



**Toivo Group Oyj:n  
liiketoimintakatsaus  
1.1. – 30.9.2024**

# Toivo Group Oyj:n liiketoimintakatsaus

## 1.1.–30.9.2024: Yhtiö valmistautuu kasvavaan asuntokysyntään. (Tilintarkastamaton)

Tuhatta euroa	1.1.–30.9.2024	1.1.–30.9.2023	muutos, %
Liikevaihto	32 587	33 619	-3 %
Liikevoitto	3 405	7 753	-56 %
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	3 405	7 753	-56 %
Tilikauden tulos	332	4 112	-92 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,01	0,07	-91 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	138 554	171 914	-19 %
Taloudellinen vuokrausaste	91,4 %	97,8 %	-7 %
Oma pääoma yhteensä	68 500	74 121	-8 %
Taseen loppusumma	162 228	196 313	-17 %

Tuhatta euroa	1.7.–30.9.2024	1.7.–30.9.2023	muutos, %
Liikevaihto	4 184	13 892	-70 %
Liikevoitto	1 059	2 101	-50 %
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	1 059	2 101	-50 %
Tilikauden tulos	-106	862	-112 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,00	0,02	-112 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	138 554	171 914	-19 %
Taloudellinen vuokrausaste	91,2 %	98,0 %	-7 %
Oma pääoma yhteensä	68 500	74 121	-8 %
Taseen loppusumma	162 228	196 313	-17 %



## KATSAUSKAUDEN 1.1.–30.9.2024 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevaihto 32,6 (33,6) milj. euroa.
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 220 (50) asunnon rakentamisesta.
- Katsauskaudella aloitettiin 196 (76) asunnon rakentaminen.
- Katsauskaudella valmistui 165 (330) asuntoa.

## NÄKYMÄT VUODELLE 2024

- Yhtiö arvioi liikevoiton ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia olevan 4–7 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1.–31.12.2024.
- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 4–10 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1.–31.12.2024.



# TOIMITUSJOHTAJA MARKUS MYLLYMÄKI



Vuosi 2024 on ollut kiinteistökehittäjille ja -sijoittajille haasteellinen, mutta samalla se on avannut uusia mahdollisuuksia niille, jotka uskaltavat olla rohkeita ja nähdä markkinoiden käänteen.

On mahdollista että, pääkaupunkiseudulla alkaa asuntopula jo vuonna 2025, mikä luo vahvan kysynnän uusille asunnoille ja vuokra-asunnoille. Tämä on erinomainen hetki investoida, sillä rakennuskustannukset ovat tasapainottuneet ja resursseja on nyt hyvin saatavilla.

Vuokramarkkinoilla on nähtävissä selviä piristymisen merkkejä, ja myös sijoittajamarkkina osoittaa elpymistä. Tämä tarjoaa meille mahdollisuuden tehdä pitkäjänteisiä investointeja, jotka kantavat hedelmää tulevina vuosina. Nyt on tärkeää pitää mieli kirkaana ja uida vastavirtaan, vaikka markkinat voivat tuntua haastavilta. Tällä hetkellä on juuri oikea aika toimia ja kasvattaa markkinaosuutta.

Olemme kohdistaneet investointimme sinne, missä näemme suurimman kasvupotentiaalin. Pitkän aikavälin menestyksen avain on nyt rohkeudessa ja kyvyssä tehdä päätöksiä, jotka kantavat pidemmälle kuin tämänhetkinen epävarmuus antaa olettaa. Meillä on tilaisuus vahvistaa asemaamme markkinassa ja

samalla vastata kasvavaan asuntotarpeeseen pääkaupunkiseudulla.

Yhtiömme on valmiina hyödyntämään nämä mahdollisuudet, ja uskon, että meillä on kaikki tarvittavat resurssit ja osaaminen tehdä järkeviä liiketoimia myös nykyisessä markkinaympäristössä.

**KEHITÄ:** Yhtiöllä on vahva hankekehityssalkku, ja tämän vuoksi yhtiö on uusissa sopimuksissa hyvin valikoiva. Yhtiö teki kolmannen vuosineljänneksen aikana sopimukset kahdesta uudesta hankkeesta Espooseen ja Helsinkiin. Hankkeissa asuntoja on yhteensä 47 kappaletta, ja ne ovat rivi- ja paritalohankkeita.

**RAKENNA:** Kolmannen vuosineljänneksen aikana yhtiö aloitti 111 asunnon ja kahden kohteen rakentamisen. Yhtiö valmistautuu käynnistämään useita työmaita vuoden 2024 loppuun mennessä.

**OMISTA:** Vuokrauksen ja manageerauksen Toivo hoitaa talon sisäisesti omilla Asuntomestareilla®. Yhtiön taloudellinen vuokrausaste vajosi kesän ja syksyn aikana historian alhaisimpiin lukemiin, mutta katsauskauden jälkeen vuokrausaste on alkanut parantua.

**MYY:** Kolmannen vuosineljänneksen aikana yhtiö teki kaksi sopimusta myyntikohteista. Toinen on 26 asunnon projektijohtourakka Helsingin Oulunkylään. Toinen hankkeista on 13 asunnon uusi omistusasuntohanke Helsingin Torpparinmäkeen.

Toivon liiketoiminta on hyvin pääoma-intensiivistä, ja hyvä rahoitusrakenne on yhtiölle tärkeä. Yhtiö on onnistunut uusien hankkeiden rahoituksessa hyvin vuoden 2024 aikana. Yhtiön vieraan pääoman rahoitus koostuu pääasiassa pitkistä pankkirahoituksista. Yhtiön omavaraisuusaste oli 42,8 % ja kiinteistöjen taloudellinen lainoitusaste (LTV) oli 51,7 %.

Kiitän asiakkaita, yhteistyökumppaneita ja työntekijöitä kuluneesta vuosineljänneksestä.



## UUDET SOPIMUKSET 1.7.–30.9.2024

Kolmannen vuosineljänneksen aikana yhtiö sopi kahdesta hankekokonaisuudesta, jotka sisältävät yhteensä 47 asuntoa.

Kohde	Kaupungin-osa	Tuote	Asunto-määrä/m <sup>2</sup>	Valmistuminen	A-energia-luokka
Holken, Espoo	Vanha-kartano	Rivi- ja paritalot	34	2026–2027	
Taksvärkki, Helsinki	Torpparinmäki	Erillis- ja paritalot	13	12/2025	

## ALOITETUT KOHTEET 1.7.–30.9.2024

Kolmannen vuosineljänneksen aikana yhtiö aloitti kaksi hanketta. Yksi hankkeista oli projektijohtourakointia.

Kohde	Kaupungin-osa	Tuote	Asunto-määrä/m <sup>2</sup>	Valmistuminen	A-energia-luokka
As Oy Espoon Asemamestari	Kilo	Kerrostalo	85	12/2025	Kyllä
As Oy Helsingin Oulunkylän Urho	Oulunkylä	Kerrostalo	26	12/2025	Kyllä

## VALMISTUNEET KOHTEET 1.7.–30.9.2024

Kolmannen vuosineljänneksen aikana yhtiöllä valmistui yhteensä yksi hanke.

Kohde	Kaupungin-osa	Asunto-tuote	Asunto-määrä	Valmistuminen	A-energia-luokka
Furuborgin Aava	Ramsin-ranta	Paritalo	6	9/2024	

## MUU TOIMINTA 1.7.–30.9.2024

- Yhtiö tiedotti 9.7.2024: Yhtiö on irtisanonut EIP:n kanssa solmitun käyttämättömän rahoitussopimuksen.
- Yhtiö tiedotti 15.8.2024: Saaneensa valmiiksi ensimmäisen erikoistilannehankkeen.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

- Yhtiö tiedotti 25.10.2024: Toivo Group Oyj muuttaa vuoden 2024 ohjeistuksiaan rakennettavien kohteiden aloitusten viivästyminen vuoksi.



## TOIVO VALMISTAUTUU KASVAVAAN ASUNTOKYSYNTÄÄN

Asuntoaloitukset ovat laskeneet poikkeuksellisen alhaiselle tasolle pääkaupunkiseudulla. Vuonna 2023 valmistui noin 17 000 asuntoa, mutta vuoden 2024 aikana valmistuneiden asuntojen määrä on laskemassa noin 13 000 asuntoon. Ennusteiden mukaan vuonna 2025 asuntoja valmistuu enää 9 000. Näistä vapaarahoitteisia on 3000. Samanaikaisesti väestönkasvu pääkaupunkiseudulla on pysynyt vahvana, mikä on lisännyt painetta asuntomarkkinoille. Vuonna 2023 väestönkasvu oli 25 000 henkeä ja vuoden 2024 aikana se on yhä vahva, noin 24 000 henkeä. (Lähteet: Helsingin Seudun suunnat 30.9.2024, Rakennusteollisuus syksy suhdannekatsaus, Tilastokeskuksen tilastot 30.9.2024.)

Asuntotuotannon romahtaminen on johtanut siihen, että pääkaupunkiseudun myymättömien asuntojen varasto riittää arviomme mukaan enää noin 6–12 kuukaudeksi. Tämä arvio on ajankohtainen lokakuun 2024 tilanteessa. Tämän jälkeen uusien asuntojen määrän niukkuus tulee kasvattamaan asuntopulaa merkittävästi.

Näillä näkymin uusi asuntotuotanto pääsee kunnolla vauhtiin vasta vuonna 2026, jolloin rakentamisen volyymi alkaa jälleen kasvaa. Arvioidemme mukaan pääkaupunkiseudulla tullaan kärsimään asuntopulasta kesäkuusta 2025 aina vuoteen 2027 saakka. Tänä aikana asuntomarkkinat kohtaavat voimakkaan kysynnän kasvun, kun väestönkasvu jatkuu ja tarjonta on rajallista. Toivo Group pitää tätä markkinatilannetta erityisen tärkeänä sijoittajille ja toimijoille, joilla on kyky vastata kysyntään ja hyödyntää markkinoiden potentiaali ajoissa.

## NYT ON HYVÄ AIKA INVESTOIDA

**Tase ja vuokrakohteet:** Toivo Group Oyj on aloittanut taseinvestoinnit ja kiihdyttää investointejaan edelleen useista syistä. Uusien hankkeiden rakennuskustannukset ovat olleet rohkaisevia, mikä mahdollistaa tehokkaampien projektien toteuttamisen. Uusien hankkeiden rahoittaminen on sujunut hyvin, mikä tukee yhtiön investointistrategiaa. Vuokratasojen ennustetaan nousevan hyvillä sijainneilla kiinteistöjen valmistuessa seuraavien 12 kuukauden aikana. Uudet hankkeet pystytään rakentamaan ensiluokkaisilla resursseilla.

**Myynti- ja omistusasuntohankkeet:** Myynti- ja omistusasuntohankkeiden osalta Toivo tulee kiihdyttämään uusien omistusasuntohankkeiden tuontia markkinaan. Asuntokauppamarkkina on heräämässä ja Toivolla ei ole juurikaan myymättömiä omistusasuntoja varastossa. Eikä lainkaan korkeimman hintaluokan asuntoja. Yhtiö pystyy kehittämään markkinoille juuri oikeanlaisia tuotteita. Asiakkaat uskaltavat ostaa Toivolta, ja heidän pankkinsa ovat valmiita rahoittamaan Toivon rakentamia hankkeita.

**Yhtiön kehittäminen:** Yhtiö panostaa myös kehittämiseen. Erikoistilanteita on avautumassa, ja hankesalkkuun on saatavilla hyvin monipuolisia hankkeita. Uusia avainhenkilöitä on tarjolla kasvuun ja uusiin liiketoiminta-avauksiin.

## 30,5 MILJOONAN EURON VASTAVIRTAUTISET

Markkinatilanne on ollut haastava, mutta Toivo Group Oyj on pystynyt vastaamaan siihen onnistuneesti. Yhtiö on julkaissut vastavirtauutiset yhteensä 30,5 miljoonan euron hankkeista ajanjaksolla 7–9/2024, mikä osoittaa sen kyvyn sopeutua ja säilyttää vahva taloudellinen asema muuttuvassa ympäristössä.

### Asemamestari

Asemamestari-hanke sijaitsee Kilossa, Espoossa, ja sen arvo on noin 18 miljoonaa euroa. Projektiin sisältyy yhteensä 85 asuntoa, ja sen rakentaminen on alkanut syyskuussa 2024. Hanke toteutetaan taseinvestointimallilla.

### Urho

Urho-hanke sijaitsee Oulunkylässä, Helsingissä, ja sen arvo on noin 8 miljoonaa euroa. Hankkeessa rakennetaan yhteensä 26 asuntoa, ja se on aloitettu syyskuussa 2024.

### Taksvärkki

Taksvärkki-hanke sijaitsee Torpparinmäessä, Helsingissä, ja sen arvo on 4,5 miljoonaa euroa. Hankkeessa rakennetaan yhteensä 13 asuntoa, ja sen aloitus on suunniteltu joulukuulle 2024. Hanke toteutetaan omistusasuntohankemallilla.

## KIINTEISTÖMYYNIT OSANA STRATEGIAMUUTOSTA

Toivo Group Oyj on suorittanut vuoden 2024 aikana kiinteistömyyntejä lähes 30 miljoonalla eurolla yhtiön taseesta ja tehnyt sopimuksia noin 70 miljoonan euron edestä uusista kohteista. Yhtiö tavoittelee lisää kiinteistömyyntejä vuosien 2024–2025 aikana. Myynnit tehdään sekä liiketoiminnallisista että riskienhallinnallisista syistä, ja ne tuovat yhtiölle liikkumavapautta, mikä mahdollistaa markkinaosuuden kasvattamisen ja paremman joustavuuden tulevia hankkeita varten.

**Liiketoiminnalliset syyt:** Kiinteistömyynneillä kasvatetaan yhtiön liikkumavapautta, mikä mahdollistaa uusien hankkeiden toteuttamisen ja valmistautumisen markkinoiden avautumiseen. Tämä strategia tukee myös yhtiön volyymin kasvattamista vastaamaan tulevaa asuntopulaa, erityisesti alueilla, joissa kysyntä on nousussa.

**Riskienhallinnalliset syyt:** Kiinteistömyynnit parantavat yhtiön omavaraisuusastetta ja pienentävät lainamäärää, mikä puolestaan alentaa korkokustannuksia. Lisäksi myynnit kasvattavat Toivon likviditeettiä, mikä parantaa yhtiön taloudellista joustavuutta ja riskinkantokykyä muuttuvassa markkinatilanteessa.

## TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuonna 2024 Suomen talous ei ole kasvanut, mutta käännettä parempaan ennustetaan vuosille 2025–2026. Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksin vuosimuutos oli syyskuussa 2024 0,8 prosenttia, ja kuluttajahintojen ennustetaan nousevan noin 1–2 prosenttia vuoden loppuun mennessä. BKT kasvun arvioidaan olevan noin 1–2 prosenttia vuosina 2025 ja 2026. (Lähde: Valtiovarainministeriö, taloudellinen katsaus, syyskuu 2024 ja Tilastokeskus.)

Asuntorakentaminen on ollut poikkeuksellisen vilkasta vuosina 2018–2021, jolloin aloitettiin huippuvuoden aikana jopa 44 600 asunnon rakentaminen. Vuoden 2022 aikana asuntotuotanto ja rakennuslupien määrä kuitenkin lähtivät jyrkkään laskuun, ja tämä kehitys jatkui läpi vuoden 2023. Vuonna 2022 aloitettiin 37 000 asunnon rakentaminen, kun taas vuonna 2023 luku laski 17 500 ja

vuonna 2024 ennakoidaan aloitettavan noin 16 500 asunnon rakentaminen, näistä ennakoidaan noin 2 600 olevan vapaarahoitteisia kerrostaloasuntoja. (Lähde: Rakennusteollisuus, suhdannekatsaus, syksy 2024, Valtiovarainministeriö)

Vuoden 2024 aikana huomio on keskittynyt inflaatioon ja korkotilanteeseen Euroopassa. Suomessa inflaatio on ollut suhteellisen maltillista, mutta EKP:n korkopäätöksiin vaikuttaa koko euroalueen inflaatiokehitys. Kun inflaatio hidastuu ja korot alkavat laskea, kotitalouksien ostovoima ja yritysten luottamus paranevat. Vientimarkkinoiden elpyessä kulutus, investoinnit ja tuotanto lähtevät kasvuun vuoden 2024 loppua kohden, ja elpyminen voimistuu entisestään vuonna 2025. (Lähde: Valtiovarainministeriö, taloudellinen katsaus, syksy 2024, Suomen Pankki, tilastot 22.9.2024)

## TALOUDELLINEN KATSAUS 1.1.–30.9.2024

### Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 32,6 (33,6) miljoonaa euroa ja laskua liikevaihdossa oli 3 prosenttia vertailukauteen (1.1.–30.9.2023) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat -0,4 (2,8) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta heikommaksi johtuen asuntoportfolion myynnistä sekä omaan taseeseen rakennettavien kohteiden volyymin laskemisesta. Kiinteistöjen kehityskate on laskenut yhtiön tavoitteiden mukaisesta tasosta.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 805 asuntoa, 29 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -1,9 (-1,3) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 46 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen pääosin asuntomäärän kasvusta.

Henkilöstökulut olivat -1,3 (-0,8) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 58 prosenttia. Kasvu johtuu rakennettaville hankkeille aktivoitavien henkilöstökulujen määrän laskusta.

Liikevoitto oli 3,4 (7,8) miljoonaa euroa, jossa oli laskua 56 prosenttia.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -3,4 (-2,3) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,6 (-0,5) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot 0,9 (-0,9) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 0,3 (4,1) miljoonaa euroa, jossa laskua 92 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,01 (0,07) euroa.

### INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 162,2 (196,3) miljoonaa euroa, jossa oli laskua 17 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 5,0 (19,7) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

### RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 72,8 (96,0) miljoonaa euroa.

Yhtiön rahoitustilanne oli hyvä katsauskauden aikana. Yhtiön rahoituslähteet muodostuivat käteisvaroista, nostetuista investointilainoista ja lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista.



## KIINTEISTÖKOHTEET JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 30.9.2024 valmiina 805 asuntoa, 29 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 7 kohdetta, jotka sisältävät 219 asuntoa. Katsauskauden aikana valmistui kokonaan tai osittain kuusi kohdetta: kerrostalo Vantaalle, As Oy Helsingin Rantahelmi, As Oy Helsingin Honkasuon Portti, As Oy Kaarinan Kvartetti, kerrostalo Järvenpää ja erikoistilanne Helsinki.

Valmiista asuntokohteista kahta lukuun ottamatta kaikki sijaitsevat PK-seudulla. Rakenteilla olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla ja Tampereen seudulla.

## HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivon keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1.–30.9.2024 oli 38 henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivon palveluksessa oli 38 henkilöä.

Toivon johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Markus Myllymäki, talousjohtaja Samuli Niemelä, rahoitus- ja riskienhallintajohtaja Lauri Rekola ja liiketoimintajohtaja Urho Myllymäki.

## TALOUDELLISET TAVOITTEET 2024–2026

- Osakekohtaista pitkäaikaista nettovarallisuutta (NAV/osake) kasvatetaan merkittävästi vuosittain.
- Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia 20 M € vuonna 2026.
- Kehittämisessä ja rakentamisessa saavutetaan 100 M € vuosittainen volyyymi (liikevaihto ja sijoitukset) vuoden 2026 loppuun mennessä (n. 63 M € vuonna 2023).
- Omavaraisuusaste yli 40 %.
- Osingonmaksussa huomioidaan yhtiön sijoitustarpeet ja taloudellinen asema.

## ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

### Operatiiviset riskit

Operatiivisiin riskeihin liittyy riippuvuus avainhenkilöiden osaamisesta. Avainhenkilöiden pysyvyys on tärkeää. Menestyminen pohjautuu pitkälti Yhtiön johdon ja työntekijöiden ammattitaitoon. Haasteena voi olla ammattitaitoisten henkilöiden rekrytoiminen Yhtiön palvelukseen. Yhtiö mittaa työntekijöiden viihtyisyyttä ja tyytyväisyyttä säännöllisesti muutaman kerran vuodessa toteutettavilla kyselyillä.

### Rahoitukselliset riskit

Rahoituksellisiin riskeihin liittyy esimerkiksi korkoriskit ja rahoituksen riittävyyteen tai saatavuuteen liittyvät riskit. Päättäneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.–30.9.2024. Kassavirta riittää konsernin juoksevien kulujen ja vieraan pääoman hoitomenojen (lyhennykset + korot) kattamiseen. Yhtiön vuokrasaamisiin liittyy riski siitä, että asiakkaat eivät pystyisi suorittamaan vastuitaan. Yhtiön vuokrasopimukset (asuntojen osalta) sisältävät yleensä 1 kuukauden vuokravakuuden, joka pienentää riskiä Yhtiön mahdollisista tulonmenetyksistä. Vuokrattujen tonttien osalta sopimukset sisältävät 2–3 vuoden vuokraa vastaavan kiinnityksen parhaalla etusijalla. Tämä alentaa myös riskiä tulonmenetyksille merkittävästi.

### Vahinkoriskit

Yhtiö arvioi, että sillä on toimialalle riittävä vakuutusturva. Kiinteistöt ovat vakuutettu täysarvovakuutuksin ja ne sisältävät vuokratuottojen keskeytysturvan. Yhtiöllä on voimassa oleva vastuuvakuutus.

## Toiminnan taloudelliset riskit

Yhtiö arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ja epävarmuustekijät liittyvät ennen kaikkea Suomen talouden kehitykseen. Talouden kehitys heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Toivon tulokseen ja kassavirtaan. Esimerkiksi Suomen talouden kehitys, korkojen nousu tai muutos kiinteistösijoittajien tuottovaatimuksissa voi aiheuttaa asuntojen hintojen vaihtelua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Toivon keskeisillä toiminta-alueilla ja tällä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Toivon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen Toivo Group Oyj vuokrausasteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin. Viranomaisten tulkinnoilla kalustettujen asuntojen liiketoiminnan arvonlisäverollisuuteen voi olla vaikutusta Toivon asuntokohteiden vuokrausasteeseen, kassavirtaan tai konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Hankekehityssalkun toteuttamiseen liittyy muun muassa rahoitukseen, asemakaavoitukseen ja rakennuslupvitukseen liittyviä riskejä.

## Geopoliittiset riskit ja Ukrainan sota

Yhtiö arvioi, että vuoden 2022 aikana alkaneet voimakkaat geopoliittiset riskit sekä Ukrainan sota heijastuvat asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Toivon tulokseen ja kassavirtaan. Geopoliittinen tilanne sekä Ukrainan sota voivat vaikuttaa inflaatiotasoon, korkojen nousuun, materiaalien saatavuuteen ja hintaan, työvoiman saatavuuteen tai muutokseen asuntojen tuottovaatimuksissa. Tämä voi aiheuttaa asuntojen hintojen vaihtelua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

## OSAKKEET JA OMISTAJAT

Toivo Group Oyj:n osakkeita oli 30.9.2024 kaupparekisteriin merkittynä 58 539 559 kappaletta. Liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä keskimäärin katsauskauden aikana oli 58 539 559 (55 042 138). Toivolla oli 30.9.2024 yhteensä 2 274 osakkeenomistajaa.

## LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analytikkotilaisuus järjestetään keskiviikkona 6.11.2024 klo 11:00 webcast-lähetyksenä. Webcast-lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä: <https://toivo.videosync.fi/2024-q3-liiketoimintakatsaus>

Katsauksen esittelee toimitusjohtaja Markus Myllymäki, sekä talousjohtaja Samuli Niemelä. Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin osoitteissa: [sijoittajille.toivo.fi](https://sijoittajille.toivo.fi) ja [sijoittajille.toivo.fi/en](https://sijoittajille.toivo.fi/en).

**Espoossa 6.11.2024**

**Toivo Group Oyj**  
Hallitus

# KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	1.1.-30.9.2024	1.1.-30.9.2023
Liikevaihto	32 587	33 619
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	-351	2 789
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-
Materiaalit ja palvelut	-24 308	-25 640
Henkilöstökulut	-1 323	-837
Poistot ja arvonalentumiset	-82	-30
Liiketoiminnan muut kulut	-3 117	-2 148
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>3 405</b>	<b>7 753</b>
<b>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rahoitustuotot	21	24
Rahoituskulut	-3 442	-2 289
<b>Nettorahoituskulut</b>	<b>-3 422</b>	<b>-2 265</b>
<b>Voitto (tappio) ennen veroja</b>	<b>-17</b>	<b>5 488</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-572	-522
Laskennallisten verojen muutos	921	-854
Tuloverot yhteensä	350	-1 376
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>332</b>	<b>4 112</b>
<b>Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	370	4 063
Määräysvallattomille omistajille	-37	49
<b>KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA</b>		
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>332</b>	<b>4 112</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	-	12
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>12</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>332</b>	<b>4 124</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	370	4 075
Määräysvallattomille omistajille	-37	49
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	0,01	0,07
Ei kassavirtaperusteiset osakepalkkiojärjestelmän kulut	-149	-153



# KONSERNITASE

1 000 euroa	30.9.2024	30.9.2023	31.12.2023
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	138 554	171 914	138 382
Käyttöoikeusomaisuuserät	57	12	98
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	215	76	146
Aineettomat hyödykkeet	6	16	10
Pitkäaikaiset saamiset	170	712	209
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistelevät sijoitukset	48	69	48
Laskennalliset verosaamiset	325	148	267
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>139 375</b>	<b>172 946</b>	<b>139 159</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	4 318	12 222	13 278
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	10 680	7 063	8 596
Rahavarat	7 856	4 083	5 359
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>22 853</b>	<b>23 367</b>	<b>27 233</b>
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-		25 740
<b>Varat yhteensä</b>	<b>162 228</b>	<b>196 313</b>	<b>192 132</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	1 000	1 000	1 000
Pääomalainat	17 302	17 280	17 280
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	20 998	17 983	20 998
Muuntoerot	-27	-13	-27
Kertyneet voittovarot	28 935	37 629	29 325
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>	<b>68 208</b>	<b>73 879</b>	<b>68 576</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus	292	242	254
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>68 500</b>	<b>74 121</b>	<b>68 830</b>
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Rahoituslaitoslainat	69 309	90 428	80 730
Vuokrasopimusvelat	6 195	6 886	6 913
Lähipiirilainat	-	2 500	2 500
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	511	447	463
Laskennalliset verovelat	4 830	7 567	5 699
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>80 846</b>	<b>107 828</b>	<b>96 305</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Rahoituslaitoslainat	2 841	2 589	3 738
Vuokrasopimusvelat	504	513	559
Lähipiirilainat	106	4	107
Varaukset	-	-	-
Ostovelat ja muut velat	9 432	11 250	9 556
Laskennalliset verovelat	-	7	-
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>12 882</b>	<b>14 364</b>	<b>13 960</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>93 728</b>	<b>122 192</b>	<b>110 264</b>
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-	13 038
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>162 228</b>	<b>196 313</b>	<b>192 132</b>

# KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa

1.1.-30.9.2024 1.1.-30.9.2023 1.1.-31.12.2023

	1.1.-30.9.2024	1.1.-30.9.2023	1.1.-31.12.2023
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden voitto	332	4 112	-4 306
<i>Oikaisut:</i>			
Käyvän arvon muutos ja luovutustuotot	21	-2 789	7 081
Poistot	82	31	127
Rahoitustuotot ja -kulut	3 422	2 265	3 857
Osakkuusyhtiön tulos	-	-	22
Tuloverot	-350	1 376	122
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	3 508	4 995	6 903
<i>Käyttö pääoman muutos:</i>			
Myyntisaamisten lisäykset (-) / vähennykset (+)	-615	3 858	2 824
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)	8 960	2 803	1 747
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)	-828	741	-1 367
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	11 026	12 397	10 106
Maksetut korot	-3 189	-2 972	-4 322
Maksetut verot	-516	-741	-860
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>7 320</b>	<b>8 683</b>	<b>4 924</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-5 014	-17 525	-19 843
Aineellisten hyödykkeiden hankinta	-106	-32	-159
Sijoituskiinteistöjen myynnit	4 948	276	276
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-173</b>	<b>-17 286</b>	<b>-19 726</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Osakkeiden liikkeeseenlasku	-	-	2 938
Maksetut osingot	-	-40	-40
Rahoituslainojen nostot	2 689	28 438	33 751
Muiden lainojen nostot	-22	-	63
Rahoituslainojen takaisinmaksut	-3 093	-19 896	-20 751
Muiden lainojen takaisinmaksut	-2 501	-760	-658
Lainasaaminen omistusyhteisyritykseltä	-1 540	-1 390	-1 390
Vuokravelan lyhennykset (IFRS 16)	-184	-89	-174
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-4 651</b>	<b>6 263</b>	<b>13 739</b>
<b>Rahavirtalaskelman mukainen rahavarojen muutos</b>	<b>2 496</b>	<b>-2 340</b>	<b>-1 063</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>5 359</b>	<b>6 423</b>	<b>6 423</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>7 856</b>	<b>4 083</b>	<b>5 359</b>

# OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

1000 euroa	Osake- pääoma	Pääoma- lainat	SVOP- rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarajat	Yhteensä
<b>1.1.2024</b>	<b>1 000</b>	<b>17 280</b>	<b>20 998</b>	<b>-27</b>	<b>29 325</b>	<b>68 576</b>
Korjaukset edellisten tilikausien voittovaroihin					-804	-804
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille					370	370
Maksuton osakeanti						0
Omien osakkeiden myynti					44	44
Pääomalainojen muutos		22				22
Osingonjako						0
Osakepalkkiojärjestelmä						0
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-390</b>	<b>-368</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 30.9.2024</b>	<b>1 000</b>	<b>17 302</b>	<b>20 998</b>	<b>-27</b>	<b>28 935</b>	<b>68 208</b>

1000 euroa	Osake- pääoma	Pääoma- lainat	SVOP- rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarajat	Yhteensä
<b>1.1.2023</b>	<b>1 000</b>	<b>17 280</b>	<b>18 061</b>	<b>-25</b>	<b>33 498</b>	<b>69 814</b>
Korjaukset edellisten tilikausien voittovaroihin					2	2
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille				12	3 164	3 176
Maksuton osakeanti						0
Omien osakkeiden myynti						0
Pääomalainojen muutos						0
Osingonjako						0
Osakepalkkiojärjestelmä						0
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>3 166</b>	<b>3 178</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 30.9.2023</b>	<b>1 000</b>	<b>17 280</b>	<b>18 061</b>	<b>-13</b>	<b>36 664</b>	<b>72 992</b>

1000 euroa	Osake- pääoma	Pääoma- lainat	SVOP- rahasto	Muunto- erot	Kertyneet voittovarajat	Yhteensä
<b>1.1.2023</b>	<b>1 000</b>	<b>17 280</b>	<b>18 061</b>	<b>-25</b>	<b>33 498</b>	<b>69 814</b>
Korjaukset edellisten tilikausien voittovaroihin						
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille				-2	-4 426	-4 428
Maksuton osakeanti (osakkeiden splittaus)						0
Osakeanti			2 938			2 938
Pääomalainojen muutos						0
Osingonjako					-40	-40
Osakepalkkiojärjestelmä					292	292
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 938</b>	<b>-2</b>	<b>-4 173</b>	<b>-1 238</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 31.12.2023</b>	<b>1 000</b>	<b>17 280</b>	<b>20 998</b>	<b>-27</b>	<b>29 325</b>	<b>68 576</b>



# SIJOITUSKIINTEISTÖT

1 000 euroa	Q3 2024	Q3 2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	138 382	155 716
Hankinnat tilikaudella	3 878	14 459
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-91	-676
Myynnit tilikaudella	-4 838	-810
Siirrot myytävänä oleviin	0	0
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	-49	-1 047
Kehitysvoitot	1 272	4 272
Käypien arvojen muutos	0	0
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 30.9.</b>	<b>138 554</b>	<b>171 914</b>

# TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-9/2024	1-9/2023	Muutos
Liikevaihto	32 587	33 619	-1 033
Vuokratuotto	5 874	5 094	780
Nettovuokratuotto	3 977	3 792	184
Liikevoitto	3 405	7 753	-4 348
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	3 405	7 753	-4 348
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	-198	1 281	-1 479
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	138 554	171 914	-33 359
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	5 014	19 688	-14 674
Sijoituskiinteistöjen myynnit	29 758	276	29 482
Korolliset nettovelat	71 610	99 285	-27 675
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	55 411	64 019	-8 608
Luototusaste (LTV), %	51,7 %	57,8 %	-6 %
Omavaraisuusaste, %	42,8 %	38,9 %	3,9 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,95	1,16	-0,21
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	-18,3	4,4	-22,7
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR <sup>1)</sup>	0,01	0,07	-0,07
Vuokrausaste, %	91,4 %	97,8 %	-6,4 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	26 829	31 524	-4 695
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	14 813	14 893	-80

<sup>1)</sup> Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 22.4.2021 päättämä osakkeiden käänteinen splittaus huomioitu osakemäärissä

# VAIHTOEHTOISTEN TUNNUSLUKUJEN TÄSMÄYTYS

1 000 euroa	1.1.-30.9.2024	1.1.-30.9.2023
<b>Liikevoitto</b>	<b>3 405</b>	<b>7 753</b>
Oikaisut	0	0
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>3 405</b>	<b>7 753</b>

Toivo julkaisee vaihtoehtoisia tunnuslukuja. Näiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen laadintaperiaatteita ei ole määritetty IFRS:ssä tai muissa sovellettavissa laskentastandardeissa. Ne eivät myöskään korvaa IFRS:n edellyttämiä tunnuslukuja. Näistä syistä johtuen ne eivät välttämättä ole vertailukelpoisia muiden yhtiöiden esittämien vaihtoehtoisten tunnuslukujen kanssa. Toivon julkaisemien vaihtoehtoisten tunnuslukujen tarkoitus on tarjota parempaa tietoa Toivon operatiivisesta kannattavuudesta, jota myös Toivon johto tarkastelee.

IFRS:n tai muun lainsäädännön säätlemiä tunnuslukuja ei katsota vaihtoehtoisiksi tunnusluvuiksi. Kaikki vaihtoehtoiset tunnusluvut vertailulukuihin lasketaan yhdenmukaisesti eri vuosina, jollei toisin ole mainittu.



# TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

# TOIVO GROUP OYJ LYHYESTI

Toivo on suomalainen vuonna 2015 perustettu asuntotalo, jonka liiketoiminta koostuu asuntojen tonttien kehittämisestä, talojen rakentamisesta ja asuntojen omistamisesta. Yhtiön liiketoimintamalli on ainutlaatuinen, sillä Toivon liiketoiminta yhdistää asuntoliiketoiminnan arvoketjun aina kehittämisestä, rakentamiseen ja valmiin kiinteistön omistamiseen, hallinnointiin ja vuokraukseen. Toivo hoitaa omalla tiimillään asuinkiinteistön koko elinkaaren aina raakamaan kaavoittamisesta asuntojen vuokraamiseen. Näin toimimalla Toivo pystyy tuottamaan lisäarvoa asiakkailleen, osakkeenomistajilleen ja sidosryhmilleen.

Toivon strategiana on kehittää Toivo-konseptin mukaisia asuntoja, joiden tavoitteena on vahva kehitysmarginaali sekä vakaa ja houkutteleva tuotto, ja jotka mahdollistavat näin asuntojen pitkäaikaisen omistajuuden sekä korkeamman lisäarvon tuottamisen Toivon asiakkaille. Toivolla on taustallaan osaava ja kokenut asiantuntijajoukko, jolla on vahvat ansiot asuntoliiketoiminnasta. Toivon tiimin jäsenet ovat olleet mukana kehittämässä ja rakentamassa yhteensä yli 17 000 asuntoa, ja heillä on keskimäärin kymmenen vuoden kokemus.

Toivon liikevaihto vuonna 2023 oli 43,7 miljoonaa euroa ja liikevoitto -0,3 miljoonaa euroa.

---

## LISÄTIETOJA

Toivo Group Oyj  
**Markus Myllymäki**  
Toimitusjohtaja  
p. 040 847 6206  
markus.myllymaki@toivo.fi

Hyväksytty neuvonantaja:  
Nordic Certified Adviser

