



**Toivo Group Oyj:n  
puolivuosikatsaus  
1.1. – 30.6.2024**

# Toivo Group Oyj:n puolivuositiedot

## 1.1.–30.6.2024: Noin 100 M € uusia sopimuksia toisella vuosineljänneksellä.

(Tilintarkastamaton)

Tuhatta euroa	1.1.–30.6.2024	1.1.–30.6.2023	muutos, %
Liikevaihto	28 403	19 727	44 %
Liikevoitto	2 344	5 650	-59 %
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	2 344	5 650	-59 %
Tilikauden tulos	437	3 248	-87 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,00	0,06	-100 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	135 137	168 139	-20 %
Taloudellinen vuokrausaste	92,1 %	97,8 %	-6 %
Oma pääoma yhteensä	68 537	73 227	-6 %
Taseen loppusumma	161 176	194 476	-17 %

Tuhatta euroa	1.4.–30.6.2024	1.4.–30.6.2023	muutos, %
Liikevaihto	18 135	6 090	198 %
Liikevoitto	1 163	2 878	-60 %
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	1 163	2 878	-60 %
Tilikauden tulos	356	1 670	-79 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,01	0,03	-80 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	135 137	168 139	-20 %
Taloudellinen vuokrausaste	91,2 %	97,2 %	-6 %
Oma pääoma yhteensä	68 537	73 227	-6 %
Taseen loppusumma	161 176	194 476	-17 %

## KATSAUSKAUDEN 1.1.–30.6.2024 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevaihto 28,4 (19,7) milj. euroa.
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 173 (50) asunnon rakentamisesta.
- Katsauskaudella aloitettiin 85 (76) asunnon rakentaminen.
- Katsauskaudella valmistui 159 (199) asuntoa.

## NÄKYMÄT VUODELLE 2024

- Yhtiö arvioi liikevoiton ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia olevan 6 – 12 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2024.
- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 8 – 14 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2024.



# TOIMITUSJOHTAJA MARKUS MYLLYMÄKI



Vuonna 2022 kiinteistökehittäjien ja -sijoittajien markkinaympäristö muuttui merkittävästi. Rahalle tuli hinta. Nousseiden arvojen aika oli tullut väliaikaisesti päätökseen. Vahvoja kassavirtoja alettiin taas arvostamaan.

Aloitimme yhtiössä aktiivisen markkinatutkimuksen ja skenaariotyöskentelyn. Päätimme päivittää strategiaa ja liiketoimintamallia niin, että se toimii uudessa markkinaympäristössä paremmin. Keskityimme kurinalaiseen uuden strategian ja liiketoimintamallin täytäntöönpanoon.

Kiinteistökehittäjien ja -sijoittajien markkinassa markkinaosuuksia jaetaan nyt aktiivisesti. Kurinalaisen, luovan ja ahkeran työn avulla saimme toisen vuosineljänneksen aikana seitsemän merkittävää sopimusta, joiden yhteisarvo on noin 100 miljoonaa euroa.

Markkina on edelleen vaikea, mutta näkymä 6–12 kuukauden päähän on parempi. Toisen vuosineljänneksen aikana saavutetut noin 100 miljoonan euron sopimukset ovat myös osoitus, että nykymarkkinassakin on mahdollisuus tehdä järkevää liiketoimintaa ja kauppvoja. On oltava kurinalainen, luova ja ahkera.

**KEHITÄ:** Yhtiöllä on vahva hankekehityssalkku, ja tämän vuoksi yhtiö on uusissa sopimuksissa hyvin valikoiva. Yhtiö teki toisen vuosineljänneksen aikana yhteensä sopimukset 173 asunnolle ja kahdelle yhteiskuntakiinteistölle.

**RAKENNA:** Toisen vuosineljänneksen aikana yhtiö aloitti 85 asunnon ja kolmen kohteen rakentamisen. Yhtiö valmistautuu käynnistämään useita työmaita vuoden 2024 toisen vuosipuolikkaan aikana.

**OMISTA:** Vuokrauksen ja manageerauksen Toivo hoitaa talon sisäisesti omilla Asuntomestareilla®. Yhtiö on tehnyt 4–5 prosentin vuokrankorotukset syksyllä 2023. Vuokrankorotukset ja suuret määrät asuntojen valmistumisissa näkyvät tämänhetkessä vuokrausasteessa laskevana. Vuokramarkkinoille on tyyppillistä, että vuokrasopimukset alkavat elo-syyskuussa, kun koulut alkavat. Uskomme, että syksyllä tullaan näkemään vuokrausasteessa paranemista.

**MYY:** Toisen vuosineljänneksen aikana yhtiö teki seitsemän merkittävää kaupallista sopimusta, joiden yhteenlaskettu volyyymi oli noin 100 miljoonaa euroa. Sopimuksista merkittävimpiä olivat pääosin kehitteillä olevan asuntoportfolion myynti Nuveenille ja valmiiden asuinkiinteistöjen myynti Niamille.

Toivon liiketoiminta on hyvin pääomaintensivistä ja hyvä rahoitusrakenne on yhtiölle tärkeä. Yhtiön vieraan pääoman rahoitukset koostuvat pääasiassa pitkistä pankkirahoituksista. Yhtiön omavaraisuusaste oli 43,0 % ja kiinteistöjen taloudellinen lainoitusaste (LTV) oli 51,3 %.

Kiitän kaikkia asiakkaita, yhteistyökumppaneita ja toivolaisia lupaavasta vuoden 2024 ensimmäisestä vuosipuolikkaasta.

## UUDET SOPIMUKSET 1.4.–30.6.2024

Toisen vuosineljänneksen aikana yhtiö sopi viidestä hankekokonaisuudesta, jotka sisältävät yhteensä 173 asuntoa ja kaksi yhteiskuntakiinteistöä.

Kohde	Kaupungin-osa	Asunto-tuote	Asunto-määrä	Valmistuminen	A-energia-luokka
As Oy Espoon Alppirinne	Espoon keskus	Rivi- ja paritalot	17	12/2025	Kyllä
Päiväkoti Espoo	Leppävaara	Päiväkoti	1200 m <sup>2</sup>	12/2025	
Palvelukiinteistö Kangasala	Lammirahka	Palvelukoti	4100 m <sup>2</sup>	12/2025	
Nuveen asuntoportfolio	Useita	Rivi- ja paritalot	141	2025–2027	Kyllä
As Oy Järvenpään Lallanpiha	Järvenpää	Rivi- ja paritalot	15	2/2025	

## ALOITETUT KOHTEET 1.4.–30.6.2024

Toisen vuosineljänneksen aikana yhtiö aloitti kolme hanketta. Kaksi hankkeista oli projektijohtourakointia. As Oy Järvenpään Lallanpiha on erikoistilanneyksien kohde, joka tehdään yhtiön omaan taseeseen.

Kohde	Kaupungin-osa	Asunto-tuote	Asunto-määrä	Valmistuminen	A-energia-luokka
As Oy Vantaan Mestari	Aviapolis	Kerrostalo	36	8/2025	Kyllä
Tampere Ojala	Ojala	Rivi- ja paritalot	34	8/2025	
As Oy Järvenpään Lallanpiha	Järvenpää	Rivi- ja paritalot	15	2/2025	



## VALMISTUNEET KOHTEET 1.4.–30.6.2024

Toisen vuosineljänneksen aikana yhtiöllä valmistui yhteensä kuusi hanketta. Kolme hankkeista oli omistusasuntohankkeita ja kolme projektijohtourakointia. Hankkeissa asuntoja oli yhteensä 159 kappaletta.

Kohde	Kaupungin-osa	Asunto-tuote	Asunto-määrä	Valmistuminen	A-energia-luokka
Kerrostalo Vantaa	Aviapolis	Kerrostalo	30	6/2024	Kyllä
As Oy Helsingin Rantahelmi	Ramsin-ranta	Kerrostalo	21	6/2024	Kyllä
As Oy Helsingin Honkasuon Portti	Honkasuo	Rivi- ja paritalot	17	6/2024	
As Oy Kaarinan Kvartetti	Hulkio	Rivi- ja paritalot	6	4/2024	
Kerrostalo Järvenpää	Keskusta	Kerrostalo	72	4/2024	Kyllä
Erikoistilanne Helsinki	Ramsin-ranta	Rivi- ja paritalot	13	6/2024	

## MUU TOIMINTA 1.4.–30.6.2024

- Yhtiö tiedotti 3.4.2024: Osakeanti osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti.
- Yhtiö tiedotti 3.4.2024: Maksuton osakeanti yhtiölle itselleen.
- Yhtiö tiedotti 9.4.2024: Toivo Group Oyj:n osakkeen markkinatakaus päättyy.
- Yhtiö tiedotti 12.4.2024: Toivo Group Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen 2024 ja hallituksen järjestäytymiskokouksen päätökset.
- Yhtiö tiedotti 30.4.2024: Toivo Group Oyj:n vaihtaa tiedotejärjestelmää.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

- Yhtiö tiedotti 9.7.2024: Yhtiö on irtisanonut EIP:n kanssa solmitun käyttämättömän rahoitussopimuksen.

## NOIN 100 MILJOONAN EURON SOPIMUKSET JA VASTAVIRTAUUTISET

Yhtiö on solminut seitsemän merkittävää sopimusta toisen vuosineljänneksen aikana. Sopimusten arvo noin 100 miljoonaa euroa ja ne sisältävät 326 asuntoa ja 5500 m<sup>2</sup> yhteiskuntakiinteistöjä. Toisen vuosineljänneksen aikana saavutetuista noin 100 miljoonan euron sopimuksista valmiiden kiinteistöjen myynti on noin 30 miljoonaa euroa ja rakennettavien kiinteistöjen myyntiä noin 70 miljoonaa euroa. Uusien rakennettavien kohteiden osalta tavoittelemme yhtiön keskimääräistä pitkän aikavälin kannattavuustasoa.

Sopimus	Koko	Asuntoja / m <sup>2</sup>	Kehitys	Rakennus	Omistus	Myynti	Kassa- virta/Tase
Asuntoportfolio toteuttaminen Nuveen	41,85 M €	141 kpl	X	X		X	Kassavirta
Asuntoportfolion myynti Novus/ Niam	yli 20 M €	117 kpl	X	X	X	X	Kassavirta
Yhteiskunta-kiinteistö Espero Kangasala	13 M €	4100 m <sup>2</sup>	X	X	X	X	Tase
Omistusasuntojen rivi- ja paritalo-kohde Espoo	6,8 M €	17 kpl	X	X		X	Kassavirta
Asuntojen projektijohto-urakointi Vantaa	6,4 M €	36 kpl	X	X			Kassavirta
Yhteiskunta-kiinteistö Norlandia Espoo	4,5 M €	1200 m <sup>2</sup>	X	X	X	X	Tase
Asuntojen erikoistilanne-kohde Järvenpää	4 M €	15 kpl		X	X	X	Tase
<b>Yhteensä</b>	<b>Noin 100 M €</b>	<b>326 kpl ja 5300 m<sup>2</sup></b>					

## STRATEGIAMUUTOS JA MARKKINA

Toisen vuosineljänneksen aikana saavutetut noin 100 miljoonan euron sopimukset eivät ole tulleet markkinamuutoksesta vaan yhtiön syksyllä 2022 aloitetusta työstä, johon kuuluvat:

1. Aktiivinen markkinatutkimus ja tosiasioiden myöntäminen.
2. Skenaariotyöskentely eri markkinatilanteisiin.
3. Strategian ja liiketoimintamallin päivittäminen markkinatilannetta ja skenaarioita vastaavaksi.
4. Kurinalainen strategian ja liiketoimintamallien muutosten toimeenpano.

### Suomen asuntomarkkinoiden pääajurit:

- Korkea inflaatio ja korko Euroopassa.
- Valmiiden asuntojen ylitarjonta Suomessa.
- Asuntomarkkinoilla jatkuva muutos toimijoissa.

**Yhteenveto:** Markkina on vaikea, mutta näkymä 6–12 kuukauden päähän on parempi.

## KIINTEISTÖMYYNIT OSANA STRATEGIAMUUTOSTA

Toivo on päivittänyt strategiaansa mahdollistamaan kiinteistömyynit. Toivo suoritti ensimmäisen yli 20 miljoonan euron kiinteistömyynnin Novus Family Homes Oy:lle. Toivo on päivittänyt strategiaansa ja tehnyt ensimmäiset kiinteistömyynit riskienhallinnallisista ja liiketoiminnallisista syistä:

### RISKIENHALLINNALLISET SYYT:

1. Omavaraisuusasteen paraneminen
2. Lainamäärän pieneneminen
3. Korkokustannusten aleneminen
4. Likviditeetin kasvattaminen

### LIIKETOIMINNALLISET SYYT:

1. Liikkumavapauden kasvattaminen
2. Mahdollistaa uusien hankkeiden toteuttamisen.
  - Esimerkiksi noin 70 miljoonan euron sopimukset toisella vuosineljänneksellä uusiin hankkeisiin.
3. Markkinoiden avautumiseen valmistautuminen
  - Kyky hyödyntää tonttimaan, resurssien ja materiaalien saatavuutta.

## SUURET KANSAINVÄLISET INSTITUTIONAALISET SIOITTAJAT

Toisen vuosineljänneksen aikana Yhtiö on tehnyt isoja kauppoja suurille kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Toivo on pystynyt tarjoamaan sijoittajille:

1. Tuotteita, joille on kansainvälinen kysyntä (tuotto, tuote, hinta ja sijainti).
2. Helpon ratkaisun sijoittaa.
3. Liiketoimintamallin, joka kattaa koko sijoittamisen arvoketjun.
4. Paikallisen ymmärryksen markkinoista ja arvoketjusta.
5. Luotettavan ja uskottavan kumppanin.
6. Portfoliota, jotka sisältävät sekä valmiita, että rakennettavia kohteita.
7. Kyvyn ratkaista osittain rakennusaikaisen rahoituksen.

## YHTEISKUNTAKIINTEISTÖT TUOTANTOON

Toivo aloitti syyskuussa 2023 yhteiskuntakiinteistöjen pilotointivaiheen ja on päättänyt siirtyä tuotantovaiheeseen. Pilotoinnin tulokset ovat olleet lupaavia. Yhtiö on päättänyt siirtyä tuotantoon seuraavista syistä:

- **LIIKETOIMINTAMALLI:** Yhtiö pystyy toteuttamaan kehittä, rakenna ja omista/myy liiketoimintamalliaan samalla tavalla yhteiskuntakiinteistöissä, kuin asunnoissa.
- **RAKENNUSTYYPPI:** Yhteiskuntakiinteistöt ovat hankekehitykseltään ja rakennustekniikaltaan kaikista kiinteistötyypeistä lähimpänä asuinhankeita, jonka vuoksi voimme hyödyntää Toivon osaamista ja kokemusta laajasti.
- **MARKKINAT:** Yhteiskuntakiinteistöt on järjestäytymättömämpi markkina, kuin asunnot.
- **TURVALLISUUS / HAJAUTUS:** Yhteiskuntakiinteistömarkkina ei ole yhtä herkkä korkomuutoksille. Yhtiö hakee yhteiskuntakiinteistöistä myös hajautusta.



## TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuonna 2024 Suomen talouden ei arvioida kasvavan, mutta talouden arvioidaan kääntyvän nousuun vuosina 2025–2026. Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksin vuosimuutos oli kesäkuussa 2024 1,3 prosenttia. Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi ennustetaan nousevan 1–2 prosenttia vuonna 2024. BKT:n kasvu arvioidaan olevan n. 1–2 prosenttia vuosina 2025–2026. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, kesä 2024)

Rakentamisen sektorilla asuntotuotanto on ollut vuosina 2018–2021 ajan poikkeuksellisen korkealla, jopa 44 600 asunnon vuosialoituksen tasolla. Asuntoaloitusten ja uusien rakennuslupien määrä lähti kovaan laskuun vuoden 2022 aikana ja on laskenut merkittävästi vuoden 2023 aikana. Kun vuonna 2022 asuntoaloituksia oli 37 000 kappaletta, vastaavasti vuonna 2023 aloitettiin 17 500 asunnon ja vuonna 2024 tullaan aloittamaan noin 16 500 asunnon rakentaminen. (Lähde: Rakennusteollisuus, suhdannekatsaus, maaliskuu 2024, Valtionvarainministeriö)

Vuoden 2024 osalta katse kääntyy inflaation ja korkokehitykseen Euroopassa. Inflaatio on hallinnassa Suomessa, mutta Euroopan yleinen inflaatiokehitys määrää EKP:n ohjauskoron muutokset. Kun inflaatio hidastuu ja korot laskevat, ostovoima elpyy ja kotitalouksien ja yritysten luottamus tulevaisuuteen kohenee. Kun lisäksi vientimarkkinat elpyvät, kulutus, investoinnit, vienti ja tuotanto kääntyvät kasvuun vuoden 2024 lopussa. Elpyminen vahvistuu vuonna 2025. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, kesä 2024, Suomen pankki, tilastot 22.7.2024)

## TALOUDELLINEN KATSAUS 1.1.–30.6.2024

### Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 28,4 (19,7) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 44 prosenttia vertailukauteen (1.1.–30.6.2023) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat –1,3 (2,4) 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 783 asuntoa, 29 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat –1,38 (–0,87) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 59 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen pääosin asuntomäärän kasvusta.

Henkilöstökulut olivat –1,32 (–0,62) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 111 prosenttia. Kasvu johtuu hankkeille kirjattavien henkilöstökulujen laskusta.

Liikevoitto oli 2,3 (5,7) miljoonaa euroa, jossa oli laskua 59 prosenttia.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti –2,2 (–1,3) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat –0,79 (–0,44) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot 1,1 (–0,7) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 0,4 (3,2) miljoonaa euroa, jossa laskua 87 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,00 (0,06) euroa.

## INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 161,2 (194,5) miljoonaa euroa, jossa oli laskua 17 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 3,6 (16,0) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

## RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 72,5 (92,6) miljoonaa euroa.

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

## KIINTEISTÖKOhteet JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 30.6.2024 valmiina 783 asuntoa, 29 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 5 kohdetta, jotka sisältävät 114 asuntoa. Katsauskauden aikana valmistui kokonaan tai osittain kuusi kohdetta: kerrostalo Vantaalle, As Oy Helsingin Rantahelmi, As Oy Helsingin Honkasuo, 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. – 30.6.2024 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. Päätyneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.–30.6.2024. 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. Viranomaisien 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

Toivo Group Oyj:n osakkeita oli 30.6.2024 kaupparekisteriin merkittynä 58 539 559 kappaletta. Liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä keskimäärin katsauskauden aikana oli 58 539 559 (55 042 138). Toivolla oli 30.6.2024 yhteensä 2 261 osakkeenomistajaa.

## TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN JA VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

6.8.2024 Puolivuotiskatsaus H1/2024

6.11.2024 Liiketoimintakatsaus Q3/2024

## LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analytikkotilaisuus järjestetään tiistaina 6.8.2024 klo 9:00 webcast-lähetyksenä. Webcast-lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä: <https://toivo.videosync.fi/q2-2024>

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 6.8.2024**

**Toivo Group Oyj**  
Hallitus

# KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
Liikevaihto	28 403	19 727
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	-1 282	2 426
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-
Materiaalit ja palvelut	-21 298	-14 420
Henkilöstökulut	-1 315	-623
Poistot ja arvonalentumiset	-52	-15
Liiketoiminnan muut kulut	-2 112	-1 444
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>2 344</b>	<b>5 650</b>
<b>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rahoitustuotot	4	24
Rahoituskulut	-2 240	-1 302
<b>Nettorahoituskulut</b>	<b>-2 237</b>	<b>-1 277</b>
<b>Voitto (tappio) ennen veroja</b>	<b>108</b>	<b>4 373</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-789	-442
Laskennallisten verojen muutos	1 118	-682
Tuloverot yhteensä	330	-1 125
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>437</b>	<b>3 248</b>
<b>Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	460	3 208
Määräysvallattomille omistajille	-23	42
<b>KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA</b>		
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>437</b>	<b>3 248</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>437</b>	<b>3 260</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	460	3 219
Määräysvallattomille omistajille	-23	42
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	-0,00	0,06
Ei kassavirtaperusteiset osakepalkkiojärjestelmän kulut	-81	-94

# KONSERNITASE

1 000 euroa	30.6.2024	30.6.2023	31.12.2023
<b>VARAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset varat</b>			
Sijoituskiinteistöt	135 137	168 139	138 382
Käyttöoikeusomaisuuserät	71	15	98
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	189	59	146
Aineettomat hyödykkeet	8	13	10
Pitkäaikaiset saamiset	427	602	209
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistelevät sijoitukset	48	69	48
Laskennalliset verosaamiset	319	129	267
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>136 199</b>	<b>169 027</b>	<b>139 159</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>			
Vaihto-omaisuus	3 455	11 332	13 278
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	11 642	10 150	8 596
Rahavarat	9 880	3 967	5 359
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>24 978</b>	<b>25 449</b>	<b>27 233</b>
Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt	-		25 740
<b>Varat yhteensä</b>	<b>161 176</b>	<b>194 476</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	18 061	20 998
Muuntoerot	-27	-13	-27
Kertyneet voittovarot	28 986	36 664	29 325
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>	<b>68 260</b>	<b>72 992</b>	<b>68 576</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus	277	235	254
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>68 537</b>	<b>73 227</b>	<b>68 830</b>
<b>VELAT</b>			
<b>Pitkäaikaiset velat</b>			
Rahoituslaitoslainat	69 066	87 068	80 730
Vuokrasopimusvelat	6 135	7 184	6 913
Lähipiirilainat	-	2 500	2 500
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	495	431	463
Laskennalliset verovelat	4 619	7 361	5 699
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>80 314</b>	<b>104 545</b>	<b>96 305</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>			
Rahoituslaitoslainat	2 841	2 589	3 738
Vuokrasopimusvelat	510	525	559
Lähipiirilainat	107	2	107
Varaukset	-	-	-
Ostovelat ja muut velat	8 868	13 588	9 556
Laskennalliset verovelat	-	-	-
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>12 325</b>	<b>16 704</b>	<b>13 960</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>92 640</b>	<b>121 249</b>	<b>110 264</b>
Myytäväinä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-	13 038
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>161 176</b>	<b>194 476</b>	<b>192 132</b>

# KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa

1.1.-30.6.2024 1.1.-30.6.2023 1.1.-31.12.2023

	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023	1.1.-31.12.2023
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden voitto	437	3 228	-4 306
<i>Oikaisut:</i>			
Käyvän arvon muutos ja luovutustuotot	1 282	-2 426	7 081
Poistot	52	16	127
Rahoitustuotot ja -kulut	2 237	1 277	3 857
Osakkuusyhtiön tulos	-	-	22
Tuloverot	-330	1 125	122
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	3 678	3 220	6 903
<i>Käyttö pääoman muutos:</i>			
Myyntisaamisten lisäykset (-) / vähennykset (+)	-2 150	-800	2 824
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)	9 823	3 693	1 747
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)	-918	5 030	-1 367
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	10 433	11 143	10 106
Maksetut korot	-2 278	-1 844	-4 322
Maksetut verot	-269	-529	-860
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>7 886</b>	<b>8 771</b>	<b>4 924</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-3 553	-15 997	-19 843
Aineellisten hyödykkeiden hankinta	-65	-3	-159
Sijoituskiinteistöjen myynnit	4 838	130	276
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>1 219</b>	<b>-15 871</b>	<b>-19 726</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Osakkeiden liikkeeseenlasku	-	-	2 938
Maksetut osingot	-	-40	-40
Rahoituslainojen nostot	2 090	22 974	33 751
Muiden lainojen nostot	-22	-	63
Rahoituslainojen takaisinmaksut	-2 746	-17 779	-20 751
Muiden lainojen takaisinmaksut	-2 500	-763	-658
Lainasaaminen omistusyhteisyritykseltä	-1 225	307	-1 390
Vuokravelan lyhennykset (IFRS 16)	-182	-54	-174
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-4 585</b>	<b>4 645</b>	<b>13 739</b>
<b>Rahavirtalaskelman mukainen rahavarojen muutos</b>	<b>4 521</b>	<b>-2 456</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>9 880</b>	<b>3 967</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					-797	-797
Tilikauden tulos, emoyhtiön omistajille	0	0		0	414	414
Maksuton osakeanti (osakkeiden splittaus)	0	0			0	0
Osakeanti			0			0
Omien osakkeiden myynti					44	44
Pääomalainojen muutos		22				22
Osingonjako					0	0
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0			0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-339</b>	<b>-317</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma 30.6.2024</b>	<b>1 000</b>	<b>17 302</b>	<b>20 998</b>	<b>-27</b>	<b>28 986</b>	<b>68 260</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	0	0		12	3 164	3 176
Osakeanti			0			0
Pääomalainojen muutos	0	0			0	0
Osakepalkkiojärjestelmä						
<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 30.6.2023</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)	-	-			-	-
Osakeanti			2 938			2 938
Osingonjako					-40	-40
Osakeanti listautuminen						-
Pääomalainojen muutos	-				-	-
Osakepalkkiojärjestelmä	-	-			292	292
<b>Yhteensä</b>	<b>-</b>	<b>-</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	Q2 2024	Q2 2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	138 382	155 716
Hankinnat tilikaudella	1 601	10 347
Aktivoidut vieraan pääoman menot	-17	-108
Myynnit tilikaudella	-4 838	-130
Siirrot myytävänä oleviin	0	0
Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit)	-103	-1 071
Kehitysvoitot	112	3 385
Käypien arvojen muutos	0	0
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 30.6.</b>	<b>135 137</b>	<b>168 139</b>

# TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-6/2024	1-6/2023	Muutos
Liikevaihto	28 403	19 727	8 676
Vuokratuotto	3 989	3 196	793
Nettovuokratuotto	2607	2 329	278
Liikevoitto	2 344	5 650	-3 307
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	2 344	5 650	-3 307
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 131	847	284
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	135 137	168 139	-33 002
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3 553	15 997	-12 444
Sijoituskiinteistöjen myynnit	29 758	130	29 628
Korolliset nettovelat	69 273	96 333	-27 061
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	55 257	62 944	-7 687
Luototusaste (LTV), %	51,3 %	57,3 %	-6 %
Omavaraisuusaste, %	43,0 %	39,3 %	3,7 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,94	1,14	-0,20
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	-17,2	9,3	-26,5
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR <sup>1)</sup>	0,00	0,06	-0,06
Vuokrausaste, %	92,1 %	97,8 %	-5,7 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	26 829	25 769	1 060
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	14 813	15 143	-330

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

# VAIHTOEHTOISTEN TUNNUSLUKUJEN TÄSMÄYTYS

1 000 euroa	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
<b>Liikevoitto</b>	<b>2 344</b>	<b>5 650</b>
Oikaisut	0	0
<b>Oikaistu liikevoitto</b>	<b>2 344</b>	<b>5 650</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](mailto:markus.myllymaki@toivo.fi)

Hyväksytty neuvonantaja:  
Nordic Certified Adviser

