



**Toivo Group Oyj:n  
tilinpäätöstiedote  
1.1.–31.12.2024**

# Toivo Group Oyj:n tilinpäätöstiedote

## 1.1.–31.12.2024: Yli 200 miljoonan euron vastavirtauutiset vuonna 2024

| Tuhatta euroa   | 1.1.–31.12.2024 | 1.1.–31.12.2023 | muutos, % |
|---|-----------------|-----------------|-----------|
| Liikevaihto   | 39 810          | 43 692          | -9 %      |
| Liikevoitto   | 4 543           | -305            | 1 588 %   |
| Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia | 4 202           | 10 525          | -60 %     |
| Tilikauden tulos  | 734             | -4 364          | 117 %     |
| Osakekohtainen tulos (euroa)                                      | 0,01            | -0,08           | 116 %     |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo                                  | 108 035         | 164 122         | -34 %     |
| Taloudellinen vuokrausaste  | 92,3 %          | 97,0 %          | -5 %      |
| Oma pääoma yhteensä   | 69 434          | 68 830          | 1 %       |
| Taseen loppusumma   | 144 467         | 192 132         | -25 %     |

| Tuhatta euroa   | 1.10.–31.12.2024 | 1.10.–31.12.2023 | muutos, % |
|---|------------------|------------------|-----------|
| Liikevaihto   | 7 223            | 10 073           | -28 %     |
| Liikevoitto   | 1 138            | -8 058           | 114 %     |
| Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia | 797              | 2 772            | -71 %     |
| Tilikauden tulos  | 402              | - 8 476          | 105 %     |
| Osakekohtainen tulos (euroa)                                      | 0,01             | -6,57            | 100 %     |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo                                  | 108 035          | 164 122          | -34 %     |
| Taloudellinen vuokrausaste  | 94,9 %           | 95,0 %           | 0 %       |
| Oma pääoma yhteensä   | 69 434           | 68 830           | 1 %       |
| Taseen loppusumma   | 144 467          | 192 132          | -25 %     |



## KATSAUSKAUDEN 1.1.-31.12.2024 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevaihto 39,8 (43,7) milj. euroa.
- Tilikaudella tehtiin sopimukset yhteensä 271 (126) asunnon rakentamisesta.
- Tilikaudella aloitettiin 276 (118) asunnon rakentaminen.
- Tilikaudella valmistui 165 (377) asuntoa.
- Toivon kaupankäynnin volyyymi vuonna 2024 oli yhteensä 205 miljoonaa euroa, jakaantuen seuraavasti:
  - Valmiiden kiinteistöjen kauppaa 55 miljoonan euron arvosta
  - Uusien taseinvestointien aloituksia 32 miljoonan euron arvosta
  - Rakennettavien kohteiden myyntejä 118 miljoonan euron arvosta

## 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



# TOIMITUSJOHTAJA MARKUS MYLLYMÄKI



Vuosi 2024 oli kiinteistökehittäjille ja -sijoittajille haastava, mutta samalla se tarjosi mahdollisuuksia rohkeille toimijoille. Toivo kulki vastavirtaan ja kasvatti markkinaosuuttaan vaikeassa ympäristössä. Lisäksi liikevoitosta muodostui kohtuullisen hyvä.

Kiinteistömarkkinoiden haasteista huolimatta Toivo teki sopimuksia yli 200 miljoonalla eurolla ja oli mukana neljässä vuoden 20 suurimmasta kiinteistötransaktiosta Suomessa. Tämä osoittaa, että olemme vahvistaneet asemaamme markkinoilla. Lisäksi yhtiön laajentuminen yhteiskunta-kiinteistöissä pilotoinnista tuotantoon on ilahduttavaa.

Pääkaupunkiseudulla asuntopula on jo näkyvässä, ja kysyntä uusille asunnoille kasvaa. Toivon markkinaosuus vapaarahoitteisessa kerrostalotuotannossa nousi noin 10 prosenttiin, mikä kertoo onnistuneista kaupoista ja investoinneista.

Rakennuskustannukset ovat tasapainottuneet, ja vuokramarkkinoilla näkyy elpymistä. Tämä avaa meille mahdollisuuksia pitkäjänteisiin investointeihin. Nyt on oikea hetki hyödyntää markkinatilanne ja vahvistaa asemaamme entisestään.

**KEHITÄ:** Yhtiö valmistautuu tulevaisuuteen ja markkinoiden avautumiseen noin 3200 asunnon hankekehityssalkulla, joka sijoittuu noin 91 prosenttisesti PK-seudulle. Vuoden viimeisen neljänneksen aikana yhtiö teki neljä uutta sopimusta uusista hankkeista, jotka olivat kaksi asuntokohdetta ja kaksi hoivakohdetta.

**RAKENNA:** Yhtiö aloitti loka-joulukuussa yhteensä neljä uutta hanketta. Kaksi kohteista oli paritalohankkeita. Yksi kohteista oli sijoittajalle rakennettava yhteiskuntakiinteistö. Lisäksi yhtiö aloitti uuden vapaarahoitteisen vuokratalon rakentamisen omaan taseeseen.

**OMISTA:** Vuokrauksen ja manageerauksen Toivo hoitaa talon sisäisesti omilla Asuntomestareilla®. Yhtiön taloudellinen vuokrausaste vajosi H2/2024 aikana historian alhaisimpiin lukemiin, mutta vuokrausaste on alkanut hiljalleen parantua.

**MYY:** Vuoden viimeinen neljännes oli Toivolle myynnillisesti vahva, ja yhtiö onnistui toteuttamaan merkittäviä kiinteistökauppoja. Suurimmat kaupat olivat 20 miljoonan euron arvoinen rakennettavien hoivakohteiden myynti NREP:ille sekä 35 miljoonan euron arvoinen valmiin kerrostaloportfolion Sิริukselle.

Toivon liiketoiminta on pääomaintensiivistä, ja vahva tase antaa yhtiölle erinomaiset edellytykset kasvuun. Omavaraisuusaste nousi 48,9 prosenttiin ja LTV laski 43,9 prosenttiin, mikä kertoo yhtiön tasapainoisesta rahoitusrakenteesta. Pääosin pitkistä pankkirahoituksista koostuva rahoituspohja mahdollistaa strategiset investoinnit myös vuonna 2025.

Kiitän asiakkaita, yhteistyökumppaneita ja Toivon tiimiä erinomaisesta vuodesta 2024 – matka jatkuu vahvana myös vuonna 2025!

## UUDET SOPIMUKSET 1.10. - 31.12.2024

Toivo solmi uusia sopimuksia yhteensä neljä kappaletta vuoden viimeisen vuosineljänneksen aikana. Kaksi hankkeista oli hoivakoteja Esperille Järvenpähän ja Rovaniemelle. Lisäksi yhtiö solmi sopimuksen yhdestä rivitalohankkeesta ja yhdestä paritalohankkeesta, joissa asuntoja oli yhteensä 75 kappaletta.

| Kohde                   | Kaupungin-osa | Asunto-tuote | Asunto-määrä | Valmistuminen | A-energia-luokka |
|-------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|------------------|
| Helsingin Torpparinmäki | Torpparinmäki | Paritalot    | 12           | 12/2025       |                  |
| Espoo Suurpelto         | Suurpelto     | Rivitalot    | 63           | 2026          |                  |
| Esperi Järvenpää        | Järvenpää     | Hoivakoti    |              | 2026          | X                |
| Esperi Rovaniemi        | Rovaniemi     | Hoivakoti    |              | 2026          | X                |

## ALOITETUT KOHTEET 1.10. - 31.12.2024

Viimeisen vuosineljänneksen aikana yhtiö aloitti neljä hanketta. Aloitetuissa hankkeissa on asuntoja yhteensä 80 kappaletta, sekä yksi hoivakoti.

| Kohde                   | Kaupungin-osa | Asunto-tuote | Asunto-määrä | Valmistuminen | A-energia-luokka |
|-------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|------------------|
| As Oy Vantaan Räättäli  | Aviapolis     | Kerrostalo   | 49           | 12/2025       | X                |
| As Oy Espoon Paroni     | Perusmäki     | Paritalot    | 14           | 6/2025        | X                |
| Esperi Kangasala        | Lamminrahka   | Hoivakoti    |              | 2026          | X                |
| As Oy Espoon Alppirinne | Suvela        | Paritalot    | 17           | 12/2025       | X                |

## VALMISTUNEET KOHTEET 1.10. - 31.12.2024

Viimeisen vuosineljänneksen aikana ei valmistunut uusia kohteita.

## MUU TOIMINTA 1.10. - 30.12.2024

- Yhtiö tiedotti 24.10.2024: Toivo Group Oyj tiedotti osakkeenomistajien nimitystoimikunnan kokoonpanon.
- Yhtiö tiedotti 25.10.2024: Toivo Group Oyj muuttaa vuoden 2024 ohjeistuksiaan rakennettavien kohteiden aloitusten viivästyminen vuoksi.
- Yhtiö tiedotti 20.11.2024: Toivo Group Oyj on myynyt kolmen asuinkerrostalokohteen ja 240 asunnon kokonaisuuden Sirius Capital Partnersille noin 35 miljoonalla eurolla.
- Yhtiö tiedotti 12.12.2024: Toivo Groupin hallitus on päättänyt avainhenkilöiden pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä.
- Yhtiö tiedotti 16.12.2024: Toivo Group Oyj sijoittaa E-Heat Oy:öön ja laajentaa kestävään energialiiketoimintaan.
- Yhtiö tiedotti 23.12.2024: Toivo Group Oyj on solminut kaupat kahdesta yhteensä noin 20 miljoonan euron arvoisesta yhteiskuntakiinteistöstä Nrepin hallinnoiman rahaston kanssa.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

- Yhtiö tiedotti 14.2.2025: Toivo Group Oyj on allekirjoittanut esisopimuksen E-Heat Oy:n koko osakekannan hankkimiseksi.

## VUOSI 2024 OLI VASTAVIRRAN VUOSI

Toivo navigoi läpi vuoden 2024 poikkeuksellisessa markkinaympäristössä, jossa korkea korkotaso, hiipunut rakentaminen ja markkinoiden epävarmuus haastoivat kiinteistötoimialaa. Vastoin yleistä markkinakehitystä Toivo onnistui kuitenkin sopimuksellisesti siirtymään uudelleen kasvu-uralle, laajentamaan liiketoimintaansa ja vahvistamaan asemaansa asuntomarkkinoilla.

### Kaupankäynti ja investoinnit

Toivon kaupankäynnin volyyymi vuonna 2024 oli yhteensä 205 miljoonaa euroa, jakaantuen seuraavasti:

- Valmiiden kiinteistöjen kauppaa 55 miljoonan euron arvosta
- Uusien taseinvestointien aloituksia 32 miljoonan euron arvosta
- Rakennettavien kohteiden myyntejä 118 miljoonan euron arvosta

Vaikka kiinteistökauppa oli laajasti hiljaista markkinoilla, Toivo pystyi toteuttamaan merkittäviä liiketoimia ja investointeja, jotka tukevat yhtiön pitkän aikavälin strategiaa.

### Uudet liiketoiminta-avaukset

Vuonna 2024 Toivo laajensi toimintaansa kahdella merkittävällä alueella:

1. Yhteiskuntakiinteistöt siirtyivät pilotoinnista täysimittaiseen tuotantoon, mikä monipuolistaa Toivon liiketoimintaa ja vähentää syklien vaikutusta yhtiön kannattavuuteen.
2. Sijoitus E-Heatiin, sekä mahdollinen koko yhtiön hankinta, avaa Toivolle uusia liiketoimintamahdollisuuksia ja voi tukea pitkän aikavälin kasvua.



## Liiketoiminnan tehostaminen ja henkilöstö

Toivo keskittyi vuonna 2024 operatiivisen tehokkuuden parantamiseen:

Henkilöstön, tuotannon ja liiketoiminnan tehostaminen mahdollisti kannattavuuden parantamisen haastavassa markkinassa. Rekrytointeja avattiin hiljalleen, mikä viittaa asteittaiseen markkinan elpymiseen ja Toivon strategiseen kasvuun.

## Tulokset ja markkina-asema

Toivo vahvisti asemaansa Suomen asuntomarkkinoilla ja saavutti merkittävän markkinaosuuden:

Toivon osuus vapaarahoitteisesta kerrostaloasuntotuotannosta oli noin 10 % vuonna 2025 (220 asuntoa/2500 asuntoa). Vuoden lopussa Toivon taseessa oli vain 7 valmista myymätöntä asuntoa sekä yksi aloittamaton tontti, mikä osoittaa tehokasta myyntiä ja hallittua varastonhallintaa.

## Tulevaisuuden näkymät

Vuonna 2024 tehtyjen kaupankäynti- ja investointipäätösten vaikutukset realisoituvat erityisesti vuonna 2025, jolloin markkinan odotetaan elyvän ja korkojen laskevan. Toivon strateginen liiketoiminnan tehostaminen, uusien markkina-avausten hyödyntäminen ja kaupankäynnin onnistuminen antavat vahvan pohjan tulevaisuuden kasvulle.

Toivo jatkaa määrätietoisesti valitsemallaan polulla ja hyödyntää markkinamuutoksia luodakseen pitkäjänteistä arvoa omistajilleen.

## E-HEAT

E-Heat Oy on 2021 perustettu tamperelainen datakeskus- ja energiayhtiö, joka rakentaa modulaarisia datakeskuksia. Liiketoimintaan kuuluu datakeskuksen isännöintipalvelu, hukkalämmön myynti ja säätösähkömarkkinat.

## Suomen kaukolämpömarkkinat

Suomessa kaukolämpö kattaa 45 % lämmityksestä, ja vuonna 2024 siitä tuotettiin polttamalla 80 %. Samaan aikaan polttoaineiden hinnat ovat nousseet, mikä on johtanut lämmön hinnan rajuihin korotuksiin loppuasiakkaille vain muutamassa vuodessa. Energiamarkkina on murrosvaiheessa, ja kaukolämpöyhtiöt etsivät uusia tapoja tuottaa lämpöä edullisesti ja päästöttömästi.

E-Heatin konsepti tarjoaa ratkaisun molempiin haasteisiin. Sen datakeskusten tuottama hukkalämpö vähentää yhtä megawattia kohden noin 720 000 kilogrammaa hiilidioksidipäästöjä vuodessa, ja sen hinta on kilpailukykyinen muihin tuotantomuotoihin verrattuna, mikä vähentää kaukolämpöyhtiöiden hinnankorotuspaineita. Uusien tuuli- ja aurinkovoimainvestointien myötä Fingrid tarvitsee lisää joustavaa kulutusta verkkoon, ja E-Heatin datakeskukset ovat mukana Fingridin säätösähkö- ja säätökapasiteettimarkkinoilla (mFRR).

E-Heatin myyntiputki on tällä hetkellä 98 megawatin kokoinen, kun taas koko Suomen kaukolämpömarkkinan koko on noin 3 600 megawattia. Lisäksi kasvihuoneet, teollisuus ja suuret kiinteistöt, jotka eivät ole kaukolämmössä, kamppailevat samojen ongelmien kanssa.

## Yhden datakeskuksen hiilidioksidipäästöjen vähennys

2 megawatin E-Heat datakeskus säästää 1 440 000 kg CO<sub>2</sub>-päästöjä. Se vastaa 10,2 miljoonaa henkilöauton ajokilometriä, 1600 neliömetrin metsäalan vuotuista hiilidioksidipäästöä, 2460 edestakaista matkustajalentoa Helsingistä Müncheniin ja takaisin.

## E-Heatin liiketoimintamalli

E-Heatilla on kohdekohtainen datakeskusten kehittämis vaiheessa 10 datakeskusta, jotka tuottavat valmiina 28 megawattia lämpöä. Datakeskuksien rakentaminen ja käyttöönotto vaiheessa 6 datakeskusta, jotka tuottavat valmiina 13 megawattia lämpöä ja datakeskusten palvelu ja lämpöliiketoiminta vaiheessa 5 datakeskusta, jotka tuottavat 6 megawattia lämpöä.

Yhtiön liikevaihto oli vuonna 2024 noin 2 miljoonaa euroa. Yhtiö tavoittelee vuonna 2025 arviolta 7,5 miljoonaa euroa, vuonna 2026 arviolta 15 miljoonaa euroa ja vuonna 2027 arviolta 24 miljoonaa euroa liikevaihtoa.

## MIKSI E-HEAT?

Kiinteistöliiketoiminnan todennäköisesti suurin mahdollisuus vuosina 2025–2030 on datakeskuksissa ja päästöttömässä energiassa. Toivo on etsinyt viime vuosina mahdollisuuksia energialiiketoiminnasta kiinteistöliiketoiminnan rinnalle. E-Heatissa yhdistyivät datakeskusliiketoiminta, päästötön energialiiketoiminta sekä teknologialiiketoiminta. Toivolla ja E-Heatilla on samankaltainen liiketoimintamalli käytössä ja Toivo pääsee tukemaan leveämmillä hartioilla E-Heatin kasvua.

Jos onnistumme E-Heatin kanssa yhdessä käyttämään datakeskus ja energialiiketoiminnan mahdollisuudet.

- Pystymme toimittamaan E-Heatin datakeskusasiakkaille lisää palvelintilaa ja lämpöasiakkaille enemmän päästötöntä lämpöä.
- Toivon ja E-Heatin osakkeenomistajille lisää omistaja-arvoa.

## VUODEN 2025 LÄHTÖKOHDAT

### Markkinanäkymä

Vuosi 2025 ei tuo mukanaan merkittävää markkinamuutosta, mutta ensimmäiset elpymisen merkit ovat nähtävissä. Erityisesti pääkaupunkiseudulla asuntojen ylitarjonta alkaa vähentyä, mikä tukee asuntojen arvon kääntymistä selkeämpään nousuun. Asuntokauppa osoittaa piristymisen merkkejä, ja kiinteistötransaktiiovolyymit alkavat vähitellen nousta vuoden 2024 pohjalukemista.

Vaikka korkotaso pysyy edelleen koholla, maltillinen korkojen lasku tukee sekä asuntokaupan että sijoituskysynnän asteittaista elpymistä. Markkinoiden epävarmuus on edelleen merkittävää, mutta pitkän aikavälin rakenteelliset tekijät, kuten asuntotarpeen kasvu ja tarjonnan väheneminen, luovat vakaan pohjan arvonkehitykselle.

### Toivon liiketoiminta

Toivon liiketoiminta on saavuttanut vaiheen, jossa yhtiö ei ole enää suoraan riippuvainen markkinatilanteen vaihteluista. Kaupankäynti kuluttajille ja sijoittajille sekä kasvaneen tuotannon volyymin hallinta tukevat vakaata kehitystä.

### Toiminnan painopisteet vuonna 2025:

Kaupankäynti kuluttajille ja sijoittajille aktiivisena osana markkinan elpymistä.

Tuotantovolyymien hallinta – Toivo on kyennyt kasvattamaan tuotantomääräänsä ja varautuu markkinakysynnän muutoksiin. Vastavirtaan kulkeminen – Toivo jatkaa markkinaosuuden kasvattamista, tavoitteenaan 100 miljoonan euron volyymi vuonna 2026.



## Toivon strateginen suunta on selkeä:

Yhtiön yksi keskipitkän aikavälin tavoite on vuoteen 2026 mennessä yhtiön kehittämisen ja rakentamisen vuosivolyymi (liikevaihto ja sijoitukset) saavuttaa 100 miljoonaa euroa. Vuoden 2025 volyyymi on arviolta noin 80 miljoonaa euroa.

Toivo jatkaa määrätietoista kasvua ja liiketoiminnan kehittämistä, hyödyntäen markkinan tarjoamia mahdollisuuksia ja vahvistaen asemaansa alan johtavana toimijana.

## TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuonna 2024 Suomen talous supistui 0,3 prosenttia, mutta vuonna 2025 talouden odotetaan kääntyvän kasvuun. Eri ennusteiden mukaan bruttokansantuotteen (BKT) kasvu vaihtelee 0,8 prosentista 1,5 prosenttiin vuonna 2025. Inflaatio hidastui merkittävästi vuonna 2024, ja joulukuussa 2024 inflaatio oli 0,7 prosenttia. Vuonna 2025 Euroopan inflaation odotetaan pysyvän lähellä Euroopan keskuspankin 2 prosentin tavoitetta. (Lähde: Suomen pankki, Euro ja talous 12.2.2025)

Rakentamisen sektorilla asuntotuotanto oli poikkeuksellisen korkealla tasolla vuosina 2018–2021, jolloin vuosittain aloitettiin jopa 44 600 asunnon rakentaminen. Vuoden 2022 aikana asuntoaloitusten ja uusien rakennuslupien määrä kääntyi jyrkkään laskuun, ja tämä trendi jatkui merkittävänä myös vuosien 2023–2024 ajan. (Lähde: Rakennusteollisuus, suhdannekatsaus, joulukuu 2024, Valtionvarainministeriö)

Korot nousivat vuoden 2023 aikana ja 12 kuukauden euribor nousi useiden vuosien negatiivisen jakson jälkeen positiiviseksi, ollen 2023 lopussa hieman alle 4 prosenttia. Vuonna 2024 korot alkoivat laskea, ja Euroopan keskuspankin ohjauskoron odotetaan laskevan edelleen vuonna 2025, mikä tukee talouden elpymistä. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, talvi 2024, Suomen pankki, tilastot 12.2.2025)

Yhteenvedona voidaan todeta, että Suomen talous on siirtymässä taantumasta maltilliseen kasvuun vuonna 2025, inflaation pysyessä hallinnassa ja korkojen laskiessa, mikä luo suotuisat olosuhteet talouden elpymiselle.

## TALOUDELLINEN KATSAUS 1.1. - 31.12.2024

### Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 39,8 (43,7) miljoonaa euroa ja laskua liikevaihdossa oli 9 prosenttia vertailukauteen (1.1.–31.12.2023) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat –1,8 (–7,1) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta paremmaksi johtuen kiinteistöjen arvojen kääntymistä maltilliseen kasvuun. Kyseinen arvo sisältää myös muutamasta portfolion myynnistä syntyneitä luovutustappiota suhteessa taseen käypään arvoon.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 563 asuntoa, 29 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat –2,50 (–1,82) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 37 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen asuntomäärän kasvusta ja kustannusten noususta.

Henkilöstökulut olivat -1,0 (-1,2) miljoonaa euroa, jossa laskua oli 15 prosenttia. Lasku johtuu rakennettaville hankkeille aktivoitavien henkilöstökulujen määrän kasvusta.

Liikevoitto oli 4,5 (- 0,31) miljoonaa euroa.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -4,10 (-3,86) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -1,08 (-1,28) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot 1,5 (1,1) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 0,7 (- 4,4) miljoonaa euroa, jossa kasvua 117 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,01 (-0,08) euroa.

## INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 144,5 (192,1) miljoonaa euroa, jossa oli laskua 25 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 5,4 (19,8) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

## RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 59,0 (100,6) miljoonaa euroa.

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

## KIINTEISTÖKOHTEET JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 31.12.2024 valmiina 563 asuntoa, 29 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 12 kohdetta, jotka sisältävät 428 asuntoa ja 1 liiketilan. Omaan taseeseen näistä on tulossa 149 asuntoa.

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. – 31.12.2024 oli 40 henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivon palveluksessa oli 39 henkilöä.

Toivon johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Markus Myllymäki, talousjohtaja Samuli Niemelä, rahoitus- ja riskienhallintajohtaja Lauri Rekola ja rakentamisjohtaja 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 volyymi (liikevaihto ja sijoitukset) vuoden 2026 loppuun mennessä.
- 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. Päättyneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä tilikaudella 1.1.–31.12.2024. Kassavirta riittää konsernin juoksevien kulujen ja vieraan pääoman hoitomenojen (lyhennykset + korot) kattamiseen. Yhtiön vuokrasaamiin 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 kiinteistösjoiittajien 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 rakennuslupitukseen 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

### Liikkeelle lasketut osakkeet ja osakepääoma

Liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä keskimäärin tilikauden 2024 aikana oli 58 688 029 (55 243 578) osaketta ja tilikauden päättyessä 31.12.2024 osakkeiden lukumäärä oli 58 759 559 (58 539 559) osaketta.

### Osakkeenomistajat

Toivo Group Oyj:n osakkeita oli 31.12.2024 kaupparekisteriin merkittynä 58 759 559 kappaletta. Toivolla oli 31.12.2024 yhteensä 2 294 osakkeenomistajaa.

## HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN TULOKSEN KÄSITTELYSTÄ

Hallitus esittää, että emoyhtiön tilikauden voitto 321 082,70 euroa siirretään voitto/tappio edellisiltä tilikausilta -tilille. Hallitus ehdottaa, että osinkoa ei jaeta.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2024

Toivon Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Espoossa 12.4.2024. Yhtiökokous vahvisti Yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2023.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen ehdotuksen mukaisesti, että osinkoa ei jaeta ja että taseen osoittama voitto jätetään vapaaseen pääomaan.

Yhtiökokous myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2023.

Yhtiökokous päätti valita hallitukseen viisi jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Asko Myllymäki, Harri Tahkola, Petri Kärkkäinen, Tomi Koivukoski sekä uutena jäsenenä Margit Lindholm. Kokouksessaan heti yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi Asko Myllymäen hallituksen puheenjohtajaksi.

Yhtiökokous päätti, että yhtiön tilintarkastajaksi valittiin uudelleen tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. KPMG Oy Ab on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Pekka Alatalo.

Yhtiökokous päätti, että hallitus valtuutettiin päättämään yhteensä enintään 5 853 956 Yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin kymmentä (10) prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan



valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti.

Yhtiökokous päätti, että hallitus valtuutettiin 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, mikä vastaa noin 34 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2025 asti.

## TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN JA VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

7.5.2025 Liiketoimintakatsaus Q1/2025

6.8.2025 Puolivuotiskatsaus H1/2025

29.10.2025 Liiketoimintakatsaus Q3/2025

Toivo Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi 10.4.2025. Yhtiön hallitus kutsuu erikseen yhtiökokouksen koolle.

Yhtiö julkaisee konsernin vuoden 2024 vuosi- ja toimintakertomuksen sekä tilinpäätöksen keskiviikkona 12.3.2025 tiedotteella noin kello 9.00. Ne ovat tiedotteen liitteenä sekä luettavissa tiedotteen jälkeen myös yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [sijoittajille.toivo.fi](https://sijoittajille.toivo.fi).

## LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analytikkotilaisuus järjestetään keskiviikkona 26.2.2025 klo 10:00 webcast-lähetyksenä. Webcast-lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä: <https://toivo.videosync.fi/q4-2024>

Katsauksen esittelee toimitusjohtaja Markus Myllymäki, rahoitus- ja riskienhallintajohtaja Lauri Rekola sekä E-Heat:n toimitusjohtaja Lauri Pispala. Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin osoitteissa: [sijoittajille.toivo.fi](https://sijoittajille.toivo.fi) ja [sijoittajille.toivo.fi/en](https://sijoittajille.toivo.fi/en).

**Espoossa 26.2.2025**

**Toivo Group Oyj**  
Hallitus

# KONSERNIN TULOSLASKELMA

| 1 000 euroa   | 1.1.-31.12.2024 | 1.1.-31.12.2023 |
|---|-----------------|-----------------|
| Liikevaihto   | 39 810          | 43 692          |
| Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot | -1 754          | -7 107          |
| Liiketoiminnan muut tuotot  | -               | -               |
| Materiaalit ja palvelut   | -28 560         | -32 569         |
| Henkilöstökulut   | -1 020          | -1 198          |
| Poistot ja arvonalentumiset   | -113            | -78             |
| Liiketoiminnan muut kulut   | -3 820          | -3 045          |
| <b>Liikevoitto (-tappio)</b>  | <b>4 543</b>    | <b>-305</b>     |
| <b>Osuus osakkuusyriytysten tuloksesta</b>                                      | <b>-160</b>     | <b>-22</b>      |
| Rahoitustuotot  | 243             | 73              |
| Rahoituskulut   | -4 340          | -3 931          |
| <b>Nettorahoituskulut</b>   | <b>-4 097</b>   | <b>-3 857</b>   |
| <b>Voitto (tappio) ennen veroja</b>   | <b>286</b>      | <b>-4 184</b>   |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero                                  | -1 076          | -1 283          |
| Laskennallisten verojen muutos  | 1 524           | 1 103           |
| Tuloverot yhteensä  | 447             | -180            |
| <b>Tilikauden voitto (tappio)</b>   | <b>734</b>      | <b>-4 364</b>   |
| <b>Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen</b>                                 |                 |                 |
| Emoyhtiön omistajille   | 747             | -4 426          |
| Määräysvallattomille omistajille  | -13             | 61              |
| <b>KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA</b>  |                 |                 |
| <b>Tilikauden voitto (tappio)</b>   | <b>734</b>      | <b>-4 364</b>   |
| <b>Muut laajan tuloksen erät</b>  |                 |                 |
| Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi                     | -               | -               |
| Muuntoerot  | -27             | -2              |
| <b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä</b>                            | <b>- 27</b>     | <b>-2</b>       |
| <b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>  | <b>707</b>      | <b>-4 367</b>   |
| <b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>                                  |                 |                 |
| Emoyhtiön omistajille   | 720             | -4 428          |
| Määräysvallattomille omistajille  | - 13            | 61              |
| Osakekohtainen tulos (EPS), EUR   | 0,01            | -0,08           |
| Ei kassavirtaperusteiset osakepalkkiojärjestelmän kulut                         | -201            | -292            |

# KONSERNITASE

1 000 euroa

31.12.2024

31.12.2023

| VARAT  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                               |                |                |
| Sijoituskiinteistöt                                      | 108 035        | 138 382        |
| Käyttöoikeusomaisuuserät                                 | 41             | 98             |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet                     | 216            | 146            |
| Aineettomat hyödykkeet                                   | 11             | 10             |
| Pitkäaikaiset saamiset                                   | 120            | 209            |
| Pääomaosuusmenetelmällä yhdistelevät sijoitukset         | 1 758          | 48             |
| Laskennalliset verosaamiset                              | 481            | 267            |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>                      | <b>110 661</b> | <b>139 159</b> |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                               |                |                |
| Vaihto-omaisuus  | 10 520         | 13 278         |
| Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset             | 11 594         | 8 596          |
| Rahavarat  | 11 693         | 5 359          |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>                      | <b>33 806</b>  | <b>27 233</b>  |
| Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt                     | -              | 25 740         |
| <b>Varat yhteensä</b>                                    | <b>144 467</b> | <b>192 132</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA</b>  |                |                |
| Osakepääoma  | 1 000          | 1 000          |
| Pääomalainat   | 17 051         | 17 280         |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto                   | 20 998         | 20 998         |
| Muuntoerot   | -              | -27            |
| Kertyneet voittovarot                                    | 30 117         | 29 325         |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>          | <b>69 166</b>  | <b>68 576</b>  |
| Määräysvallattomien omistajien osuus                     | 268            | 254            |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                               | <b>69 434</b>  | <b>68 830</b>  |
| <b>VELAT</b>   |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                               |                |                |
| Rahoituslaitoslainat                                     | 47 641         | 80 730         |
| Vuokrasopimusvelat                                       | 7 911          | 6 913          |
| Lähipiirilainat  | -              | 2 500          |
| Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat           | 760            | 463            |
| Laskennalliset verovelat                                 | 4 409          | 5 699          |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>                      | <b>60 721</b>  | <b>96 305</b>  |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                               |                |                |
| Rahoituslaitoslainat                                     | 2 000          | 3 738          |
| Vuokrasopimusvelat                                       | 649            | 559            |
| Lähipiirilainat  | 106            | 107            |
| Varaukset  | -              | -              |
| Ostovelat ja muut velat                                  | 11 559         | 9 556          |
| Laskennalliset verovelat                                 | -              | -              |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>                      | <b>14 313</b>  | <b>13 960</b>  |
| <b>Velat yhteensä</b>                                    | <b>75 033</b>  | <b>110 264</b> |
| Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat | -              | 13 038         |
| <b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>                      | <b>144 467</b> | <b>192 132</b> |

# KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

| 1 000 euroa  | 1.1.-31.12.2024 | 1.1.-31.12.2023 |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>  |                 |                 |
| Tilikauden tulos   | 734             | -4 306          |
| <i>Oikaisut:</i>   |                 |                 |
| Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot  | 1 754           | 7 081           |
| Poistot ja arvonalentumiset  | 113             | 127             |
| Rahoitustuotot ja -kulut   | 4 097           | 3 857           |
| Osakkuusyhtiön tulos   | 160             | 22              |
| Muut   | 395             | -               |
| Tuloverot  | -447            | 122             |
| Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä                     | 6 805           | 6 903           |
| Nettokäyttöpääoman muutos:   |                 |                 |
| Vuokra- ja myyntisaamisten sekä muiden saamisten lisäykset (-) / vähennykset (+) | -5 963          | 2 824           |
| Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)                                | 2 758           | 1 747           |
| Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)              | 4 501           | -1 367          |
| Rahavirrat ennen rahoituseriä  | 8 101           | 10 106          |
| Maksetut korot   | -4 060          | -4 322          |
| Saadut korot   | 79              | -               |
| Maksetut tuloverot   | -760            | -860            |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta (A)</b>   | <b>3 361</b>    | <b>4 924</b>    |
| <b>Investointien rahavirrat</b>  |                 |                 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin  | -5 445          | -19 843         |
| Aineellisten hyödykkeiden hankinta   | -180            | -159            |
| Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot  | -6              | -               |
| Sijoitukset osakkuusyhtiöihin  | -1 870          | -               |
| Tytäryritysten myynti, vähennettynä hankituilla rahavaroilla                     | -               | -               |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit  | 12 346          | 276             |
| <b>Investointien nettorahavirta (B)</b>  | <b>4 846</b>    | <b>-19 726</b>  |
| <b>Rahoituksen rahavirrat</b>  |                 |                 |
| Pääomalainojen nostot  | -               | -               |
| Osakeanti  | -               | 2 938           |
| Maksetut osingot   | -               | -40             |
| Rahoituslainojen nostot  | 3 916           | 33 751          |
| Muiden lainojen nostot   | 22              | 63              |
| Lainojen takaisinmaksut  | -5 618          | -20 751         |
| Muiden lainojen takaisinmaksut   | -2 500          | -658            |
| Lainasaaminen omistusyhteisyritykseltä   | 2 916           | -1 390          |
| Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut   | -609            | -174            |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta (C)</b>  | <b>-1873</b>    | <b>13 739</b>   |
| <b>Rahavarojen muutos (A+B+C)</b>  | <b>6 334</b>    | <b>-1 063</b>   |
| <b>Rahavarat tilikauden alussa</b>   | <b>5 359</b>    | <b>6 423</b>    |
| <b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>  | <b>11 693</b>   | <b>5 359</b>    |



# OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

## Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

| 1000 euroa                                      | Osakepääoma  | Pääomalainat  | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Muuntoerot | Kertyneet voittovarot | Yhteensä      | Määräysvallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|---|--------------|---------------|--|------------|-----------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Oma pääoma 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> | <b>254</b>                           | <b>68 830</b>       |
| <b>Laaja tulos</b>                              |              |               |  |            |                       |               |                                      |                     |
| Tilikauden voitto (tappio)                      |              |               |  |            | 720                   | 720           | 13                                   | 734                 |
| Korjaukset edellisten tilikauden voittovaroihin |              |               |  |            | 14                    | 14            | -                                    | 14                  |
| Muut laajan tuloksen erät                       |              |               |  | 27         |                       | 27            |                                      | 27                  |
| <b>Tilikauden laaja tulos yht.</b>              | <b>-</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>                               | <b>27</b>  | <b>734</b>            | <b>747</b>    | <b>13</b>                            | <b>760</b>          |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>            |              |               |  |            |                       |               |                                      |                     |
| Pääomalainojen lisäys                           |              | -229          |  |            |                       | -229          |                                      | -229                |
| Pääomalainojen korot                            |              |               |  |            | -187                  | -187          |                                      | -187                |
| Osakeannit                                      |              |               |  |            | 44                    | 44            |                                      | 44                  |
| Osakkeiden myynti                               |              |               |  |            | 201                   | 201           |                                      | 201                 |
| Osingonjako                                     |              |               |  |            |                       |               |                                      |                     |
| Osakepalkkiojärjestelmä                         |              |               |  |            |                       |               |                                      |                     |
| Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos   |              |               |  |            |                       |               |                                      |                     |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>   | <b>-</b>     | <b>-229</b>   |  | <b>0</b>   | <b>58</b>             | <b>-171</b>   |                                      | <b>-171</b>         |
| <b>Oma pääoma 31.12.2024</b>                    | <b>1 000</b> | <b>17 051</b> | <b>20 998</b>                          | <b>0</b>   | <b>30 117</b>         | <b>69 166</b> | <b>267</b>                           | <b>69 433</b>       |

## Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

| 1000 euroa                                      | Osakepääoma  | Pääomalainat  | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Muuntoerot | Kertyneet voittovarot | Yhteensä      | Määräysvallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|---|--------------|---------------|--|------------|-----------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Oma pääoma 1.1.2023</b>                      | <b>1 000</b> | <b>17 280</b> | <b>18 061</b>                          | <b>-24</b> | <b>33 498</b>         | <b>69 814</b> | <b>193</b>                           | <b>70 007</b>       |
| <b>Laaja tulos</b>                              |              |               |  |            |                       |               |                                      |                     |
| Tilikauden voitto (tappio)                      |              |               |  |            | -4 426                | -4 426        | 61                                   | -4 364              |
| Korjaukset edellisten tilikauden voittovaroihin |              |               |  |            |                       | -             |                                      | 0                   |
| Muut laajan tuloksen erät                       |              |               |  | -2         |                       | -2            |                                      | -2                  |
| <b>Tilikauden laaja tulos yht.</b>              | <b>-</b>     | <b>-</b>      | <b>-</b>                               | <b>-2</b>  | <b>-4 426</b>         | <b>-4 428</b> | <b>61</b>                            | <b>-4 367</b>       |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>            |              |               |  |            |                       |               |                                      |                     |
| Pääomalainojen lisäys                           |              |               |  |            |                       |               |                                      |                     |
| Pääomalainojen korot                            |              |               |  |            |                       |               |                                      |                     |
| Osakeannit                                      |              |               | 2 938                                  |            |                       | 2 938         |                                      | 2 938               |
| Osingonjako                                     |              |               |  |            | -40                   | -40           |                                      | -40                 |
| Osakepalkkiojärjestelmä                         |              |               |  |            | 292                   | 292           |                                      | 292                 |
| Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos   |              |               |  |            |                       | -             | 0                                    | 0                   |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>      | <b>2 938</b>                           | <b>-</b>   | <b>252</b>            | <b>3 190</b>  | <b>-</b>                             | <b>3 190</b>        |
| <b>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> | <b>254</b>                           | <b>68 830</b>       |

# LYHENNETYT KONSERNIN LIITETIEDOT

## KONSERNIN PERUSTIEDOT

Toivo Group Oyj (jäljempänä ”Toivo” tai ”konserni”) on suomalainen, Suomen lakien mukaan vuonna 2015 perustettu osakeyhtiö (Y-tunnus 2687933-2). Yhtiön kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Gransinmäki 6, 02650 Espoo. Emoyhtiö Toivo Group Oyj on listattu Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle kesällä 2021.

Toivo on suomalainen rakentamiseen, kiinteistökehitykseen ja -omistukseen erikoistunut toimija, jonka missiona on muuttaa kiinteistöjen arvoketjuja ja muodostaa erottautuva liiketoimintamalli. Sijoitussalkussamme on asuntoja, tontteja ja toimitiloja.

Toivo Group Oyj:n hallitus hyväksyi tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi 26.2.2025. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus vahvistaa tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilikaudella 2024 Toivo Group Oyj konserni perusti yksitoista uutta tytäryhtiötä sekä myi viisitoista tytäryhtiötä ja osti kaksi tytäryhtiötä.

## LAATIMISPERIAATTEET

### Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä tilinpäätöstiedote on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti sekä soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä. Tilinpäätöstiedotteen lukuja ei ole tilintarkastettu.

Vuotta 2024 koskevat luvut perustuvat Toivo Group Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen tilikaudelta 2024. Suluissa olevat luvut viittaavat tilikauden 2023 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

Tilinpäätöstiedotteen laatiminen noudattaen IFRS-standardeja edellyttää Toivon johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä kauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi Toivon johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Toteumat mahdollisesti poikkeavat tehdyistä arvioista ja oletuksista. Tämän tilinpäätöstiedotteen merkittävimmät osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa, on sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen. Ukrainassa käytävällä sodalla saattaa olla vaikutuksia asunto- ja rahoitusmarkkinoihin poikkeuksellisella tavalla. Nämä tekijät saattavat vaikuttaa Toivon tulokseen ja kassavirtaan sekä asuntojen käypään arvoon.

## LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

### Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä avoimet saldot

| 1 000 euroa  | Myynnit       | Ostot      | Korkokulut  | Korkotulot | Saamiset     | Velat         |
|--|---------------|------------|-------------|------------|--------------|---------------|
| <b>Tilikausi 2024 / 31.12.2024</b>                                 |               |            |             |            |              |               |
| Johtoon kuuluvat avainhenkilöt (ml. Määräysvallassa olevat yhtiöt) | 27            | -16        | -138        | -          | -            | 6 919         |
| Osakkuusyhtiöt   | 10 705        | -4         | -           | 144        | 5 560        | 103           |
| Emoyhtiö Raatihuone Oy   | -             | -          | -163        | -          | -            | 10 110        |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>10 732</b> | <b>-20</b> | <b>-301</b> | <b>144</b> | <b>5 560</b> | <b>17 132</b> |

| 1 000 euroa  | Myynnit       | Ostot       | Korkokulut  | Korkotulot | Saamiset     | Velat         |
|--|---------------|-------------|-------------|------------|--------------|---------------|
| <b>Tilikausi 2023 / 31.12.2023</b>                                 |               |             |             |            |              |               |
| Johtoon kuuluvat avainhenkilöt (ml. Määräysvallassa olevat yhtiöt) | 5 150         | -115        | -70         | -          | -            | 15 840        |
| Osakkuusyhtiöt   | 13 524        | -59         | -           | -68        | 3 045        | 107           |
| Emoyhtiö Raatihuone Oy   | -             | -           | -219        | -          | -            | 3 798         |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>18 674</b> | <b>-174</b> | <b>-289</b> | <b>-68</b> | <b>3 045</b> | <b>19 745</b> |

## LIKEVAIHDON JAOTTELU

| 1 000 euroa             | 2024          | 2023          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Vuokratuotot            | 7 376         | 7 205         |
| Projektinjohtourakointi | 24 917        | 30 344        |
| Rakennuttamispalvelut   | -9            | 961           |
| Kohteiden myynnit       | 7 308         | 5 067         |
| Muu myynti              | 218           | 115           |
| <b>Yhteensä</b>         | <b>39 810</b> | <b>43 692</b> |

## SIJOTUSKIINTEISTÖT

| 1 000 euroa                                    | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.          | 138 382        | 155 716        |
| Hankinnat tilikaudella                         | 5 445          | 10 595         |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot               | - 725          | - 676          |
| Myynnit tilikaudella                           | -39 019        | -276           |
| Muut siirrot                                   | 0              | -25 740        |
| Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)    | 1 816          | 5 870          |
| Kehitysvoitot                                  | 1 795          | 3 723          |
| Käypien arvojen muutos                         | 341            | -10 830        |
| <b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.</b> | <b>108 035</b> | <b>138 382</b> |

## VAKUUKSET, VASTUUSITOUUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

| 1 000 euroa  | Nostetut lainat<br>rahoituslaitoksilta |                |
|--|--|----------------|
|  | 2024                                   | 2023           |
| Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä, osakkeita ja muita vakuuksia | 49 857                                 | 98 342         |
| Annetut kiinnitykset   | 124 261                                | 168 265        |
| Pantatut osakkeet  | 47 489                                 | 54 147         |
| Omavelkaiset takaukset   | 49 426                                 | 95 842         |
| <b>Vakuudet yhteensä</b>   | <b>221 176</b>                         | <b>318 254</b> |



# TUNNUSLUVUT

| Konserni, 1 000 euroa   | 1-12/2024 | 1-12/2023 | Muutos  |
|---|-----------|-----------|---------|
| Liikevaihto   | 39 810    | 43 692    | -3 882  |
| Vuokratuotto  | 7 509     | 7 205     | 304     |
| Nettovuokratuotto   | 5 008     | 5 383     | -374    |
| Liikevoitto   | 4 543     | -305      | 4 849   |
| Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia | 4 202     | 10 525    | -6 323  |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)                     | 1 985     | 1 721     | 264     |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo                                  | 108 035   | 164 122   | -56 087 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin                               | 5 445     | 19 843    | -14 399 |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit                                     | 64 505    | 276       | 64 229  |
| Korolliset nettovelat   | 47 373    | 102 687   | -55 314 |
| Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)                              | 56 043    | 56 729    | -686    |
| Luototusaste (LTV), %   | 43,9 %    | 62,6 %    | -19 %   |
| Omavaraisuusaste, %   | 48,9 %    | 36,47 %   | 12,4 %  |
| Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR                | 0,95      | 0,97      | -0,02   |
| Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %          | -1,6      | -9,8      |         |
| Osakekohtainen tulos (EPS), EUR <sup>1)</sup>                     | 0,01      | -0,08     | 0,09    |
| Vuokrausaste, %   | 92,3 %    | 97,0 %    | -4,7 %  |
| Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä             | 18 404    | 34 052    | -15 648 |
| Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä                   | 14 210    | 14 893    | -683    |

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

# VAIHTOEHTOISTEN TUNNUSLUKUJEN TÄSMÄYTYS

| 1 000 euroa  | 1.1.-31.12.2024 | 1.1.-31.12.2023 |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Liikevoitto</b>   | <b>4 543</b>    | <b>-305</b>     |
| Oikaisut   | 341             | -10 830         |
| <b>Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia</b> | <b>4 202</b>    | <b>10 525</b>   |

Toivo julkaisee vaihtoehtoisia tunnuslukuja. Näiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen laadintaperiaatteita ei ole määritelty 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 säatelemiä tunnuslukuja ei katsota vaihtoehtoiksi 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, hallintointiin 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 2024 oli 39,8 miljoonaa euroa ja liikevoitto 4,5 miljoonaa euroa.

---

## LISÄTIETOJA

Toivo Group Oyj  
**Markus Myllymäki**

Toimitusjohtaja  
p. 040 847 6206

[markus.myllymaki@toivo.fi](mailto:markus.myllymaki@toivo.fi)

Hyväksytty neuvonantaja:  
Nordic Certified Adviser



