tehokkaalla tavalla. Maavarannon hankinnassa Yhtiö hankkii sekä kaavoitettuja että kaavoittamattomia maa-alueita kiinteistöjen rakentamista varten. Lisäksi Toivo pyrkii varmistamaan, että sillä on riittävä maavarantopositio kattamaan vähintään seuraavan kahden vuoden rakentamistarpeet.

Olenainen osa Toivon Kehittäminen-vaihetta on varmistaa, että Yhtiön kiinteistöportfolio säilyy houkuttelevana ja vastaa markkinoiden kysyntään. Näin toimimalla Toivo pyrkii turvaamaan kiinteistöportfolionsa arvon säilymisen sekä mahdollisen vuokratuoton kasvun siltä osin, kun Yhtiö katsoo tarkoituksenmukaiseksi säilyttää kiinteistön omistuksen pitkällä aikavälillä.

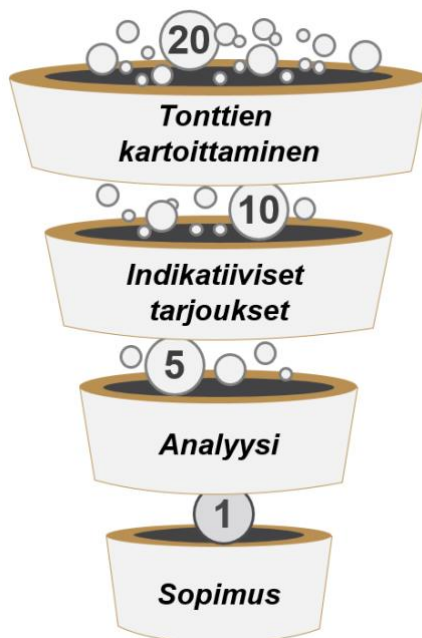
Kiinteistökehitys on monitahoinen prosessi, johon Toivon lisäksi osallistuu useita keskeisiä osapuolia ja sidosryhmiä, kuten viranomaisia, rahoittajia, alihankkijoita, ostajia, kiinteistösijoittajia ja vuokralaisia. Yhtiön liiketoiminnan menestyksen kannalta on olennaista, että Toivo kykenee toimimaan tehokkaasti ja luotettavasti näiden tahojen kanssa. Toivon Kehittäminen-vaihe on jaettu hankekehitykseen ja suunnitteluun, joita kuvataan yksityiskohtaisemmin alla.

Kehittäminen-vaiheessa (Hankesalkussa) Toivolla oli 31.3.2025 noin 1 600 asuntoa ja kolme yhteiskuntakiinteistöä. Hankesalkun arvo 31.3.2025 oli 394 miljoonaa euroa. Hankesalkussa oleviin kohteisiin liittyy epävarmuuksia (ks. lisätietoja kohdasta ”Eräitä seikkoja – Muu informaatio” sekä ”Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä - Hankesalkussa olevien kohteiden toteutumiseen liittyy epävarmuuksia ja niihin liittyvä arvonmäärittäminen on subjektiivista ja epätarkkaa”).

Kiinteistökehitysprosessi osana Kehittäminen-vaihetta

Hankekehitys

Toivon hankekehitykseen kuuluu Toivon konseptiin sopivien tonttien kartoitus, indikatiivisten tarjousten jättäminen, sopivien ja potentiaalisten tonttien yksityiskohtainen analysointi sekä lopullisen, sitovan hanketta koskevan sopimuksen allekirjoittaminen. Alla oleva kuva havainnollistaa hankekehityksen vaiheet kuvainnollisin luvuin, jotka kuvaavat eri vaiheissa käsiteltävien kohteiden määrällistä supistumista:



Toivon kiinteistökehitysprosessi alkaa hankekehitysvaiheella, jossa Yhtiön omat hankekehittäjät etsivät sopivia kaavoitettavia tai jo lainvoimaisella kaavalla varustettuja tontteja Toivon painopistealueilta: pääkaupunkiseudulta sekä Turun ja Tampereen seuduilta. Toivon johdon näkemyksen mukaan tonttien hankinta ja kartoitus ovat kiinteistökehityksen kriittisiä osa-alueita. Samalla tonttien saatavuus nähdään Yhtiön johdon toimesta Toivolle sopivien hankkeiden toteuttamisen suurimpana haasteena.

Tonttien hankintavaiheessa Toivo ei vielä tee lopullista valintaa, vaan analysoi alustavasti useita tontteja ja tunnistaa niiden kriittisiä ominaisuuksia. Tavoitteena on, että siirryttäessä neuvottelu- ja tarjousvaiheeseen Yhtiöllä on käytössään useita vaihtoehtoisia tontteja, jotta se ei ole riippuvainen yksittäisestä kohteesta tai esimerkiksi sen kaavoitusprosessista. Hankekehitysprosessin alkuvaiheessa Toivo tavoittelee keskimäärin noin kahtakymmentä vaihtoehtoista tonttia yhtä toteutettavaa hanketta kohden.

Toivon hankekehittäjät toimivat aktiivisesti tonttien etsinnässä varmistaakseen, että kuhunkin hankkeeseen löydetään mahdollisimman hyvin soveltuva tontti. Hankekehittäjien aktiivisuuden tukena Toivolla on käytössään laaja valikoima toimivaksi todettuja työkaluja, kuten erilaisia kartta- ja sopimusrekisterityökaluja sekä suora yhteydenpito sektoriasiantuntijoihin ja keskeisiin sidosryhmiin.

Sopivien tonttien kartoittamisen jälkeen Toivon hankekehitysprosessi etenee tarjous- ja neuvotteluvaiheisiin, joiden kautta pyritään pääsemään lopulliseen, sitovaan sopimukseen. Samoin kuin tonttivaiheessa, myös tässä vaiheessa Toivon tavoitteena on pitää useita vaihtoehtoja avoinna, jotta Yhtiö ei ole riippuvainen yksittäisen vaihtoehdon toteutumisesta.

Tarjous- ja neuvotteluvaiheessa Toivo tekee tyypillisesti alustavan, ehdollisen tarjouksen, johon sisällytetään Yhtiön näkökulmasta kriittisimmät ehdot. Nämä ehdot perustuvat alustavaan analyysiin ja edustavat sellaisia kriteereitä ja ominaisuuksia, joista Yhtiö ei ole valmis joustamaan. Tavoitteena on vähentää hankkeen elinkaaren aikana mahdollisesti realisoituvia riskejä, joita on kuvattu tarkemmin kohdassa ”Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä”. Neuvottelujen rinnalla Yhtiö käy myös alustavia keskusteluja viranomaisten kanssa hankkeen keskeisistä ominaisuuksista ja tuo esiin aikomuksensa edistää hanketta edelleen.

Alustavien ehdollisten tarjousten jälkeen Toivo suorittaa yksityiskohtaisen analyysin tonttikohteista, joihin se harkitsee sitovan tarjouksen tekemistä. Arvioinnissa käytetään useita kriteerejä tontin houkuttelevuuden, kehityskustannusten ja kiinteistön arvon määrittämiseksi. Tätä varten Toivo hyödyntää tarkkoja laskentamalleja kehityskustannusten arviointiin.

Analyysivaiheen aikana Yhtiö käy aktiivista vuoropuhelua sopimusosapuolten kanssa, tavoitteenaan varmistaa hankkeen kehityspotentiaali ja edellytykset etenemiselle.

Toivon tavoitteena on, että hankekehitysvaiheen päätteeksi noin kahdestakymmenestä potentiaalisesta ja tunnistetusta mahdollisuudesta yksi etenee suunnitteluvaiheeseen ja siirtyy samalla sopimusvaiheeseen.

Suunnittelu

Suunnitteluvaiheessa Toivo pyrkii yksityiskohtaisella suunnittelulla löytämään ratkaisuja, jotka palvelevat sekä Yhtiön tavoitteita että kohteen tulevien käyttäjien tarpeita. Suunnittelun tavoitteena on määrittää hankkeelle keskeiset reunaehdot, kuten asuntojen keskipinta-ala ja lukumäärä, kehityskustannukset, aikataulu, pysäköintijärjestelyt, kohteen houkuttelevuus ja brändi sekä arkkitehtuuriset tavoitteet. Toivon johdon näkemyksen mukaan kehitysmarginaali voidaan optimoida, kun tavoitteet asetetaan jo suunnitteluvaiheessa. Hankkeen hienosäätö ja kehitysmarginaalitavoite muodostavat perustan koko suunnitteluprosessille. Yhtiö pyrkii tyypillisesti määrittämään kullekin hankkeelle kymmenen tärkeintä tavoitetta, jotka ohjaavat suunnittelun etenemistä.

Suunnitteluvaiheessa hankkeelle valitaan arkkitehti, jonka kanssa kohdetta kehitetään yhteistyössä. Toivo käyttää hankkeissaan pääsääntöisesti samoja, huolellisesti valikoituja arkkitehtitoimistoja ja pitää näihin toimistoihin yllä hyviä ja toimivia yhteistyösuhteita. Luotettaviksi todettujen arkkitehtien hyödyntäminen tukee Toivoa suunnittelun laadun varmistamisessa, tavoitteiden saavuttamisessa sekä uuden hankkeen yhteensopivuudessa Yhtiön olemassa olevan kiinteistöportfolion kanssa.

Suunnitteluvaiheessa Toivo pyrkii määrittämään niin hankkeen suuret linjat kuin myös keskeiset yksityiskohdat, kuten ikkunaratkaisut, keittiön estetiikan, sisustussuunnittelun ja valaistuksen. Lisäksi suunnittelussa huomioidaan yhteistilojen ja pihan konsepti, pohjaratkaisujen käytännöllisyys sekä mahdolliset lisäpalvelut rakennuksessa. Yhtiön johdon arvion mukaan noin 80 prosenttia rakennushankkeen kokonaiskustannuksista määräytyy hanke- ja rakennussuunnitteluvaiheessa.

Rakentaminen

Rakentaminen-vaiheessa Toivo rakentaa tai rakennuttaa kaikki asuntonsa ja yhteiskuntakiinteistönsä itse. Valtaosa kohteista toteutetaan Yhtiön omalla projektinjohtourakoinnilla. Rakentaminen-vaiheessa Toivo varmistaa, että kohteet noudattavat Yhtiön hallitsemia konsepteja. Kerrostalot rakennetaan A-energialuokassa ja liitetään maalämpöön.

Rakentaminen-vaiheeseen kuuluvat muun muassa suunnittelunohjaus, tiedonhallinta, hankintapäätökset sekä kaavoitukseen liittyvät toimenpiteet. Suunnittelunohjauksessa Toivo pyrkii yhteensovittamaan hankkeen eri osapuolten tavoitteet – kuten tulevien käyttäjien oletukset hinnasta, laadusta ja koosta – Yhtiön omiin taloudellisiin ja toiminnallisiin tavoitteisiin. Tavoitteena on varmistaa, että eri osapuolten näkökulmat huomioidaan koko hankkeen ajan ja lopputulos vastaa kaikkien keskeisiä odotuksia. Tiedonhallinnalla on Rakentaminen-vaiheessa merkittävä rooli. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan tiedon läpinäkyvyys ja ajantasaisuus varmistavat, että kaikki osapuolet ovat tietoisia hankkeen vaiheista, tavoitteista ja tarpeista koko prosessin ajan. Hankintapäätöksiä tehdessään Toivo pyrkii tunnistamaan kunkin kumppanin vahvuudet ja valitsee hankkeeseen ne osapuolet, jotka parhaiten tukevat hankkeen kokonaisvaltaista onnistumista.

Rakentaminen-vaiheessa Toivo käyttää kolmea eri urakointimallilla: omaa projektijohtourakointia, jaettua urakointia tai KVR-urakointia (kokonaisvastuu-urakointi). Toteutusmuoto valitaan hankekohtaisesti ennen rakennusluvan myöntämistä. Omassa projektijohtourakoinnissa, jota Toivo hyödyntää noin 50–70 prosentissa investointihankkeistaan, kohde rakennutetaan useiden aliurakoitsijoiden voimin, tyypillisesti 10–15 eri toimijan kesken. Jaetussa urakoinnissa, jota käytetään noin 0–20 prosentissa hankkeista, rakennusprojekti jaetaan useammalle urakoitsijalle, yleensä noin 2–5 toimijalle. KVR-urakoinnissa, jota sovelletaan noin 15–25 prosentissa hankkeista, Toivo tilaa koko hankkeen yhdeltä urakoitsijalta yhdellä sopimuksella.

Rakennusala on työturvallisuuden näkökulmasta tarkasteltuna haasteellinen ala, koska työ on dynaamista ja liikkuvaa. Lisäksi työkohteiden vaihtuvuus ja useiden urakoitsijoiden toiminta samalla työmaalla aiheuttavat haasteita työturvallisuuden takaamiselle. Rakennusallalla tapahtuu muuttuvien olosuhteiden vuoksi paljon tapaturmia. Työtapaturmariskin lisäksi rakennustyössä altistutaan mm. melulle, erilaisille pölyille, lämpötilan ja sääolosuhteiden vaihtelulle. Toivon kohteissa olennaisia työtapaturmia ei ole Yhtiön johdon käsityksen mukaan tapahtunut.

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Rakentaminen-vaiheen onnistumisen kannalta keskeisimpiä tekijöitä ovat suunnittelunohjaus, vakiintuneet kumppanuussuhteet, rakentamistavat, onnistuneet rekrytoinnit sekä positiivinen

tiimityöskentely koko rakennuttamisprosessin ajan. Näiden tekijöiden toteutuessa Yhtiön johto näkee, että Toivolla on edellytykset toteuttaa laadukas kiinteistökohde suunnitellussa aikataulussa ja kustannustehokkaasti.

Rakentaminen-vaiheessa Toivolla oli 31.3.2025 12 kiinteistöä (sisältäen myös suoraan asiakkaille tehtävät perustajaurakointi- ja urakointikohteet) sisältäen 355 asuntoa ja kaksi yhteiskuntakiinteistöä. Rakentaminen-vaiheessa olevien kiinteistöjen arvo 31.3.2025 oli noin 89 miljoonaa euroa.

Hallinnointi ja Omistaminen

Yleistä

Hankekehityksen lisäksi Toivon liiketoimintaan kuuluu asuntojen ja kiinteistöjen hallinnointi sekä omistaminen joko lyhyellä tai pitkällä aikavälillä. Hallinnointi ja Omistaminen -vaiheessa Toivo jättää rakennetut kohteet omaan taseeseensa ja operoi niitä omien asuntomestareidensa kautta. Nämä vastaavat kohteen vuokrauksesta ja hallinnoinnista kokonaisvaltaisesti hankkeen valmistumisesta alkaen. Yhtiön tavoitteena on saavuttaa omistamisessaan asunnoissa yhtiövastike noin 3,00 euroa per asuinneliömetri, yli 98 prosentin vuokrausaste sekä asiakastytyväisyys, joka ylittää 4,0 asteikolla 1–5. Kiinteistöjen omistamisen ja vuokraamisen ohella Toivo tarjoaa asiakkailleen myös lisäpalveluita.

Toivon hallinnoimat ja omistamat kiinteistöt koostuvat pääasiassa uusista ja uudehkoista asuinkerrostaloista sekä rivi-, luhti- ja paritaloista. Vanhin Toivon omistamista asuinkiinteistöistä on valmistunut vuonna 2020 ja uusin vuonna 2025. Lisäksi 31.3.2025 Toivolla oli rakenteilla yhteensä 12 kiinteistöä (sisältäen myös suoraan asiakkaille tehtävät perustajaurakointi- ja urakointikohteet) sisältäen 355 asuntoa ja kaksi yhteiskuntakiinteistöä. Yhtiön strateginen painopiste on uusissa, pienissä ja keskikokoisissa (huomioiden asuntojen mikrosijainti) ja kohtuuhintaisissa asunnoissa, jotka sijaitsevat houkuttelevilla sijainneilla pääkaupunkiseudulla sekä Turun ja Tampereen seuduilla. Toivon nykyistä kiinteistöportfoliota on kuvattu tarkemmin kohdassa (*”Yhtiön liiketoiminta – Toivon kiinteistöportfolio”*).

Toivon kiinteistöjen vuokrausta ja hallintaa sekä näihin liittyviä lisäpalveluja on kuvattu tarkemmin alla olevissa kappaleissa.

Hallinnointi ja Omistaminen -vaiheessa Toivolla oli 31.3.2025 omistuksessa 577 asuntoa ja kaksi liikekiinteistöä ja hallinnoitavana omistamiensa asuntojen lisäksi 356 asuntoa. Asunnot, joita Toivo hallinnoi omistamiensa asuntojen lisäksi, ovat Yhtiön osakkuusyhtiöiden Elämäni Kodit Oy:n, Elämäni Kodit 40 Oy:n ja Elämäni Kodit 10 Oy:n omistamia asuntoja.

Vuokraus

Olenainen osa Toivon Hallinnointi ja Omistaminen -vaihetta on tarjota korkeatasoisia ja houkuttelevia kohteita sekä erinomaista asiakaskokemusta vuokralaisille. Tällä tavoin Toivo pyrkii varmistamaan tavoittelemansa vuokratuoton ja kiinteistöjen mahdollisen arvonnousun. Yhtiö näkee vahvuutenaan sen, että omistetut kohteet ovat moderneja, uudehkoja ja houkuttelevia, mutta silti vuokratasoltaan kohtuullisia. Lisäksi Toivon asunnot sijaitsevat tarkoin valituilla mikrosijainneilla kasvukeskuksissa, minkä ansiosta Yhtiön portfolio vastaa Toivon johdon käsityksen mukaan sekä kysyntään että toimialan keskeisiin megatrendeihin. Toivo vuokraa omistamiaan asuntoja ensisijaisesti kuluttaja-asiakkaille, mutta pienessä määrin myös yrityskäyttöön.

Toivon johdon näkemyksen mukaan keskikokoisille perheasunnoille on suurin kysyntä. Tämän vuoksi Yhtiö aikoo jatkossa keskittyä myös 80–100 neliömetrin kokoisten asuntojen tarjontaan pääkaupunkiseudulla Kehä I:n ja Kehä III:n välisillä alueilla sekä Turun ja Tampereen seuduilla. Lisätietoja Yhtiön kiinteistöportfoliosta on kohdassa *”Yhtiön liiketoiminta – Toivon kiinteistöportfolio”*.

Asuntojen vuokrausaste oli 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla 91,4 prosenttia verrattuna 92,9 prosenttiin 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla (muutosta edelliseen jaksoon -1,5 prosenttiyksikköä), 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella 92,3 prosenttia verrattuna 97,0 prosenttiin 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella (muutosta edelliseen tilikauteen -4,7 prosenttiyksikköä) ja 98,4 prosenttia 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella (muutosta edelliseen tilikauteen -1,4 prosenttiyksikköä).

Toivo vuokraa asuntoja pääsääntöisesti kuluttaja-asiakkaille toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla, joiden irtisanomisajat määräytyvät asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995, muutoksineen) mukaisesti.

Toivon johdon näkemyksen mukaan Yhtiön omistamissa ja vuokraamissa kohteissa on kilpailukykyiset vuokratasot suhteessa vastaaviin vuokra-asuntokohteisiin huomioiden asuntojen ikä, sijainti ja varustelutaso. Lisäksi myös asuntojen absoluuttinen vuokrataso on Toivon johdon näkemyksen mukaan kilpailukyvyyn kannalta keskeinen tekijä. Pääsääntöisesti vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti vuokraa voidaan tarkistaa lähtökohtaisesti elinkustannusindeksin mukaan tai

vaihtoehtoisesti korottamalla vuokraa vuosittain enintään 3 prosenttia. Tarkastusajan kohta on pääsääntöisesti vuosittain tammikuun 1. päivä.

Hallinnointi

Yhtiön kiinteistöjä hallinnoi Toivon oma tiimi, eikä ulkopuolista isännöintiä käytetä. Jokaisessa kohteessa toimii Toivon oma asuntomestari, joka vastaa tyypillisesti 250–300 asunnon hallinnoinnista. Toivo hallinnoi sekä omia kiinteistöjään, että mm. omistusyhteisyyhtiöidensä omistamia kiinteistöjä. Näin toimimalla Yhtiö pyrkii välttämään ulkoisesta hallinnasta aiheutuvat hallinnolliset kustannukset. Toivo kilpailuttaa kiinteistöihin liittyvät siivous-, puutarhanhoito- ja lumityöpalvelut sekä pyrkii optimoimaan jätahuoltokustannuksia seuraamalla ja valvomalla jäteastioiden täyttöastetta ja käyttöä. Toivo pyrkii aktiivisesti optimoimaan kiinteistöjen hallintaa hyödyntämällä digitalisaatiota. Tämä mahdollistaa keskitetyn ja skaalautuvan kiinteistöhallinnan sekä etäyhteyksien kautta toteutettavan operoinnin, mikä luo Yhtiön johdon näkemyksen mukaan merkittäviä kustannustehokkuusetuja. Etäratkaisut vähentävät fyysisten käyntien tarvetta kiinteistöissä, ja niitä hyödynnetään muun muassa etähallittavissa nimi- ja infotauluissa sekä etäluettavissa sähkö- ja vesimittareissa.

Toivon kohteet ovat pääosin avaimettomia asuntoja, joissa käytetään älylukkoja. Asukkaat voivat avata ovet esimerkiksi älypuhelimillaan, mikä poistaa tarpeen lukkojen huolloille tai uudelleensarjoittamiselle. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan digitaaliset lukitusratkaisut parantavat myös asumisturvallisuutta.

Toivo hyödyntää kohteissaan älykkäitä energiaratkaisuja energiankulutuksen ja kustannusten optimoimiseksi. Useimmissa kohteissa on vettä säästävät hanat sekä maalämpö, joka tukee kustannustehokasta lämmitystä.

Lisäpalvelut

Kiinteistöjen vuokrauksen ja hallinnan lisäksi Toivo tarjoaa asiakkailleen erilaisia lisäpalveluita, jotka muodostavat olennaisen osan Yhtiön Hallinnointi ja Omistaminen -liiketoimintavaihetta. Lisäpalveluiden avulla Toivo pyrkii luomaan asiakkailleen lisäarvoa sekä kasvattamaan liikevaihtoaan ja vuokratuottojaan.

Toivon tarjoamiin lisäpalveluihin kuuluvat muun muassa yhteiskäyttöautot, joita on tarjolla osassa Yhtiön kohteista. Palveluvalikoima vaihtelee kohdekohtaisesti ja perustuu kunkin kohteen brändiin ja konseptiin. Toivo valitsee pääsääntöisesti lisäpalvelut yksilöllisesti jokaiseen kohteeseen sopiviksi, tukemaan sen brändiä ja asumiskokemusta.

Perinteisten kalustamattomien vuokra-asuntojen lisäksi Toivo tarjoaa myös kalustettuja ja kevyesti kalustettuja vuokra-asuntoja. Nämä kohteet noudattavat Toivon modernia ja skandinaavista tyyliä, ja ne on varustettu vastaavalla sisustuksella. Kalustetuissa asunnoissa asukkaan tarvitsee tuoda mukanaan ainoastaan henkilökohtaiset tavaransa, sillä koko muu kalustus sisältyy vuokraan.

ARAVA- ja/tai korkotukisäännellyt asunnot

Toivon osakkuusyhtiöihin (Elämäni Kodit 10 Oy ja Elämäni Kodit 40 Oy) sovelletaan ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädäntöä, mukaan lukien Aravalaki (1189/1993, muutoksineen), Aravarajoituslaki (1190/1993, muutoksineen), Arava-asetus (1587/1993, muutoksineen), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki (604/2001, muutoksineen), valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001, muutoksineen), vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetus (856/2008, muutoksineen) sekä vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettu laki (574/2016, muutoksineen).

Toivon osakkuusyhtiöt omistavat ja tarjoavat ARAVA- ja korkotukisäännellyjä asuntoja kasvukeskusten lisäksi myös kasvukeskusten ulkopuolisissa kunnissa ja kaupungeissa. Pääsääntöisesti ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön rajoitusten piirissä olevat kohteet eivät eroa Toivon vapaarahoitteisista kohteista, vaan ne noudattavat samaa modernia ja skandinaavista tyyliä kuin lähtökohtaisesti koko muukin Toivon kiinteistöportfolio. Keskeisimpänä erona vapaarahoitteisiin kohteisiin on kohteiden sijainti, sillä vapaarahoitteisista kohteista poiketen Toivon osakkuusyhtiöiden ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön rajoitusten piirissä olevat kohteet sijaitsevat jossain määrin myös Toivon keskeisten maantieteellisten painopistealueiden ulkopuolella. ARAVA- ja/tai korkotukisäännelyihin asuntoihin liittyviä riskejä on kuvattu kohdassa ”Riskitekijät – Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä – ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön piiriin kuuluviin asuinkiinteistöihin sovelletaan laaja-alaista sääntelyä ja valvontaa, ja niille voidaan asettaa uusia tai tiukempia rajoituksia”.

Myynti

Yhtiön tavoitteena on myydä pääosa vuosittaisesta tuotantovolyyymistään. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan myydyt kiinteistöt tukevat liiketoimintamallin kehittämistä sekä hankekehityksen ja rakentamisen rahoitusta vapauttamalla pääomia omistusvaiheessa olevista kiinteistöistä. Tämä vastaa Yhtiön vuonna 2024 tarkennettua strategiaa, jossa kohteiden myynti on nostettu entistä keskeisempään rooliin. Yhtiö on myynyt valmiita omia vuokrakohteita (sijoituskiinteistöjä) tilikaudella 2024 noin 64,5 miljoonan euron arvosta, tilikaudella 2023 noin 0,3 miljoonan euron arvosta ja tilikaudella 2022 noin 16,9 miljoonan euron arvosta. Lisäksi Yhtiö on myynyt RS-kohteita kuluttajille.

Aiemmin Yhtiö painotti kiinteistöjen pitkäaikaista omistamista, mutta strategiatarkennuksen myötä se on siirtynyt kasvavassa määrin myymään valmiita kohteitaan. Asuntojen ja kiinteistöjen myynti tukee Yhtiön tavoitetta pääomien tehokkaasta kierrättämisestä kehittämis- ja rakennuttamisvaiheisiin, joissa Toivo näkee korkeamman oman pääoman tuottopotentialin ja alhaisemman pääomasidonnaisuuden verrattuna pitkäaikaiseen omistamiseen. Valmiiden kohteiden myynnin lisäksi Toivo myy kehittämiään asunto- ja yhteiskuntakiinteistöprojekteja suoraan asiakkaille eli kiinteistösijoittajille tai kuluttajille. Suoraan myytävien kohteiden kehittäminen ei eroa itselle rakennettavien kohteiden tai valmiina myytävien kohteiden kehittämisestä. Sijoittaja-asiakkaiden palvelemisessa korostuvat korkea ymmärrys kansainvälisten kiinteistösijoittajien tarpeista ja toimintaperiaatteista, yhteydenpito, sekä asiakasviestintä. Olennainen osa asiakastyötä ja sopimusneuvotteluja on myös hyvät yhteydet tarpeellisiin neuvonantajiiin, kuten asianajotoimistoihin tai kiinteistöihin erikoistuneisiin corporate finance -neuvonantajiiin.

Velat ja pääomanlähteet

Toivon oma pääoma koostuu osakepääomasta, oman pääoman ehtoista pääomalainoista, sijoitetun vapaan oman pääoman rahastosta (SVOP) sekä kertyneistä voittovaroista. 31.3.2025 Yhtiöllä oli 17,1 miljoonan euron arvosta oman pääoman ehtoisia pääomalainoja, sisältäen pääomitettut korot (katso lisätietoja kohdasta ”*Lähipiiriliiketoimet*”). Kertyneet voittovarot ovat aiemmilta tilikausilta kertyneitä varoja, joita ei ole siirretty oman pääoman rahastoihin tai jaettu osinkona omistajille.

Toivon velat koostuvat pääasiassa rahoituslaitoslainoista, vuokrasopimusveloista, lähipiirilainoista sekä ostovelosta. Toivon korolliset velat 31.3.2025 olivat yhteensä 63,9 miljoonaa euroa. Toivon muut kuin korolliset velat 31.3.2025 olivat yhteensä 24,5 miljoonaa euroa.

Investoinnit

Yhtiön tarkastelujakson investoinnit kohdistuvat lähes yksinomaan Yhtiön kehittämiin sijoituskiinteistöihin. Yhtiö rahoittaa sijoituskiinteistönsä hankinnat pääsääntöisesti pankkilainoilla ja muun muassa muulla mahdollisesti kerättävällä omalla pääomalla. Yhtiön Hankesalkussa olevia kohteita ei ole pääsääntöisesti rahoitettu etukäteen vieraan pääoman ehtoista rahoituksella, sillä niiden rakentaminen alkaa kohteesta riippuen noin 1–5 vuoden kuluttua kohdetta koskevan sopimuksen solmimisesta. Yhtiön tämän Esitteen päivämääränä rakenteilla ja Hankesalkussa olevia sijoituskiinteistöjä on kuvattu tarkemmin kohdassa ”*Yhtiön liiketoiminta – Toivon kiinteistöportfolio*”.

Toivon bruttoinvestoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat yhteensä 0,0 miljoonaa euroa verrattuna 0,1 miljoonaa euroon 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla.

Toivon bruttoinvestoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella olivat yhteensä noin 0,2 miljoonaa euroa, 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella yhteensä noin 0,2 miljoonaa euroa ja 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella yhteensä noin 0,1 miljoonaa euroa.

Toivo ei ole tehnyt merkittäviä investointeja eikä tällaisia investointeja koskevia päätöksiä 31.3.2025 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

Asiakkaat, myynti ja markkinointi

Asiakkaat

Toivo tarjoaa kohteitaan ja palveluitaan sekä kuluttaja- että yritysasiakkaille. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan sen asiakaskunta on monipuolinen, eikä Toivo ole riippuvainen yhdestäkään yksittäisestä asiakkaasta tai asiakasryhmästä. Toivon asiakaskunta koostuu yksityisistä kuluttajista, jotka vuokraavat tai ostavat asuntoja asumiskäyttöön sekä ammattimaisesti toimivista kiinteistösijoittajista, joille Yhtiö myy kokonaisia taloja. Lisäksi Yhtiöllä on yksittäisiä yritysasiakkaita, jotka vuokraavat asuntoja yrityksensä tai henkilöstönsä käyttöön sekä liiketiloja toimitilarpeisiinsa. Vähäisessä määrin asiakkaina on myös yrityksiä ja yksityishenkilöitä, jotka vuokraavat Toivon omistamia maa-alueita.

Yhteiskuntakiinteistöissä Toivon asiakaskunta koostuu pääsääntöisesti yksityisistä hoivapalveluiden tarjoajista, joiden loppuasiakkaita ovat kunnat ja hyvinvointialueet.

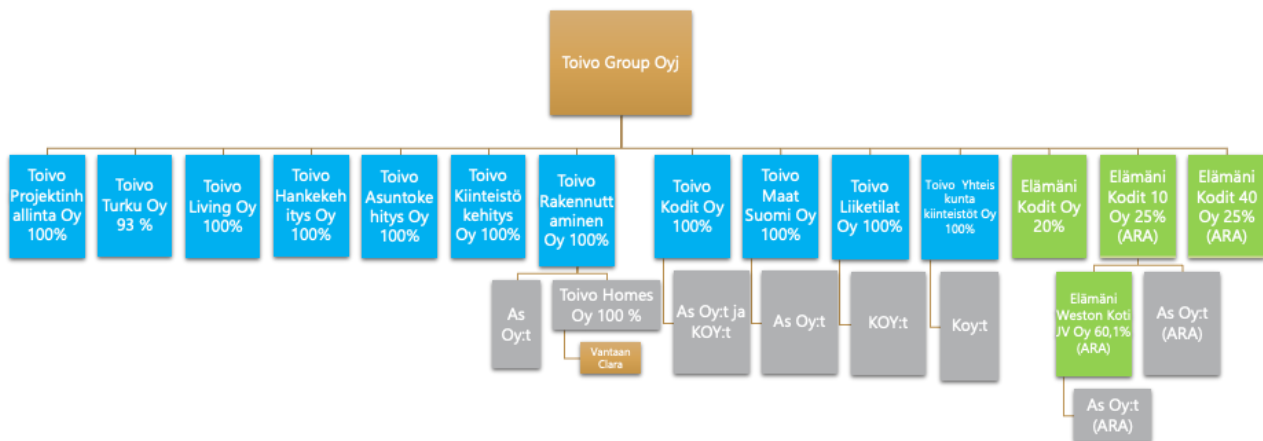
Yhtiön vuokrasopimukset kuluttaja-asiakkaiden kanssa ovat pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevia, ja niiden irtisanomisajat määräytyvät asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisesti. Toivon tekemät maanvuokrasopimukset solmitaan pääsääntöisesti 50 vuoden määräajaksi. Sopimukset päättyvät vuokra-ajan umpeuduttua ilman erillistä irtisanomista, ellei vuokra-ajan jatkamisesta ole osapuolten kesken toisin sovittu.

Myynti ja markkinointi

Toivo vastaa myynti- ja markkinointitoiminnoistaan pääsääntöisesti oman henkilöstönsä voimin, hyödyntäen useiden eri kanavien yhdistelmää. Hankekehitys- ja rakentamisvaiheessa Yhtiö kommunikoi aktiivisesti eri sidosryhmien kanssa, tyypillisesti sähköpostitse ja puhelimitse. Vuokra-asuntojen markkinoinnissa Toivo käyttää yleisimpiä valtakunnallisia asuntoportaaleja, joita Yhtiön johto pitää tärkeimpinä markkinointikanavina. Lisäksi Toivo hyödyntää aktiivisesti sosiaalisen median eri kanavia julkaisemalla sisältöä säännöllisesti.

Konsernirakenne

Konserni muodostuu tämän Esitteen päivämääränä emoyhtiö Toivo Group Oyj:stä ja 16 täysin omistetusta tytäryhtiöstä ja yhdestä enemmistöomistetusta tytäryhtiöstä. Tämän lisäksi Konserniin kuuluu 43 asunto-osakeyhtiötä tai kiinteistöosakeyhtiötä (jäljempänä mainittujen osakkuusyhtiöiden omistamat yhtiöt mukaan lukien). Lisäksi Toivolla on kuusi osakkuusyhtiötä, joista Toivo omistaa suoraan tai välillisesti noin 15–49 prosenttia. Kaiken kaikkiaan Konserniin kuuluu siten yhteensä 65 yhtiötä edellä mainitut osakkuusyhtiöt ja niiden omistamat yhtiöt mukaan lukien. Toivo Group Oyj on Konsernin emoyhtiö, joka harjoittaa liiketoimintaa pääasiassa tytäryhtiöidensä kautta. Alla olevassa kaaviossa on esitetty Konsernin nykyinen oikeudellinen rakenne yksinkertaistettuna:



Konsernin merkittävät tytär- ja osakkuusyhtiöt

Alla olevassa taulukossa on esitetty Toivon merkittävät tytär- ja osakkuusyhtiöt, joiden kautta harjoitetaan liiketoimintaa. Alla mainituista alakonsernien emoyhtiöitä ovat seuraavat: Toivo Maat Suomi Oy, Toivo Kodit Oy, Toivo Liiketilat Oy, Toivo Projektinhallinta Oy, Toivo Rakennuttaminen Oy, Toivo Yhteiskuntakiinteistöt Oy ja Toivo Turku Oy.

Tytäryhtiön nimi	Kotipaikka	Omistusosuus (%)
Toivo Asuntokehitys Oy	Helsinki	100
Toivo Hankekehitys Oy	Helsinki	100
Toivo Kiinteistökehitys Oy	Helsinki	100
Toivo Kiinteistökehitys Espoo Oy	Helsinki	100
Toivo Kiinteistökehitys Helsinki Oy	Helsinki	100
Toivo Kiinteistökehitys Vantaa Oy	Helsinki	100
Toivo Majoitus Oy	Helsinki	100
Toivo Kodit Oy	Helsinki	100
Toivo Liiketilat Oy	Helsinki	100
Toivo Living Oy	Helsinki	100
Toivo Maat Suomi Oy	Helsinki	100
Toivo Maat Suomi 2 Oy	Helsinki	100
Toivo Projektinhallinta Oy	Helsinki	100
Toivo Rakennuttaminen Oy	Helsinki	100
Toivo Homes Oy	Helsinki	100
Toivo Yhteiskuntakiinteistöt Oy	Helsinki	100
Toivo Turku Oy	Helsinki	93
Elämäni Kodit Oy	Helsinki	20
Elämäni Kodit 10 Oy	Helsinki	25
Elämäni Kodit 40 Oy	Helsinki	25
E-Heat Oy	Tampere	23,42

Myllymäki Invest Oy, jonka Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Asko Myllymäki omistaa puolisonsa kanssa osuuksin 50 % / 50 %, omistaa 45 % Elämäni Kodit Oy:n osakekannasta, 25 % Elämäni Kodit 10 Oy:n osakekannasta ja 25 % Elämäni Kodit 40 Oy:n osakekannasta.

Reinzen Oy, jonka Yhtiön hallituksen jäsen Tomi Koivukoski omistaa puolisonsa kanssa osuuksin 70 % / 30 %, omistaa 35 % Elämäni Kodit Oy:n osakekannasta, 25 % Elämäni Kodit 10 Oy:n osakekannasta ja 25 % Elämäni Kodit 40 Oy:n osakekannasta.

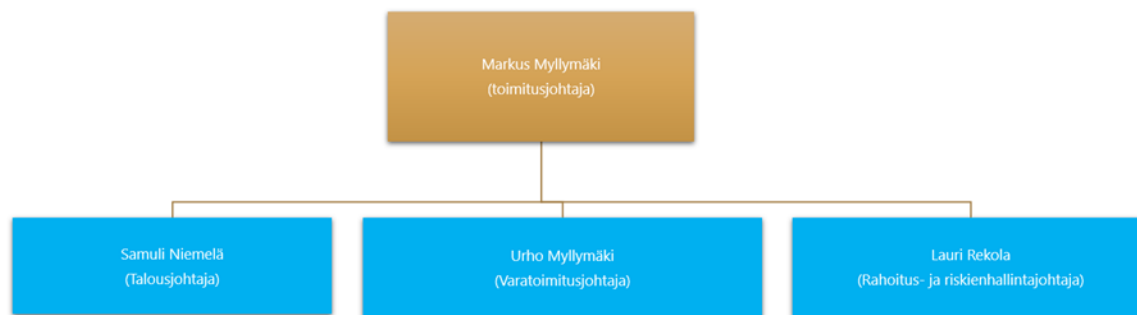
Ensi markka Oy, jonka Markus Myllymäki omistaa puolisonsa kanssa osuuksin 50 % / 50 %, omistaa 25 % Elämäni Kodit 10 Oy:n osakekannasta ja 25 % Elämäni Kodit 40 Oy:n osakekannasta.

Konsernilla oli Ruotsissa tytäryhtiö, Toivo Sweden AB, joka on purettu tilikauden 2023 aikana.

Organisaatio ja henkilöstö

Toivon palveluksessa on tämän Esitteen päivämääränä 49 henkilöä toimitusjohtaja mukaan lukien. Henkilökunnan lukumäärä 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli keskimäärin 41, 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli keskimäärin 39, 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella oli keskimäärin 40, 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella 39 ja 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella 13.

Toivon organisaatiomallissa hallituksen jälkeen ylimpänä on toimitusjohtajan johtama johtoryhmä, johon kuuluu toimitusjohtajan lisäksi kolme jäsentä.



Tutkimus ja kehittäminen

Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiöllä ei ole merkittävää tutkimus- ja kehitystoimintaa.

Immateriaalioikeudet ja IT

Immateriaalioikeudet

Tämän Esitteen päivämääränä Toivo on rekisteröinyt sen toiminimen Toivo Group sekä aputoiminimen Loisto Group. Lisäksi Toivo omistaa tavaramerkin Asuntomestari sekä verkkotunnukset toivo.fi, toivo.se, toivogroup.fi, toivogroup.com, toivogroup.se, toivohem.se, toivohomes.fi, toivokodit.fi, toivoliving.fi, toivoprojekt.se, toivostudios.fi ja elamanikodit.fi. Rekisteröityjen toiminimien, em. tavaramerkin ja verkkotunnusten lisäksi Toivo ei omista muita immateriaalioikeuksia, kuten patenteja. Toivon liiketoiminta ei ole riippuvainen immateriaalioikeuksista.

IT

Yhtiön tärkeimmät käytössä olevat tietojärjestelmät liittyvät Toivon tavanomaiseen liiketoimintaan kuten sopimushallintaan, kiinteistökehityshankkeiden suunnitteluun, vuokralaskutukseen, kiinteistöjen hallintaan, henkilöstöhallintaan ja palkanlaskentaan. Toivon johdon näkemyksen mukaan Yhtiö tietojärjestelmät on hankittu hyvämaineisilta toimijoilta, ja Toivo ei ole riippuvainen yhdestäkään yksittäisestä tietojärjestelmän toimittajasta.

Vastuullisuus ja ympäristö

Vastuullisuus on yksi Toivon tärkeimmistä arvoista sekä erottamaton osa Toivon liiketoimintaa, ja Toivo näkee tärkeänä vastuunkannon ympäristön lisäksi myös ihmisistä. Yksi Toivon toiminnan pääperiaatteista on käyttää energiaa ja luonnonvaroja mahdollisimman tehokkaasti tinkimättä kuitenkin kiinteistöjen ja asumisen laadusta. Tämän vuoksi Toivo pyrkii liiketoiminnassaan tekemään valinnat huomioimalla valintojen vaikutukset ympäristöön ja kaikkiin hankkeissa mukana oleviin osapuoliin. Ympäristö- ja vastuullisuusnäkökulmat huomioidaan Toivon liiketoiminnassa 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 kerrostalokiinteistöt A-energialuokkaan.

Toivo pystyy liiketoiminnassaan vaikuttamaan vastuullisuuskysymyksiin, sillä se pystyy toiminnassaan kontrolloimaan kotimaisten asuintalojen laajaa elinkaarta. Toivon vastuullisuusperiaatteet kiteytyvät hiilineutraaliin rakennuttamiseen, fossiilivapaa asumiseen, uusiutuvan energian hyödyntämiseen, terveelliseen, turvalliseen ja iloiseen asumiseen mahdollistamiseen, pienten ja keskikokoisten asuntojen puurakennuttamiseen, kiertotalouteen, epätasa-arvoisuuden vähentämiseen, kierrättämiseen ja jätteiden vähentämiseen sekä parhaan mahdollisen palvelun tarjoamiseen.

Liiketoiminnan lisäksi vastuullisuus näkyy vahvasti myös Toivon työyhteisössä ja henkilöstön hyvinvoinnin huomioimisessa. Toivon johto näkee, että osaava ja sitoutunut henkilöstö on Yhtiön toiminnan avaintekijöitä ja henkilöstön tyytyväisyyttä mitataan neljä kertaa vuodessa tehtävin kyselyin. Vastuullisuuden lisäksi Toivon tärkeimpiin arvoihin kuuluu yrittäjyys, ja Toivo pyrkiikin panostamaan yrittäjähenkiseen kulttuuriin, jossa jokainen henkilöstön jäsen kokee olevansa tärkeä ja olennainen osa Toivon liiketoimintaa. Toivolle tärkeää on matala hierarkia nopean päätöksenteon mahdollistamiseksi sekä henkilöstön jatkuvan kehityksen tukeminen Yhtiön sisällä. Toivo pyrkii eriarvoisuuden vähentämiseen ja toimimaan mahdollisimman tasapuolisena työnantajana kohdellen henkilöstöään ja muita sidosryhmiä yhdenvertaisesti ja kunnioittavasti. Yhtiön toimintaan kuuluu henkilöstön ammattitaidon kunnioittaminen ja kehittäminen sekä puuttuminen mahdolliseen syrjintään, häirintään tai kiusaamiseen välittömästi. Toivo järjestää kehityskeskustelut henkilöstön kanssa vuosittain.

Vakuutukset

Toivon vakuutuksiin kuuluu vapaaehtoisia ja lakisääteisiä vakuutuksia, jotka täyttävät kansalliset vakuutusvaatimukset sekä sopimusperusteiset vakuutusvaatimukset. Toivon johdon mukaan Toivo ja sen tytäryhtiöt ylläpitävät toimialalla tavanomaista vakuutusturvaa, jolla suojaudutaan Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden liiketoiminnassa mahdollisesti kohdattavilta korvausvaatimuksilta ja vastuilla. Toivolla on myös voimassa olevat vastuu-, oikeusturva-, keskeytys- ja omaisuusvakuutukset sekä lakisääteiset henkilöstövakuutukset. Vakuutukset sisältävät tavanomaisia rajoituksia, joten ne eivät välttämättä kata kaikkia aiheutuneita vahinkoja. Toivon omistamat kiinteistöt on vakuutettu täydestä arvosta kiinteistön täysarvovakuutuksella ja ne sisältävät vuokratuottojen keskeytysturvan.

Merkittävät sopimukset

E-Heat Oy:n osakekannan hankintaa koskeva esisopimus

Toivo on 14.2.2025 allekirjoittanut esisopimuksen ("Esisopimus"), joka koskee Toivon osakkuusyhtiö E-Heat Oy:n koko osakekannan hankintaa ("Transaktio"), ja jossa sovittiin ehdoista, joilla Toivo tulee tekemään tarjouksen E-Heat Oy:n osakkeenomistajille Transaktion toteuttamiseksi. Esisopimuksen muina osapuolina ovat E-Heat Oy:n perustajaosakkaat, jotka omistavat E-Heat Oy:stä yhteensä noin 33 prosenttia ("Perustajaosakkaat"). Tällä hetkellä Toivo ja Perustajaosakkaat omistavat yhdessä noin 56 prosenttia E-Heat Oy:n osakekannasta. Esisopimuksessa Perustajaosakkaat ovat sitoutuneet hyväksymään tarjouksen, jonka Toivo tulee tekemään E-Heat Oy:n osakkeenomistajille. E-Heat Oy:n osakkeenomistajat ovat sopineet osakkeiden luovuttamiseen liittyvistä järjestelyistä, joiden perusteella Toivo ja Perustajaosakkaat odottavat Transaktion toteutuvan suunnitellusti. Toivon tarkoituksena on hankkia E-Heat Oy:n koko osakekanta laajentaakseen liiketoimintaansa myös datakeskus- ja kestävän energialiiketoiminnan alueelle. Transaktion toteutuessa datakeskus- ja energialiiketoiminnasta saattaa Yhtiön johdon näkemyksen mukaan tulla Toivolle uusi vahva tukijalka, joka voi luoda merkittävää omistaja-arvoa Toivon osakkeenomistajille. Yrityskaupalla voi olla toteutuessaan merkittävä vaikutus keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä Toivon liikevaihtoon ja liikevoittoon. E-Heat Oy:ssä on Yhtiön johdon näkemyksen mukaan merkittävä kasvupotentiaali ja onnistuessaan yhtiön liiketoiminta on Yhtiön johdon näkemyksen mukaan lähtökohtaisesti paremmin kannattavaa kuin kiinteistöliiketoiminta. E-Heat Oy:n osakekannan arvostus Transaktiossa on noin 12 miljoonaa euroa. Kauppahinta on tarkoitus maksaa pääosin Toivon uusilla osakkeilla, jotka Toivo laskee liikkeelle Transaktion toteutuessa.

Transaktiota koskevat neuvottelut ovat jatkuneet Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, mutta johtuen muun muassa Suomen sähköveroluokan mahdollisesta muutoksesta, Transaktiota koskevia lopullisia päätöksiä ei ole vielä tehty.

Toivo on sopinut 22.5.2025 E-Heat Oy:n perustajaosakkaiden kanssa, että Transaktiota koskevia neuvotteluita jatketaan ja että Transaktioon liittyvät lopulliset päätökset tullaan tekemään sitten, kun Suomen sähköveroluokkaa koskevasta muutoksesta on saatu riittävä selvyys, arviolta viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä. Transaktio voi koskea E-Heat Oy:n osakekantaa joko kokonaan tai osittain. Osana Transaktiota koskevia jatkoneuvotteluita Toivo on sitoutunut antamaan E-Heat Oy:n hyväksi yhteensä noin 0,675 miljoonan euron määräisen omavelkaisen takauksen osana E-Heat Oy:n 6 miljoonan euron investointiohjelmaa vuonna 2025, ja jonka tarkoituksena on tukea E-Heat Oy:n kasvurahoituksen järjestämistä sen liiketoiminnan kasvun tukemiseksi.

Transaktioon liittyy muutoinkin yrityskaupoille tyypillisiä ehtoja ja epävarmuustekijöitä, ja lopullisen transaktiosopimuksen allekirjoittaminen on ehdollinen muun muassa Toivon suorittaman due diligence -tarkastuksen loppuun saattamiselle. Esisopimus ei velvoita Toivoa toteuttamaan Transaktiota tai muuta vastaavaa järjestelyä.

Oikeudenkäynnit

Konsernin kahteen tytäryhtiöön on tehty verotarkastus tilikausien 2022 ja 2023 aikana. Verotarkastuksen perusteella on mahdollista, että verotarkastuksen kohteena olevat tytäryhtiöt joutuvat tilittämään palautettuja arvonlisäveroja yhteensä arviolta noin 0,6 miljoonaa euroa. Mahdollisella palautuksella ei arvioida olevan tulosvaikutusta. Asian käsittely on kesken tällä hetkellä hallinto-oikeudessa. Yhtiö arvioi prosessin käsittelyajaksi 1–2 vuotta.

Yhtiön tytäryhtiötä vastaan on maaliskuussa 2025 nostettu takaisinsaantikanne koskien tytäryhtiön vuonna 2024 konkurssiin menneen asiakkaan 2023 ja 2024 tytäryhtiölle maksamia urakkasuorituksia. Kanteen enimmäisvaatimus on n. 1,2 miljoonaa euroa. Yhtiön tytäryhtiön näkemyksen mukaan kanne on perusteeton.

Espoon Ympäristö- ja rakennuslautakunta on katsonut, että vastaanottokeskuksen ylläpitäminen Konserniin kuuluvan As Oy Espoon Kartanonlehdon kiinteistöllä ei ole alueen asemakaavan mukaista. Näin ollen lautakunta on 18.1.2025 päättänyt velvoittaa Luona Oy:n vastaanottokeskuksen toiminnanharjoittajana ja kiinteistön huoneenvuokralaisena sekä As Oy Espoon Kartanonlehdon kiinteistön omistajana lopettamaan kiinteistöllä 49–72–75–8 osoitteessa Ylämyllyntie 7 B & C olevien asuinkerrostalojen käyttämisen vastaanottokeskuksena 30.4.2025 mennessä. Ympäristö- ja

rakennuslautakunta asetti edellä antamansa päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakon. Mikäli päävelvoite laiminlyödään, uhkasakko määrätään maksettavaksi. As Oy Espoon Kartanonlehdolle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 50 000 euroa ja lisäerä jokaisen alkavan yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on 20 000 euroa. Sanottu päätös ei ole lainvoimainen, sillä Luona Oy ja As Oy Espoon Kartanonlehto ovat valittaneet asiasta Helsingin hallinto-oikeuteen.

Lisäksi Toivo ja sen konserniyhtiöt ovat aika ajoin osapuolena erilaisissa tavanomaisesta liiketoiminnasta johtuvissa väitteissä ja vaatimuksissa. Esimerkkejä tällaisista ovat esimerkiksi naapurien valitukset rakennusluvista ja toimittajien, asiakkaiden tai kilpailijoiden vaatimukset sekä viranomaismenettelyt.

Yllä esitettyä lukuun ottamatta Toivo tai sen tytäryhtiöt eivät ole olleet tämän Esitteen päivämäärää edeltävällä 12 kuukauden jaksolla osapuolena missään sellaisissa viranomais-, oikeudellisissa, välimies- tai hallinnollisissa menettelyissä (eikä Toivo ole tietoinen tällaisten menettelyjen vireilläolosta tai uhasta), joilla voi olla tai olisi voinut lähimenneisyydessä olla joko yksin tai yhdessä merkittävä vaikutus Toivon tai Toivon ja sen tytäryhtiöiden kannattavuuteen tai taloudelliseen asemaan.

Sääntely-ympäristö

Toivon liiketoimintaan vaikuttaa merkittävästi kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö, joista keskeisimmät ovat huoneenvuokrausta koskeva lainsäädäntö sekä ARAVA- ja korkotukilainsäädäntö. Huoneenvuokralainsäädäntö koskee kaikkia Toivon omistamia vuokra-asuntoja, kun taas ARAVA- ja korkotukilainsäädäntö koskee vain osaa Toivon osakkuusyhtiöiden omistamista asunnoista. Lisäksi Toivon on liiketoiminnassaan otettava huomioon muun muassa kiinteistöjen luovutusta ja kirjausta sekä maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö.

Huoneenvuokralaki

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, muutoksineen) ("**Huoneenvuokralaki**") sisältää säännöksiä muun muassa vuokrahuoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta sekä vuokrasuhteen kestosta ja päättämisestä sekä vuokran määräytymisestä. Huoneenvuokralain säännökset ovat osin pakottavia, jolloin Yhtiö vuokranantajana ei voi poiketa niistä vuokralaisen vahingoksi.

Huoneenvuokralaki sääntelee esimerkiksi vuokran määrästä ja sen korottamisesta siten, että vuokran määrä määräytyy lähtökohtaisesti sen mukaan, mitä vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet, jollei Huoneenvuokralaista tai muusta laista muuta johdu. Huoneenvuokralain mukaan vuokranantajalla on myös yksipuolisesti oikeus korottaa vuokraa tai muuta käyttökorvausta, mikäli tätä koskeva ehto ja korotuksen peruste on sisällytetty vuokrasopimukseen. Korottamisen määrä, peruste sekä ajankohta tulee olla selkeästi kirjattu vuokrasopimukseen. Mahdollisesta korotuksesta on myös ensin kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle.

Huoneenvuokralain mukaan vuokrasopimus on joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva sopimus. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu tai muualla laissa ole muuta määrätty. Jos vuokrasopimuksesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi, vuokrasopimus on määräaika koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva. Vuokrasopimus voidaan päättää irtisanomalla tai purkamalla se laissa säädetyllä perusteella tai se voi päättyä lakkaamalla. Jos toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan kuluttua, ellei muuta ole sovittu. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen lakisääteinen irtisanomisaika on alle vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa kolme kuukautta ja yhtäjaksoisesti vähintään vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa kuusi kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on Huoneenvuokralain mukaan vuokrasuhteen kestosta riippumatta yksi kuukausi. Huoneenvuokralain mukaan tuomioistuim voi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen erityisellä laissa mainitulla perusteella.

Muun muassa tietyissä laiminlyöntitilanteissa vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus purkamisilmoituksella päättämään välittömästi ilman irtisanomisaikaa. Näitä tilanteita ovat Huoneenvuokralain mukaan vuokralaisen laiminlyönti suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa, vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin Huoneenvuokralain säännöksiä, huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty, vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää, vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti tai vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Purkamisperusteet koskevat soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita. Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ole. Vuokrasopimuksen purkuperusteeseen on vedottava kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon. Vuokranantaja ei myöskään saa purkaa vuokrasopimusta, ellei tämä ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta.

Vuokralaisella sen sijaan on oikeus purkaa vuokrasopimus päättymään heti, jos vuokralaisen, hänen kotiväkeensä kuuluvan tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen.

Vuokrasopimus lakkaa Huoneenvuokralain mukaan, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomaisen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen.

Huoneenvuokralaissa säädetään myös vuokravakuudesta. Sen mukaan osapuolet voivat sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan. Huoneenvuokralain mukaan vakuus voi olla määrältään enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava. Jos vakuutta ei sovitu ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus.

ARAVA- ja korkotukilainsäädäntö

ARAVA- ja korkotukilainsäädäntöön kuuluu muun muassa Aravalaki (1189/1993, muutoksineen), Aravarajoituslaki (1190/1993, muutoksineen) (**”Aravarajoituslaki”**), Arava-asetus (1587/1993, muutoksineen), valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008, muutoksineen), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki (604/2001, muutoksineen) (**”Korkotukilaki”**), valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001, muutoksineen), vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetus (856/2008, muutoksineen) sekä vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettu laki (574/2016, muutoksineen).

Aravarajoituslaki

Aravarajoituslakia sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käyttöön ja luovuttamiseen sekä aravavuokra-asuntojen omaksi lunastamiseen. Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa asuntolainan ennenaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen Aravarajoituslaissa tarkoitetut rajoitukset ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta. Rajoitukset ovat kuitenkin laina-ajasta riippumatta voimassa 45 vuotta lainan myöntämisestä lukien, jos laina on myönnetty vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen, vuokratalon laajentamiseen tai perusparantamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen tai aravalain mukaan. Jos aravalain mukainen laina on myönnetty 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, rajoitukset ovat kuitenkin voimassa 40 vuotta lainan myöntämisestä.

Aravarajoituslain mukaiset rajoitukset kohdistuvat vuokralaisten valintaan, vuokran määrään ja aravavuokra-asunnon tai aravavuokratalon luovuttamiseen. Aravarajoituslain mukaisen asukasvalinnan tavoitteena on, että aravavuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Aravarajoituslain mukaan vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Luovutusta koskevan rajoituskohdan mukaan aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa kunnalle, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-aravalaina tai sellaiselle Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen, kun kysymyksessä on aravavuokra-asunto tai aravavuokratalo, johon kohdistuvat Aravarajoituslaissa tarkoitetut kymmenen vuoden ajan voimassa olevat rajoitukset. Aravavuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan lisäksi luovuttaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa.

Korkotukilaki

Korkotukilain mukaan valtion varoista voidaan maksaa korkotukea luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan myöntämistä lainoista vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (393/2021, muutoksineen) tarkoitettujen asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten (**”Korkotukilaina”**). Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa. Korkotukilain mukaan asuntolaina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Perusparannuslaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos lainoitettavasta kohteesta on tehty kuntoarvio ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma.

Korkotukilainan saajia voivat olla kunta tai muu julkisyhteisö, yhteisö, joka täyttää Korkotukilaissa asetetut edellytykset ja jonka Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus on Korkotukilain nojalla nimennyt tai sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin edellä mainituista yhteisöistä on välitön määräysvalta. Lisäksi laina voidaan hyväksyä Korkotukilainaksi, kun sen saajana on osakeyhtiö, jonka Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus hyväksyy Korkotukilainan saajaksi ja, jonka ainoana toimialana on Korkotukilaissa tarkoitettua vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen, jonka voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista sekä, jolla arvioidaan olevan riittävät edellytykset Korkotukilainan takaisin maksamiseen.

Vuokra-asuntojen Korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Asuntoa, jonka rakentamista, hankkimista tai perusparantamista varten Korkotukilain on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona. Korkotukilain mukaisen asukasvalinnan tavoitteena on, että korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Korkotukivuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa kunnalle tai Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilainaa.

Kiinteistön luovutus ja kirjaus

Maakaari (540/1995, muutoksineen) sääntelee muun muassa kiinteistöjen saantoa ja omistusoikeutta sekä omistusoikeuden ja erityisten oikeuksien kirjaamista, kiinteistöpanntioikeutta, kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä. Kiinteistön luovutusta koskee maakaarissa ilmenevät tarkat muotovaatimukset, jotta luovutus on pätevä. Kiinteistön kauppa tulee tehdä kirjallisesti, myyjän ja ostajan tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja ja kaupanvahvistajan on toimitettava kaupanvahvistus kaikkien osapuolten läsnä ollessa.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään lainhuutoa, kiinnitystä tai erityisen oikeuden kirjaamista koskevat hakemukset ja niidet ratkaisut. Lisäksi rekisteriin merkitään muistutustietoja ja saantotietoja. Rekisterin tiedot ovat julkisia. Kiinteistörekisteristä säädetään kiinteistörekisterilaissa (392/1985, muutoksineen) ja kiinteistörekisteri sisältää kiinteistöjen sijaintitiedot eli kiinteistörekisterikartan sekä ominaisuustiedot, joita ovat esimerkiksi kiinteistötunnus, nimi, pinta-ala, erottamattomat määräalat, kaavat, rakennuskiellot, rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset. Kiinteistörekisteriä ylläpitävät Maanmittauslaitos ja monet kunnat.

Maankäyttö ja rakentaminen

Alueidenkäyttölaki (132/1999, muutoksineen) sääntelee yleisesti alueiden suunnittelua, rakentamista ja käyttöä ja sisältää erilaisia ja eritasoisia kaavoitusratkaisuja koskevia määräyksiä. Alueidenkäyttölain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Rakentamislainsäädännössä (751/2023, muutoksineen) säädetään puolestaan rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä.

Rakennuslain mukaan jokaisella kunnalla tulee olla myös oma rakennusjärjestyksensä. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelyä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA

Seuraavissa taulukoissa esitetään Yhtiön valikoituja taloudellisia tietoja 31.3.2025 ja 31.3.2024 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta sekä 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta. Alla esitettävät taloudelliset tiedot ovat peräisin Yhtiön tilintarkastamattomista taloudellisista tiedoista 31.3.2025 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, jotka on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, sisältäen tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.3.2024 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, sekä tilintarkastetuista 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta laadituista IFRS-konsernitilinpäätöksistä.

Yhtiön tilintarkastetut konsernitilinpäätökset 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta sekä Yhtiön tilintarkastamattomat taloudelliset tiedot 31.3.2025 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, sisältäen tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.3.2024 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla. Lukuun ottamatta tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytettyjä Yhtiön tilintarkastettuja konsernitilinpäätöksiä 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta, mitään osioita tästä Esitteestä ei ole tilintarkastettu.

Konsernin tuloslaskelma

(TEUR)	1.1. –31.3.		1.1.–31.12.		
	2025	2024	2024	2023	2022
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)		
Liikevaihto	11 534	10 268	39 810	43 692	20 323
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot- ja tappiot	1 303	-119	-1 754	-7 107	12 373
Materiaalit ja palvelut	-9 247	-7 279	-28 560	-32 569	-13 692
Henkilöstökulut	-635	-698	-1 020	-1 198	-1 114
Poistot ja arvonalentumiset	-14	-26	-113	-78	-51
Liiketoiminnan muut kulut	-963	-966	-3 820	-3 045	-2 199
Liikevoitto (-tappio)	1 978	1 181	4 543	-305	15 640
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	25	0	-160	-22	22
Rahoitustuotot	15	2	243	73	405
Rahoituskulut	-662	-1 206	-4 340	-3 931	-1 197
Nettorahoituskulut	-647	-1 204	-4 097	-3 857	-792
Voitto (Tappio) ennen veroja	1 355	-23	286	-4 184	14 870
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-174	21	-1 076	-1 283	-138
Laskennallisten verojen muutos	-305	84	1 524	1 103	-2 589
Tuloverot yhteensä	-478	105	447	-180	-2 727
Tilikauden voitto (tappio)	877	81	734	-4 364	12 143

Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen

Emoyhtiön omistajille	885	94	747	-4 426	12 066
Määräysvallattomille omistajille	-8	-13	-13	61	77

Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos

Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	0,02	0,00	0,01	-0,08	0,22
--	------	------	------	-------	------

Konsernin laaja tuloslaskelma

Tilikauden voitto (tappio)	877	81	734	-4 364	12 143
Muut laajan tuloksen erät					
Muuntoerot	-	-	-27	-2	-22
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	-	-27	-2	-22
Tilikauden laaja tulos yhteensä	877	81	707	-4 367	12 121

Emoyhtiön omistajille	885	94	720	-4 428	12 044
Määräysvallattomille omistajille	-8	-13	-13	61	77

Konsernitase

(TEUR)	31.3.		31.12.		
	2025	2024	2024	2023	2022
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)		
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Sijoituskiinteistöt.....	116 154	139 699	108 035	138 382	155 716
Käyttöoikeusomaisuuserät	32	84	41	98	21
Aineelliset					
käyttöomaisuushyödykkeet.....	213	198	216	146	65
Aineettomat hyödykkeet	10	9	11	10	14
Pitkäaikaiset saamiset.....	122	249	120	209	556
Pääomaosuusmenetelmällä					
yhdisteltävät sijoitukset.....	1 783	48	1 758	48	69
Laskennalliset verosaamiset.....	477	310	481	267	122
Pitkäaikaiset varat yhteensä.....	118 791	140 596	110 661	139 159	156 563
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	11 717	11 856	10 520	13 278	15 025
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä					
muut saamiset.....	13 756	8 613	11 594	8 596	9 683
Rahavarat.....	10 904	3 114	11 693	5 359	6 423
Lyhytaikaiset varat yhteensä	36 376	23 582	33 806	27 233	31 131
Myytävänä olevat					
sijoituskiinteistöt	-	25 740	-	25 740	-
Varat yhteensä.....	155 168	189 918	144 467	192 132	187 694
Oma pääoma					
Osakepääoma	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Pääomalainat	17 073	17 302	17 051	17 280	17 280
Sijoitetun vapaan oman pääoman					
rahasto	20 998	20 998	20 998	20 998	18 061
Muuntoerot.....	-	-27	-	-27	-25
Kertyneet voittovarot.....	31 031	29 133	30 117	29 325	33 498
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma.....	70 103	68 406	69 166	68 576	69 814
Määräysvallattomien					
omistajien/vähemmistön osuus	179	267	268	254	193
Oma pääoma yhteensä.....	70 282	68 673	69 434	68 830	70 007
VELAT					
Pitkäaikaiset velat					
Rahoituslaitoslainat.....	52 850	79 861	47 641 ¹⁾	80 730	81 947
Vuokrasopimusvelat.....	7 564	7 104	7 911	6 913	9 813
Lähipiirilainat	-	2 400	-	2 500	2 500
Muut rahoitusvelat ja muut					
pitkäaikaiset velat.....	791	479	760	463	400
Laskennalliset verovelat.....	4 712	5 658	4 409	5 699	6 657
Pitkäaikaiset velat yhteensä	65 917	95 502	60 721 ¹⁾	96 305	101 317
Lyhytaikaiset velat					
Rahoituslaitoslainat.....	1 949	3 738	2 000 ¹⁾	3 728	2 589
Vuokrasopimusvelat.....	594	578	649	559	715
Lähipiirilainat	103	567	106	107	765
Ostovelat ja muut velat.....	16 323	7 864	11 559	9 556	12 301
Lyhytaikaiset velat yhteensä	18 969	12 747	14 313 ¹⁾	13 960	16 371
Velat yhteensä.....	84 886	108 249	75 033	110 264	117 687
Myytävänä oleviin					
sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	12 996	-	13 038	-

Oma pääoma ja velat yhteensä ..	155 168	189 918	144 467	192 132	187 694
--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

1) Konsernin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditun tilinpäätöksen pitkäaikaisiin rahoituslaitoslainoihin on kirjattu 13,3 miljoonan euron määräinen laina, johon liittyvä korkokate (ICR) -kovenantti ei ole täyttynyt 31.12.2024 ja jonka osalta Yhtiö on saanut rahoittajalta waiverin tilikauden 2025 puolella ja siten rahoittaja on luopunut kovenantin soveltamisesta tilikauden 2024 osalta. Näin ollen tämä laina olisi tullut kirjata IAS 1.74:n mukaisesti lyhytaikaisiin rahoituslaitoslainoihin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditussa tilinpäätöksessä, jolloin pitkäaikaisten rahoituslaitoslainojen määrä olisi ollut 34,3 miljoonaa euroa ja lyhytaikaisten rahoituslaitoslainojen määrä 15,3 miljoonaa euroa. Waiverin saamisen johdosta laina on ollut 31.3.2025 ja on Esitteen päivämääränä pitkäaikaista velkaa.

Konsernin rahavirtalaskelma

(TEUR)	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
	2025	2024	2024	2023	2022
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)		
Liiketoiminnan rahavirta					
Tilikauden tulos.....	877	81	743	-4 306	12 143
Oikaisut:					
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	-1 303	119	1 754	7 081	-12 373
Poistot ja arvonalentumiset	14	26	113	127	51
Rahoitustuotot ja -kulut.....	647	1 204	4 097	3 857	792
Osakkuusyrityksen tulos	-25	-	160	22	-22
Muut	142	-	395	-	-
Tuloverot	478	-105	-447	122	2 727
Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä					
	830	1 326	6 805	6 903	3 318
Nettokäyttöpääoman muutos:					
Vuokra- ja myyntisaamisten sekä muiden saamisten lisäykset (-) / vähennykset (+).....	-2 165	120	-5 963	2 824	-8 507
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+).....	492	1 422	2 758	1 747	-8 311
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-).....	4 760	-1 671	4 501	-1 367	5 628
Rahavirrat ennen rahoituseriä	3 918	1 197	8 101	10 106	-7 872
Maksetut korot	-587	-1 248	-4 060	-4 322	-1 603
Saadut korot	21	-	79	-	33
Maksetut tuloverot	-309	-109	-760	-860	-133
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)	3 043	-159	3 361	4 924	-9 575
Investointien rahavirrat					
Investoinnit sijoituskiinteistöihin.	-8 937	-1 250	-5 445	-19 843	-47 317
Aineellisten hyödykkeiden hankinnat	-	62	-180	-159	-104
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot.....	-	-	-6	-	64
Sijoitukset osakkuusyrityksiin	-1	-	-1 870	-	-48
Tytäryritysten myynti, vähennettynä hankituilla rahavaroilla.....	-	-	-	-	-191
Sijoituskiinteistöjen myynnit	-	-	12 346	276	8 124
Investointien nettorahavirta (B)	-8 939	-1 313	4 846	-19 726	-39 472
Rahoituksen rahavirrat					
Pääomalainojen nostot	-	-	-	-	22
Osakeanti.....	-	-	-	2 938	3 531
Maksetut osingot	-	-	-	-40	-
Rahoituslaitoslainojen nostot	7 588	1 588	3 916	33 751	56 267
Muiden lainojen nostot.....	-	460	22	63	5 787
Lainojen takaisinmaksut.....	-2 325	-2 495	-5 618	-20 751	-18 876
Muiden lainojen takaisinmaksut ..	-3	-100	-2 500	-658	-6 299
Lainasaaminen omistusyhteyksyritykseltä.....	-	-177	2 916	-1 390	-
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut.....	-153	-51	-609	-174	-239
Rahoituksen nettorahavirta (C)	5 107	-744	-1 873	13 739	40 195

Rahavarojen muutos (A+B+C)	-788	-2 246	6 334	-1 063	-8 852
Rahavarat tilikauden alussa.....	11 693	5 359	5 359	6 423	15 275
Rahavarat tilikauden lopussa....	10 904	3 114	11 693	5 359	6 423

Tunnusluvut

(TEUR)	1-3/2025	1-3/2024	1-12/2024	1-12/2023	1-12/2022
	(Tilintarkastamaton, ellei toisin mainittu)				
Liikevaihto	11 534	10 268	39 810 ¹⁾	43 692 ¹⁾	20 323 ¹⁾
Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä	19 653	11 585	47 887	63 204	101 571
Hankesalkun arvo (MEUR)	394	680	640	680	710
Liikevoitto	1 978	1 181	4 543 ¹⁾	-305 ¹⁾	15 640 ¹⁾
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutosta	1 978	1 181	4 202	10 525	21 959
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	-66	-30	1 985	1 721	1 582
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ...	116 154	165 439	108 035 ¹⁾	164 122 ¹⁾	155 716 ¹⁾
Sijoituskiinteistöjen myynnit	-	-	64 505	276	16 861
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	57 265	56 453	56 043	56 729	59 069
Luototusaste (LTV), %	45,6	63,2	43,9	62,6	59,3
Omavaraisuusaste, %	46,0	36,5	48,9	36,5	38,4
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,97	0,96	0,95	0,97	1,07
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	1,0	-13,1	-1,6	-9,8	38,5
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR)	0,02	0,00	0,01 ¹⁾	-0,08 ¹⁾	0,22 ¹⁾
Vuokrausaste, %	91,4	92,9	92,3	97,0	98,4

1) Tilintarkastettu.

Tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä	Käyttötarkoitus
Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä	Liikevaihto + sijoituskiinteistöihin kirjattavien kehitteillä ja rakenteilla olevien rakennushankkeiden arvon muutos	Liiketoiminnan volyymia kuvaava tunnusluku.
Sijoitukset	Sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien sijoituskiinteistöjen taseen muutos + sijoituskiinteistöjen myynnit – sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos	Omaan taseeseen tehtävän liiketoiminnan volyymia kuvaava tunnusluku.
Hankesalkun arvo	Hankkeiden käypäarvo nykyhetkellä valmiiksi rakennettuina ja vuokrattuna	Kuvastaa Yhtiön tulevaisuudessa mahdollisesti toteutuvien hankkeiden arvoja.
Liikevoitto	Liikevaihto + liiketoiminnan muut tuotot + sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja luovutustappiot - materiaalikulut - palvelukulut - henkilöstökulut - poistot ja arvonalentumiset - liiketoiminnan muut kulut	Kuvastaa Yhtiön kannattavuutta.
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	Liikevoitto – sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos	Kuvastaa Yhtiön operatiivista kannattavuutta.
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä - Maksetut korot - Maksetut tuloverot	Liiketoiminnan muodostaman kassavirran määrän osoittava mittari.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Sijoituskiinteistöt + Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	Osoittaa Yhtiön kiinteistöomaisuuden käyvän arvon. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo on hyödyllinen tunnusluku kuvaamaan Yhtiön liiketoiminnan laajuutta.
Sijoituskiinteistöjen myynnit	Myydyt sijoituskiinteistöt käyvin arvoin	Kuvastaa kuinka paljon yhtiö on myynyt sijoituskiinteistöjään.
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma - Pääomalainat + Laskennalliset verovelat - Laskennalliset verosaamiset	Kuvastaa Yhtiön osakkeenomistajille kuuluvan varallisuuden määrää olettaen, ettei Yhtiön omistamia kiinteistöjä myydä, jolloin myöskään Yhtiön käyvän arvon muutoksista koituvia verovastuita ei tule maksettavaksi.
Korolliset nettovelat	Rahoituslaitoslainat + Vuokrasopimusvelat + Velat lähipiiriin kuuluville tahoille + Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat + Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat - Rahavarat	Osoittaa Yhtiön ulkopuolisen nettovelkarahoituksen kokonaismäärän.
Luototusaste (LTV), %	Korolliset nettovelat / Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Kuvastaa Yhtiön velkaantuneisuusastetta.
Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma yhteensä / (Varat yhteensä - Saadut ennakot)	Kuvastaa kuinka suuri osa Yhtiön varoista on rahoitettu omalla pääomalla.
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV), EUR	Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV) / Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	Kuvastaa Yhtiön osakekohtaisen varallisuuden määrää olettaen, ettei yhtiön omistamia kiinteistöjä myydä, jolloin myöskään yhtiön käyvän

		arvon muutoksista koituvat verovastuut eivät tule maksettavaksi.
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	(Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus – Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus) / Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus	Yhtiön kasvua kuvastava mittari.
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio) / Ulkona olevien kantaosakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla (tilikauden aikana), lukuun ottamatta mahdollisia Toivon hallussa olevia omia osakkeita	Yhtiön tuloksellisuutta osoittava mittari.
Vuokrausaste, %	Kiinteistöjen vuokratuotto / Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella x 100, (Asuntojen osalta huomioitu vähintään 2 kk vanhat asunnot)	Osoittaa, kuinka suuri osa Yhtiön kiinteistöistä on keskimäärin ollut vuokrattuna. Vuokrausaste on hyödyllinen vuokrauksen johtamisen tehokkuuden mittari.

Vaihtoehtoisten tunnuslukujen täsmäyttäminen

(TEUR)

1–3/2025 1–3/2024 1–12/2024 1–12/2023 1–12/2022

(Tilintarkastamaton, ellei toisin mainittu)

Liikevaihto ja sijoitukset

Liikevaihto	11 534	10 268	39 810 ¹⁾	43 692 ¹⁾	20 323 ¹⁾
Sijoitukset.....	8 119	1 317	8 077	19 512	81 248
Liikevaihto ja sijoitukset yhteensä	19 653	11 585	47 887	63 204	101 571

Sijoitukset

Sijoituskiinteistöjen ja myytävänä olevien sijoituskiinteistöjen taseen muutos.....	8 119	1 317	-56 087	8 406	58 067
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0	0	64 505	276	16 861
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos ..	0	0	341	- 10 830	-6 320
Sijoitukset yhteensä.....	8 119	1 317	8 077	19 512	81 248

Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia

Liikevoitto	1 978	1 181	4 543	-305	15 640
Oikaisut	0	0	341	-10 830	-6 320
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia yhteensä	1 978	1 181	4 202	10 525	21 959

Korolliset nettovelat

Rahoituslaitoslainat.....	54 800	96 595	49 641 ¹⁾	84 468 ¹⁾	84 537 ¹⁾
Vuokrasopimusvelat.....	8 153	7 681	8 560 ¹⁾	7 471 ¹⁾	10 528 ¹⁾
Velat lähipiiriin kuuluville tahoille	103	2 967	106 ¹⁾	2 607 ¹⁾	3 265 ¹⁾
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat.....	0	0	0 ¹⁾	13 038 ¹⁾	0 ¹⁾
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	791	479	760 ¹⁾	463 ¹⁾	400 ¹⁾
Rahavarat.....	10 904	3 114	11 693 ¹⁾	5 359 ¹⁾	6 423 ¹⁾
Korolliset nettovelat yhteensä	52 947	104 608	47 373	102 687	92 306

Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)

Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä	830	1 326	6 805 ¹⁾	6 903 ¹⁾	3 318 ¹⁾
Maksetut korot	-587	-1 248	-4 060 ¹⁾	-4 322 ¹⁾	-1 603 ¹⁾
Maksetut tuloverot	-309	-109	-760 ¹⁾	-860 ¹⁾	-133 ¹⁾
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	-66	-30	1 985	1 721	1 582
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo					
Sijoituskiinteistöt	116 154	139 699	108 035 ¹⁾	138 382 ¹⁾	155 716 ¹⁾
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	0	25 730	0 ¹⁾	25 730 ¹⁾	0 ¹⁾
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	116 154	165 439	108 035¹⁾	164 122¹⁾	155 716¹⁾
Pitkäaikainen nettovarallisuus					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ..	70 103	68 406	69 166 ¹⁾	68 576 ¹⁾	69 814 ¹⁾
Pääomalainat	17 073	17 302	17 051 ¹⁾	17 280 ¹⁾	17 280 ¹⁾
Laskennalliset verovelat	4 712	5 658	4 409 ¹⁾	5 699 ¹⁾	6 657 ¹⁾
Laskennalliset verosaamiset	477	310	481 ¹⁾	267 ¹⁾	122 ¹⁾
Pitkäaikainen nettovarallisuus	57 265	56 453	56 043	56 729	59 069
Luototusaste (LTV)					
Korolliset nettovelat	52 947	104 608	47 373	102 687	92 306
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	116 154	165 439	108 035 ¹⁾	164 122 ¹⁾	155 716 ¹⁾
Luototusaste (LTV), %	45,6	63,2	43,9	62,6	59,3
Omavaraisuusaste					
Oma pääoma yhteensä	70 282	68 673	69 434 ¹⁾	68 830 ¹⁾	70 007 ¹⁾
Varat yhteensä	155 168	189 918	144 467 ¹⁾	192 132 ¹⁾	187 694 ¹⁾
Saadut ennakot	2 346	1 661	2 346 ¹⁾	3 411 ¹⁾	5 266 ¹⁾
Omavaraisuusaste, %	46,0	36,5	48,9¹⁾	36,5¹⁾	38,4¹⁾
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus					
Pitkäaikainen nettovarallisuus	57 265	56 453	56 043	56 729	59 069
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, tuhatta osaketta	58 760	58 540	58 760	58 540	54 986
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,97	0,96	0,95	0,97	1,07
Osakekohtainen tulos (EPS)					
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	885	94	747 ¹⁾	-4 426 ¹⁾	12 066 ¹⁾
Osakkeiden lukumäärä kauden aikana (painotettu keskiarvo), tuhatta osaketta.....	58 760	58 540	58 688	55 244	54 091
Osakekohtainen tulos, EUR	0,02	0,00	0,01¹⁾	-0,08¹⁾	0,22¹⁾

1) Tilintarkastettu.

LIIKETOIMINNAN TULOS, TALOUDELLINEN ASEMA JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT

Seuraava katsaus Yhtiön liiketoiminnan tuloksesta, taloudellisesta asemasta ja tulevaisuudennäkymistä tulee lukea yhdessä tämän Esitteen jakson ”Eräitä taloudellisia tietoja” ja tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytettyjen 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päätyneiltä tilikausilta laadittujen tilintarkastettujen IFRS-konsernitilinpäätösten, ja 31.3.2025 päätyneeltä kolmen kuukauden jaksolta peräisin olevien taloudellisten tietojen kanssa. Katso lisätietoja konsernitilinpäätösten laatimisperiaatteista kohdasta ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja”.

Jäljempänä tässä jaksossa esitetyt tiedot perustuvat Yhtiön tilintarkastettuun IFRS-konsernitilinpäätökseen 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päätyneiltä tilikausilta ja Yhtiön taloudellisiin tietoihin 31.3.2025 päätyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, sisältäen vertailutiedot 31.3.2024 päätyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, jotka on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen.

Seuraava katsaus sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. Yhtiön todelliset tulokset voivat poiketa huomattavasti tulevaisuutta koskevissa lausumissa ilmaistusta tuloksesta johtuen tekijöistä, joita käsitellään jäljempänä sekä muissa tämän Esitteen osissa, etenkin kohdissa ”Riskitekijät” ja ”Eräitä seikkoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat”.

Yleistä

Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät

Toivon liiketoiminnan tulokseen ovat vaikuttaneet ja odotetaan jatkossakin vaikuttavan monet tekijät, jotka ovat luonteeltaan joko sisäisiä tai ulkoisia tekijöitä. Alla on kuvattu tiettyjä keskeisiä sisäisiä ja ulkoisia tekijöitä, jotka ovat vaikuttaneet tai voivat vaikuttaa Toivon liiketoiminnan tulokseen:

Sisäiset tekijät

Kiinteistökehityshankkeet

Olennainen osa Toivon liiketoimintaa on sen kiinteistökehitys ja kiinteistökehitysprojektit, jotka koostuvat hankkeen kehityksestä, suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Toivo osallistuu kehitysprojekteihin itse aktiivisesti aina hankekehityksestä suunnitteluun ja rakentamiseen. Kehitysprojektin onnistumiseen vaikuttavat monet tekijät, niin sisäiset kuin ulkoisetkin, kuten Toivon kyky suunnitella, hankkia ja toteuttaa projekteja sekä projekteihin liittyvät rakennuskustannukset. Kehitysprojektin onnistuminen puolestaan vaikuttaa suoraan kiinteistöprojektista lyhyellä ja pitkällä aikavälillä saatavaan tuottoon.

Toivo määrittelee jo kiinteistökehityshankkeen suunnitteluvaiheessa tuottoprosentin, jonka se haluaa hankkeesta saada. Tämä tuotto-odotus huomioidaan koko hankkeen elinkaaren ajan, ja epäonnistumiset tai vaikeudet hankkeen eri vaiheissa saattavat vaikuttaa tuottoon merkittävästikin riippuen siitä, missä vaiheessa hanketta epäonnistuminen tai vastoinikäyminen on tapahtunut.

Toivon kiinteistökehitysprojektin hankekehitysvaiheessa olennainen merkitys on Toivon hankekehittäjien onnistumisella sopivien tonttien kartoittamisessa. Tonttien tarjontaan ja niiden saatavuuteen ja houkuttelevuuteen Toivon näkökulmasta vaikuttavat monet tekijät, joista yksi esimerkki on kilpailu ja toinen Toivon hankekehittäjien oma aktiivisuus. Toivo pyrkii aina myös varmistamaan kiinteistökehitysprojektiansa toteutumisen hankkimalla ja kartoittamalla jokaista hanketta kohden useita vaihtoehtoisia tontteja niin, ettei Toivo ole riippuvainen yhdestä tontista ja sen soveltuvuudesta hankkeeseen.

Suunnitteluvaiheessa olennainen merkitys on sillä, miten Toivo onnistuu ottamaan huomioon markkinatrendit asuntojen pinta-alan ja lukumäärän suhteen, aikataulutavoitteet ja muut kohteen onnistumisen ja houkuttelevuuden kannalta tärkeät tekijät, kuten hankkeen tavoitteen ja kiinteistökohteen brändin. Toivon näkemyksen mukaan on myös olennaista, että suunnitteluvaiheessa määritellyt asiat pystytään koko hankkeen ajan toteuttamaan, joten suunnittelun epäonnistumisella on merkitystä myös hankkeen lopputuloksen suhteen. Mikäli Toivo epäonnistuu hankkeen suunnittelussa, on sillä mahdollisesti vaikutusta esimerkiksi kohteen valmistumisaikatauluun ja houkuttelevuuteen ja tätä kautta käyttöasteeseen ja kohteesta saatavaan tuottoon.

Yhtiöllä on kohteiden rakentamisvaiheessa useita vaihtoehtoja rakentamisen toteuttamiseksi. Kohde voidaan toteuttaa projektijohtourakoinnilla, jaetulla urakoinnilla tai KVR-urakoinnilla, joista jokaiseen liittyy omat haasteensa ja riskinsä. Toivo pyrkii aina hallitsemaan rakentamisvaiheeseen liittyvät riskit muun muassa kilpailuttamalla alihankkijansa jokaisessa hankkeessa erikseen ja turvaamaan oikeutensa sopimusmekanismein. Rakentamisvaiheeseen liittyy kuitenkin myös riskejä, joihin Toivo ei voi suoraan itse vaikuttaa, kuten esimerkiksi materiaalien saatavuus.

Olennaudessa osassa kiinteistökehityshankkeen onnistumisen ja siitä lopulta saatavan tuoton varmistamisessa ovat kehityshankkeisiin liittyvät rakennuskustannukset. Toivo pyrkii ottamaan rakennuskustannukset huomioon jo kehityshankkeen suunnitteluvaiheessa ja varautumaan mahdollisiin ylimääriin kustannuksiin. On kuitenkin mahdollista, että rakennuskustannukset nousevat Toivosta riippumattomista syistä, kuten esimerkiksi materiaalin saatavuuden vuoksi. Toivo arvioi, että 10 prosentin hintainflaatio rakennusmateriaaleissa johtaisi arviolta 3 prosentin nousupaineeseen kustannuksissa. Toisaalta Toivo saattaa materiaalin saatavuuden vaikeutumisen vuoksi joutua turvautumaan vaihtoehtoihin materiaaleihin tai materiaalien toimittajiin, jotta kehityshanke pysyisi aikataulussa. Rakennushankkeiden kustannusten nousulla on suora vaikutus Toivon kiinteistökehityshankkeista saatavaan tuottoon, ja tätä kautta myös Toivon liiketoiminnan tulokseen.

Kiinteistöportfolion kehitys ja käyttöaste

Toivon kiinteistöportfolio koostuu pääasiassa Yhtiön itse kiinteistökehityksensä kautta kehittämistä kohteista, eikä Yhtiön strategiaan olennaisesti kuulu valmiiden kiinteistöjen ostaminen, joskaan sen mahdollisuutta tulevaisuudessa ei ole täysin poissuljettu. Tästä syystä Yhtiön oman kiinteistökehityksen kautta tapahtuva kiinteistöportfolion kehitys on olennaista Yhtiön liiketoiminnan kannalta.

31.12.2024 päättyneellä tilikaudella Yhtiön kiinteistöportfolioon valmistui yhteensä 165 asuntoa, 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella Yhtiön kiinteistöportfolioon valmistui yhteensä 377 asuntoa ja 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella yhteensä 581 asuntoa. Lisäksi Esitteen päivämääränä rakenteilla on yhteensä 12 kiinteistöä sisältäen 355 asuntoa ja kaksi yhteiskuntakiinteistöä. Yhtiöllä oli yhteensä 1 600 asuntoa ja kolme yhteiskuntakiinteistöä Hankesalkussa 31.3.2025.

Toivon liiketoiminnan ja sen kasvamisen ja kasvustrategian toteutumisen edellytyksenä on, että kiinteistöportfolio jatkaa kehitystään myös tulevaisuudessa. Kiinteistökehityshankkeet ovat lähtökohtaisesti pitkiä, useiden vuosien pituisia prosesseja, joten on olennaista, että Toivo pystyy kehittämään kiinteistöportfoliotaan oikea-aikaisesti ja varmistamaan kiinteistöportfolionsa houkuttelevuuden myös tulevaisuudessa. Johtuen kiinteistökehityshankkeiden pitkistä elinkaarista, on kiinteistöportfolion oikeanlainen ja oikea-aikainen kehitys myös altis riskeille, joita Toivo pyrkii hallitsemaan seuraamalla asumisen trendejä aktiivisesti sekä painottamalla kiinteistökehityksensä Suomen kasvukeskuksiin ja pieniin sekä keskikokoisiin asuntoihin (huomioiden asuntojen mikrosijainti), joiden kysynnän Toivo uskoo tulevaisuudessa vain kasvavan.

Kiinteistöportfolion oikeanlainen ja oikea-aikainen kehitys vaikuttaa myös asuntojen käyttöasteeseen. Kilpailu vuokra-asuntomarkkinoilla on kovaa, ja Toivon näkemyksen mukaan vuokramarkkinalla on kaksi huippukohtaa; kalenterivuoden alku ja etenkin kasvukeskuksissa ja yliopistokaupungeissa uusien opiskelijoiden saapuminen heinä-elokuussa, ja Toivo pyrkiiikin ajoittamaan kiinteistöjen valmistumisen lähelle näitä kahta ajankohtaa. Mikäli kiinteistöjen valmistuminen viivästyy näistä kahdesta ajankohdasta, voi asuntojen vuokraamiseen kulua pidempi aika ja käyttöaste jäädä näin pienemmäksi. Lisäksi kovan kilpailun vuoksi on tärkeää, että Toivo pystyy kehittämään markkinoiden kysyntään vastaavia kiinteistökohteita, ja että sen valmiit kiinteistökohteet säilyttävät houkuttelevuutensa markkinassa. Toivon kiinteistöjen käyttöaste vaikuttaa suoraan Toivon kiinteistöistään saamiin vuokratuloihin, ja tätä kautta Toivon liiketoiminnan tulokseen.

Vuokrattujen asuntojen vuokratasot

Toivon asuntojen vuokratasoon vaikuttavat monet tekijät, kuten kysyntä markkinoilla ja vuokrausaste, vuokrataso markkinalla sekä vuokralaisten vaihtuvuus. Kysynnän ollessa markkinalla suurempaa, ovat vuokrat yleensä korkeampia, kun taas vastaavasti kysynnän ollessa vähäisempää, ovat vuokrien määrät vastaavasti pienempiä. Asuntojen kysyntään vaikuttavat monet tekijät, joista useita on käsitelty alla kohdassa ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät – Ulkoiset tekijät – Yleinen taloudellinen tilanne*”, mutta myös esimerkiksi omistusasumisen suosio ja asuntojen tarjonnan määrä tietyllä alueella.

Toivon vuokratuotot 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat yhteensä 1,2 miljoonaa euroa, 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella yhteensä 7,4 miljoonaa euroa, 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella yhteensä 7,2 miljoonaa euroa ja 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella yhteensä 3,9 miljoonaa euroa.

Toivon omaan kiinteistöportfolioon kuuluu vapaarahoitteisia asuntoja, mutta Toivon osakkuusyhtiöiden kiinteistöportfolioon lisäksi myös ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön rajoitusten piiriin kuuluvia kiinteistöjä ja asuntoja.

Toivon strategiaan kuuluu olennaisena osana se, että Yhtiö pyrkii tarjoamaan houkuttelevia, hyvin kysyntään vastaavia asuntoja markkinahintaan. Vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti vuokraa voidaan tarkistaa lähtökohtaisesti elinkustannusindeksin mukaan tai vaihtoehtoisesti korottamalla vuokraa vuosittain enintään 3 prosenttia, ja Toivo onkin pystynyt pitämään asuntojensa vuokratason lähellä markkinavuokran tasoa. Lähtökohtaisesti Yhtiö on myös pystynyt korottamaan vuokria tarpeen vaatiessa esimerkiksi kustannusten noustessa.

Vuokralaisten vaihtuvuus vaikuttaa vuokrien määrään lisäämällä hetkellisesti kysyntää ja tarjontaa vuokramarkkinoilla. Mikäli vuokralaisten vaihtuvuus on suurta, lisää se riskiä siihen, että asuntoa ei saada nopeassa ajassa vuokrattua uudelleen. Suuri vaihtuvuus voi myös lisätä uudelleenvuokraamiseen liittyviä kustannuksia. Vuokralaisten vaihtuvuus ei ole kuitenkaan perinteisesti vaikuttanut Toivon liiketoimintaan merkittävästi vaihtuvuuden ollessa maltillista.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset

Käypään arvoon vaikuttavat asuntomarkkinoiden yleisen kehityksen lisäksi monet muutkin tekijät, kuten yleiset ja paikalliset taloudelliset olosuhteet, korot, inflaatio-odotukset, BKT:n kasvu, yksityinen kulutus, markkinavuokratarve, vajaakäyttö, kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Lisäksi kiinteistöjen arvostukset ovat osittain subjektiivisia ja näin ollen epävarmoja.

Toivo arvostaa valmiit sijoituskiinteistöt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään kohdekohtaisesti ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan toimesta, joka on vuosina 2024, 2023 ja 2022 ollut Catella. Catella on käyttänyt sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä 10 vuoden kassavirta-analyysihin pohjautuvaa mallia. Arvonmuutokset kirjataan sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan, ja esitetään tulosvaikutteisesti. Rakenteilla olevat kohteet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi. Rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä esitetään käyvän arvon muutoksena valmiusastetta vastaava osuus hankkeen arvioidusta kehitysvoitosta. Kehitysvaitto lasketaan vähentämällä arviokirjan mukaisesta valmiin kohteen käyvästä arvosta sen arvioidut rakennuskustannukset. Valmiit kohteet kirjataan käypään arvoon ulkopuolisen toimijan tekemään arviokirjaan perustuen. Yhtiön johdolla on kuitenkin mahdollisuus käyttää harkintaa lopullisessa tasearvostuksessa IFRS-standardien mukaisesti eli sijoituskiinteistön arvostus voi olla alle tai yli ulkoisen arvioitsijan antaman arvion. Keskenäisten kohteiden arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti samalla tavalla kuin valmiiden kohteiden käypien arvojen muutokset.

Catella määrittä 31.3.2025 Toivon sijoituskiinteistöjen arvon kiinteistökohtaisesti Esitettä varten laatimassaan kiinteistöarvointiraportissaan. Katso lisätietoja Toivon kiinteistöjen arvostuksesta sekä kiinteistöarvointiraportista kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Toivon kiinteistöportfolio”.

Toivon sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat suoraan Toivon tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset esitetään tuloslaskelmassa omana eränään.

Kustannusten hallinta

Toivon liiketoiminnan merkittävimmät kustannukset liittyvät kiinteistöjen hoitokuluihin ja erisuuruisiin korjauksiin. 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla Yhtiö maksoi kiinteistöjen hoitokuluja 0,5 miljoonaa euroa, 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella 2,3 miljoonaa euroa, 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella 1,8 miljoonaa euroa ja 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella 0,9 miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokuluihin vaikuttavat monet tekijät, ja osa kustannuksista on ennakoiattomampia kuin toiset. Esimerkiksi vesi- ja sähkökustannukset ovat yleensä helpommin ennakoitavissa kuin esimerkiksi tietyt korjauskustannukset. Toivon kiinteistöportfolio koostuu pääasiassa uusista ja uudehkoista kiinteistöistä, joihin ei kohdistu merkittäviä korjaus- ja uudistamistarpeita, mutta kiinteistöjen ikääntyessä myös korjauskustannusten määrien odotetaan kasvavan.

Lähtökohtaisesti Yhtiö pyrkii sisällyttämään kiinteistöihin liittyvät hoitokulut vuokralaisilta perittäviin vuokriin, mutta on mahdollista, että kaikkia kustannuksia ei saada täysimääräisesti sisällytettyä vuokriin. Lisäksi hoitokulujen kasvaessa merkittävästi myös vuokrista saatavan tuoton määrä pienenee, mikäli vuokria ei saada samassa suhteessa nostettua.

Toinen merkittävä kustannuserä Yhtiölle on Konsernin henkilöstökulut sisältäen esimerkiksi henkilöstön palkat. Toivon henkilöstökulut 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat yhteensä 635 tuhatta euroa, 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella yhteensä 1 020 tuhatta euroa, 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella yhteensä 1 198 tuhatta euroa ja 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella yhteensä 1 114 tuhatta euroa.

Ulkopuolisen rahoituksen saatavuus kilpailukykyisin ehdoin on tärkeää Toivon liiketoiminnan harjoittamisen ja kannattavuuden näkökulmasta, sillä kiinteistökehitys- ja kiinteistöliiketoiminta vaatii suuria investointeja etenkin kiinteistökehitysvaiheessa. Toivo rahoittaa liiketoimintansa pääasiassa liiketoiminnan rahavirralla sekä ulkopuolisista lähteistä olevilla pankkilainoilla, joiden saatavuuteen ja hintaan vaikuttavat muun muassa yleiset taloustrendit. Lisäksi on mahdollista, että yleinen taloudellinen tilanne maailmassa ja rahoitusmarkkinoilla sekä esimerkiksi maailmanlaajuiset pandemiat saattavat nostaa rahoituksen hintaa tai vaikeuttaa sen saatavuutta lainkaan tai kilpailukykyisin ehdoin. Toivon pitkäaikaiset rahoituslaitoslainat 31.3.2025 olivat 52,9 miljoonaa euroa verrattuna 79,9 miljoonaan euroon 31.3.2024. Pitkäaikaiset rahoituslaitoslainat olivat 31.12.2024 47,6 miljoonaa euroa³⁰, 31.12.2023 80,7 miljoonaa euroa ja 31.12.2022 81,9 miljoonaa euroa. Toivon lyhytaikaiset rahoituslaitoslainat 31.3.2025 olivat 1,9 miljoonaa euroa verrattuna 3,7 miljoonaan euroon 31.3.2024. Lyhytaikaiset rahoituslaitoslainat 31.12.2024 olivat 2,0 miljoonaa euroa³¹ verrattuna 3,7 miljoonan euroon 31.12.2023 ja 2,6 miljoonan euroon 31.12.2022. Toivon pankkilainat ovat pääasiassa vakuudellisia lainoja. Yleinen taloudellinen tilanne ja etenkin mahdollinen korkojen nousu vaikuttavat Toivon nykyisen ja tulevan rahoituksen hintaan sekä saatavuuteen.

Ulkoiset tekijät

Yleinen taloustilanne

Toivon liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat monet yleiset taloudelliset ja demografiset tekijät, joihin Toivo ei voi suoraan itse vaikuttaa. Tällaisia ovat esimerkiksi muutokset rahapolitiikassa ja rahoitusmarkkinoilla, maailmanlaajuiset pandemiat sekä epäsuotuisa ja alueellisesti eriytyvä talouskehitys. Näistä jokaisella tekijällä on vaikutusta kiinteistömarkkinalla, jossa Toivo toimii, ja tätä kautta Toivon kiinteistöistään saamaan vuokratuottoon, kiinteistöjen käypään arvoon ja liiketoiminnan tulokseen. Koska Toivon liiketoiminta on keskittynyt erityisesti kasvukeskuksiin, on näiden kasvukeskusten alueellisella talouskehityksellä ja kiinteistömarkkinan kehityksellä erityinen vaikutus Toivon liiketoimintaan.

BKT:tä pidetään yleisten taloudellisten olosuhteiden ja elintason mittarina. Vuonna 2022 BKT kasvoi Suomessa 2,1 prosenttia³², mutta laski vuonna 2023 1,0 prosenttia³³ ja vuonna 2024 0,2 prosenttia³⁴. Vuoden 2025 ensimmäisellä neljänneksellä on havaittu merkkejä varovaisesta elpymisestä. Valtiovarainministeriön mukaan BKT:n kasvunennuste on 1,3 % vuodelle 2025 ja 1,6 % vuodelle 2026, ja suhdannenäkymät ovat aiempaa valoisammat.³⁵ Maailmantalouteen liittyvistä epävarmuuksista johtuen on kuitenkin mahdollista, että BKT edelleen laskee myös vuonna 2025.

Demografisella kehityksellä on myös erityinen yhteys vuokra-asuntojen kysyntään ja markkinoihin, joilla Toivo toimii, ja tätä kautta myös vuokra-asuntojen määrään, niiden vuokratasoon ja näin niistä saatavaan vuokratuottoon. Demografisia tekijöitä on esimerkiksi kotitalouksien koko ja muuttoliike. Toivo katsoo, että sen kannalta merkityksellisimmät demografiset tekijät ovat olleet muuttoliike kasvukeskuksiin sekä kotitalouksien kokojen pieneneminen. Nämä tekijät vaikuttavat Toivon strategiaan, jonka mukaan se keskittyy vuokra-asuntomarkkinassa pääasiassa kasvukeskuksiin ja kehittää kiinteistöportfoliotaan pääasiassa pienten kotitalouksien tarpeisiin ja kysyntään vastaten.

³⁰ Konsernin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditun tilinpäätöksen pitkäaikaisiin rahoituslaitoslainoihin on kirjattu 13,3 miljoonan euron määräinen laina, johon liittyvä korkokate (ICR) -kovenantti ei ole täytynyt 31.12.2024 ja jonka osalta Yhtiö on saanut rahoittajalta waiverin tilikauden 2025 puolella ja siten rahoittaja on luopunut kovenantin soveltamisesta tilikauden 2024 osalta. Näin ollen tämä laina olisi tullut kirjata IAS 1.74:n mukaisesti lyhytaikaisiin rahoituslaitoslainoihin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditussa tilinpäätöksessä, jolloin pitkäaikaisten rahoituslaitoslainojen määrä olisi ollut 34,3 miljoonaa euroa ja lyhytaikaisten rahoituslaitoslainojen määrä 15,3 miljoonaa euroa. Waiverin saamisen johdosta laina on ollut 31.3.2025 ja on Esitteen päivämääränä pitkäaikaista velkaa.

³¹ Konsernin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditun tilinpäätöksen pitkäaikaisiin rahoituslaitoslainoihin on kirjattu 13,3 miljoonan euron määräinen laina, johon liittyvä korkokate (ICR) -kovenantti ei ole täytynyt 31.12.2024 ja jonka osalta Yhtiö on saanut rahoittajalta waiverin tilikauden 2025 puolella ja siten rahoittaja on luopunut kovenantin soveltamisesta tilikauden 2024 osalta. Näin ollen tämä laina olisi tullut kirjata IAS 1.74:n mukaisesti lyhytaikaisiin rahoituslaitoslainoihin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditussa tilinpäätöksessä, jolloin pitkäaikaisten rahoituslaitoslainojen määrä olisi ollut 34,3 miljoonaa euroa ja lyhytaikaisten rahoituslaitoslainojen määrä 15,3 miljoonaa euroa. Waiverin saamisen johdosta laina on ollut 31.3.2025 ja on Esitteen päivämääränä pitkäaikaista velkaa.

³² Lähde: Tilastokeskus, Bruttokansantuote nousi 2,1 prosenttia vuonna 2022, tiedote 15.3.2023, saatavilla <https://stat.fi/julkaisu/cl8ikeze65pgm0bvxyr2453xm?form=MG0AV3&form=MG0AV3> (vierailtu 12.5.2025).

³³ Lähde: Tilastokeskus, Bruttokansantuote laski 1,0 prosenttia vuonna 2023, tiedote 15.3.2024, saatavilla <https://stat.fi/julkaisu/clnld2lw1ueho0cuta0sdqyau> (vierailtu 12.5.2025).

³⁴ Lähde: VM, taloudellinen katsaus kevät 2025, saatavilla <https://vm.fi/taloudellinen-katsaus-kevat-2025#/> (vierailtu 12.5.2025).

³⁵ Lähde: Tilastokeskus, Suomen bruttokansantuote supistui vuonna 2024, katsaus 28.2.2025, saatavilla <https://stat.fi/julkaisu/cm1ard48m0e0z07userfb4fef6> (vierailtu 12.5.2025).

Toivolle relevanttien kiinteistökohteiden ja tonttien tarjonta Toivolle suotuisaan hintaan

Yhtiö toimii omistamillaan ja kunnilta, kaupungeilta ja muun muassa tonttirahastoilta vuokraamallaan tonteilla. Sopivien kiinteistökehityshankkeiden löytäminen on Toivon liiketoiminnan kannalta olennaista.

Toivo pyrkii keskittymään pääasiassa toiminnassaan Suomen kasvukeskuksiin. Kysyntä kasvukeskuksissa on lähtökohtaisesti suurempaa kuin kasvukeskusten ulkopuolella, mikä vaikuttaa tonttien saatavuuteen, mutta myös niiden hintaan. On myös mahdollista, että tonttien myyjillä ja vuokranantajilla on tiettyjä edellytyksiä ostajille ja vuokralaisille, mikä vaikeuttaa tonttien saatavuutta, mikäli näiden edellytysten täyttäminen on hankalaa.

Toivolla on aina kiinteistökehityshankkeissaan tietyt tuottotavoitteet, joita ei välttämättä pystytä saavuttamaan, mikäli kiinteistökohteiden ja tonttien saatavuus vaikeutuu tai niiden hinnat ja niihin liittyvät kustannukset ovat suunniteltua korkeampia. Katso lisätietoja kohdasta ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät – Kiinteistökehityshankkeet*”.

Kilpailutilanne

Asuntomarkkinat ovat Suomessa erittäin kilpaillut, ja markkinalla toimii useita erilaisia toimijoita, kuten suuria vuokraustoimintaan erikoistuneita yrityksiä, yksityishenkilöitä, kuntia, seurakuntia, säätiöitä sekä suomalaisia ja ulkomaisia ammattimaisia kiinteistösijoittajia. Kilpailu vaikuttaa Toivon liiketoimintaan laajasti, aina kiinteistökohteen kehitys- ja suunnitteluvaiheista rakentamisvaiheeseen ja kiinteistöjen vuokraamiseen ja hallintaan.

Kilpailu vaikuttaa esimerkiksi tonttien saatavuuteen lainkaan tai kilpailukykyiseen hintaan sekä materiaalin ja alihankkijoiden saatavuuteen erityisesti noususuhdanteen aikana. Lisäksi kilpailu vaikuttaa vuokralaisten saatavuuteen ja tätä kautta vuokrien määrään ja asunnoista saatavaan vuokratuottoon. Erityisesti vapailla markkinoilla kilpailu vuokralaisista on kovaa, mikä saattaa johtaa alhaisempiin vuokrahintoihin tai asuntojen vuokraamisen aikatauluun.

Erityisesti asuinvuokramarkkinalla oleva kilpailutilanne aiheuttaa sen, että Toivon kiinteistöportfolion on oltava houkutteleva kysyntään vastaava. Toivon kiinteistöportfolio koostuu pääasiassa uusista tai uudehkoista kohteista, mutta vuosien kuluessa kohteisiin saattaa kohdistua uudistamis- ja ajanmukaistamistarpeita, jotta ne edelleen säilyttävät houkuttelevuutensa vuokralaisten keskuudessa. Nämä uudistamis- ja ajanmukaistamistarpeet aiheuttavat kustannuksia, joita ei välttämättä saada suoraan kohdistettua vuokrien määrään ja, jotka etenkin lyhyellä aikavälillä vaikuttavat Toivon liiketoimintaan.

Kilpailutilanne vaikuttaa suoraan Toivon liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan, mikäli tonteista, materiaaleista ja alihankkijoista aiheutuvat kustannukset kasvavat ja valmiista asunnoista saatavien vuokrien määrä tai vuokrausaste laskee.

Kausivaihtelu

Sääolosuhteilla, kuten sateilla ja pakkasilla, on merkittävä vaikutus rakentamistoimintaan Suomessa. Siksi Toivon liiketoiminta on osittain riippuvainen sääolosuhteista ja näin ollen Yhtiön liiketoiminta on osittain kausiluonteista. Sääolosuhteista johtuen rakennustyöt painottuvat yleensä keväästä loppusyksyyn, minkä vuoksi Yhtiön liiketoiminnan tuloskehitys perinteisesti vahvistuu loppuvuonna alkuvuoteen verrattuna.

Kausivaihtelulla ei perinteisesti ole aiempina vuosina ollut merkittävää vaikutusta Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen, mutta on mahdollista, että Toivon liiketoiminnan kasvaessa myös kausivaihtelun merkitys suurenee.

Muutokset lainsäädännössä ja poliittisessa ympäristössä

Kiinteistöalaa koskevan lainsäädännön muutoksilla voi olla olennainen vaikutus Toivon liiketoimintaan. Lainsäädännöllisiin muutoksiin voi kuulua esimerkiksi vuokrasääntelyyn, rakennusstandardeihin tai energiatehokkuuteen liittyviä uusia vaatimuksia, jotka voivat kasvattaa Toivon rakennuskuluja. Lisäksi muutokset rakennuslupa- tai kaavamääräyksissä voivat vaikuttaa tonttien saatavuuteen tai Toivon kiinteistökehityshankkeiden toteutuksiin. Tämän Esitteen päivämääränä Toivon tiedossa ei kuitenkaan ole sellaisia lainsäädäntöön liittyviä muutoksia tai valmisteluja, joilla voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan.

Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät

Yhtiön sijoituskiinteistöjen käyvissä arvoissa tapahtuneet muutokset ja Yhtiön strategiamuutos

Yhtiön sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen määrä on vaihdellut huomattavasti vuosina 2022–2024, mikä on vaikuttanut myös huomattavasti Yhtiön tulokseen em. tilikausien osalta.

Yhtiö on vuonna 2024 lisännyt strategiaansa myyntivaiheen ja suorittanut vuoden 2024 aikana kiinteistöjen myyntejä tehostaakseen omien pääomien käyttöä, uudelleenkohdistaa pääomiaan tuottavimpiin vaiheisiin ja laskeakseen ulkoisten velkojen suhdetta toiminnan volyyymiin nähden.

Viimeaikaiset tapahtumat

Toivo on 14.2.2025 allekirjoittanut esisopimuksen (”Esisopimus”), joka koskee Toivon osakkuusyhtiö E-Heat Oy:n koko osakekannan hankintaa (”Transaktio”), ja jossa sovittiin ehdoista, joilla Toivo tulee tekemään tarjouksen E-Heat Oy:n osakkeenomistajille Transaktion toteuttamiseksi. Toivo on sopinut 22.5.2025 E-Heat Oy:n perustajaosakkaiden kanssa, että Transaktiota koskevia neuvotteluita jatketaan ja että Transaktioon liittyvät lopulliset päätökset tullaan tekemään sitten, kun Suomen sähköveroluokkaa koskevasta muutoksesta on saatu riittävä selvitys, arviolta viimeistään vuoden 2025 loppuun mennessä. Transaktio voi koskea E-Heat Oy:n osakekantaa joko kokonaan tai osittain. Osana Transaktiota koskevia jatkoneuvotteluita Toivo on sitoutunut antamaan E-Heat Oy:n hyväksi yhteensä noin 0,675 miljoonan euron määräisen omavelkaisen takauksen osana E-Heat Oy:n 6 miljoonan euron investointiohjelmalla vuonna 2025, ja jonka tarkoituksena on tukea E-Heat Oy:n kasvurahoituksen järjestämistä sen liiketoiminnan kasvun tukemiseksi.

Transaktioon liittyy muutoinkin yrityskaupoille tyypillisiä ehtoja ja epävarmuustekijöitä, ja lopullisen transaktiosopimuksen allekirjoittaminen on ehdollinen muun muassa Toivon suorittaman due diligence -tarkastuksen loppuun saattamiselle. Esisopimus ei velvoita Toivoa toteuttamaan Transaktiota tai muuta vastaavaa järjestelyä. Katso lisätietoa Esitteen kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Merkittävät sopimukset – E-Heat Oy:n osakekannan hankintaa koskeva esisopimus”.

Edellä todetun lisäksi Toivon taloudellisessa tuloksessa ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 31.3.2025 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

Tulevaisuudennäkymät

Tämä kohta ”Tulevaisuudennäkymät” sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia eivätkä ne ole takeita Toivon tulevasta taloudellisesta kehityksestä. Toivon toteutunut tulos ja taloudellinen asema saattavat poiketa olennaisesti tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetystä tai niistä pääteltävästä tuloksesta ja taloudellisesta asemasta johtuen monista tekijöistä, joita on kuvattu muun muassa kohdissa ”Eräitä seikkoja—Tulevaisuutta koskevat lausumat” ja ”Riskitekijät”. Toivo kehottaa suhtautumaan tulevaisuutta koskeviin lausumiin varauksella. Edellä esitetyt lausumat on tehty ja laadittu sellaisella perusteella, joka on (a) vertailukelpoinen Toivon historiallisten taloudellisten tietojen kanssa ja (b) yhdenmukainen Toivon tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden kanssa.

Tulosennuste

Seuraavat tulevaisuudennäkymät sisältyvät Toivon 31.3.2025 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta laadittuun osavuosisiraporttiin:

”Näkymät vuodelle 2025

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

Tulosennuste on laadittu Yhtiön konsernitylityspäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti, jotka vastaavat IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteiden mukaisesti kaikilta olennaisilta osiltaan tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytettyä Yhtiön konsernitylityspäätöstä 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta. Tulosennuste on laadittu useiden oletusten ja arvioiden pohjalta, joihin sisältyy lukuisia ja merkittäviä epävarmuustekijöitä. Näiden oletusten ja arvioiden lisäksi Yhtiön todellinen liiketoiminnan tulos voi poiketa olennaisesti muiden tekijöiden johdosta mukaan luettuna, mutta ei ainoastaan niiden, jotka on esitetty kohdassa ”Riskitekijät”. Monet näistä tekijöistä ovat johdon hallinnan ulkopuolella. Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevoittoon liiketoiminnassa tehtävien päätösten kautta, mutta se ei voi vaikuttaa esimerkiksi liikevoittoon vaikuttavaan taloudelliseen tai markkinoiden kehitykseen eikä kilpailutilanteeseen.

Tulosennuste huomioi ennen Esitteen päivämäärää valmistuneiden sekä vuonna 2025 valmistuvaksi sovittujen asuntojen lukumäärän. Tulosennusteessa lisäksi oletetaan, että vuokrausasteessa tai vuokralaisten vaihtuvuudessa ei tapahdu merkittäviä negatiivisia vaikutuksia, ja että Esitteen päivämäärän jälkeen vuonna 2025 valmistuvissa kohteissa saavutetaan Toivon keskimääräinen vuokrausaste tai odotetut myyntihinnat kohtuullisessa ajassa valmistumisensa jälkeen. Tulosennuste myös olettaa, että vuokrat kasvavat kohtuullisesti tai vähintään säilyttävät nykyisen tasonsa, ja että kohteiden kysyntä pysyy nykyisellä tasolla.

Lisäksi tulosennuste olettaa, että korot eivät nouse merkittävästi, vaikuttaen vain vähäisesti Toivon rahoituskustannuksiin, ja että Yhtiön arvonnäilyksessä ei tapahdu olennaisia muutoksia. Lisäksi tulosennuste olettaa, että taloudellinen tilanne Suomessa kehittyä ennusteiden mukaisesti.

Keskeisimpiä ennusteeseen vaikuttavia tekijöitä, joihin Toivo voi vaikuttaa, ovat Yhtiön kiinteistökehityshankkeiden kustannusmukautukset ja aikataulun sekä kustannusten hallinta, kyky vastata kysynnän muutoksiin ja onnistunut hinnoittelu. Toivon vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat tekijät liittyvät erityisesti rakennuskustannusten nousuun, yleisessä vuokratasossa tai vuokrausasteessa tapahtuviin muutoksiin, Toivon kilpailijoiden toimintaan, yleiseen talouskehitykseen, maailmanpoliittisen tilanteen kärjistymiseen, korkeaan inflaatioon ja korkotasoon ja näiden aiheuttaman mahdollisesti lisääntyvän epävarmuuden vaikutukseen Toivon asuntojen kysyntään.

Liiketoiminnan tulos

Seuraavassa esitetään kuvaus Toivon liiketoiminnan tuloksesta 31.3.2025 ja 31.3.2024 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta sekä 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta. Yhtiön tulosten vertailu perustuu Toivon tilintarkastettuun IFRS-konsernitilinpäätökseen 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta ja Yhtiön taloudellisiin tietoihin 31.3.2025 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, sisältäen vertailutiedot 31.3.2024 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta.

MEUR	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
	2025	2024	2024	2023	2022
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)		
Liikevaihto	11,5	10,3	39,8	43,7	20,3
Liikevoitto	2,0	1,2	4,5	-0,3	15,6
Tilikauden voitto (tappio)	0,9	0,1	0,7	-4,4	12,1
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	1,3	-0,1	-1,8	-7,1	12,4

Liikevaihto

31.3.2025 päättynyt kolmen kuukauden jakso verrattuna 31.3.2024 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon

Toivon liikevaihto 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 11,5 miljoonaa euroa, mikä vastaa 1,3 miljoonan euron kasvua verrattuna 10,3 miljoonaan euroon 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa urakointihankkeiden volyymin kasvusta.

31.12.2024 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2023 päättyneeseen tilikauteen

Toivon liikevaihto 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella oli 39,8 miljoonaa euroa, mikä vastaa 3,9 miljoonan euron laskua verrattuna 43,7 miljoonaan euroon 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella. Liikevaihdon lasku johtui pääasiassa projektinjohtourakoinnin ja rakennuttamispalveluiden volyymin laskusta.

31.12.2023 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2022 päättyneeseen tilikauteen

Toivon liikevaihto 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella oli 43,7 miljoonaa euroa, mikä vastaa 23,4 miljoonan euron kasvua verrattuna 20,3 miljoonaan euroon 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella. Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa projektinjohtourakoinnin ja vuokratulojen kasvusta.

Liikevoitto

31.3.2025 päättynyt kolmen kuukauden jakso verrattuna 31.3.2024 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon

Toivon liikevoitto 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 2,0 miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,8 miljoonan euron kasvua verrattuna 1,2 miljoonaan euroon 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa kehitysvoittojen määrän kasvusta.

31.12.2024 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2023 päättyneeseen tilikauteen

Toivon liikevoitto 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella oli 4,5 miljoonaa euroa, mikä vastaa 4,8 miljoonan euron kasvua verrattuna -0,3 miljoonan euron liiketappioon 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella. Liikevoiton kasvu johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypien arvojen tilikautta 2023 pienemmästä alentumisesta.

31.12.2023 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2022 päättyneeseen tilikauteen

Toivon liiketappio 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella oli -0,3 miljoonaa euroa, mikä vastaa 15,9 miljoonan euron laskua verrattuna 15,6 miljoonan euron liikevoittoon 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella. Liiketuloksen lasku johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypien arvojen alentumisesta.

Tilikauden voitto (tappio)

31.3.2025 päättynyt kolmen kauden jakso verrattuna 31.3.2024 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon

Toivon tilikauden voitto 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 0,9 miljoonaa euroa, mikä vastaa 0,8 miljoonan euron kasvua verrattuna 0,1 miljoonaan euroon 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa kehitysvoittojen määrän kasvusta sekä rahoituskulujen laskusta.

31.12.2024 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2023 päättyneeseen tilikauteen

Toivon tilikauden voitto 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella oli 0,7 miljoonaa euroa, mikä vastaa 5,1 miljoonan euron kasvua verrattuna -4,4 miljoonaan euron tappioon 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella. Tilikauden tuloksen kasvu johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypien arvojen tilikautta 2023 pienemmästä alentumisesta.

31.12.2023 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2022 päättyneeseen tilikauteen

Toivon tilikauden tappio 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella oli -4,4 miljoonaa euroa, mikä vastaa 16,5 miljoonan euron laskua verrattuna 12,1 miljoonan euron voittoon 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella. Tilikauden tuloksen lasku johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypien arvojen alentumisesta ja rahoituskulujen kasvusta.

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot

31.3.2025 päättynyt kolmen kuukauden jakso verrattuna 31.3.2024 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon

Toivon sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat 1,3 miljoonaa euroa, mikä vastaa 1,4 miljoonan euron kasvua verrattuna -0,1 miljoonaan euroon 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa volyymin kasvusta.

31.12.2024 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2023 päättyneeseen tilikauteen

Toivon sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella olivat -1,8 miljoonaa euroa, mikä vastaa 5,3 miljoonan euron vähentymistä verrattuna -7,1 miljoonaan euroon 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutosten sekä luovutusvoittojen ja -tappioiden vähentyminen johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypien arvojen tilikautta 2023 pienemmästä alentumisesta.

31.12.2023 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2022 päättyneeseen tilikauteen

Toivon sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella olivat -7,1 miljoonaa euroa, mikä vastaa 19,5 miljoonan euron laskua verrattuna 12,4 miljoonaan euroon 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutosten sekä luovutusvoittojen ja -tappioiden lasku johtui pääasiassa sijoituskiinteistöjen käypien arvojen alentumisesta.

Taloudellinen asema

Varat

MEUR	31.3.		31.12.		
	2025	2024	2024	2023	2022
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)		
Pitkäaikaiset varat yhteensä .	118,8	140,6	110,7	139,2	156,6
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	0,0	25,7	0,0	25,7	0,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	36,4	23,6	33,8	27,2	31,1
Varat yhteensä	155,2	189,9	144,5	192,1	187,7

Toivon varat 31.3.2025 olivat yhteensä 155,2 miljoonaa euroa, verrattuna 189,9 miljoonaan euroon 31.3.2024. Toivon varat 31.12.2024 olivat 144,5 miljoonaa euroa, 31.12.2023 olivat 192,1 miljoonaa euroa ja 31.12.2022 olivat 187,7 miljoonaa euroa. Varojen vähentyminen 31.12.2023-31.12.2024 välisenä aikana on johtunut pääasiassa sijoituskiinteistöihin tehtyjen investointien vähentymisestä, sijoituskiinteistöjen myynneistä ja sijoituskiinteistöjen käypien arvojen alentumisesta. Varojen määrän kasvu 31.12.2024-31.3.2025 välisenä aikana on johtunut pääasiassa sijoituskiinteistöihin tehtyjen investointien määrän kasvusta.

Pitkäaikaiset varat

Toivon pitkäaikaiset varat 31.3.2025 olivat yhteensä 118,8 miljoonaa euroa, verrattuna 140,6 miljoonaan euroon 31.3.2024. Toivon pitkäaikaiset varat 31.12.2024 olivat 110,7 miljoonaa euroa, 31.12.2023 olivat 139,2 miljoonaa euroa ja 31.12.2022 olivat 156,6 miljoonaa euroa. Pitkäaikaisten varojen vähentyminen 31.12.2022-31.12.2024 välisenä aikana on johtunut pääasiassa sijoituskiinteistöihin tehtyjen investointien vähentymisestä, sijoituskiinteistöjen myynneistä ja sijoituskiinteistöjen käypien arvojen alentumisesta. Pitkäaikaisten varojen määrän kasvu 31.12.2024-31.3.2025 välisenä aikana on johtunut pääasiassa sijoituskiinteistöihin tehtyjen investointien määrän kasvusta.

Lyhytaikaiset varat

Toivon lyhytaikaiset varat 31.3.2025 olivat yhteensä 36,4 miljoonaa euroa, verrattuna 23,6 miljoonaan euroon 31.3.2024. Toivon lyhytaikaiset varat 31.12.2024 olivat 33,8 miljoonaa euroa, 31.12.2023 olivat 27,2 miljoonaa euroa ja 31.12.2022 olivat 31,1 miljoonaa euroa.

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Toivon myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 31.3.2025 olivat 0,0 miljoonaa euroa, verrattuna 25,7 miljoonaan euroon 31.3.2024. Toivon myytävänä olevat sijoituskiinteistöt olivat 31.12.2024 0,0 miljoonaa euroa, 31.12.2023 25,7 miljoonaa euroa ja 31.12.2022 0,0 miljoonaa euroa.

Pääoma ja velat

MEUR	31.3.		31.12.		
	2025	2024	2024	2023	2022
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)		
Oma pääoma yhteensä	70,3	68,7	69,4	68,8	70,0
Pitkäaikaiset velat	65,9	95,5	60,7 ¹⁾	96,3	101,3
Myytävänä olevien sijoituskiinteistöjen velat	0,0	13,0	0,0	13,0	0,0
Lyhytaikaiset velat	19,0	12,7	14,3 ¹⁾	14,0	16,4
Velat yhteensä	84,9	108,2	75,0	110,3	117,7
Oma pääoma ja velat yhteensä	155,2	189,9	144,5	192,1	187,7

1) Konsernin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditun tilinpäätöksen pitkäaikaisiin rahoituslaitoslainoihin on kirjattu 13,3 miljoonan euron määräinen laina, johon liittyvä korkokate (ICR) -kovenantti ei ole täyttynyt 31.12.2024 ja jonka osalta Yhtiö on saanut rahoittajalta waiverin tilikauden 2025 puolella ja siten rahoittaja on luopunut kovenantin soveltamisesta tilikauden 2024 osalta. Näin ollen tämä laina olisi tullut kirjata IAS 1.74:n mukaisesti lyhytaikaisiin rahoituslaitoslainoihin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditussa tilinpäätöksessä, jolloin pitkäaikaisten velkojen määrä olisi ollut 47,4 miljoonaa euroa ja lyhytaikaisten velkojen määrä 27,6 miljoonaa euroa. Waiverin saamisen johdosta laina on ollut 31.3.2025 ja on Esitteen päivämääränä pitkäaikaista velkaa.

Toivon oma pääoma ja velat 31.3.2025 olivat yhteensä 155,2 miljoonaa euroa, verrattuna 189,9 miljoonaan euroon 31.3.2024. Toivon oma pääoma ja velat olivat 31.12.2024 yhteensä 144,5 miljoonaa euroa, 31.12.2023 yhteensä 192,1 miljoonaa euroa ja 31.12.2022 187,7 miljoonaa euroa. Oman pääoman ja velkojen yhteismäärän vähentyminen 31.12.2023-31.12.2024 välisenä aikana on johtunut pääasiassa nostettujen lainojen määrän vähentymisestä, myytyihin sijoituskiinteistöihin liittyneiden velkojen poistumisesta Konsernin taseesta sekä pitkäaikaisten velkojen lyhentämisestä. Oman pääoman ja velkojen yhteismäärän kasvu 31.12.2024-31.3.2025 on johtunut pääasiassa omaan taseeseen tehtävien kohteiden lainojen nostoista ja ostovelkojen määrän kasvusta.

Oma pääoma

Toivon oma pääoma 31.3.2025 oli 70,3 miljoonaa euroa verrattuna 68,7 miljoonaan euroon 31.3.2024. Toivon oma pääoma 31.12.2024 oli 69,4 miljoonaa euroa verrattuna 68,8 miljoonaan euroon 31.12.2023 ja 70,0 miljoonaan euroon 31.12.2022.

Velat

Toivon velat 31.3.2025 olivat 84,9 miljoonaa euroa verrattuna 108,2 miljoonaan euroon 31.3.2024. Toivon velat 31.12.2024 olivat 75,0 miljoonaa euroa verrattuna 110,3 miljoonaan euroon 31.12.2023 ja 117,7 miljoonaan euroon 31.12.2022. Velkojen määrän vähentyminen 31.12.2022-31.12.2024 välisenä aikana on johtunut pääasiassa nostettujen lainojen määrän vähentymisestä, myytyihin sijoituskiinteistöihin liittyneiden velkojen poistumisesta Konsernin taseesta sekä pitkäaikaisten velkojen lyhentämisestä. Velkojen määrän kasvu 31.12.2024-31.3.2025 on johtunut pääasiassa omaan taseeseen tehtäviin kohteisiin liittyvien lainojen nostoista ja ostovelkojen määrän kasvusta.

Toivon pitkäaikaiset velat 31.3.2025 olivat 65,9 miljoonaa euroa verrattuna 95,5 miljoonaan euroon 31.3.2024. Toivon pitkäaikaiset velat 31.12.2024 olivat 60,7³⁶ miljoonaa euroa verrattuna 96,3 miljoonaan euroon 31.12.2023 ja 101,3 miljoonaan euroon 31.12.2022. Pitkäaikaisten velkojen määrän vähentyminen 31.12.2022-31.12.2024 välisenä aikana on johtunut pääasiassa nostettujen lainojen määrän vähentymisestä, myytyihin sijoituskiinteistöihin liittyneiden velkojen poistumisesta Konsernin taseesta sekä pitkäaikaisten velkojen lyhentämisestä. Pitkäaikaisten velkojen määrän kasvu 31.12.2024-31.3.2025 on johtunut pääasiassa omaan taseeseen tehtäviin kohteisiin liittyvien lainojen nostoista.

Toivon lyhytaikaiset velat 31.3.2025 olivat 19,0 miljoonaa euroa verrattuna 12,7 miljoonaan euroon 31.3.2024. Toivon lyhytaikaiset velat 31.12.2024 olivat 14,3³⁷ miljoonaa euroa verrattuna 14,0 miljoonaan euroon 31.12.2023 ja 16,4 miljoonaan euroon 31.12.2022.

Toivon myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat 31.3.2025 olivat 0,0 miljoonaa euroa verrattuna 13,0 miljoonaan euroon 31.3.2024. Toivon myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat 31.12.2024 olivat 0,0 miljoonaa euroa verrattuna 13,0 miljoonaan euroon 31.12.2023 ja 0,0 miljoonaan euroon 31.12.2022.

Maksuvalmius ja pääomanlähteet

Yleistä

Yhtiön maksuvalmiuden ensisijaisia lähteitä ovat luottojärjestelyistä saatavilla olevat varat sekä liiketoiminnan rahavirta.

Rahavirrat

MEUR	1.1.–31.3.		1.1.–31.12.		
	2025	2024	2024	2023	2022
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)		
Liiketoiminnan nettorahavirta...	3,0	-0,2	3,4	4,9	-9,6
Investointien nettorahavirta.....	-8,9	-1,3	4,8	-19,7	-39,5

³⁶ Konsernin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditun tilinpäätöksen pitkäaikaisiin rahoituslaitoslainoihin on kirjattu 13,3 miljoonan euron määräinen laina, johon liittyvä korkokate (ICR) -kovenantti ei ole täytynyt 31.12.2024 ja jonka osalta Yhtiö on saanut rahoittajalta waiverin tilikauden 2025 puolella ja siten rahoittaja on luopunut kovenantin soveltamisesta tilikauden 2024 osalta. Näin ollen tämä laina olisi tullut kirjata IAS 1.74:n mukaisesti lyhytaikaisiin rahoituslaitoslainoihin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditussa tilinpäätöksessä, jolloin pitkäaikaisten velkojen määrä olisi ollut 47,4 miljoonaa euroa ja lyhytaikaisten velkojen määrä 27,6 miljoonaa euroa. Waiverin saamisen johdosta laina on ollut 31.3.2025 ja on Esitteen päivämääränä pitkäaikaista velkaa.

³⁷ Konsernin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditun tilinpäätöksen pitkäaikaisiin rahoituslaitoslainoihin on kirjattu 13,3 miljoonan euron määräinen laina, johon liittyvä korkokate (ICR) -kovenantti ei ole täytynyt 31.12.2024 ja jonka osalta Yhtiö on saanut rahoittajalta waiverin tilikauden 2025 puolella ja siten rahoittaja on luopunut kovenantin soveltamisesta tilikauden 2024 osalta. Näin ollen tämä laina olisi tullut kirjata IAS 1.74:n mukaisesti lyhytaikaisiin rahoituslaitoslainoihin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditussa tilinpäätöksessä, jolloin pitkäaikaisten velkojen määrä olisi ollut 47,4 miljoonaa euroa ja lyhytaikaisten velkojen määrä 27,6 miljoonaa euroa. Waiverin saamisen johdosta laina on ollut 31.3.2025 ja on Esitteen päivämääränä pitkäaikaista velkaa.

Rahoituksen nettorahavirta.....	5,1	-0,8	-1,9	13,7	40,2
---------------------------------	-----	------	------	------	------

Liiketoiminnan rahavirta

Toivon liiketoiminnan rahavirta 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 3,0 miljoonaa euroa verrattuna -0,2 miljoonaan euroon 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Toivon liiketoiminnan rahavirta 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella oli 3,4 miljoonaa euroa verrattuna 4,9 miljoonaan euroon 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella ja -9,6 miljoonaan euroon 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella. Liiketoiminnan rahavirran muutos 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2023 päättyneeseen tilikauteen on johtunut pääasiassa omaan taseeseen tehtyjen kohteiden määrän merkittävästä vähentymisestä ja korkeampaa kassavirtaa tuottavan urakointi- ja perustajaurakointiliiketoiminnan kasvusta. Liiketoiminnan rahavirran muutos 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla verrattuna 31.3.2025 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon on johtunut pääasiassa myyntisaamisten määrän ja lyhytaikaisten korottomien velkojen määrän kasvusta.

Investointien rahavirta

Toivon investointien rahavirta 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli -8,9 miljoonaa euroa verrattuna -1,3 miljoonaan euroon 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Toivon investointien rahavirta 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella oli 4,8 miljoonaa euroa verrattuna -19,7 miljoonaan euroon 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella ja -39,5 miljoonaan euroon 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella. Investointien rahavirran muutos 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2023 päättyneeseen tilikauteen on johtunut pääasiassa omaan taseeseen tehtyjen kohteiden määrän merkittävästä vähentymisestä. Investointien rahavirran muutos 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2024 päättyneeseen tilikauteen on johtunut pääasiassa omaan taseeseen tehtyjen kohteiden määrän merkittävästä vähentymisestä ja sijoituskiinteistöjen myynneistä. Investointien rahavirran muutos 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla verrattuna 31.3.2025 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon on johtunut pääasiassa sijoituskiinteistöihin tehtyjen investointien määrän kasvusta.

Rahoituksen rahavirta

Toivon rahoituksen rahavirta 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 5,1 miljoonaa euroa verrattuna -0,8 miljoonaan euroon 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Toivon rahoituksen rahavirta 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella oli -1,9 miljoonaa euroa verrattuna 13,7 miljoonaan euroon 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella ja 40,2 miljoonaan euroon 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella. Rahoituksen rahavirran muutos 31.12.2022 päättyneellä tilikaudella ja 31.12.2023 päättyneellä tilikaudella verrattuna 31.12.2024 päättyneeseen tilikauteen on johtunut pääasiassa nostettujen lainojen määrän vähentymisestä, myytyihin sijoituskiinteistöihin liittyneiden velkojen poistumisesta Konsernin taseesta sekä pitkäaikaisten velkojen lyhentämisestä. Rahoituksen rahavirran muutos 31.3.2024 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla verrattuna 31.3.2025 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon on johtunut pääasiassa omaan taseeseen tehtävien kohteiden määrän ja sitä kautta niihin liittyen nostettujen lainojen määrän kasvusta.

Maksuvalmius

Toivon maksuvalmiuden lähteet muodostuvat pääasiassa ulkopuolisesta rahoituksesta sekä liiketoiminnan rahavirrasta. Toivon rahavarat 31.3.2025 olivat 10,9 miljoonaa euroa verrattuna 3,1 miljoonaan euroon 31.3.2024. Toivon rahavarat 31.12.2024 olivat 11,7 miljoonaa euroa verrattuna 5,4 miljoonaan euroon 31.12.2023 ja 6,4 miljoonaan euroon 31.12.2022.

Toivon korollinen vieras pääoma 31.3.2025 oli 63,9 miljoonaa euroa verrattuna 107,7 miljoonaan euroon 31.3.2024. Toivon korollinen vieras pääoma 31.12.2024 oli 59,1 miljoonaa euroa verrattuna 108,0 miljoonaan euroon 31.12.2023 ja 98,7 miljoonaan euroon 31.12.2022.³⁸

Toivon sopiman ulkoisen rahoituksen yhteismäärä 31.3.2025 oli yhteensä 74,0 miljoonaa euroa, josta nostettujen lainojen määrä oli yhteensä 54,8 miljoonaa euroa ja nostamattomien lainojen määrä yhteensä 19,2 miljoonaa euroa. Kaikkiaan Toivon nostetuista lainoista yhteensä 2,1 miljoonaa euroa erääntyy maksettavaksi vuoden 2025 loppuun mennessä, yhteensä 45,8 miljoonaa euroa vuosina 2026–2029, yhteensä 22,1 miljoonaa euroa vuosina 2030–2034, yhteensä 0,6 miljoonaa euroa vuosina 2035–2039 ja yhteensä 0,3 miljoonaa euroa vuonna 2040 tai sen jälkeen. Lisäksi Yhtiöllä oli 31.3.2025 17,1 miljoonaa euroa pääomalainaa (katso lisätietoja pääomalainoista kohdasta ”*Lähipiiriliiketoimet – Yleistä*”), jota ei ole huomioitu em. ulkoisen rahoituksen määrissä.

³⁸ Korollinen vieras pääoma = Rahoituslaitoslainat + Vuokrasopimusvelat + Velat lähipiiriin kuuluville tahoille + Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat + Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat.

Pääomanlähteiden käyttöä koskevat rajoitukset

Konsernin rahoitus sopimuksissa on tavanomaisia kovenanttiehtoja, jotka liittyvät muun muassa tiettyihin taloudellisiin tunnuslukuihin, sekä muita tavanomaisia ehtoja, kuten määräysvallan muutosta koskevia lausekkeitä. Olennaisimpia Konsernin tiettyihin rahoitus sopimuksiin tämän Esitteen päivämääränä liittyviä kovenanteja on kuvattu alla (ks. lisätietoja kohdasta ”Riskitekijät - Yhtiön ja sen konserniyhtiöiden luottosopimuksiin sisältyvien kovenanttien mahdollinen rikkoutuminen voi vaikeuttaa Yhtiön rahoituksen saatavuutta, nostaa Yhtiön rahoituskuluja tai johtaa konsernin luottojen ennenaikaiseen eräännyttämiseen”).

Merkittävien osakkeenomistajien omistus

Kovenantin mukaan Raatihuone Oy:n ja sen tosiasiallisten edunsaajien Markus Myllymäen, Asko Myllymäen ja Tomi Koivukosken välillinen omistus Toivo Groupissa tulee säilyttää vähintään 50,1 %:n tasolla.

Hoitokate (DSCR)

Toivon tiettyjen lainojen hoitokate (DSCR)³⁹ on oltava vähintään 1,25. Tunnusluku lasketaan Konsernin tilintarkastetun tilinpäätöksen ja puolivuositarkastuksen perusteella edellisen 12 kuukauden ajalta.

Toivo on saanut eräältä rahoittajalta DSCR-kovenanttia koskevan vapautuksen (waiver) aikavälille 1.7.2023-30.6.2024, jolloin kovenanttia ei ole käytetty lainkaan, sekä koskien 31.12.2024 tarkasteluajankohtaa. Kovenantin seuraava tarkasteluajankohta on 30.6.2025. Tarkasteluajankohdalle 31.12.2024 saadun waiverin mukaan lainojen hoitokate tuli olla vähintään 1,05 31.12.2024 ja sen Toivo myös täytti. Kovenantin toteuma 31.12.2024 oli 1,08. Tätä kovenanttia koskevien lainojen määrä oli yhteensä 10,0 miljoonaa euroa 31.12.2024.

Korkokate (ICR)

Konsernin yhtiöillä on kahden eri rahoituslaitoksen kanssa ICR – kovenantti. Ensimmäisen rahoituslaitoksen kovenantti mittaa konsernitason ICR:ää ja sen raja-arvo on 1,75x. Kovenantin toteuma 31.12.2024 oli 2,91x. Seuraava tarkasteluajankohta on 30.6.2025 ja tarkastelujakson pituus on 12 kk. Tätä kovenanttia koskevien lainojen määrä oli yhteensä 15,3 miljoonaa euroa 31.12.2024. Toisen rahoituslaitoksen ICR mittaa yksittäisten lainan ottaneiden tytäryhtiöiden ICR:iä, joiden tulee olla vähintään 1,8x - 2,0x. Kovenanttien toteumat 31.12.2024 olivat 1,15x, 1,33x ja 1,62x. Kovenantin tarkastelu on alkanut kuusi kuukautta kunkin rahoitettavan kohteen valmistumisen jälkeen.

Lisäksi Toivo on saanut ensin mainitulta rahoituslaitokselta kovenanttia koskevan vapautuksen (waiver) koskien 1.1.2023-30.6.2024 välistä ajanjaksoa ja toiselta rahoituslaitokselta koskien 31.12.2024 tarkasteluajankohtaa. Jälkimmäisen rahoituslaitoksen osalta kovenantin seuraava tarkasteluajankohta on 31.12.2025. Waiverin mukaan kovenanttiehtoa ei sovelleta 31.12.2024 ja kovenantin ehdot tullaan määrittelemään uudelleen vastaamaan paremmin kovenantin käyttötarkoitusta vuoden 2025 aikana. Tätä kovenanttia koskevien lainojen määrä oli yhteensä 13,3 miljoonaa euroa 31.12.2024. Yhtiö on saanut rahoittajalta waiverin tilikauden 2025 puolella. Näin ollen tämä laina olisi tullut kirjata IAS 1.74:n mukaisesti lyhytaikaisiin rahoituslaitoslainoihin 31.12.2024 päättyneeltä tilikaudelta laaditussa tilinpäätöksessä, jolloin pitkäaikaisten velkojen määrä olisi ollut 47,4 miljoonaa euroa ja lyhytaikaisten velkojen määrä 27,6 miljoonaa euroa. Waiverin saamisen johdosta laina on ollut 31.3.2025 ja on Esitteen päivämääränä pitkäaikaista velkaa.

Lainoitusaste (LTV)

Konsernin lainoitusaste (LTV)⁴⁰ saa olla on enintään 62,5 % - 70 % rahoittajasta riippuen. Kovenantin toteuma 31.12.2024 oli 54,6 %. Lisäksi yhdellä rahoittajalla on kohdekohtaisesti laskettavia lainoitusastekovenanteja.

Nettovelka

Toivon korollinen nettovelka 31.3.2025 oli 52,9 miljoonaa euroa verrattuna 104,6 miljoonaan euroon 31.3.2024. Toivon korollinen nettovelka 31.12.2024 oli 47,4 miljoonaa euroa verrattuna 102,7 miljoonaan euroon 31.12.2023 ja 92,3 miljoonaan euroon 31.12.2022.

Taseen ulkopuoliset sitoumukset

³⁹ DSCR = käyttökate, josta eliminoidaan arvonorotukset tai -alennukset sekä myyntivoitot tai -tappiot niiden sisältyessä käyttökatteeseen, jaettuna korollisen vieraan pääoman maksetuilla koroilla ja lyhennyksillä.

⁴⁰ LTV, % = Konsernin korollinen vieras pääoma x 100 jaettuna konsernin omistamien kiinteistöjen markkina-arvolla.

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön taseen ulkopuoliset sitoumukset tiettyinä ajankohtina:

Annetut vakuudet, nostetut lainat rahoituslaitoksilta

MEUR	31.3.		31.12.		
	2025	2024	2024	2023	2022
Omasta puolesta annetut vakuudet					
Annetut kiinnitykset.....	130,7	168,3	124,3	168,3	142,8
Pantatut osakkeet.....	51,5	54,1	47,5	54,1	40,9
Omavelkaiset takaukset.....	54,8	95,8	49,4	95,8	76,5
Vakuudet yhteensä	237,0	318,3	221,2	318,3	260,2

Annetut vakuudet, nostamattomat lainat rahoituslaitoksilta

MEUR	31.3.		31.12.		
	2025	2024	2024	2023	2022
Omasta puolesta annetut vakuudet					
Annetut kiinnitykset.....	24,2	12,6	38,2	12,6	14,9
Pantatut osakkeet.....	8,8	0,0	14,6	0,0	3,6
Omavelkaiset takaukset.....	0,0	2,1	14,6	2,1	3,6
Vakuudet yhteensä	33,0	14,7	67,5	14,7	22,1

Toivo on lisäksi sitoutunut 22.5.2025 antamaan osakkuusyhtiönsä E-Heat Oy:n hyväksi yhteensä noin 0,675 miljoonan euron määräisen omavelkaisen takauksen osana E-Heat Oy:n 6 miljoonan euron investointiohjelmaa vuonna 2025, ja jonka tarkoituksena on tukea E-Heat Oy:n kasvurahoituksen järjestämistä sen liiketoiminnan kasvun tukemiseksi. Katso lisätietoa Esitteen kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Merkittävät sopimukset – E-Heat Oy:n osakekannan hankintaa koskeva esisopimus”.

Rahoitusriskien hallinta

Toivo altistuu liiketoiminnassaan rahoitusriskeille, joita ovat korko-, luotto-, jälleenrahoitus-, maksuvalmius- ja vastapuoliriski. Rakennus- ja kiinteistöala on syklistä ja suhdannevaihteluille altista ja sen volyyymi sekä kannattavuus vaihtelevat esimerkiksi yleisen taloudellisen tilanteen seurauksena. Toivon liiketoiminta on laajentunut vuonna 2024 ja Konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa merkittävästi pitkällä aikavälillä. Rahoitusriskien hallinnan keskeinen periaate on pyrkiä vähentämään rahoitusmarkkinoiden mahdollisia negatiivisia vaikutuksia Konsernin liiketoimintaan, yrittää mahdollistaa tehokas oman pääomakäyttö ja antaa mahdollisuus luottoluokituksen mukaiseen rahoitukseen ilman ylimääräistä riskipreemiota sekä pyrkimys antaa liikkumavapautta varsinaiseen liiketoimintaan. Rahoitusriskien hallitsemisen vuoksi Konserni käyttää laajaa pankki- ja luottolaitosverkostoa, pyrkii monipuolistamaan rahoitusinstrumenttivalikoimaa ja maturiteettijakaumaa sekä ylläpitää riittävää omavaraisuusastetta.

Jälleenrahoitusriskin hallinnassa keskeisenä tavoitteena on ylläpitää Konsernin lainasalkussa riittäviä maturiteetteja. Konsernin lainasalkun maturiteettia 31.3.2025 on kuvattu Esitteen kohdassa ”Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät - Maksuvalmius ja pääomanlähteet - Maksuvalmius”. Rahoitukset on hajautettu useammalle toimijalle, maksuvalmiutta on riittävästi ja lainojen erääntymisiin on jatkorahoitukset sovittu sekä investoinneille on varattu riittävä rahoitus ja mahdolliset muut rahoitustarpeet huomioitu. Konserni voi käyttää erityyppisiä rahoitusinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien vähentämiseen tai poistamiseen. Rahoitusmarkkinoiden muutokset voivat vaikuttaa negatiivisesti tai positiivisesti investointi- ja jälleenrahoituksen saatavuuteen sekä rahoituskustannuksiin tulevaisuudessa.

Toivolla on 2,0 miljoonan euron suuruinen luotollinen tililimiittisopimus, joka oli 31.3.2025 käyttämätön. Joihinkin Toivon luottosopimuksiin liittyy taloudellisiin tunnuslukuihin, kuten korkokatteeseen tai omavaraisuusasteeseen, sidonnaisia erityisehtoja.

Toivolla on erilaisia tapoja hallita sen liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä, joita kuvataan tarkemmin alla:

Korkoriski

Merkittävä rahoitusriski kohdistuu Konsernin lainasalkun korkokustannusten vaihteluun, jota voidaan pyrkiä hallitsemaan siihen tarkoitetuilla rahoitusinstrumenteilla. Suurimmat korkoriskit muodostuvat vaihtuvakorkoisista rahoituslaitoslainoista. Korkosidonnaisuuksia on hajautettu eri pituisille maturiteeteille. Yhtiö on suojannut osan

luotoistaan korkokatolla tai kiinteää korkoa vastaavalla korkoputkella. Sopimusten vastapuolena on pohjoismaiset pankit, joilla on hyvä luottoluokitus Fitch Ratingiltä, Moody's Investor Serviceltä tai S&P Global-luottoluokittajalta. Korkoriskin suojausta ja sen määrää sekä laatua arvioidaan jatkuvasti. Toivo ei voi kuitenkaan suojata enempää kuin taseessa olevat lainat edellyttävät. Tavoitteena on pyrkiä antamaan Konsernille riittävät toimintaedellytykset kulloiseenkin rahoitusmarkkinatilanteeseen. Konserni ei kuitenkaan lähtökohtaisesti suojaa tytär- tai osakkuusyhtiöille mahdollisesti myönnettäviä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) alaisia rahoitusinstrumentteja. Niiden korkoriskiä alentaa mm. Suomen valtion korkotuki.

Luotto- ja vastapuoliriski

Konserni pyrkii välttämään merkittäviä luotto- ja vastapuoliriskejä. Konsernin vuokraaamiset ovat hajautuneet eri vuokraussegmentteihin. Maanvuokraamisista Yhtiöllä on kiinnitykset parhaalla etusijalla. Muissa vuokraamisissa luottoriskiä pienentää vakuuksien käyttö. Vastaavasti rakennuttamishankkeissa vastapuolelta edellytetään muun muassa riittävää pankin tai vakuutusyhtiön myöntämää vakuutta, Konsernin hyväksymää maksuerätaulukkoa ja muita sisäisiä valvontatoimenpiteitä, kuten merkittäviin alihankkijoihin kohdistuvia yritysanalyyskejä. Luotto- ja vastapuolirisksiä arvioidaan jatkuvasti vastapuolen taloudellisen tilanteen, vuokraamisten ikäjakauman, vakuusaseman ja mahdollisten perintätoimien onnistumisen perusteella. Rahoituslähteissä Toivo pyrkii hajauttamaan vieraan pääoman ehtoista rahoitusta eri toimijoille.

Toivo kirjaa odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän jaksotettuun hankintamenoan arvostetuista rahoitusvaroista. Odotettu luottotappio kirjataan vuokra- ja myyntisaamisista perustuen Konsernille kertyneeseen tietoon saamisen laiminlyönnestä tai maksusuoritusten viivästymisestä taloudellisten vaikeuksien vuoksi. Odotettu tappio määritetään saamisen kirjanpitoarvon ja efektiivisellä korolla diskontattujen arvioitujen vastaisten rahavirtojen nykyarvon erotuksena. Tämä oikaisu kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin sekä vähentämään saamisen kirjanpitoarvoa. Myös odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset sekä toteutuneet luottotappiot kirjataan erään Liiketoiminnan muut kulut. Luottotappio peruutetaan myöhemmällä kaudella, jos peruutuksen voidaan objektiivisesti katsoa liittyvät luottotappion kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan.

Maksuvalmiusriski

Ulkopuolisen rahoituksen saatavuus kilpailukykyisin ehdoin on tärkeää Toivon liiketoiminnan harjoittamisen ja kannattavuuden näkökulmasta. Konsernin maksuvalmius pyritään turvaamaan riittävillä kassavaroilla, sopimuksin ja riittävillä pankki- tai luottolaitoslainoilla. Konsernin rahavirta koostuu pääasiassa vuokrausliiketoiminnasta, myynneistä ja muista palkkioista. Rahoituksen riittävyttä seurataan säännöllisesti kassa- ja investointiennusteilla. Yhtiön talous- ja rahoitusjohto arvioi jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää eri jaksoilla, jotta Toivolla olisi käytössään tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Rahoitustapahtumien onnistumiseksi konserni käyttää useampia vastapuolia ja riittäväksi katsomaansa omavaraisuutta. Yhtiön rahoituslähteet koostuvat pääasiassa nostamattomista pitkäaikaisista lainoista.

OSINGOT JA OSINKOPOLITIikka

Yhtiön hallituksen vahvistaman osinkopolitiikan mukaan Yhtiö tavoittelee kasvavaa osinkoa. Vuoden 2028 tavoitteena on jakaa osinkoa 50 % tilikauden tuloksesta.

Kaikki tulevina vuosina mahdollisesti maksettavat osingot, niiden määrä ja niiden maksuajankohta riippuvat Yhtiön tulevasta tuloksista, taloudellisesta asemasta, rahavirroista, investointitarpeista, vakavaraisuudesta, Yhtiön tytäryhtiöiden kyvystä jakaa osinkoa sekä muista tekijöistä.

Ei ole takeita siitä, että osinkoa maksetaan tulevaisuudessa, eikä ole takeita tulevaisuudessa mahdollisesti maksettavien osinkojen määrästä.

Yhtiö ei ole toistaiseksi toiminta-aikanaan maksanut osinkoa. Yhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2024 päättyneellä tilikaudella olivat 25 651 764 euroa, 31.12.2023 päättyneeltä tilikaudelta 25 286 726 euroa ja 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta 22 129 095 euroa.

Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous päättää osinkojen jakamisesta yhtiön hallituksen esityksen perusteella. Osinkoa jaetaan yleensä kerran tilikaudessa ja osinko voidaan maksaa vasta sen jälkeen, kun yhtiökokous on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen.

Mikäli osinkoa jaetaan, kaikki Yhtiön Osakkeet oikeuttavat samaan osinkoon. Tietyltä vuodelta maksetut osingot eivät anna viitteitä osingonmaksusta seuraavina vuosina. Osingonjakoon liittyviä rajoituksia kuvataan kohdassa ”*Osakkeet ja osakepääoma – Osakkeenomistajien oikeudet – Osingot ja muun vapaan pääoman jakaminen*”.

Lisätietoja tietyistä osakkeenomistajiin vaikuttavista veroseuraamuksista esitetään kohdassa ”*Verotus*”.

HALLITUS, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT

Yleistä

Toivon hallinto on Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti jaettu Yhtiön toimielinten, kuten yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan, kesken. Toimitusjohtajaa avustaa Yhtiön päivittäisen hallinnon hoitamisessa johtoryhmä.

Osakkeenomistajat käyttävät heille kuuluvia oikeuksia pääasiallisesti yhtiökokouksessa, jonka kutsuu tavallisesti koolle Yhtiön hallitus. Yhtiökokous on lisäksi pidettävä, jos yhtiökokouksen pitämistä vaatii kirjallisesti Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joiden osakkeet edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista.

Yhtiön päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Osakeyhtiölakia, Yhtiön yhtiöjärjестystä, Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa, 1.1.2025 voimaan tullutta Hallinnointikoodia, Helsingin pörssin (Nasdaq Helsinki) sääntöjä ja määräyksiä (Rules & Regulations), arvopaperimarkkinalainsäädäntöä sekä muita Yhtiöön soveltuvia säännöksiä.

Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän osoite on Gransinmäki 6, 02650 Espoo.

Hallitus

Hallitus vastaa Yhtiön hallinnosta sekä Yhtiön toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallitus tai hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen, hallintoneuvoston tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on Osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisena pätemätön. Hallituksen valitsee Yhtiön yhtiökokous.

Toivon yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään neljä (4) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiötä edustaa hallitus. Yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä. Hallitus voi lisäksi antaa muille nimetyille henkilöille oikeuden edustaa Yhtiötä yksin tai yhdessä toisen henkilön kanssa. Hallitus voi valtuuttaa yhden taikka useamman henkilön edustamaan Yhtiötä prokuran nojalla.

Hallituksen päätökseksi tulee se kanta, jota kannattaa enemmän kuin puolet kokouksessa läsnä olevista jäsenistä. Äänten mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee, paitsi puheenjohtajan vaalissa, jossa arpa ratkaisee.

Hallituksen jäsenten esittelyt

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön hallituksen jäsenten perustiedot tämän Esitteen päivämääränä:

Nimi	Tehtävä hallituksessa	Kansalaisuus	Syntymävuosi	Nimittämisvuosi
Asko Myllymäki	Puheenjohtaja	Suomi	1968	2015
Tomi Koivukoski	Jäsen	Suomi	1976	2017
Harri Tahkola	Jäsen	Suomi	1972	2020
Petri Kärkkäinen	Jäsen	Suomi	1973	2020
Margit Lindholm	Jäsen	Suomi	1958	2024

Asko Myllymäki on ollut Yhtiön hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2017 alkaen, ja hän on toiminut Yhtiössä vuodesta 2015. Myllymäki on toiminut aiemmin Lehto Group Oyj:n kehitysjohtajana, toimitusjohtajana ja liiketoimintajohtajana sekä yrittäjänä Myllymäen Raudassa. Myllymäki toimii hallituksen puheenjohtajana muun muassa Eternal Winter Oy:ssä, Kaselli Oy:ssä, Kasvun Kumppanit Oy:ssä, Markkinointi Sira Oy:ssä, Myllymäki Invest Oy:ssä, Raahen AK-kiinteistöt Oy:ssä ja Raatihuone Oy:ssä sekä hallituksen jäsenenä muun muassa Tekova Oyj:ssä, Mypel Oy:ssä, Pohjolan Arvotalot Oy:ssä ja Tulevaisuuden Kasvupolut Oy:ssä. Koulutukseltaan Myllymäki on eMBA.

Tomi Koivukoski on ollut Yhtiön hallituksen jäsen vuodesta 2017 alkaen. Koivukoski on toiminut myös sijoittajana vuodesta 2017 alkaen ja työskennellyt Raatihuone Oy:ssä ja sen osaomisteisissa yhtiöissä vuodesta 2019. Koivukoski on aiemmin toiminut Lehto Group Oyj:n liiketoimintajohtajana ja yrittäjänä Rakennusliike Koivukoskessa. Koivukoski toimii hallituksen puheenjohtajana muun muassa Tekova Oyj:ssä ja hallituksen jäsenenä muun muassa Raatihuone Oy:ssä, Kaselli Oy:ssä ja Vallila-Invest Oy:ssä.

Petri Kärkkäinen on ollut Yhtiön 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. Kärkkäinen on koulutukseltaan tradenomi.

Harri Tahkola on ollut Yhtiön hallituksen jäsen vuodesta 2020. Tahkola toimii myös sijoittajana. Aiemmin Tahkola on työskennellyt Talenom Oyj:n toimitusjohtajana. Tahkola on hallituksen puheenjohtaja muun muassa Talenom Oyj:ssä, Anfra Oy:ssä, Ducap Oy:ssä, Kiinteistö Oy Syötteen Lomissa, Matkaparkki.com Oy:ssä, Omabox Oy:ssä ja Omago Oy:ssä sekä hallituksen jäsenenä muun muassa Aitoenergia Oy:ssä, Alfa Finance Oy:ssä, Citinvest Oy:ssä, Clara Nordic Oy:ssä, Hacap Oy:ssä, Virta Kasvusijoitus Oy:ssä ja Virta Kasvusijoitus II Oy:ssä. Koulutukseltaan Tahkola on kauppatieteiden maisteri.

Margit Lindholm on ollut Yhtiön hallituksen jäsen vuodesta 2024. Lindholm on toimitusjohtaja ja mainostoimistoyrittäjä Duuilo Oy:ssä. Hänellä on pitkä ja kattava kokemus viestinnästä, markkinoinnista sekä laadun ja prosessien kehittämisestä. Hän on toiminut johtotehtävissä viestintä- ja logistiikka-alan yrityksissä kuten Suomen postikonsernissa, Laatukeskus Excellence Finlandissa ja TNT Express Finlandissa. Lindholm on toiminut hallitustehtävissä Helsingin Ekonomit ry:ssä ja Keravan Yrittäjät ry:ssä ja monissa luottamustehtävissä. Lindholm on Asunto Oy Keravan Kultasepän hallituksen jäsen. Koulutukseltaan Lindholm on kauppatieteiden maisteri ja kuva-artsaani.

Hallituksen jäsenillä ei ole sopimuksia Konserniin kuuluvien yhtiöiden kanssa, joihin sisältyisi etuja, joihin he olisivat oikeutettuja sopimusten päättyessä.

Toimitusjohtaja ja muu johto

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtajan on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Toimitusjohtaja saa ryhtyä yhtiön toiminnan laajuus ja laatu huomioon ottaen epätavallisiin tai laajakantoisiin toimiin vain, jos hallitus on hänet siihen valtuuttanut tai hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa hallitukselle on mahdollisimman pian annettava tieto toimista.

Johtoryhmän jäsenten työsopimusten irtisanomisaika on toimitusjohtajaa lukuun ottamatta kaksi kuukautta. Toimitusjohtajan toimitusjohtajasopimuksen irtisanomisaika on kolme kuukautta. Johtoryhmän jäsenet ovat oikeutettuja työsopimuksen irtisanomisan palkkaan. Johtoryhmän jäsenten sopimuksiin ei sisälly etuja, joihin he olisivat oikeutettuja sopimusten päättyessä.

Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän esittelyt

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön johtoryhmän jäsenten perustiedot tämän Esitteen päivämääränä:

Nimi	Tehtävä	Kansalaisuus	Syntymävuosi	Nimittämisvuosi
Markus Myllymäki	Toimitusjohtaja	Suomi	1989	2017
Samuli Niemelä	Talousjohtaja	Suomi	1987	2019
Lauri Rekola	Rahoitus- ja riskienhallintajohtaja	Suomi	1980	2023
Urho Myllymäki	Varatoimitusjohtaja	Suomi	1982	2020

Markus Myllymäki on toiminut Yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 2017 alkaen. Myllymäki on toiminut aiemmin Lehto Group Oyj:n kaupallisena johtajana, rakennuslikeyrittäjänä ja asiantuntijana Titanium Rahastoyhtiö Oy:ssä. Myllymäki toimii hallituksen puheenjohtajana tai hallituksen jäsenenä useissa Toivon konserniyhtiöissä ja osakkuusyhtiöissä sekä hallituksen puheenjohtajana Puotinharjun Puhos Oy:ssä ja Raatihuone toimitilat Oy:ssä, hallituksen jäsenenä muun muassa Kaselli Oy:ssä, Ensi markka Oy:ssä, Toi & We Oy:ssä ja Toi & We Asunnot Oy:ssä sekä toimitusjohtajana Ensi markka Oy:ssä. Myllymäki on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri.

Samuli Niemelä on toiminut Yhtiön talousjohtajana 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. Koulutukseltaan Niemelä on kauppatieteiden maisteri.

Lauri Rekola on toiminut Yhtiön rahoitus- ja riskienhallintajohtajana vuodesta 2023. Rekola on aiemmin työskennellyt konsulttina Deloitte & Touche Oy:ssä, asiakasvastuullisena johtajana Nordeassa ja rahoitusjohtajana Handelsbankenissa.

Rekola on hallituksen jäsen useissa Toivon konserniyhtiöissä, toimitusjohtajana Elämäni Kodit Oy:ssä ja hallituksen jäsenenä LR Capital Oy:ssä. Rekola on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri.

Urho Myllymäki on toiminut Yhtiön rakentamisjohtajana vuodesta 2020 ja varatoimitusjohtajana vuodesta 2025. Aikaisemmin Myllymäki on työskennellyt suunnittelu-/teknisenä johtajana sekä suunnittelupäällikkönä Lehto Asunnot Oy:ssä, suunnittelupäällikkönä Rakennusliike Lehto Oy:ssä sekä suunnittelu- ja esimiestehtävissä Etteplan Oyj:ssä ja WSP Finlandilla. Myllymäki on hallituksen jäsen Heuke Oy:ssä ja SUJ-Homes Oy:ssä. Myllymäki on koulutukseltaan tuotantotalouden insinööri.

Hallituksen valiokunnat

Yhtiön hallitus ei ole tämän Esitteen päivämääränä perustanut erillisiä valiokuntia.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Toivon 22.4.2021 kokoontunut varsinaisen yhtiökokous päätti nimitystoimikunnan perustamisesta, jonka tehtävänä on valmistella ja esitellä varsinaiselle yhtiökokoukselle ja tarvittaessa myös ylimääräiselle yhtiökokoukselle ehdotukset hallituksen jäsenten lukumäärästä ja palkitsemisesta sekä ehdotus hallituksen jäsenistä. Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksen mukaan nimitystoimikunta koostuu kolmesta (3) jäsenestä, joista Yhtiön kolme (3) suurinta osakkeenomistajaa ovat kukin oikeutettuja nimeämään yhden jäsenen. Esitteen päivämääränä osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat seuraavat henkilöt: Asko Myllymäki (Raatihuone Oy:n edustaja), Mikko Fischer (Korpi Listatut Oy:n edustaja) ja Heikki Myllymäki (Tikkapuu Oy:n ja Heikki Myllymäen edustaja).

Yhtiön johtohenkilöitä koskeva lausunto

Alla mainittuja poikkeuksia lukuun ottamatta tämän Esitteen päivämääränä kukaan hallituksen tai johtoryhmän jäsenistä tai toimitusjohtaja ei ole viimeisen viiden vuoden aikana:

- saanut tuomioita liittyen petosrikoksiin tai -rikkomuksiin;
- toiminut johtavassa asemassa, kuulunut ylimpään johtoon, ollut hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä missään yhtiössä tai ollut kommandiittiyhtiön vastuunalaisena yhtiömiehenä sen konkurssin, pesänhoidon tai selvitystilan aikana taikka niitä edeltävänä aikana; tai
- ollut oikeus- tai sääntelyviranomaisen (mukaan lukien ammattialajärjestöt) virallisen syytteen ja/tai määräämien seuraamusten kohteena eikä tuomioistuin ole todennut, ettei kyseinen henkilö saa toimia minkään yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimien jäsenenä tai kieltänyt toimimasta minkään yhtiön johdossa tai hoitamasta minkään yhtiön liiketoimintaa.

Edellä todetusta poiketen

- Markus Myllymäki on toimitut hallituksen puheenjohtajana ja Tomi Koivukoski hallituksen jäsenenä 26.10.2023 saakka Puukoti Group Oy:ssä, joka on asetettu konkurssiin 20.3.2024;
- Markus Myllymäki on toimitut hallituksen jäsenenä sekä toimitusjohtajana ja Urho Myllymäki hallituksen varajäsenenä Korttelilämpö Oy:ssä, joka on asetettu selvitystilaan 2.9.2022; ja
- Margit Lindholm on toiminut hallituksen puheenjohtajana ja toimitusjohtajana omistamassaan Elido Oy:ssä, joka on asetettu konkurssiin 24.11.2023.

Eturistiriidat

Osakeyhtiölaissa säädetään yhtiön johdon eturistiriidoista. Osakeyhtiölain 6 luvun 4 pykälän mukaan hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja ei saa osallistua hänen ja yhtiön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn. Lisäksi Osakeyhtiölain 6 luvun 4 a pykälän mukaan pörssi-yhtiön hallituksen jäsen ei saa osallistua hänen itsensä tai IAS 24 -standardissa määritellyn lähipiiriinsä kuuluvan sekä yhtiön tai sen tytäryhtiön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn, ellei sopimus kuulu yhtiön tavanomaiseen liiketoimintaan tai sitä toteuteta tavanomaisin kaupallisin ehdoin. Tätä säännöstä sovelletaan myös muuhun oikeustoimeen sekä oikeudenkäyntiin ja muuhun samankaltaiseen tilanteeseen. Lisäksi säännöstä sovelletaan myös toimitusjohtajaan.

Hallituksen puheenjohtaja Asko Myllymäki on toimitusjohtaja Markus Myllymäen isä. Johtoryhmän jäsen Urho Myllymäki on hallituksen puheenjohtaja Asko Myllymäen veli sekä toimitusjohtaja Markus Myllymäen setä. Lisäksi Asko Myllymäen poika ja Harri Tahkolan tytär ovat keskenään naimisissa. Muilta osin hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten välillä ei ole perhesuhteita.

Yhtiön hallituksen jäsenistä Margit Lindholm, Harri Tahkola ja Petri Kärkkäinen ovat riippumattomia Yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen puheenjohtaja Asko Myllymäki ja hallituksen jäsen Tomi Koivukoski eivät ole riippumattomia Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista, sillä Tomi Koivukosken perheineen 100 %:sti omistama Reinzen Oy omistaa 35 % ja Asko Myllymäen perheineen 100 %:sti omistama Myllymäki Invest Oy omistaa 45 % Yhtiön suurimmasta osakkeenomistajasta Raatihuone Oy:stä.

Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenistä kaikki muut paitsi Margit Lindholm ovat suoraan tai välillisesti Yhtiön osakkeenomistajia.

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat tehneet tiettyjä lähipiiriliiketoimia Yhtiön kanssa tavanomaisin markkinaehdoin lukuun ottamatta tiettyjä pääomallainoja, joiden osalta tavanomaisista markkinaehdoista on poikettu Yhtiön hyväksi (katso lisätietoja kohdasta ”Lähipiiriliiketoimet”).

Niiltä osin kuin tässä kohdassa ei ole esitetty, ei Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenillä tai toimitusjohtajalla ole eturistiriitoja niiden tehtävien, joita heillä on Yhtiössä, ja heidän yksityisten etujensa ja/tai heidän muiden tehtäviensä välillä.

Katso lisätietoja kohdasta ”Lähipiiriliiketoimet” ja ”Hallitus, johto ja tilintarkastajat – Hallituksen ja johdon osakeomistukset”.

Hallituksen jäsenten ja johdon palkkiot ja etuudet

Hallitus

Osakeyhtiölain mukaisesti Toivon hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista päättävät osakkeenomistajat varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Toivon hallituksen jäsenille on maksettu 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta ja maksetaan 31.12.2025 päättyvältä tilikaudelta 1 600 euron suuruisen kuukausipalkkio. Yhtiön hallituksen puheenjohtajalle Asko Myllymäelle ja hallituksen jäsenelle Tomi Koivukoskelle ei maksettu palkkiota 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneeltä tilikaudelta. 31.3.2025 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla hallituksen jäsenille maksettiin palkkioita hallituksen jäsenenä toimimisesta yhteensä 24 000 euroa.

Toimitusjohtaja ja muu johto

Alla olevassa taulukossa esitetään toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkat ja palkkiot (sisältäen eläke-etuudet maksupohjaisesta järjestelystä) 31.3.2025 ja 31.3.2024 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta sekä 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päättyneiltä tilikausilta.

(TEUR)	1.1–31.3.		1.1.–31.12.		
	2025	2024	2024	2023	2022
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu)		
Toimitusjohtaja	31	24	120	49	90
Muu johtoryhmä.....	80	97	477	472	556
Yhteensä	111	121	597	521	645

Palkitsemisjärjestelmät

Osakepalkkiojärjestelmä 2025–2027

Toivon hallitus on 12.12.2024 päättänyt Konsernin avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmästä vuosille 2025–2027. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet Yhtiön arvonkehityksen vahvistamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa avainhenkilöt Yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen Yhtiön osakkeiden arvonkehitykseen perustuva osakepalkkiojärjestelmä. Järjestelmä on suunnattu Yhtiön johtoryhmän jäsenille sekä muille hallituksen määrittämille nykyisille ja Yhtiöön rekrytoitaville uusille avainhenkilöille.

Osakepalkkiojärjestelmä 2025–2027 sisältää kolme (3) yhden (1) vuoden mittaista ansaintajaksoa, joista kukin alkaa tammikuun alusta vuosina 2025, 2026 sekä 2027, ja päättyy vastaavasti joulukuun loppuun vuosina 2025, 2026 ja 2027. Osakepalkkiojärjestelmän perusteella maksettavat palkkiot perustuvat osallistujille kullekin ansaintajaksolle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen. Kultakin ansaintajaksolta kertyvän palkkion maksamiseen liittyy yhden (1) vuoden mittainen odotusaika siten, että ansaintajaksolta kertyvän palkkion määrä vahvistetaan viimeistään ansaintajaksoa seuraavan kalenterivuoden helmikuun loppuun mennessä ja maksetaan järjestelmän piirissä olevalle avainhenkilölle vähintään

yhden (1) vuoden kuluttua palkkion vahvistamisesta arviolta maaliskuun loppuun mennessä (esim. ansaintajaksolta 1.1.-31.12.2025 kertyvän palkkion määrä vahvistetaan helmikuun 2026 loppuun mennessä ja maksetaan arviolta maaliskuussa 2027). Mikäli avainhenkilö irtisanoutuu ennen palkkion maksamista, palkkiota ei pääsääntöisesti makseta.

Yhtiön hallitus vahvistaa kunkin ansaintajakson osallistujat, määrittää ansaintajaksolla sovellettavat ansaintakriteerit sekä ansaintajaksolta maksettavan enimmäispalkkion määrän bruttomääräisinä Toivon osakkeina sisältäen mahdolliset käteisosuudet verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi. Osakepalkkiojärjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat arviolta yhteensä enintään 1 800 000 Toivon osaketta sisältäen mahdollisen veroihin ja veronluonteisiin maksuihin käytettävän rahaosuuden.

Yhtiön hallitus on vahvistanut osakepalkkiojärjestelmän ensimmäisen ansaintajakson (1.1.-31.12.2025) osallistujiksi yhteensä 17 Yhtiön avainhenkilöä sekä heidän ansaintajaksolla seurattavat tavoitteensa. Hallituksen päätöksen mukaan ansaintajaksoon 2025 sovellettava ansaintakriteeri on Yhtiön kannattavuus tilikaudella 2025. Ensimmäiseltä ansaintajaksolta maksettavat palkkiot vastaavat arviolta yhteensä enintään 600 000 Toivon osaketta.

Osakepalkkiojärjestelmä 2022–2024

Toivon hallitus on 23.11.2021 päättänyt Konsernin avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmästä. Järjestelmän tarkoituksena oli yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet Yhtiön arvonkehityksen vahvistamiseksi pitkällä aikavälillä sekä sitouttaa avainhenkilöt Yhtiöön ja tarjota heille kilpailukykyinen Yhtiön osakkeiden arvonkehitykseen perustuva osakepalkkiojärjestelmä. Järjestelmä oli suunnattu Yhtiön johtoryhmän jäsenille sekä muille hallituksen määrittämille nykyisille ja Yhtiöön rekrytoitaville uusille avainhenkilöille.

Osakepalkkiojärjestelmä 2022—2024 sisälsi kolme (3) yhden (1) vuoden mittaista ansaintajaksoa, joista kukin alkoi tammikuun alusta vuosina 2022, 2023 sekä 2024, ja päättyi vastaavasti joulukuun loppuun vuosina 2022, 2023 ja 2024. Osakepalkkiojärjestelmän perusteella maksettavat palkkiot perustuivat osallistujille kullekin ansaintajaksolle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen. Kultakin ansaintajaksolta kertyvän palkkion maksamiseen liittyi yhden (1) vuoden mittainen odotusaika siten, että ansaintajaksolta kertyneen palkkion määrä vahvistettiin viimeistään ansaintajaksoa seuraavan kalenterivuoden helmikuun loppuun mennessä ja on maksettu/maksetaan järjestelmän piirissä olevalle avainhenkilölle vähintään yhden (1) vuoden kuluttua palkkion vahvistamisesta arviolta maaliskuun loppuun mennessä (esim. ansaintajaksolta 1.1.-31.12.2022 kertyvän palkkion määrä vahvistettiin helmikuussa 2023 ja maksettiin maaliskuussa 2024). Mikäli avainhenkilön työ- tai toimisuhte päättyy ennen palkkion maksamista, palkkiota ei pääsääntöisesti makseta.

Yhtiön hallitus on vahvistanut kunkin ansaintajakson osallistujat sekä määrittänyt ansaintajaksolla sovellettavat ansaintakriteerit sekä ansaintajaksolta maksettavan enimmäispalkkion määrän bruttomääräisinä Toivon osakkeina sisältäen mahdolliset käteisosuudet verojen ja veronluonteisten maksujen kattamiseksi. Osakepalkkiojärjestelmän perusteella maksettavat palkkiot vastaavat arviolta yhteensä enintään 500 000 Toivon osaketta sisältäen mahdollisen veroihin ja veronluonteisiin maksuihin käytettävän rahaosuuden.

Osakepalkkiojärjestelmään liittyen Yhtiön hallitus on 12.4.2023, 3.4.2024 ja 13.3.2025 päättänyt yhteensä 660 000 uuden maksuttoman osakkeen osakeanneista Yhtiölle itselleen. Edellä mainituista Yhtiön hallussa olleista omista osakkeista on

- Yhtiön hallituksen 3.4.2024 tekemällä maksuttomalla suunnatulla osakeantipäätöksellä luovutettu yhteensä 145 036 osaketta osakepalkkioon oikeutetuille henkilöille vuoden 2022 osalta; ja
- Yhtiön hallituksen 13.3.2025 tekemällä maksuttomalla suunnatulla osakeantipäätöksellä luovutettu yhteensä 220 000 osaketta osakepalkkioon oikeutetuille henkilöille vuoden 2023 osalta.

Lisäksi Toivon hallitus on päättänyt 14.4.2025 varsinaisen yhtiökokouksen 10.4.2025 antaman valtuutuksen nojalla osakepalkkiojärjestelmään liittyvästä maksullisesta suunnatusta osakeannista seuraavien ehtojen mukaisesti:

- Osakeannissa luovutetaan enintään 70 000 Yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta First North Growth Market Finlandissa Yhtiön avainhenkilöiden palkitsemis- ja sitouttamistarkoituksessa siten, että Yhtiö luovuttaa omia osakkeitaan määrän, josta saatava kauppahinta riittää kattamaan osakepalkkion vastaanottajien ennakonpidätykset.
- Osakkeet luovutetaan kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan kaupankäyntijärjestelmässä valikoituille anonyymeille ostajille.
- Osakkeet myydään arviolta ajanjaksolla 15.4. – 15.5.2025.

Hallituksen ja johdon osakeomistukset

Toivon hallituksen jäsenet ja johtoryhmän jäsenet omistavat tämän Esitteen päivämääränä yhteensä 42 495 261 Toivon osaketta, joko suoraan tai omistamansa yrityksen kautta, mikä vastaa tämän Esitteen päivämääränä 72,32 prosenttia Toivon Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Ks. lisätietoja kohdasta ”*Omistusrakenne*”.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Toivon hallituksen jäsenet ja johtoryhmän jäsenten määräysvaltaan perustuva omistus tämän Esitteen päivämääränä. Tämän lisäksi Raatihuone Oy omisti 31.5.2025 ja omistaa tämän Esitteen päivämääränä 66,95 prosenttia Toivon Osakkeista ja äänistä. Raatihuone Oy:n osakkeista (i) 45 prosenttia omistaa Myllymäki Invest Oy, jonka Askon 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.

Nimi	Asema	Osakkeet	Osakkeet, %
Markus Myllymäki ¹⁾	Toimitusjohtaja	53 489 ¹⁾	0,09 ¹⁾
Samuli Niemelä ²⁾	Talousjohtaja	926 637	1,58
Lauri Rekola ³⁾	Rahoitus- ja riskienhallintajohtaja	51 000	0,09
Urho Myllymäki ⁴⁾	Varatoimitusjohtaja	1 150 185	1,96
Askon Myllymäki ⁵⁾	Hallituksen puheenjohtaja	55 441 ⁵⁾	0,09 ⁵⁾
Tomi Koivukoski ⁶⁾	Hallituksen jäsen	0 ⁶⁾	0,00 ⁶⁾
Petri Kärkkäinen	Hallituksen jäsen	459 184	0,78
Harri Tahkola ⁷⁾	Hallituksen jäsen	459 184	0,78
Margit Lindholm	Hallituksen jäsen	0	0,00
Yhteensä		3 155 120	5,35

- 1) Lisäksi omistaa puolisonsa kanssa 20 % Raatihuone Oy:n osakkeista Ensi markka Oy:n kautta. Raatihuone Oy omistaa 39 340 141 Toivon osaketta.
- 2) Omistamansa yhtiön nisico Oy:n kautta.
- 3) Omistamansa yhtiön LR Capital Oy:n kautta.
- 4) Omistamansa yhtiön Heuke Oy:n kautta.
- 5) Lisäksi omistaa puolisonsa kanssa 45 % Raatihuone Oy:n osakkeista Myllymäki Invest Oy:n kautta. Raatihuone Oy omistaa 39 430 141 Toivon osaketta.
- 6) Omistaa puolisonsa kanssa 35 % Raatihuone Oy:n osakkeista Reinzen Oy:n kautta. Raatihuone Oy omistaa 39 340 141 Toivon osaketta.
- 7) Omistamansa yhtiön Hacap Oy:n kautta.

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenyydet ja yhtiömiehasemat

Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenillä on tämän Esitteen päivämääränä tai viiden tämän Esitteen päivämäärää edeltäneen vuoden aikana ollut seuraavat jäsenyydet ja/tai he ovat olleet yhtiömiehinä seuraavissa, muissa kuin Konserniin kuuluvissa, yhtiöissä:

Henkilö	Nykyinen jäsenyys / yhtiömiehasema	Aikaisempi jäsenyys / yhtiömiehasema
Askon Myllymäki	Eternal Winter Oy (hallituksen puheenjohtaja)	Asunto Oy Raahen Issikka (hallituksen jäsen)
	Kaselli Oy (hallituksen puheenjohtaja)	Asunto-osakeyhtiö Raahen Mettala (hallituksen jäsen)
	Kasvun Kumppanit Oy (hallituksen puheenjohtaja)	Asunto Oy Raahen Paraatinrinne (hallituksen varajäsen)
	Keskinäinen Kiinteistö Oy Sovionkatu 4-6 (hallituksen puheenjohtaja)	Asuntoruukki Oy (hallituksen puheenjohtaja)
	Kiinteistö Oy Padel Finland Raahen (hallituksen puheenjohtaja)	Kiinteistö Oy Ahtonkaari 3 (hallituksen varajäsen)
	Kiinteistö Oy Raahen Marintie (hallituksen puheenjohtaja)	Kiinteistö Oy Lappanen (hallituksen puheenjohtaja)
	Koy Raahen Pääväylä (hallituksen jäsen)	Kiinteistö Oy Oulun Eteläkeskus (hallituksen varajäsen)
	Markkinointi Sira Oy (hallituksen puheenjohtaja)	Kiinteistö Oy Pyhäjoen Vanhatie 54 (hallituksen jäsen)
	Myllymäki Invest Oy (hallituksen puheenjohtaja)	Kiinteistö Oy Pyhännän Kairantie 5 (hallituksen varajäsen)
	Mypel Oy (hallituksen jäsen)	Kiinteistö Oy Ruukin Siikasavontie 9 (hallituksen jäsen)
	Pohjolan Arvotalot Oy (hallituksen jäsen)	
	Raahen AK-kiinteistöt Oy (hallituksen puheenjohtaja)	
	Raatihuone Oy (hallituksen puheenjohtaja)	
	Tekova Oyj (hallituksen jäsen)	

	Tulevaisuuden Kasvupolut Oy (hallituksen jäsen)	Kiinteistö Oy Siikalatvan Pulkkilantie 2 (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Simon Ratatie 3 (hallituksen jäsen) Koy Vatialan Veturi (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Ylivieskan Arvokiinteistö (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Zemppe (hallituksen puheenjohtaja) Norrhydro Group Oyj (hallituksen jäsen)
Tomi Koivukoski	Eternal Winter Oy (hallituksen jäsen) Kaselli Oy (hallituksen jäsen) Kiint. Oy Ilvesportti (hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja) Kiint. Oy Ilvesvuorenkatu 7 (hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja) Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Ukkometso (hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja) Kiinteistö Oy Kelatien Portti (hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja) Kiinteistö Oy Klaukkalan Kivi (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Marina Village 5 (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Nurmijärven Ilveskaari 25 (hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja) Kiinteistö Oy Sturenkatu 27 (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Vantaan Härkälenkki 7 (hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja) KOy Oulun Vesuritie 8 (toimitusjohtaja) Koy Raahen Pääväylä (hallituksen puheenjohtaja) KOy Ilvesvuorenkatu 25 (hallituksen jäsen) Raatihuone Oy (hallituksen jäsen) Raatihuone toimitilat Oy (hallituksen jäsen) Reinzen Oy (hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja) Tekova Etelä-Suomi Oy (hallituksen puheenjohtaja) Tekova Grand Oy (hallituksen puheenjohtaja) Tekova Länsi-Suomi Oy (hallituksen puheenjohtaja) Tekova Oyj (hallituksen puheenjohtaja) Tekova Pohjois-Suomi Oy (hallituksen puheenjohtaja) Vallila-Invest Oy (hallituksen jäsen) Villa Caribe 20 Kiinteistö Oy (hallituksen puheenjohtaja)	Apukka Resort Oy (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Järvenpään Kuntoklubi (hallituksen varajäsen) Kiinteistö Oy Lyhtytie 7 (hallituksen varajäsen ja toimitusjohtaja) Parhaat Vuokrakodit Oy (hallituksen puheenjohtaja) Puukoti Group Oy (hallituksen jäsen) Ripula Oy (hallituksen jäsen)
Petri Kärkkäinen	Pixel Master Oy (hallituksen varajäsen) Titanium Oyj (hallituksen jäsen)	
Harri Tahkola	Aitoenergia Oy (hallituksen jäsen) Alfa Finance Oy (hallituksen jäsen) Anfra Oy (hallituksen puheenjohtaja) Citinvest Oy (hallituksen jäsen) Clara Nordic Oy (hallituksen jäsen) Ducap Oy (hallituksen puheenjohtaja) Hacap Oy (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Syötteen Lomat (hallituksen puheenjohtaja) Koy Hakamaan Portti (hallituksen jäsen) Koy Oulu Office Tower (hallituksen jäsen)	As Oy Oulun Tepontie 5 (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Paiturinhalli (hallituksen jäsen) MOCAPITAL OY (hallituksen jäsen) Padel Haapajärvi Oy (hallituksen puheenjohtaja) Padel Kemi Oy (hallituksen puheenjohtaja) Padel Oulainen Oy (hallituksen puheenjohtaja)

	Matkaparkki.com Oy (hallituksen puheenjohtaja) Omabox Oy (hallituksen puheenjohtaja) Omago Oy (hallituksen puheenjohtaja) Padel Ii Oy (hallituksen puheenjohtaja) Padel Liminka Oy (hallituksen puheenjohtaja) Talenom Oyj (hallituksen puheenjohtaja) Virta Kasvusijoitus Oy (hallituksen jäsen) Virta Kasvusijoitus II Oy (hallituksen jäsen)	Padel Nivala Oy (hallituksen puheenjohtaja) Padel Ylivieska Oy (hallituksen puheenjohtaja) Pitomaalaus Group Oy (hallituksen puheenjohtaja) Talenom Solutions Oy (hallituksen puheenjohtaja) Tukkunet Oy (hallituksen puheenjohtaja) Vaacap (hallituksen varajäsen)
Margit Lindholm	Asunto Oy Keravan Kultaseppä (hallituksen jäsen) Duuilo Oy (hallituksen jäsen)	Elido Oy (toimitusjohtaja, hallituksen jäsen, hallituksen puheenjohtaja)
Markus Myllymäki	As Oy Helsingin Blackstone (hallituksen varajäsen) As Oy Helsingin Henrik (hallituksen jäsen) As Oy Nokian Fabriikki (hallituksen varajäsen) As Oy Tampereen Augustus (hallituksen varajäsen) As Oy Vantaan Neliapila (hallituksen jäsen) Ensi markka Oy (hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja) Asunto Oy Hämeenlinnan Keinusaaren Aarre (hallituksen varajäsen) Elämäni Kodit 10 Oy (hallituksen puheenjohtaja) Elämäni Kodit 40 Oy (hallituksen puheenjohtaja) Elämäni Weston Koti JV Oy (hallituksen puheenjohtaja) Kartanon Puutarhayhteisö Oy (hallituksen puheenjohtaja) Kaselli Oy (hallituksen jäsen) Kasvun Kumppanit Oy (hallituksen varajäsen) Myllymäki Invest Oy (hallituksen varajäsen) Puotinharjun Puhos Oy (hallituksen puheenjohtaja) Raatihuone Oy (hallituksen varajäsen) Raatihuone toimitilat Oy (hallituksen puheenjohtaja) Toi & We Asunnot Oy (hallituksen jäsen) Toi & We Oy (hallituksen jäsen)	Apilaheikki Kodit Oy (hallituksen jäsen) As Oy Keravan Rata (hallituksen jäsen) As Oy Vantaan Pyhtäänkorven Mestarit (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Raahen Paraatinrinne (hallituksen jäsen) Korttelilämpö Oy (hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja) Puukoti Group Oy (hallituksen puheenjohtaja)
Samuli Niemelä	As Oy Helsingin Blackstone (hallituksen jäsen) As Oy Nokian Fabriikki (hallituksen jäsen) As Oy Tampereen Augustus (hallituksen jäsen) As Oy Vantaan Neliapila (hallituksen puheenjohtaja) Asunto Oy Hämeenlinnan Keinusaaren Aarre (hallituksen jäsen) Elämäni Kodit Oy (hallituksen varajäsen) Elämäni Kodit 10 Oy (hallituksen jäsen) Elämäni Kodit 40 Oy (hallituksen jäsen) Elämäni Weston Koti JV Oy (hallituksen varajäsen) Kartanon Puutarhayhteisö Oy (hallituksen jäsen) nisico Oy (hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja)	Apilaheikki Kodit Oy (hallituksen puheenjohtaja)
Lauri Rekola	Elämäni Kodit Oy (hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja) Kartanon Puutarhayhteisö Oy (hallituksen jäsen) LR Capital Oy (hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja)	Asunto Oy Luoteisväylä 26 (hallituksen puheenjohtaja) Eternal Winter Oy (hallituksen jäsen) Raatihuone toimitilat Oy (hallituksen puheenjohtaja ja hallituksen jäsen)

Urho Myllymäki

As Oy Järvenpään Nuotti (hallituksen jäsen)
Heuke Oy (hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja)
SUJ-Homes Oy (hallituksen jäsen)

Korttelilämpö Oy (hallituksen varajäsen)

Tilintarkastajat

Yhtiön konsernitilinpäätökset 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päätyneiltä tilikausilta on tarkastanut tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan 31.12.2024 päätyneen tilikauden osalta KHT Pekka Alatalo ja 31.12.2023 sekä 31.12.2022 päätyneen tilikauden osalta KHT Timo Nummi. Pekka Alatalo ja Timo Nummi on rekisteröity tilintarkastuslain (1141/2015, muutoksineen) 6 luvun 9 pykälän mukaiseen tilintarkastajarekisteriin. KPMG Oy Ab:n osoite on Töölönlahdenkatu 3 A, 00100 Helsinki. Yhtiön tilintarkastajaksi 31.12.2025 päättyvälle tilikaudelle on valittu tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Pekka Alatalo.

LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Yleistä

Yhtiön lähipiiriin kuuluvat tytär- ja osakkuusyritykset sekä yhteisjärjestelyt, eli sellaiset asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista Toivo omistaa alle 100 %. Lisäksi lähipiiriin kuuluvat Toivon johtoon kuuluvat avainhenkilöt, joita ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän läheiset perheenjäsenensä, yhteisöt, joissa edellä mainituilla henkilöillä on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta, sekä Raatihuone Oy, jolla on määräysvalta Yhtiössä, sekä yhtiöt, joissa Raatihuone Oy käyttää määräysvaltaa, yhteistä määräysvaltaa tai sillä on huomattava vaikutusvalta.

Liiketoimet Yhtiön lähipiiriin kanssa tapahtuvat markkinaehtoisin perustein, lukuun ottamatta tiettyjä pääomalainoja, joiden osalta tavanomaisista markkinaehdoista on poikettu Yhtiön hyväksi.

Alla esitettyjen tietojen lisäksi Yhtiö ei ole tehnyt merkittäviä lähipiiriliiketoimia 31.12.2021 jälkeen eikä lähipiiriliiketoimissa ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 31.3.2025 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

Alla olevassa taulukossa esitetään Yhtiön lähipiiriliiketoimet ilmoitetuilla jaksoilla:

(TEUR)	Myynnit	Ostot	Korkokulut	Korkotulot	Saamiset	Velat
(Tilintarkastamaton)						
1.1.-31.3.2025						
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt (ml. määräysvallassa olevat yhtiöt) ...	7	-	-34	-	-	6 963
Osakkuusyhtiöt	1 500	-	-	1	4 594	103
Raatihuone Oy	-	-	-91	-	-	10 056
Yhteensä	1 507	-	-125	1	4 594	17 122
1.1.-31.3.2024						
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt (ml. määräysvallassa olevat yhtiöt) ...	9	-15	-17	-	-	6 941
Osakkuusyhtiöt	2 363	-	-	-	3 063	103
Raatihuone Oy	-	-	-31	-	-	12 510
Yhteensä	2 372	-15	-48	-	3 063	19 554
(TEUR)	Myynnit	Ostot	Korkokulut	Korkotulot	Saamiset	Velat
(Tilintarkastettu)						
1.1.-31.12.2024						
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt (ml. määräysvallassa olevat yhtiöt) ...	27	-16	-138	-	-	6 919
Osakkuusyhtiöt	10 705	-4	-	144	5 560	103
Raatihuone Oy	-	-	-163	-	-	10 110
Yhteensä	10 732	-20	-301	144	5 560	17 132
1.1.-31.12.2023						
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt (ml. määräysvallassa olevat yhtiöt) ...	5 150	-115	-70	-	-	15 840
Osakkuusyhtiöt	13 524	-59	-	-68	3 045	107
Raatihuone Oy	-	-	-219	-	-	3 798
Yhteensä	18 674	-174	-289	-68	3 045	19 745
1.1.-31.12.2022						
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt (ml. määräysvallassa olevat yhtiöt)	14	-17	-70	-	-	17 258
Osakkuusyhtiöt	9 261	-	-	76	3 236	1
Raatihuone Oy	-	-	-104	-	-	2 500
Yhteensä	9 275	-17	-173	76	3 236	19 759

Yhtiön lähipiiriliiketoimet koostuvat pääosin Yhtiön myymistä rakennuttamispalveluista osakkuusyhtiöille, pääomalainoista ja niiden koroista sekä lähipiiriltä hankituista palveluista tai vuokraoikeuksista.

Katso lisätietoja hallituksen jäsenten ja konsernin ylimmän johdon palkitsemisesta kohdasta "*Hallitus, johto ja tilintarkastajat – Hallituksen jäsenten ja johdon palkkiot ja etuudet*".

Yhtiön osakkeenomistajien antamien oman pääoman ehtoisten pääomalainojen yhteissumma 31.3.2025 oli 17,1 miljoonaa euroa, sisältäen pääomitetut korot. Kaikissa Yhtiön solmimissa pääomalainoissa on yhden prosentin korko vuoteen 2023 saakka, minkä jälkeen korko nousee yhdellä prosenttiyksiköllä vuosittain. Esitteen päivämääränä pääomalainojen vuotuinen korko on kolme prosenttia. Pääomailinasopimusten ehtojen mukaan lainan pääomaa voidaan

palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin Yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomalainojen määrä maksuhetkellä ylittää Yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän, eikä sille ole mitään sopimuksellista estettä. Pääoman tai koron maksu edellyttää lisäksi, että maksettavaksi suunniteltu määrä voitaisiin jakaa osakkeenomistajille yhtiön voitonjakokelpoisista varoista suunnitellun maksun suorittamisen hetkellä. Pääomalainat luokitellaan omaksi pääomaksi, sillä Konserni maksaa kyseisiä lainoja takaisin vain velallisen päätöksen perusteella.

OMISTUSRAKENNE

Toivon rekisteröity osakepääoma on tämän Esitteen päivämääränä 1 000 000,00 euroa ja se koostuu 58 979 559 Osakkeesta. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Seuraavassa taulukossa esitetään Toivon kymmenen suurinta osakkeenomistajaa päivämääränä 31.5.2025:

	<u>Osakkeiden lukumäärä</u>	<u>% osakkeista ja äänistä</u>
Raatihuone Oy	39 340 141	66,95
Korpi Listatut Oy	3 333 333	5,67
Evli Finnish Small Cap Fund	1 270 306	2,16
Urho Myllymäki	1 150 185	1,96
Samuli Niemelä	926 637	1,58
Tikkapuu Oy	839 198	1,43
M.h. Korporaatio Oy	686 394	1,17
Erikoissijoitusrahasto Aktia Mikromarkka	635 106	1,08
Petri Kärkkäinen	459 184	0,78
Harri Tahkola	459 184	0,78
Muut osakkeenomistajat	9 879 891	16,75
Yhtiön osakkeet yhteensä	58 979 559	100,00

Raatihuone Oy omisti 31.5.2025 ja omistaa tämän Esitteen päivämääränä 66,95 prosenttia Toivon Osakkeista ja äänistä. Näin ollen Raatihuoneella on Arvopaperimarkkinalain mukainen määräysvalta Toivossa tämän Esitteen päivämääränä.

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.

Yhtiö noudattaa kaikessa toiminnassaan osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) säännöksiä, ml. vähemmistöosakkeenomistajien suojaksi säädetyt säännökset ja periaatteet, joilla turvataan osakkeenomistajien yhdenvertaista kohtelua Yhtiön päätöksenteossa. Tämän Esitteen päivämääränä yli puolet Yhtiön hallituksen jäsenistä on riippumattomia Yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista. Tällä Yhtiö pyrkii osaltaan turvaamaan riippumattoman päätöksenteon edellytykset Yhtiön hallituksessa.

Toivo ei ole tietoinen järjestelyistä, jotka toteutuessaan voisivat johtaa määräysvallan vaihtumiseen Toivossa.

Toivolla on yksi osakesarja. Osakeyhtiölain mukaisesti yksi Toivon Osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yleistä

Yhtiön toiminimi on Toivo Group Oyj ja sen kotipaikka on Helsinki. Yhtiöllä on rekisteröity aputoiminimi Loisto Group, jonka toimiala on kiinteistöjen hallinta. Yhtiö on 20.3.2015 Suomessa perustettu julkinen osakeyhtiö ja siihen sovelletaan Suomen lakia. Yhtiö on rekisteröity Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin y-tunnuksella 2687933-2. Yhtiön oikeushenkilötunnus (LEI-tunnus) on 743700N31WYJDNPT8M98. Yhtiön rekisteröity osoite on Gransinmäki 6, 02650 Espoo. Yhtiön internetsivujen osoite on toivo.fi ja Yhtiön puhelinnumero on +358 50 430 3483. Yhtiön yhtiöjärjestyksen kohdan kaksi mukaan Yhtiön toimialana on kiinteistöjen ja osakkeiden omistus, hallinta, myynti, osto ja vuokraus sekä asumispalveluiden tarjoaminen ja muu tähän liittyvä liiketoiminta. Yhtiö voi harjoittaa kiinteistönkehitys-, rakentamis-, rakennuttamis- ja saneeraustoimintaa sekä kiinteistöhoito- ja isännöintitoimintaa. Lisäksi Yhtiö voi tarjota sen konserniyhtiöille rahoitus- ja hallintopalveluita. Yhtiö voi omistaa osakkeita ja kiinteistöjä sekä käydä arvopaperikauppaa.

Yhtiön Osakkeet ja osakepääoma

Yleistä

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja jokainen Osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikki Yhtiön Osakkeet tuottavat yhtäläisen oikeuden osinkoon ja muuhun Yhtiön varojenjakoon.

Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiön rekisteröity osakepääoma on 1 000 000,00 euroa, ja Yhtiöllä on 58 979 559 täysin maksettua Osaketta. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä enimmäis- ja vähimmäispääomasta. Osakkeet ovat euromääräisiä.

Yhtiön Osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa.

Yhtiön osakkeet on rekisteröity Euroclear Finlandin ylläpitämässä sähköisessä arvo-osuusjärjestelmässä.

Yhtiö jättää listalleottohakemuksen Osakkeiden ottamiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsingin päälliställä. Olettaen, että Yhtiön listalleottohakemus hyväksytään, julkisen kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan Helsingin Pörssin päälliställä arviolta 12.6.2025 kaupankäyntitunnuksella TOIVO ja ISIN-koodilla FI4000496716.

Yhtiön Osakkeiden ja osakepääoman historiallinen kehitys

Seuraavassa taulukossa esitetään Toivon Osakkeiden ja osakepääoman historiallinen kehitys Toivon perustamisen ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana:

Päätöspäivämäärä	Järjestely	Osakkeiden lukumäärä ennen järjestelyä	Annettujen osakkeiden lukumäärä	Osakkeiden lukumäärä järjestelyn jälkeen	Merkintähinta / osake (EUR)	Osakepääoma (EUR)	Rekisteröinti kaupparekisteriin
20.3.2015	Yhtiön perustaminen	10 000	-	10 000	10	100 000,00	2.6.2015
30.10.2017	Osakepääoman korotus	10 000	-	10 000	-	1 000 000,00	4.12.2017
27.8.2020	Maksuton osakeanti osakkeiden /	10 000	89 990 000	90 000 000	-	1 000 000,00	8.9.2020
15.12.2020	splittaus Suunnattu osakeanti ¹⁾	90 000 000	1 836 736	91 836 736	0,40 ²⁾	1 000 000,00	16.4.2021
22.4.2021	Käänteinen splittaus	91 836 736	-	45 918 368	-	1 000 000,00	12.5.2021
9.6.2021	Listautumisanti First North Growth Market -listautumisen yhteydessä	45 918 368	6 232 920	52 151 288	2,10 ³⁾	1 000 000,00	10.6.2021
18.6.2021	Suunnattu osakeanti ⁴⁾	52 151 288	934 938	53 086 226	2,10	1 000 000,00	22.6.2021
21.6.2022	Suunnattu osakeanti ⁵⁾	53 086 226	1 900 000	54 986 226	1,95	1 000 000,00	22.6.2022
12.4.2023	Maksuton osakeanti Yhtiölle itselleen ⁶⁾	54 986 226	220 000	55 206 226	0,00	1 000 000,00	30.4.2023

18.12.2023	Suunnattu osakeanti ⁵⁾	55 206 226	3 333 333	58 539 559	0,90	1 000 000,00	19.12.2023
3.4.2024	Maksuton osakeanti Yhtiölle itselleen ⁶⁾	58 539 559	220 000	58 759 559	0,00	1 000 000,00	29.4.2024
13.3.2025	Maksuton osakeanti Yhtiölle itselleen ⁶⁾	58 759 559	220 000	58 979 559	0,00	1 000 000,00	7.5.2025

- 1) Suunnattu osakeanti järjestetty Yhtiön hallituksen jäsenille Harri Tahkolalle ja Petri Kärkkäiselle osana heidän sitouttamistaan Yhtiöön.
- 2) Pyörästetty
- 3) Osakkeiden merkintähinta yleisöannissa ja instituutioannissa. Henkilöstöannissa merkintähinta 1,89 euroa.
- 4) Suunnattu osakeanti listautumisannissa vakauttamisjärjestäjänä toimineelle Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeelle.
- 5) Suunnattu osakeanti institutionaalisille ja muille kokeneille sijoittajille.
- 6) Maksuton osakeanti Yhtiölle itselleen liittyen Yhtiön avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmään.

Voimassa olevat Yhtiön hallituksen valtuutukset

Valtuutus päättää Yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta

Yhtiön varsinainen yhtiökokous valtuutti 10.4.2025 Yhtiön hallituksen päättämään yhteensä enintään 5 875 956 Yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla.

Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan. Hallitus päättää miten omia osakkeita hankitaan ja/tai otetaan pantiksi. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankkiminen).

Osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia ja/tai ottaa pantiksi muun ohella Yhtiön pääomarakenteen kehittämiseksi, mahdollisten yrityskauppojen, investointien tai muiden liiketoimintaan kuuluvien järjestelyjen rahoittamiseksi tai toteuttamiseksi tai käytettäväksi Yhtiön kannustin- tai palkkiojärjestelmissä.

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti.

Valtuutus päättää osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta

Yhtiön varsinainen yhtiökokous valtuutti 10.4.2025 Yhtiön hallituksen päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 20 000 000 osaketta.

Hallitus päättää kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen (suunnattu anti).

Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2026 asti.

Osakkeenomistajien oikeudet

Osakkeenomistajien merkintäetuoikeus

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on etuoikeus merkitä yhtiön uusia osakkeita. Päätös laskea liikkeeseen uusia osakkeita osakkeenomistajan merkintäetuoikeudesta poiketen sekä päätös myöntää optio-oikeuksia ja muita yhtiön osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia vaatii vähintään kahden kolmasosan enemmistön yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Lisäksi tällainen päätös edellyttää, että tähän on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Osakeyhtiölain mukaan päätös maksuttomasta osakeannista osakkeenomistajan merkintäetuoikeudesta poiketen edellyttää, että tähän on yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava syy.

Tietty osakkeenomistajat, jotka asuvat tai joiden rekisteröity osoite on Suomen ulkopuolella, mukaan lukien "yhdysvaltalaiset henkilöt" (kuten määritelty Yhdysvaltojen arvopaperimarkkinalain Regulation S -säännöksessä), eivät välttämättä voi käyttää osakkeenomistukseensa perustuvaa merkintäetuoikeuttaan, paitsi jos osakkeet on rekisteröity kyseisen valtion arvopaperilainsäädännön mukaisesti tai jos käytettävissä on poikkeus rekisteröinti- tai muista vastaavista vaatimuksista.

Yhtiökokous

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa yhtiötä koskeissa asioissa. Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä lukien. Yhtiökokous päättää muun muassa tilinpäätöksen vahvistamisesta, osinkojen jakamisesta ja hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valitsemisesta sekä heidän palkkioistaan. Yhtiökokous päättää myös vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä tiettyjen asioiden käsittelyä varten silloin, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai kun yhtiön tilintarkastaja tai yhtiön osakkeenomistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista, pyytävät sitä kirjallisesti.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiökokous voidaan järjestää hallituksen valinnan mukaan joko Yhtiön kotipaikassa tai Espoossa. Yhtiökokous voidaan järjestää myös ilman kokouspaikkaa etäkokouksena siten, että kaikki yhtiökokoukseen osallistuvat henkilöt osallistuvat kokoukseen ajantasaisen tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen välityksellä. Etäkokoukseen osallistuva osakkeenomistaja voi käyttää etäkokouksessa kaikkia oikeuksiaan kokouspaikalla osallistumista vastaavalla tavalla.

Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille kirjallisesti aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta, mutta viimeistään yhdeksän päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Kutsu on toimitettava osakkeenomistajille ilmoituksella, joka julkaistaan Yhtiön internetsivulla tai muulla todisteellisella tavalla kirjallisesti. Osakkeenomistajan on saadaksesen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava Yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen yhtiökokousta.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja äänestää siellä edellyttää, että osakkeenomistaja on arvo-osuusjärjestelmästä annetun lain mukaan rekisteröity Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon viimeistään kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä). Hallintarekisteröidyn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee hakea tilapäistä rekisteröintiä osakasluetteloon. Tilapäistä rekisteröintiä koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettavana ajankohtana, joka Osakeyhtiölain mukaan on yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen, ja tällainen ilmoitus tilapäisestä rekisteröinnistä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen. Mikäli osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, ilmoittautumisen yhteydessä on ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

Yhtiökokouksen päätösvaltaisuus ei edellytä tietyn osakemäärän olevan edustettuna kokouksessa tiettyjä Osakeyhtiölaissa määriteltyjä poikkeuksia lukuun ottamatta.

Äänioikeus

Osakkeenomistaja voi käyttää oikeuttaan osallistua yhtiökokoukseen ja äänestää yhtiökokouksessa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä. Kukin Yhtiön osake oikeuttaa omistajan yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Jos osakkeenomistajan osakkeet on kirjattu useammalle kuin yhdelle arvo-osuustilille, osakkeenomistajalla on oikeus käyttää eri asiamiestä kunkin arvo-osuustilin osakkeiden osalta. Osakkeenomistaja voi äänestää eri tavoin osalla omistamistaan äänistä. Voidakseen osallistua yhtiökokoukseen ja äänestää siellä osakkeenomistajan tulee olla rekisteröitynä Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon.

Yhtiökokouksessa useimmat päätökset tehdään yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeaminen osakeannin yhteydessä ja päätökset yhtiön sulautumisesta, jakautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan enemmistöä annetuista äänistä sekä kokouksessa edustetuista osakkeista.

Osingot ja muun vapaan pääoman jakaminen

Osingon jakamisesta ja muusta varojenjaosta päättää yhtiökokous äänten enemmistöllä. Kaikki Yhtiön Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet Yhtiön osinkoihin ja muuhun varojenjako. Vallitsevan suomalaisen markkinakäytännön mukaisesti osinkoja maksetaan ainoastaan kerran vuodessa sen jälkeen, kun osakkeenomistajat ovat hyväksyneet Yhtiön tilinpäätöksen ja hallituksen osingonjakoehdotuksen. Osakeyhtiölain mukaan osingon jakamista koskevan päätöksen voi kuitenkin tehdä yhtiökokouksen ohella myös hallitus yhtiökokoukselta saamansa valtuutuksen nojalla.

Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiön oma pääoma jakautuu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottu oma pääoma koostuu osakepääomasta, käyvän arvon rahastoista ja uudelleenarvostusrahastosta sekä aikaisemman Osakeyhtiölain mukaan ennen 1.9.2006 perustetusta mahdollisesta vararahastosta ja ylikurssirahastosta. Muut oman pääoman rahastot kuuluvat vapaaseen omaan pääomaan. Vapaa oma pääoma sisältää siten edellisen tilikauden voiton, edellisten tilikausien kertyneet voittovarot ja Yhtiön muun vapaan oman pääoman erät, mukaan lukien sijoitetun vapaan oman pääoman

rahasto, joista on vähennetty taseen osoittama tappio, yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat sekä eräät muut jakokelvottomat varat.

Osakeyhtiölaissa korostetaan yrityksen maksuvalmiuden säilyttämistä varojenjaon yhteydessä, ja näin ollen varoja ei saa jakaa, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai pitäisi tietää Yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan maksukyvyttömyyden.

Osakeyhtiölain mukaan osingon määrä ei saa ylittää hallituksen esittämää tai hyväksymää määrää. Osakkeenomistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia osakkeista, voivat kuitenkin varsinaisessa yhtiökokouksessa vaatia, että osinkona on jaettava vähintään puolet emoyhtiön edeltävän tilikauden voitosta, josta vähennetään mahdollisesti yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät määrät ja kyseessä olevan tilikauden aikana mahdollisesti maksetut aikaisemmat osingot. Tällä tavalla jaettava osinko ei kuitenkaan saa ylittää määrää, joka on ilman velkojien suostumusta mahdollista jakaa, ja se saa olla enintään 8 prosenttia emoyhtiön omasta pääomasta.

Osinko voidaan maksaa ja vapaata omaa pääomaa muutoin jakaa tietyltä tilikaudelta yhtiökokouksen vahvistettua yhtiön tilinpäätöksen tältä tilikaudelta ja päätettyä osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrästä yhtiön hallituksen ehdotuksen perusteella. Osakeyhtiölain mukaan osingonmaksu tai vapaan oman pääoman muu jakaminen voi perustua myös muuhun kuin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettuun tilinpäätökseen edellyttäen, että yhtiökokous on vahvistanut kyseisen tilinpäätöksen. Päätettäessä voiton jakamisesta on kuitenkin otettava huomioon tilinpäätöksen laatimisen jälkeen yhtiön taloudellisessa asemassa tapahtuneet olennaiset muutokset.

Osakeyhtiölain mukaan osingot ja muut jako-osuudet maksetaan osakasluetteloon asianomaisena täsmäytyspäivänä merkityille osakkeenomistajille tai hallintarekisteröityjen osakkeidensa haltijaksi merkityille henkilöille. Osakasluetteloa ylläpitää Euroclear Finland tilinhoitajayhteisöjen välityksellä. Osinkoja ei makseta osakkeenomistajille, joita ei ole merkitty osakasluetteloon.

Oikeus osinkoihin vanhenee kolmessa vuodessa osingonmaksupäivästä.

Muun vapaan oman pääoman jakaminen tapahtuu pääpiirteissään edellä osingonjaosta sanottua vastaavalla tavalla.

Katso lisätietoja osinkojen verotuksesta kohdasta "*Verotus*".

Lunastusvelvollisuus ja -oikeus

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja, jolla on yli 90 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, on oikeutettu käyvästä hinnasta lunastamaan muiden osakkeenomistajien osakkeet (lunastusoikeus). Lisäksi osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa edellä kuvatulla tavalla, on vastaavasti oikeus vaatia enemmistöomistajalta osakkeidensa lunastamista (enemmistöomistajan lunastusvelvollisuus).

Omat osakkeet

Osakeyhtiölain mukaan yhtiö voi hankkia omia osakkeitaan. Omien osakkeiden hankkimisesta päättää yhtiökokous. Yhtiökokous voi myös määrääjäksi, enintään 18 kuukaudeksi yhtiökokouksen päätöksestä, valtuuttaa hallituksen päättämään omien osakkeiden hankinnasta vapaalla omalla pääomalla. Yhtiökokous voi päättää yhtiön omien osakkeiden suunnatusta hankinnasta, jolloin osakkeita ei hankita osakkeenomistajilta heidän osakeomistuksensa suhteessa. Suunnattuun hankintaan on oltava yhtiön osalta painavat taloudelliset syyt. Julkinen osakeyhtiö saa omistaa enintään 10 prosenttia omista osakkeistaan suoraan tai tytäryhtiöidensä kautta. Omat osakkeet eivät anna yhtiölle osakkeisiin perustuvia osinko- tai muita oikeuksia. Esitteen päivämääränä Yhtiön hallussa on 286 747 omaa osaketta.

Osakkeiden luovutus

Myytäessä osakkeita arvo-osuusjärjestelmän kautta kyseiset osakkeet siirretään tilisiirtona myyjän arvo-osuustililtä ostajan arvo-osuustilille. Kauppa merkitään ennakkokaupaksi siihen saakka, kunnes se on selvitetty ja osakkeet maksettu, minkä jälkeen ostaja merkitään automaattisesti yhtiön osakasluetteloon. Mikäli osakkeet ovat hallintarekisteröityjä ja myyjän ja ostajan osakkeet säilytetään samalla omaisuudenhoitotilillä, osakkeiden myynti ei aiheuta merkintöjä arvo-osuusjärjestelmään, ellei osakkeiden hallintarekisteröinnin hoitaja vaihdu tai osakkeita siirretä omaisuudenhoitotililtä myynnin seurauksena.

Valuuttakontrolli

Ulkomaalaiset voivat hankkia suomalaisen osakeyhtiön osakkeita ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myös vastaanottaa osinkoja ilman erityistä valuuttakontrollilupaa, mutta osinkoa jakava yhtiö joutuu pidättämään

lähdeveron Suomesta siirrettävistä varoista, ellei soveltuvasta verosopimuksesta muuta johdu. Ulkomaalaiset, jotka ovat hankkineet suomalaisen osakeyhtiön osakkeita, voivat saada osakkeita rahastoannin yhteydessä tai osallistua uusmerkintään ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myydä suomalaisen yhtiön osakkeita Suomessa, ja tällaisesta myynnistä saadut varat voidaan siirtää pois Suomesta missä tahansa vaihdettavassa valuutassa. Suomessa ei ole voimassa valuuttakontrollisäännöksiä, jotka rajoittaisivat suomalaisen yhtiön osakkeiden myymistä toiselle ulkomaalaiselle.

SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT

Alla oleva yhteenveto on yleisluonteinen kuvaus Suomen arvopaperimarkkinoista ja se perustuu Esitteen päivämääränä Suomessa voimassa oleviin lakeihin. Alla oleva yhteenveto ei ole tyhjentävä.

Yleistä

Suomen arvopaperimarkkinoita valvova viranomainen on Finanssivalvonta. Keskeisiä arvopaperimarkkinoita säänteleviä säädöksiä ovat Arvopaperimarkkinalaki, joka sisältää määräyksiä muun muassa yhtiöiden ja osakkeenomistajien tiedonantovelvollisuuksista ja julkisista ostotarjouksista, Esiteasetus, joka sisältää määräyksiä muun muassa esitteiden sisällöstä ja esitysmuodosta sekä markkinoiden väärinkäyttöasetus ((EU) N:o 596/2014) ("MAR"), joka sisältää sääntelyä koskien muun muassa sisäpiirikauppoja, sisäpiirintiedon laitonta ilmaisemista, markkinoiden manipulaatiota ja sisäpiirintiedon julkistamista. Arvopapereiden ja muiden rahoitusvälineiden ottamista julkisen kaupankäynnin kohteeksi ja kaupankäyntiä listatuilla rahoitusvälineillä säännellään kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetulla lailla (1070/2017, muutoksineen). Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä Arvopaperimarkkinalain ja muiden lakien nojalla. Finanssivalvonnan tehtävänä on valvoa sääntelynnoudattamista.

Arvopaperimarkkinalaki ja MAR määrittävät tiedonantovelvollisuuden vähimmäisvaatimukset yhtiöille, jotka hakevat arvopapereitaan kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsinkiin tai jotka tarjoavat arvopapereita yleisölle Suomessa. Annettavien tietojen on oltava riittäviä, jotta mahdollinen sijoittaja voi tehdä perustellun arvion tarjotuista arvopapereista, niiden liikkeeseenlaskijasta sekä seikoista, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa arvopapereiden arvoon. Liikkeeseenlaskijalla on myös velvollisuus säännöllisesti julkistaa taloudellista tietoa yhtiöstä sekä Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen mukaan velvollisuus ilmoittaa yleisölle mahdollisimman pian sisäpiiritiedosta, joka koskee suoraan kyseistä liikkeeseenlaskijaa. Sisäpiiritieto on julkistettava siten, että yleisöllä on nopea pääsy kyseiseen tietoon ja että yleisö voi arvioida tietoa perusteellisesti, asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti.

Osakkeenomistajan on annettava ilman aiheutonta viivytystä ilmoitus suomalaiselle pörssilistatulle yhtiölle (tai yhtiölle, jonka osake on liikkeeseenlaskijan hakemuksesta tai suostumuksella kaupankäynnin kohteena Suomessa monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä) ja Finanssivalvonnalle, kun hänen ääni- tai omistusosuutensa saavuttaa, ylittää tai vähenee alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50, 66,67 (2/3) tai 90 prosenttia kyseisen listatun suomalaisen yhtiön äänimäärästä tai osakkeiden kokonaismäärästä Arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna (liputusilmoitus). Liputusilmoitus on tehtävä myös, kun osakkeenomistajalla on oikeus rahoitusvälineen perusteella saada yhtiön osakkeita määrä, joka saavuttaa, ylittää tai vähenee alle liputusrajan, tai kun suoran ja rahoitusvälineen perusteella saatavan omistuksen yhteen laskettu määrä saavuttaa, ylittää tai vähenee alle liputusrajan. Rahoitusvälineenä pidetään myös rahoitusvälinettä, jonka arvo määräytyy yhtiön osakkeen perusteella ja jolla on samanlainen taloudellinen vaikutus kuin rahoitusvälineellä, joka oikeuttaa saamaan yhtiön osakkeita. Liputusilmoitus on tehtävä riippumatta siitä, toteutetaanko rahoitusvälineen kohde-etuus fyysisesti luovuttaen vai nettoarvon tilityksenä. Liputusilmoitus on tehtävä ilman aiheutonta viivytystä, kuitenkin viimeistään seuraavana kaupankäyntipäivänä sen jälkeen, kun osakkeenomistaja sai tietää tai hänen olisi pitänyt tietää liputusrajan rikkovasta transaktiosta. Yhtiön saatua tiedon siitä, että osakkeenomistajan ääni- tai omistusosuus on saavuttanut, ylittänyt tai vähentynyt alle jonkin edellä mainitun rajan, yhtiön tulee ilman aiheutonta viivytystä julkistaa tätä koskeva tieto internetsivuillaan sekä toimittaa se keskeisille tiedotusvälineille, Finanssivalvonnalle ja Nasdaq Helsingille. Jos osakkeenomistaja on rikkonut velvollisuuksiaan omistus- tai ääniosuuden ilmoittamisesta, Finanssivalvonta voi painavasta syystä kieltää osakkeenomistajaa käyttämästä äänioikeutta ja olemasta edustettuna yhtiökokouksessa niillä osakkeilla, joita rikkomus koskee.

Arvopaperimarkkinalain mukaan osakkeenomistajan, jonka ääniosuus kasvaa yli 30 prosentin tai yli 50 prosentin yhtiön osakkeiden äänimäärästä sen jälkeen, kun yhtiön osake tai osakkeeseen oikeuttava arvopaperi on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle (tai liikkeeseenlaskijan hakemuksesta tai suostumuksella kaupankäynnin kohteeksi Suomessa monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä), on tehtävä käypään hintaan perustuva julkinen ostotarjous kaikista muista yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista ja yhtiön liikkeeseen laskemista sen osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista (pakollinen ostotarjous). Jos edellä tarkoitettujen rajojen ylitykseen johtaneet arvopaperit on hankittu julkisella ostotarjouksella, joka on tehty kaikista kohdeyhtiön osakkeista ja osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista, tai muutoin tällaisen julkisen ostotarjouksen voimassaoloaikana, velvollisuutta tehdä ostotarjous ei synny. Jos yhtiössä on yksi osakkeenomistaja, jonka ääniosuus on suurempi kuin tarjousvelvollisuusraja, ei toiselle osakkeenomistajalle synny velvollisuutta tehdä pakollista ostotarjousta ennen kuin tämän ääniosuus ylittää ensiksi mainitun osakkeenomistajan ääniosuuden. Jos osakkeenomistajan ääniosuuden ylittyminen johtuu yksinomaan kohdeyhtiön tai toisen osakkeenomistajan toimenpiteistä, ei osakkeenomistajalle synny tarjousvelvollisuutta ennen kuin osakkeenomistaja hankkii tai merkitsee lisää kohdeyhtiön osakkeita tai muutoin kasvattaa ääniosuuttaan kohdeyhtiössä. Jos edellä kuvatun ääniosuuden ylittyminen johtuu siitä, että osakkeenomistajat toimivat yksissä tuumin tehdessään vapaaehtoisen ostotarjouksen, ei velvollisuutta tehdä ostotarjousta synny, jos yksissä tuumin toimiminen rajoittuu yksinomaan julkisen ostotarjouksen tekemiseen. Velvollisuutta tehdä ostotarjous ei ole, jos osakkeenomistaja tai muu osakkeenomistajan kanssa yksissä tuumin toimiva henkilö luopuu edellä kuvatun rajan ylittävästä ääniosuudestaan kuukauden kuluessa rajan ylittymisestä edellyttäen, että osakkeenomistaja julkistaa tiedon luopumisaikastaan eikä käytä

äänivaltaansa tänä aikana. Osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) mukaan osakkeenomistaja, jolla on yli 90 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, on oikeutettu käyvistä hinnasta lunastamaan muiden osakkeenomistajien osakkeet (lunastusoikeus). Lisäksi osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa edellä kuvatulla tavalla, on vastaavasti oikeus vaatia enemmistöomistajalta osakkeidensa lunastamista (enemmistöomistajan lunastusvelvollisuus). Yllä mainittujen osake- ja äänimäärien laskemisesta on annettu yksityiskohtaisia säännöksiä.

Arvopaperimarkkinalain mukaan suomalaisen listatun yhtiön on suoraan tai epäsuorasti kuuluttava riippumattomaan, elinkeinoelämää laajasti edustavaan Suomessa perustettuun toimielimeen, joka on antanut hyvän arvopaperimarkkinatavan noudattamisen edistämiseksi suosituksen kohdeyhtiön johdon toiminnasta julkisessa ostotarjouksessa ("**Ostotarjouskoodi**"). Arvopaperimarkkinalain mukaan listatun yhtiön on annettava perustelut sille, miksi se ei ole sitoutunut noudattamaan Ostotarjouskoodia.

Lyhyet nettopositiot Nasdaq Helsingin pörssilistalla kaupankäynnin kohteena olevissa osakkeissa on ilmoitettava Finanssivalvonnalle lyhyeksimyynnistä ja tietyistä luottoriskinvaihtosopimuksiin liittyvistä kysymyksistä annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen ((EU) N:o 236/2012) mukaisesti. Lyhyiden nettopositiodien ilmoitusvelvollisuus koskee kaikkia sijoittajia ja markkinatoimijoita. Kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla otetun yhtiön osakkeita koskeva lyhyt nettopositio on ilmoitettava, kun positio saavuttaa, ylittää tai alittaa 0,1 prosenttia kohdeyhtiön liikkeeseen lasketusta osakepääomasta. Uusi ilmoitus on tehtävä kynnysarvon ylittymisen jälkeen 0,1 prosenttiyksikön välein. Finanssivalvonta julkistaa ilmoitetut lyhyet nettopositiot verkkosivustollaan, jos lyhyt nettopositio saavuttaa, ylittää tai alittaa 0,5 prosenttia kohdeyhtiön liikkeeseen lasketusta osakepääomasta.

Rikoslaki (39/1889, muutoksineen) sisältää säännöksiä julkistamisvaatimusten rikkomisesta, sisäpiiritiedon väärinkäytöstä, sisäpiiritiedon laittomasta ilmaisemisesta ja markkinoiden manipuloinnista. Säännöksissä kuvattu toiminta on kriminalisoitu. MAR:ssa, Arvopaperimarkkinalaissa ja Finanssivalvonnasta annetussa laissa (878/2008, muutoksineen) on annettu Finanssivalvonnalle oikeus määrätä muun muassa julkistamisvelvollisuutta, sisäpiiritiedon väärinkäyttöä, markkinoiden manipulaatiota ja johtohenkilöiden kaupparaportointia koskevien säännösten rikkomisesta hallinnollisia sanktioita lukuun ottamatta tilanteita, joissa tahoa epäillään samasta teosta esitutkinnassa, syyteharkinnassa tai tuomioistuimessa vireillä olevassa rikosasiassa tai taholle on annettu samasta teosta lainvoimainen tuomio. Finanssivalvonta voi esimerkiksi antaa julkisen varoituksen, kieltää henkilöä käymästä kauppaa rahoitusvälineillä taikka määrätä rike- tai seuraamusmaksun. Nasdaq Helsingin kurinpitolautakunta voi antaa yhtiölle varoituksen tai muistutuksen taikka määrätä kurinpitomaksun tai määrätä yhtiön pörssilistalta poistettavaksi.

Kaupankäynti ja kauppohen selvitys Nasdaq Helsingissä

Osakekaupankäynti Nasdaq Helsingissä tapahtuu automatisoidussa täsmäytysjärjestelmässä. Nasdaq Helsinki käyttää osakekaupassa INET-kaupankäyntijärjestelmää, joka on toimeksiantopohjainen järjestelmä, jossa toimeksiannot täsmäytetään kaupoiksi, kun hinta- ja määrätiedot sekä muut ehdot täsmäyvät. Kaupankäynti arvopapereilla Nasdaq Helsingin pörssilistalla ja kauppohen selvitys Euroclear Finlandissa tapahtuu euroissa, ja pienin mahdollinen hinnanmuutos (tick size) noteerauksissa riippuu osakkeen tikkivälitaulukosta ja on alimmillaan 0,0001 euroa. Hintatiedot tuotetaan ja julkaistaan ainoastaan euroissa.

INET-kaupankäyntijärjestelmässä kaupankäyntipäivä koostuu pääasiassa kaupankäyntiä edeltävästä vaiheesta, varsinaisesta kaupankäynnistä ja kaupankäynnin jälkeisestä vaiheesta. Kaupankäyntiä edeltävässä jaksossa kello 9.00 ja 9.45 välisenä aikana toimeksiantoja voidaan tallentaa, muuttaa tai poistaa. Päivän avaus alkaa kello 9.45 ja päättyy kello 10.00. Päivän avaukseen siirretään automaattisesti kaupankäyntiä edeltävän jakson aikana tallennetut tarjoukset sekä järjestelmässä jo olevat tarjoukset, joiden voimassaoloaika voi olla useita päiviä. Jatkuva kaupankäynti tapahtuu kello 10.00 ja 18.25 välisenä aikana. Jatkuva kaupankäynti alkaa jaksoittain välittömästi päivän avauksen päätyttyä kello 10.00, jolloin ensimmäisen osakkeen avauskurssi määrätään, minkä jälkeen jatkuva kaupankäynti kyseisellä osakkeella alkaa. Noin kymmenen minuutin kuluttua kaikkien osakkeiden avauskurssit on määritetty, ja markkinakysyntään perustuva kaupankäynti jatkuu kello 18.25 asti. Päivän päätöshuutokauppa alkaa kello 18.25 ja päättyy noin kello 18.30, jolloin määritetään päätöskurssit ja jolloin myös jatkuva kaupankäynti päättyy. Kaupankäynnin jälkeisen jakson aikana kello 18.30 ja 19.00 välillä voidaan tallentaa vain osakkeiden sopimuskauppoja jälkipörssikauppoina päivän kaupankäynnissä määräytyneeseen hintaan.

Osakkeilla tehdyt kaupat selvitetään yleensä Euroclear Finlandin Infinity T2S -selvitysjärjestelmässä toisena pankkipäivänä kaupantekopäivästä (T+2), elleivät osapuolet ole toisin sopineet.

Arvo-osuusjärjestelmä

Yleistä

Kaikkien Euroopan unioniin sijoittautuneiden liikkeeseenlaskijoiden, jotka laskevat liikkeeseen tai ovat laskeneet liikkeeseen siirtokelpoisia arvopapereita, jotka otetaan kaupankäynnin kohteeksi tai joilla käydään kauppaa kauppapaikoilla, on huolehdittava siitä, että tällaiset arvopaperit muutetaan arvo-osuusmuotoon. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus valita arvopaperikeskus, jossa arvopaperit lasketaan liikkeeseen. Arvopaperikeskus ylläpitää arvo-osuusjärjestelmää. Suomessa arvopaperikeskuksena toimii Euroclear Finland Oy, joka tarjoaa arvopapereiden selvitys- ja rekisteröintipalveluja kansallisella tasolla. Euroclear Finland pitää keskitettyä arvo-osuusrekisteriä sekä oman pääoman että vieraan pääoman ehtoista arvopapereista. Euroclear Finlandin rekisteröity osoite on Itämerenkatu 25, 00180 Helsinki.

Suomalaisessa arvopaperikeskuksessa on pidettävä liikkeeseenlaskijoiden lukuun osakasluetteloita arvo-osakkeenomistajista. Arvopaperikeskuksilla ei ole arvopaperikeskusasetuksen (Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 909/2014, annettu 23 päivänä heinäkuuta 2014, arvopaperitoimituksen parantamisesta Euroopan unionissa sekä arvopaperikeskuksista ja direktiivien 98/26/EY ja 2014/65/EU sekä asetuksen (EU) N:o 236/2012 muuttamisesta ETA:n kannalta merkityksellinen teksti, "**Arvopaperikeskusasetus**") mukaan velvollisuutta tarjota osakkeenomistajille maksuttomia liikkeeseenlaskijoiden kustantamia tilejä, mutta arvopaperikeskukset voivat tarjota tällaisia tilejä vapaaehtoisen liiketoimintapäätöksen perusteella. Tilinhoitajilla, jollaisina voivat toimia muun muassa luottolaitokset ja sijoituspalveluyritykset, on oikeus tehdä kirjauksia arvo-osuusrekisteriin ja hallinnoida arvo-osuustilejä.

Kirjaamismenettely

Kaikkien arvo-osuusjärjestelmään liittyneiden yhtiöiden osakkeenomistajien on avattava arvo-osuustili tilinhoitajan kautta taikka hallintarekisteröitävä osakkeensa tilikirjausten toteuttamiseksi. Suomalaisella osakkeenomistajalla ei ole oikeutta säilyttää osakkeitaan hallintarekisteröidyllä tilillä suomalaisessa arvo-osuusjärjestelmässä. Osakkeenomistajille, jotka eivät ole vaihtaneet osakkeitaan arvo-osuuksiksi, avataan Euroclear Finlandissa yhteinen arvo-osuustili, jonka tilinhaltijaksi merkitään liikkeeseenlaskija. Kaikki arvo-osuusjärjestelmään rekisteröityjen arvopapereiden siirrot toteutetaan tilisiirtoina tietojärjestelmässä siinä määrin kuin ne toteutetaan arvo-osuusjärjestelmässä. Tilinhoitaja vahvistaa kirjatut toimitukset tilinhaltijalle tili-ilmoituksen arvo-osuustileille tehdyistä kirjauksista vähintään neljä kertaa vuodessa. Arvo-osuustilin haltijat saavat myös vuosi-ilmoituksen omistuksistaan jokaisen kalenterivuoden päättyessä.

Jokaiselle arvo-osuustilille on merkittävä määritellyt tietoja tilinhaltijasta ja muista tilille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista sekä tietoja tilinhoitajasta, jonka hoidossa arvo-osuustili on. Vaadittavat tiedot sisältävät myös tilille kirjattujen arvo-osuuksien lajin ja määrän sekä tiliin ja sille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset. Euroclear Finland ja tilinhoitajat ovat velvollisia pitämään saamansa tiedot luottamuksellisina. Yhtiöllä on kuitenkin Osakeyhtiölain mukaan velvollisuus pitää osakasluettelo jokaisen nähtävänä yhtiön pääkonttorissa tai, yhtiön osakkeiden kuullessa arvo-osuusjärjestelmään, arvopaperikeskuksen toimipaikassa Suomessa. Finanssivalvonnalla on myös pyynnöstä oikeus saada määrättyjä tietoja myös hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajista.

Kukin tilinhoitajayhteisö on ankarassa vastuussa virheistä ja puutteista kirjaustoiminnassa sekä salassapitovelvollisuuden rikkomisesta. Mikäli tilinhaltijalle on aiheutunut vahinkoa virheellisen kirjauksen tai muun virheen tai puutteen vuoksi, eikä asianomainen tilinhoitajayhteisö pysty korvaamaan tällaista vahinkoa johtuen maksukyvyttömyydestä, joka ei ole tilapäistä, on tilinomistaja oikeutettu saamaan korvauksen Euroclear Finlandin lakisääteisestä kirjausrahastosta. Kirjausrahaston pääoman on oltava vähintään 0,0048 prosenttia arvo-osuusjärjestelmässä viiden viimeksi kuluneen kalenterivuoden aikana säilytettävänä olleiden arvo-osuuksien yhteenlasketun käyvän arvon keskiarvosta, kuitenkin vähintään 20 miljoonaa euroa. Samalle vahingonkärsijälle maksetaan kirjausrahaston varoista korvauksena vahingonkärsijän samalta tilinhoitajayhteisöltä olevan korvaussaatavan määrä, kuitenkin enintään 25 000 euroa. Kirjausrahaston korvausvelvollisuus on rajoitettu samaan vahingotapaukseen liittyvissä vahingoissa 10 miljoonaan euroon.

Arvopaperien säilyttäminen ja hallintarekisteröinti

Muu kuin suomalainen osakkeenomistaja voi valtuuttaa tilinhoitajan (tai määrätyn muun Euroclear Finlandin hyväksymän suomalaisen tai ulkomaisen yhteisön) toimimaan puolestaan hallintarekisteröinnin hoitajana. Suomalaisten osakkeenomistajien hallintarekisteröinti ulkomailla voi olla mahdollista joissain tapauksissa EU:n arvopaperikeskusasetuksen ((EU) N:o 909/2017) tai muun EU-sääntelyn perusteella, tai jos suomalainen yhtiö laskee osakkeita liikkeeseen toisessa EU-maassa. Hallintarekisteröityjen osakkeiden nojalla ei voida käyttää muita omistajalle liikkeeseenlaskijaa kohtaan arvo-osuuden omistajana kuuluvia oikeuksia kuin oikeutta nostaa varoja, muuntaa tai vaihtaa arvo-osuus ja osallistua osake- tai muuhun arvo-osuusantiin. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja voi yhtiökokouksiin osallistumista ja yhtiökokouksessa äänestämistä varten hakea osakkeiden merkitsemistä tilapäisesti osakasluetteloon, jos osakkeenomistajalla on osakkeiden perusteella oikeus olla merkittynä osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä. Tilapäistä merkintää koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään yhtiökokoukskutsussa ilmoitettavana ajankohtana.

Hallintarekisteröinnin hoitajan on pyydettäessä ilmoitettava Finanssivalvonnalle sekä asianomaiselle yhtiölle nimiinsä rekisteröityjen osakkeiden todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys, mikäli se on tiedossa, sekä tämän omistamien osakkeiden määrä. Mikäli todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys ei ole tiedossa, hallintarekisteröinnin hoitajan on ilmoitettava vastaavat tiedot todellisen osakkeenomistajan edustajana toimivasta tahosta ja toimitettava edustajan kirjallinen vakuutus siitä, että osakkeiden todellinen osakkeenomistaja ei ole suomalainen luonnollinen henkilö tai suomalainen oikeushenkilö.

Osakkeenomistajan, joka haluaa pitää osakkeitaan arvo-osuusjärjestelmässä omissa nimissään, mutta jolla ei ole arvo-osuustiliä Suomessa, tulee avata arvo-osuustili jonkin tilinhoitajan kautta sekä euromääräinen tili pankissa.

Sijoittajien korvausrahasto ja talletussuojarahasto

Suomen lain mukaan sijoittajat jaetaan ammattimaisiin ja ei-ammattimaisiin sijoittajiin. Ammattimaisia sijoittajia ovat sellaiset liikeyritykset ja julkisyhteisöt, joiden voidaan olettaa tuntevan arvopaperimarkkinat ja niiden riskit. Asiakas voi lisäksi itse kirjallisesti ilmoittaa olevansa ammattitaitonsa ja sijoituskokemuksensa perusteella ammattimainen sijoittaja. Yksityishenkilöt ovat kuitenkin pääsääntöisesti ei-ammattimaisia sijoittajia.

Luottolaitosten ja asiakasvaroja hallinnoivien tai hallussaan pitävien sellaisten sijoituspalveluyritysten, jotka eivät tarjoa vain yksinomaan toimeksiantojen välittämistä tai sijoitusneuvontaa tai monenkeskisen kaupankäynnin järjestämistä, on kuuluttava sijoittajien korvausrahastoon. Korvausrahasto turvaa sijoittajien selvien, riidattomien ja erääntyneiden saamisten suorituksen silloin, kun sijoituspalveluyritys tai luottolaitos ei muuten pysty muun kuin tilapäisen maksukyvyttömyyden vuoksi maksamaan sijoittajien saamia tietyn määräjän kuluessa. Korvausrahasto korvaa ainoastaan ei-ammattimaisten sijoittajien saamia. Sijoittajalle maksetaan 90 prosenttia hänen saamisestaan, kuitenkin enintään 20 000 euroa. Rahasto ei korvaa osakekurssien laskusta tai vääristä sijoituspäätöksistä johtuvia tappioita, joten asiakas vastaa edelleen omien sijoituspäätöstensä seurauksista. Luottolaitosten tallettajille korvataan pankin maksukyvyttömyystilanteessa saamiset 100 000 euroon asti talletussuojarahaston varoista. Tallettajan varat ovat joko talletussuojarahaston tai korvausrahaston piirissä, joten samoilla varoilla ei ole kaksinkertaista suojaa.

VEROTUS

Alla esitetty yhteenveto perustuu Esitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön ja vallitsevaan oikeus- ja verotuskäytäntöön. Muutokset verolainsäädännössä ja sen tulkinnassa saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti. Alla oleva yhteenveto ei ole tyhjentävä eikä siinä ole otettu huomioon tai selvitetty minkään muun maan kuin Suomen verolainsäädäntöä tai oikeus- ja verotuskäytäntöä. Sijoittajan verotuksellisen kotipaikan ja Yhtiön perustamismaan Suomen verolainsäädäntö voivat vaikuttaa mahdolliseen osakkeista saatavaan tuottoon. Sijoitusta harkitsevien tulisi kääntyä veroasiantuntijan puoleen saadakseen tietoja osakkeiden merkitsemiseen, omistamiseen ja luovuttamiseen liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa tai muualla. Sijoittajien, joiden verotukseen jonkin muun maan lainsäädäntö saattaa vaikuttaa, tulisi kääntyä veroasiantuntijan puoleen heidän yksilöllisiin olosuhteisiinsa liittyvien veroseuraamusten selvittämiseksi.

Suomen verotus

Seuraavassa käsitellään yleisesti Suomen tulo- ja varainsiirtoveroseuraamuksia, joilla saattaa olla merkitystä Listautumisen ja/tai Osakkeiden kannalta. Alla oleva kuvaus soveltuu Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisiin luonnollisiin henkilöihin sekä osakeyhtiöihin, ja siinä käsitellään myös esimerkiksi osingonjakoon sekä Osakkeiden myynnistä saatavaan luovutusvoittoon soveltuvaa Suomen verolainsäädäntöä.

Alla esitetty ei ota huomioon tai käsittele muiden maiden kuin Suomen verolainsäädäntöä, eikä siinä käsitellä verokohtelua sellaisten osakkeiden omistajien osalta, joihin voi soveltua muun muassa erilaisia yritysjärjestelyitä, ulkomaisia väliyhteisöjä, liiketoimintaa harjoittamattomia yhteisöjä, tuloverosta vapautettuja yhteisöjä tai avoimia yhtiöitä taikka kommandiittiyhtiöitä koskevia erityisiä verosäännöksiä. Tässä kuvauksessa ei myöskään käsitellä Suomen perintö- tai lahjaveroseuraamuksia.

Tämä kuvaus perustuu seuraaviin lakeihin:

- tuloverolakiin (1535/1992, muutoksineen),
- lakiin elinkeinotulon verottamisesta (360/1968, muutoksineen),
- lakiin rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta (627/1978, muutoksineen),
- varainsiirtoverolakiin (931/1996, muutoksineen), ja
- verotusmenettelystä annettuun lakiin (1558/1995, muutoksineen).

Lisäksi seuraavassa on otettu huomioon oikeuskäytäntö sekä veroviranomaisten päätökset ja lausunnot, jotka ovat voimassa ja saatavilla tämän Esitteen päivämääränä. Verolainsäädäntöä, oikeuskäytäntöä sekä veroviranomaisten kannanottoja voidaan tulevaisuudessa muuttaa, ja näillä muutoksilla voi olla myös takautuva vaikutus.

Yleistä

Verovelvollisen verovelvollisuusasema määrittää Suomen verotusoikeuden laajuuden. Yleisesti verovelvolliset ovat Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan vain Suomesta saadusta tulosta. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevaan tuloverotukselliseen kiinteään toimipaikkaan liittyviä tuloja verotetaan Suomessa. Suomea sitovat verosopimukset voivat rajoittaa Suomen sisäisen verolainsäädännön soveltamista ja estää rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saaman tulon verottamisen Suomessa.

Luonnollisen henkilön katsotaan olevan Suomessa yleisesti verovelvollinen silloin, kun hän jatkuvasti oleskelee Suomessa yli kuuden kuukauden ajan tai hänellä on Suomessa varsinainen asunto ja koti. Ulkomaille muuttanutta Suomen kansalaista pidetään Suomessa yleisesti verovelvollisena muuttovuoden ja kolmen seuraavan kalenterivuoden ajan, ellei hän näytä, ettei hänellä ole kyseisenä verovuonna ollut olennaisia siteitä Suomeen.

Ansiotulo verotetaan progressiivisen veroasteikon mukaan. Enintään 30 000 euron kalenterivuoden pääomatulo verotetaan 30 prosentin verokannan mukaan ja 30 000 euroa ylittävä osuus kalenterivuoden pääomatulosta verotetaan 34 prosentin verokannan mukaan. Suomen lain mukaisesti perustetut yhtiöt sekä ulkomaiset yhtiöt, joilla on Suomessa varsinainen johtopaikka, ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia ja siten Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Lisäksi Suomessa rajoitetusti verovelvolliset ovat velvollisia maksamaan yhteisövero Suomessa sijaitsevien kiinteiden toimipaikkojensa tulosta. Yhteisöverokanta Suomessa on tällä hetkellä 20 prosenttia.

Seuraavassa on yhteenveto tietyistä Osakkeiden hankintaan, omistukseen ja luovutukseen liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisille osakkeenomistajille.

Osinkojen ja pääomanpalautusten verotus

Tuloverolaissa määritellyn julkisesti listatun yhtiön ("Noteerattu yhtiö") varojenjakoa vapaan oman pääoman rahastosta verotetaan osingonjakona. Näin ollen alla osingonjaon osalta kuvattu soveltuu myös varojen jakoon Yhtiön vapaan oman pääoman rahastosta.

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön Noteeratusta yhtiöstä saamista osingoista 85 prosenttia on veronalaista pääomatuloa ja 15 prosenttia on verovapaata tuloa. Sovellettava verokanta on tällä hetkellä 30 prosenttia siltä osin kuin pääomatulot kalenterivuonna ovat enintään 30 000 euroa ja 34 prosenttia 30 000 euroa ylittäviltä osin.

Kun Noteerattu yhtiö jakaa osinkoa Suomessa yleisesti verovelvollisille luonnollisille henkilöille tai kuolinpesille, sen on tehtävä jakamastaan osingosta ennakonpidätys. Tämän Esitteen päivämääränä osingosta tehtävän ennakonpidätyksen määrä on 25,5 prosenttia. Yhtiön pidättämä vero hyvitetään osingonsaajan lopullisessa verotuksessa.

Hallintarekisterin kautta omistavan tahon ollessa Suomessa yleisesti verovelvollinen luonnollinen henkilö, ennakonpidätyksen suuruus on 50 prosenttia, jos osinkoa jakava Noteerattu yhtiö tai osingon saajaa lähinnä oleva säilyttäjä ei saa tai säilyttäjä ei voi toimittaa Verohallinnolle vaadittuja osingonsaajaa koskevia yksilöintitietoja.

Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön on tarkistettava, että esitäytetyssä veroilmoituksessa hänen verovuonna saamansa osinkotulot on raportoitu oikein ja tarvittaessa korjattava osinkotulojen ja ennakonpidätysten oikeat määrät veroilmoitukseen.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Osingot, joita Noteerattu yhtiö saa toiselta Noteeratulta yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti verovapaata tuloa. Jos osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen (ainoastaan raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla voi olla tässä yhteydessä tarkoitettua sijoitusomaisuutta), niistä saatavista osingoista on verotettavaa tuloa 75 prosenttia ja loput 25 prosenttia verovapaata tuloa.

Osingot, joita suomalainen julkisesti noteeraamaton yhtiö saa Noteeratulta yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti 100 prosenttisesti verotettavaa tuloa. Jos kuitenkin julkisesti noteeraamaton yhtiö omistaa välittömästi vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan Noteeratun yhtiön osakepääomasta, on tällaisille osakkeille saatava osinko verovapaata edellyttäen, että osakkeet eivät kuulu osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen. Jos osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen, niistä saatavista osingoista on verotettavaa tuloa 75 prosenttia loppuosan ollessa verovapaata tuloa.

Rajoitetusti verovelvolliset

Suomalaisen yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle sijoittajalle maksamasta osingosta on suomalainen osingonmaksaja pääsääntöisesti velvollinen perimään lähdeveron osingon maksamisen yhteydessä, eikä osingosta tarvitse maksaa muita veroja Suomessa.

Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle maksettujen osinkojen lähdeveroprosentti on tällä hetkellä 20 prosenttia. Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle luonnolliselle henkilölle ja muille kuin yhteisömuotoisille tulonsaajille maksettujen osinkojen lähdeveroprosentti on tällä hetkellä 30 prosenttia. Lähdevero voi alentua tai poistua osinkoon sovellettavan verosopimuksen nojalla.

Lähdeveroa ei kuitenkaan peritä osingoista, joiden saaja on niin sanotun emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU, muutoksineen) 2 artiklassa tarkoitettu Euroopan unionin jäsenvaltiossa asuva yhteisö, joka välittömästi omistaa vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta, ja joiden osalta myös muut edellytykset emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU, muutoksineen) mukaisten etujen myöntämiseksi täyttyvät.

Tietyille Euroopan talousalueella asuville ulkomaisille yhteisöille maksetut osingot ovat joko täysin verovapaita tai niihin sovelletaan alennettua lähdeveroprosenttia riippuen siitä, miten osinkoa verotettaisiin, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle. Lähdeveroa ei peritä Suomessa osingoista, jotka suomalainen yhtiö on maksanut Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle edellyttäen, että (i) osingonsaajan kotipaikka on Euroopan talousalueella; (ii) osingonsaajan kotivaltioon sovelletaan Neuvoston virka-apudirektiiviä (2011/16/EU, muutoksineen) tai sopimusta koskien virka-apua ja tietojenvaihtoa veroasioissa; (iii) osinkoa saava yhtiö on tuloverolain 33d §:n, 4 momentissa tai elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6a §:ssä tarkoitettua suomalaista yhteisöä vastaava yhteisö; (iv) osinko olisi kokonaan verovapaa vastaavalle suomalaiselle yhtiölle tai yhteisölle maksettuna; ja (v) osinkoa saava yhtiö näyttää (kotimaansa veroviranomaisten antamalla todistuksella), että maksettua lähdeveroa ei tosiasiaassa voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa Suomen ja osingonsaajan asuinvaltion välillä tehdyn verosopimuksen perusteella.

Edellä mainitun rajoittamatta osinko on vain osittain verovapaa, jos Osakkeet kuuluvat vastaanottavan yhteisön sijoitusomaisuuteen eikä osinkoja vastaanottava yhtiö ole emo-tytäryhtiödirektiivin edellytykset täyttävä yhteisö ja omista suoraan vähintään kymmentä prosenttia jakavan yhtiön pääomasta. Tässä tapauksessa sovellettava lähdeverokanta on tällä hetkellä 15 prosenttia. Edellytys tälle verokohtelulle on, että vastaanottavan yhteisön kotipaikka on edellä kohdissa (i) ja (ii) esitetyt vaatimukset täyttävässä valtiossa ja yhteisö täyttää kohdassa (iii) esitetyt edellytykset. Sovellettavasta kaksinkertaisen verotuksen poistamista koskevasta sopimuksesta riippuen sovellettava lähdevero voi olla myös alempi kuin 15 prosenttia.

Kun suomalaisen yhtiön osakkeita säilytetään hallintarekisteröidyllä arvo-osuustilillä, osinkoja maksava suomalainen yhtiö maksaa osingot hallintarekisteröidylle arvo-osuustilille, jonka omaisuudenhoitaja välittää maksetut osingot tosiasiallisille edunsaajille. Vuodesta 2021 alkaen hallintarekisteröidylle osakkeille maksettaviin osinkoihin voidaan soveltaa verosopimuksessa määrättyä alempaa lähdeveroprosenttia, mikäli osinkoa jakava noteerattu yhtiö tai rekisteröity säilyttäjä on huolellisesti selvittänyt osingonsaajan asuinvaltion sekä varmistanut verosopimuksen soveltuvuuden kuten tarkemmin edellytetään rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain (627/1978, muutoksineen) 10 b §:ssä. Lisäksi osinkoa jakavalla noteeratulla yhtiöllä ja rekisteröityneellä säilyttäjällä on velvollisuus toimittaa Verohallinnolle rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain (627/1978, muutoksineen) 10 c §:ssä sekä verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995, muutoksineen) 15 e §:ssä tarkemmin yksilöidyt yksityiskohtaiset tunnistetiedot osingonsaajasta. Mikäli yksityiskohtaisia tunnistetietoja ei ole toimitettu, on hallintarekisteröidylle osakkeille maksettavasta osingosta pidätettävä 35 prosentin suuruinen lähdevero. Osingonsaajalla on tällaisessa tilanteessa mahdollisuus hakea Verohallinnolta lähdeveron palautusta siltä osin kuin edellytykset alemman lähdeveroprosentin soveltamiselle ovat olemassa.

Mikäli osingonsaajana on Euroopan talousalueella asuva rajoitetusti verovelvollinen luonnollinen henkilö, hän voi tietyin edellytyksin vaatia, että suomalaisen yhteisön maksamien osinkojen verotus toimitetaan lähdeverotuksen sijasta verotusmenettelystä annetun lain mukaisessa järjestyksessä.

Luovutusvoittoverotus

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Osakkeiden myynnistä (muuten kuin elinkeinotoiminnan harjoittamisen yhteydessä) syntynyt luovutusvoitto tai -tappio verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulona tai luovutusvoitosta vähennyskelpoisena luovutustappiona. Luovutusvoittoja verotetaan tällä hetkellä 30 prosentin verokannan mukaan (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30 000 euroa on vero ylimenevästä määrästä 34 prosenttia).

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen hankintameno ja myynnistä aiheutuneet kulut. Vaihtoehtoisesti luonnolliset henkilöt voivat todellisen hankintamenon sijasta käyttää verotuksessa hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on 20 prosenttia myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintamenon sijasta, voiton hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten katsotaan sisältyvät hankintameno-olettamaan, eikä niitä voida siten vähentää erikseen myyntihinnasta.

Luonnollisten henkilöiden osakkeiden myynnistä aiheutuvat luovutustappiot voidaan vähentää ensisijaisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön luovutusvoitosta ja toissijaisesti muusta pääomatulosta samana ja viitenä luovutusta seuraavana verovuotena. Luovutustappiota ei oteta huomioon pääomatulojen alijäämää laskettaessa kyseiselle verovuodelle eikä sen perusteella siten myönnetä alijäämähyvitystä. Mikäli verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään tuhat euroa, (lukuun ottamatta omaisuutta, jonka luovutus on Suomen verolainsäädännön nojalla verovapaata), osakkeista saatu luovutusvoitto ei ole veronalaista tuloa. eikä myöskään luovutustappio ole vähennyskelpoinen, jos lisäksi kyseisen omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään tuhat euroa.

Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden on täydennettävä esitetyttyyn veroilmoitukseensa tiedot verovuonna tapahtuneista arvopapereiden, kuten Osakkeiden, luovutuksista ja hankinnoista.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Seuraavassa esitetty koskee vain sellaisia suomalaisia osakeyhtiöitä, joita verotetaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain nojalla. Osakkeista saatava luovutusvoitto on pääsääntöisesti osakeyhtiön verotettavaa tuloa.

Osakkeiden myynnistä syntynyt luovutusvoitto lasketaan useimmilla suomalaisilla yleisesti verovelvollisilla osakeyhtiöillä verovuodesta 2020 alkaen yksinomaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaan. Tällaisen

yhtiön omistamat osakkeet jakautuvat eri omaisuuslajeihin, joita ovat yhtiön käyttö-, vaihto-, sijoitus- ja rahoitusomaisuus sekä verovuodesta 2020 alkaen myös muun omaisuuden omaisuuslaji. Osakkeiden luovutusten ja arvonalentumisten verokohtelu vaihtelee osakkeiden omaisuuslajista riippuen, ja useimpien suomalaisten osakeyhtiöiden tulisi siten määrittää, mihin omaisuuslajiin osakkeet kuuluvat. Muun omaisuuden omaisuuslajia koskevat erityiset rajoitukset. Esimerkiksi muuhun omaisuuteen kuuluvien useimpien osakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta syntyvät tappiot voidaan yleensä vähentää vain muun omaisuuden luovutuksesta syntyviä luovutusvoittoja vastaan verovuonna ja viitenä seuraavana verovuonna.

Luovutusvoitto (sekä myös luovutustappio) lasketaan vähentämällä luovutushinnasta todellisen hankintahinnan ja myyntikustannusten yhteismäärä. Luovutettujen osakkeiden hankintameno on siten useimmille yhtiöille vähennyskelpoista menoa kunkin omaisuuslajin asettamien edellytysten ja rajoitusten mukaisesti.

Useimpien osakeyhtiöiden elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluvien osakkeiden mahdollinen luovutustappio voidaan lähtökohtaisesti vähentää muista elinkeinotoiminnan tuloista kunkin omaisuuslajin asettamien edellytysten ja rajoitusten mukaisesti. Elinkeinotoiminnan tulolähteen vahvistetut tappiot voidaan vähentää tappiovuotta seuraavien kymmenen vuoden aikana elinkeinotoiminnan tulolähteen verotettavasta tulosta. Useimmilla yhtiöillä kuitenkin esimerkiksi muun omaisuuden omaisuuslajiin kuuluvat useimpien osakkeiden luovutustappiot ovat vähennettävissä vain samaan omaisuuslajiin kuuluvista luovutusvoitoista tappiovuonna tai sitä seuraavien viiden vuoden aikana muun omaisuuden omaisuuslajin luovutusvoitoista.

Yhtiön saamat luovutusvoitot sellaisista elinkeinotoimintaan kuuluvista käyttöomaisuusosakkeista, jotka yhtiö on omistanut vähintään vuoden ajan ja jotka oikeuttavat vähintään 10 prosenttiin yhtiön osakepääomasta, voivat kuitenkin olla tietyillä edellytyksillä verovapaita. Luovutustappiot tällaisista verovapaasti luovutettavissa olevista osakkeista ovat tässä tapauksessa verotuksessa vähennyskeltottomia. Käyttöomaisuuteen kuuluvien muiden kuin verovapaasti luovutettavien osakkeiden luovutuksesta syntynyt tappio on vähennyskelpoinen vain käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksista saaduista veronalaisista voitoista verovuonna ja viitenä seuraavana verovuonna.

Rajoitetusti verovelvolliset

Rajoitetusti verovelvolliset eivät pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia suomalaisen yhtiön osakkeiden myynnistä saamastaan luovutusvoitosta, paitsi jos rajoitetusti verovelvollisella katsotaan olevan tuloverolaissa ja soveltuvassa verosopimuksessa tarkoitettu kiinteä toimipaikka Suomessa ja osakkeet katsotaan kyseisen kiinteän toimipaikan omaisuudeksi tai luovutuksen kohteena olevan yhtiön kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu yhdestä tai useammasta Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä.

Varainsiirtoverotus

Suomessa uusien osakkeiden liikkeeseen laskemisen ja merkinnän yhteydessä ei makseta Suomessa varainsiirtoveroa. Yleisölle avoimilla ja säännöllisesti toimivilla markkinoilla kaupankäynnin kohteeksi otettujen Nasdaq Helsingissä noteerattujen Osakkeiden luovutuksesta ei peritä Suomessa varainsiirtoveroa, jos luovutus tapahtuu kiinteää rahavastiketta vastaan. Verovapauden edellytyksenä on se, että välittäjä tai muu kaupan osapuoli on sijoituspalvelulaissa (747/2012, muutoksineen) määritelty sijoituspalveluyritys, ulkomainen sijoituspalveluyritys tai muu sanotussa laissa tarkoitettu sijoituspalvelun tarjoaja tai se, että luovutuksensaaja on hyväksytty kaupan osapuoleksi markkinoilla, jolla luovutus tapahtuu. Jos välittäjä tai muu kaupan osapuoli ei ole varainsiirtoverolaissa määritelty arvopaperikauppias (toisin sanoen välittäjä on ulkomainen arvopaperikauppias, jolla ei ole sivuliikettä tai -konttoria Suomessa), verovapauden edellytyksenä on, että luovutuksensaaja ilmoittaa luovutuksesta Suomen veroviranomaisille kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai että välittäjä tekee vuosi-ilmoituksen veroviranomaisille verotusmenettelystä annetun lain mukaisesti.

Verovapauden piirissä eivät ole tietyt erikseen määritellyt luovutukset, kuten pääomansijoituksena tai varojen jakona tapahtuva luovutus tai osakkeiden luovutus, jossa vastike muodostuu osittain tai kokonaan työpanoksesta. Verovapaus ei myöskään koske osakkeiden luovutusta, joka tapahtuu Osakeyhtiölaissa säädetyn vähemmistöosakkeenomistajien lunastusvelvollisuuden täyttämiseksi. Erityisten sääntöjen perusteella verovapaus soveltuu tiettyjen edellytysten täytyessä myös listautumisten yhteydessä, vaikka verovapaus ei yleisesti ottaen koske luovutusta, joka perustuu sellaiseen tarjoukseen, joka on tehty sen jälkeen, kun tarkoitettu kaupankäynti arvopaperilla on päättynyt, tai ennen kuin kaupankäynti on alkanut.

Mikäli osakkeiden luovutus ei täytä edellä esitettyjä varainsiirtoverovapauden edellytyksiä, ostajan on maksettava varainsiirtoveroa 1,5 prosenttia luovutushinnasta. Jos ostaja ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen tai ulkomaisen luottolaitoksen, sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan suomalainen sivuliike tai -konttori, myyjän on perittävä vero ostajalta. Mikäli välittäjänä on suomalainen sijoituspalveluyritys tai luottolaitos tai ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai -konttori, on se velvollinen perimään varainsiirtoveron ostajalta ja tilittämään sen valtiolle. Mikäli kumpikaan kaupan osapuolista ei ole Suomessa yleisesti

verovelvollinen taikka ulkomaisen luottolaitoksen tai sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan suomalainen sivuliike tai -konttori, osakkeiden luovutuksesta ei peritä varainsiirtoveroa, ellei siirron kohteena ole kotimaisen asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, kiinteistöholdingyhtiön tai muun kiinteistöosakeyhtiön osakkeita.

Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on vähemmän kuin kymmenen euroa.

NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT

Seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä tämän Esitteen voimassaoloaikana Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa https://sijoittajille.toivo.fi/fi/listautuminen_2025:

1. Yhtiön yhtiöjärjestys;
2. tämä Esite;
3. Yhtiön 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 päätyneiltä tilikaudilta laaditut tilintarkastetut konsernitilinpäätökset sekä niitä koskevat tilintarkastuskertomukset;
4. Yhtiön tilintarkastamattomat taloudelliset tiedot 31.3.2025 päätyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sisältäen vertailutiedot 31.3.2024 päätyneeltä kolmen kuukauden jaksolta; ja
5. Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiraportti.

VIITTAAMALLA SISÄLLYTETYT ASIAKIRJAT

Seuraavat asiakirjat on sisällytetty Esitteeseen viittaamalla Esiteasetuksen 19 artiklan mukaisesti, ja ne muodostavat osan Yhtiön taloudellisista tiedoista. Esitteeseen viittaamalla sisällytetyissä asiakirjoissa esitetyt muut tiedot ovat epäolennaisia sijoittajille tai löytyvät muualta Esitteestä. Viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat saatavilla Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa https://sijoittajille.toivo.fi/fi/listautuminen_2025.

Asiakirja

Linkki asiakirjaan

Toivo Group Oyj:n
tilintarkastamattomat
taloudelliset tiedot
31.3.2025 päättäneeltä
kolmen kuukauden
jaksolta 31.3.2024
päättynyttä kolmen
kuukauden jaksoa
koskevine
vertailutietoineen Yhtiön
neljännesvuosikatsauksen
sivuilla 13–17

<https://sijoittajille.toivo.fi/files/documents/toivo-q1-2025-3.pdf>

Toivo Group Oyj:n
31.12.2024 päättäneeltä
tilikaudelta laadittu
tilintarkastettu
konsernitilinpäätös sekä
tätä koskeva
tilintarkastuskertomus
Yhtiön vuosikertomuksen
sivuilla 17–68 ja 72–74.

<https://sijoittajille.toivo.fi/files/documents/toivo-vuosikertomus-2024-1.pdf>

Toivo Group Oyj:n
31.12.2023 päättäneeltä
tilikaudelta laadittu
tilintarkastettu
konsernitilinpäätös sekä
tätä koskeva
tilintarkastuskertomus
Yhtiön vuosikertomuksen
sivuilla 17–66 ja 70–72.

<https://sijoittajille.toivo.fi/files/documents/Toivo%20vuosikertomus%202023.pdf>

Toivo Group Oyj:n
31.12.2022 päättäneeltä
tilikaudelta laadittu
tilintarkastettu
konsernitilinpäätös sekä
tätä koskeva
tilintarkastuskertomus
Yhtiön vuosikertomuksen
sivuilla 19–66 ja 70–72.

https://sijoittajille.toivo.fi/files/documents/6.2.%20toivo_vuosikertomus_2022_FIN.pdf

Catella Property Oy:n
kiinteistöarviointiraportti
Toivo Group Oyj:n
yhtiöjärjestys

<https://sijoittajille.toivo.fi/files/documents/Catella%20Property%20Oyn%20kiinteist%20arviointiraportti.pdf>

<https://sijoittajille.toivo.fi/fi/hallinnointi/yhtiojarjestys>

YHTIÖ

Toivo Group Oyj
Gransinmäki 6
02650 Espoo

TALOUDELLINEN NEUVONANTAJA

Oaklins Finland Oy
Pohjoisesplanadi 27 C
00100 Helsinki

YHTIÖN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA

Smartius Oy
Kauppurienkatu 11 B 51
90100 Oulu

TILINTARKASTAJA

KPMG Oy Ab
Töölönlahdenkatu 3 A
00100 Helsinki