



Toivo Group Oyj:n tilinpäätöstiedote 2021

Toivo Group Oyj:n tilinpäätöstiedote 2021:

Liikevoitto yli kaksinkertaistui ja oli 15,8 miljoonaa euroa (kasvu 120 %). Rakenteilla olevien asuntojen määrä yli tuplaantui 753 (337) asuntoon. (Tilintarkastamaton)

Tuhatta euroa	1.1.-31.12.2021*	1.1.-31.12.2020	muutos, %
Liikevaihto	13 574	4 250	219 %
Liikevoitto	15 818	7 189	120 %
Tilikauden tulos	12 071	5 127	135 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,24	0,11	116 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	97 649	57 022	71 %
Taloudellinen vuokrausaste	98,9 %	99,0 %	0 %
Oma pääoma yhteensä	54 420	27 290	99 %
Taseen loppusumma	121 054	63 837	90 %

Tuhatta euroa	1.10.-31.12.2021*	1.10.-31.12.2020	muutos, %
Liikevaihto	2 454	1 653	48 %
Liikevoitto	5 891	3 267	80 %
Tilikauden tulos	4 304	2 541	69 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,08	0,06	47 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	97 649	57 022	71 %
Taloudellinen vuokrausaste	99,5 %	98,8 %	0,7 %
Oma pääoma yhteensä	54 420	27 290	99 %
Taseen loppusumma	121 054	63 837	90 %

*Tilintarkastamaton

TILIKAUDEN 2021 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevoitto 15,82 (7,19) milj. euroa.
- Tilikaudella valmistui 114 (40) asuntoa, joista 79 asuntoa A-energialuokassa.
- Tilikaudella aloitettiin 575 (337) asunnon rakentaminen, joista 342 asuntoa A-energialuokassa.
- Tilikaudella tehtiin sopimukset yhteensä 985 (803) asunnon rakentamisesta.

NÄKYMÄT VUODELLE 2022

- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 20–28 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2022.
- Yhtiö arvioi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon olevan vuoden 2022 lopussa noin 175 (12/2021: 97,6) miljoonaa euroa.



TOIMITUSJOHTAJA MARKUS MYLLYMÄKI



Tilikausi 2021 oli yhtiöllä hyvä. Yhtiö yli kaksinkertaisti liiketuloksen edelliseen tilikauteen verrattuna, sekä yhtiöllä oli tilikauden päätteeksi yli kaksinkertainen määrä rakenteilla olevia asuntoja.

Yhtiön liiketoimintamalli, jossa yhtiö kehittää, rakentaa ja omistaa kaikki asuntonsa, on poikkeuksellinen. Yhtiön liiketoimintamallin tuotteille, eli asunnoille, on hyvä kysyntä vuokramarkkinassa. Liiketoimintamalli on myös hyvin ennustettava pitkän aikavälin tulosten muodossa. Yhtiöllä on hallinta koko asuinkiinteistön elinkaareen ja yhtiö pystyy reagoimaan markkinamuutoksiin nopeasti.

Tulos oli odotusten mukaisella tasolla.

TONTTIEN KEHITTÄMINEN: Kilpailu hyvistä rakennuspaikoista oli tilikauden aikana kova. Siitä huolimatta yhtiö sopi vuoden 2021 viimeisen neljänneksen aikana 335 uuden asunnon rakentamisesta. Koko tilikauden aikana yhtiö sopi lähes tuhannen asunnon rakentamisesta.

TALOJEN RAKENTAMINEN: Rakennusmateriaalien kustannusnousu oli tilikauden aikana poikkeuksellinen. Rakentamisen ja rakennuttamisen osalta hyvästä onnistumisesta kertoo, että yhtiö

on pystynyt pitämään kiinni kehityskatetasoista rakennuskustannusten nousuista huolimatta. Yhtiön tuotannossa olevien kohteiden valuaatioparannukset ovat paikanneet kohteiden kustannusnousut suhteessa alkuperäisiin ennusteisiin.

ASUNTOJEN OMISTAMINEN: Kilpailu hyvistä vuokralaisista kävi katsauskauden aikana kiihkeänä. Vuokrauksen ja manageerauksen osalta Asuntomestarit® ovat onnistuneet hyvin. Tilikauden taloudellinen vuokrausaste oli 99 %. Toivon kilpailukykyinen ja hyvä asuntotuote yhdistettynä asuntomestareiden palveluun on osoittanut hintalaatusuhteensa haastavassa markkinassa.

Toivon liiketoiminta on voimakkaassa kasvussa ja optimaalinen rahoitusrakenne kasvun rahoittamisessa on todella tärkeä. Yhtiön omavaraisuusaste oli 45 % ja kiinteistöjen taloudellinen lainoitusaste (LTV) oli 41 % ja ne ovat turvaavalla tasolla sekä antavat taloudellisia voimavaroja.

Vuosi 2021 oli yhtiöllemme hyvä. Toimitusjohtajana olen erittäin iloinen siitä, miten markkinat, sijoittajat, asiakkaat ja yhteistyökumppanit ovat ymmärtäneet, kohdelleet hyvin ja löytäneet meidät. Erittäin ylpeä olen Toivolaisista, jotka lakkaamatta työskentelevät erinomaisten asiakastulosten eteen, taloudellisia tuloksia unohtamatta. Olemme valmiita vuoteen 2022.

VALMISTUNEET KOHTEET 1.10. - 31.12.2021 (ASUNNON OMISTAJA)

Tilikauden viimeisen neljänneksen aikana ei valmistunut uusia kohteita.

ALOITETUT KOHTEET 1.10. - 31.12.2021 (TALOJEN RAKENTAJA)

Tilikauden viimeisen neljänneksen aikana yhtiö aloitti kaksi uutta asuinrakennuskohdetta ja yhden toimitilakohteen, joihin rakennetaan yhteensä 111 asuntoa: Koy Toivo Studiosin, Koy Espoon Loisteen ja As Oy Helsingin Piippuhyllyn. Toivo Studios on Espoon Leppävaaraan rakennettava 101 yksion kokonaisuus, missä pilotoidaan uutta yhteisöasumisen mallia. Studiosissa tulevien asiakkaiden käytössä on muun muassa kuntosali, spa, kirjasto, coworking-tila ja cinema. Espoon Loiste on suurelle päiväkotitoimijalle rakennettava päiväkotikoti 15 vuoden vuokrasopimuksella, mitä voidaan jatkaa tietyin edellytyksin 25 vuoteen asti. Helsingin Piippuhylly on 10 asunnon aluerakennushanke hyvällä sijainnilla.

Kohde	Kaupungin-osa	Asunto-tuote	Asunto-määrä	Valmistumisen (arvio)	A-energia-luokka
Koy Toivo Studios	Leppävaara	Kerrostalo	101	10/2022	
Koy Espoon Loiste	Leppävaara	Päiväkoti	250 m ²	7/2022	
As Oy Helsingin Piippuhylly	Vuosaari	Aluerakennus	10	12/2022	

UUDET SOPIMUKSET 1.10. - 31.12.2021 (TONTTIEN KEHITTÄJÄ)

Tilikauden viimeisen neljänneksen aikana solmittiin kuusi uutta sopimusta, jotka mahdollistavat noin 335 asunnon rakentamisen. Kaikki kuusi hanketta ovat lainvoimaisilla asemaakaavoilla olevia hankkeita. Vantaan Aviapoliksen hankkeen yhtiö uutisoi neljännen neljänneksen aikana yhtiötiedotteella. Hankkeisiin sisältyy normaalit rakennuslupaprosessin riskit. Hankkeiden rakentaminen tapahtuu arviolta pääasiassa vuosina 2022 – 2023. Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli noin 2000 asunnon ja 430 miljoonan euron hankekehityssalkku.

Kaupunki	Kaupunginosa	Asuntotuote	Asuntomäärä (arvio)
Helsinki	Vuosaari	Aluerakennus	10
Espoo	Perusmäki	Aluerakennus	12
Vantaa	Aviapolis	Kerrostalo	250
Helsinki	Mellunkylä	Kerrostalo	28
Tuusula	Lahela	Aluerakentaminen	15
Klaukkala	Vanhamäki	Vuokratontti	20

MUU TOIMINTA 1.10.-31.12.2021

Tilikauden viimeisen neljänneksen aikana perustettiin kaksi uutta yhtiötä.

Yhtiö tiedotti 9.11.2021 lopettavansa pilotointivaiheen Ruotsissa. Samassa yhteydessä Ruotsin maajohtaja Teemu Kaikkonen päättää Yhtiössä ja johtoryhmässä työskentelyn 31.12.2021 mennessä.

Yhtiö tiedotti 23.11.2021, avainhenkilöiden pitkän aikavälin kannustinjärjestelmästä, joka sisältää vuosille 2022–2024 kolme (3) yhden (1) vuoden mittaista ansaintajaksoa. Ensimmäiselle ansaintajaksolle on valittu yhteensä 16 Yhtiön avainhenkilöä.

Yhtiön henkilöstömäärä kasvoi 1 henkilöllä.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö tiedotti katsauskauden jälkeen, että nimitystoimikunta ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle hallituksen jäsenten lukumäärä pysyy ennallaan ja olisi siten neljä (4).

Nimitystoimikunta ehdottaa, että yhtiön hallituksen varsinaisiksi jäseniksi valitaan uudelleen Asko Myllymäki, Harri Tahkola, Petri Kärkkäinen ja Tomi Koivukoski.



TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomessa koronasta huolimatta vahva kaupungistuminen tulee jatkumaan. Yhtiön vuonna 2018 tunnistamat megatrendit:

1. Kaupungistuminen

Ennuste 245 000 ihmistä muuttaa Helsingin, Turun ja Tampereen seutukunnille vuoteen 2040 mennessä. ¹⁾

2. Pienet asunnot jatkavat kasvuaan

77 % kotitalouksista on 1–2 henkilön kotitalouksia. ²⁾

3. Kohtuuhintaisuus

59 % Suomen väestöstä kuuluu matalatuloisiin tai alempiin keskituloisiin (bruttoansiot alle 2300 €/kk). ³⁾

4. Arvonousu

Asuntojen vuokra ja arvonkehitys on keskittynyt Helsingin, Turun ja Tampereen seutukunnille. ⁴⁾

Yhtiö ei näe toimintaympäristössään niin merkittäviä muutoksia, että strategisia kulmakiviä liiketoimintamallin toteuttamisessa pitäisi muuttaa. Suorittamalla valittua strategiaa, Yhtiö on saavuttanut seuraavan asuntoportfolion:

1. Uusia asuntoja

Portfolion keski-ikä on noin 1 vuosi

2. Pieniä ja tehokkaita asuntoja

Portfolion keskikoko on noin 42 m²

3. Helsingin, Turun ja Tampereen seutukunnalle

Portfoliosta 98 % sijaitsee Helsingin, Tampereen ja Turun seuduilla

4. Kohtuuhintaisia

Portfolion keskivuokra 825 euroa kuukaudessa.



1) Tilastokeskus, Väestöennuste 2019. 2) Tilastokeskus, Asuntokunnat koon ja tyypin mukaan. 3) Elinkeinoelämän valtuuskunta EVA, Me olemme keskiluokka, toukokuu 2018. 4) Tilastokeskus, vanhojen asuntojen hintaindeksi, vuokraindeksi ja keskineliövuokrat.

TALOUELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Talouden odotetaan kehittyvän tasaisen vahvasti lähivuosina. Valtiovarainministeriön julkaistun ennusteen mukaan bruttokansantuote kasvoi 3,4 prosenttia vuonna 2021 ja kasvaa 3 prosenttia vuonna 2022. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, joulukuu 2021)

Rakentamisen sektorilla asuntotuotanto on ollut vuosina 2018–2020 ajan poikkeuksellisen korkealla, jopa 44 600 asunnon vuosialoituksen tasolla. Asuntoaloitusten kuitenkin arvioidaan pysyneen vuonna 2021 vuoden 2020 tasolla ja laskevan hiukan vuonna 2022. (Lähde: Rakennusteollisuus, suhdannekatsaus, lokakuu 2021)

Korkojen oletetaan pysyvän lähivuosina edelleen alhaisina. Suomen Pankin ennusteen mukaan lyhyet korot pysyvät negatiivisina tai hiukan positiivisena vuoden 2022 aikana. Kotimaassa alhaiset korot luovat otolliset olosuhteet kotitalouksille kuluttaa ja yrityksille investoida. Pitkällä aikavälillä korkojen osalta katse kiinnittyy Euroopan keskuspankin ohjauskoron asettamiseen ja mahdolliseen inflaation hallintaan. (Lähde: Suomen pankki, tilastot 31.1.2022)

Valtiorvarainministeriö ennustaa nimellispalkkojen nousevan ennustevuosina 2022–2023 2,5–3 prosentin vuosittaiseen nousua. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, joulukuu 2021)

TALOUELLINEN KATSAUS

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 13,6 (4,3) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 219 prosenttia edelliseen tilikauteen (1.1.–31.12.2020) verrattuna. Liikevaihdon kasvu perustuu asuntojen myyntiin sekä aloitettuun projektinjohtourakointiin. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat 13,3 (5,6) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta paremmaksi johtuen siitä, että yhtiön liiketoiminta on kasvanut voimakkaasti viimeisten 12 kuukauden aikana. Kiinteistöjen kehityskate on pysynyt yhtiön tavoitteiden mukaisella hyvällä tasolla.

Yhtiöllä oli tilikauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 177 asuntoa, 50 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,69 (-0,84) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut pienentyivät 17 prosenttia vertailukauteen verrattuna.

Henkilöstökulut olivat -1,06 (-0,65) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 62 prosenttia. Kasvu johtuu liiketoiminnan voimakkaasta kasvusta ja siitä aiheutuneesta henkilöstömäärän kasvusta sekä henkilöstöannin kuluista.

Liikevoitto oli 15,8 (7,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 120 prosenttia. Liikevoiton kasvu johtui pääosin liiketoiminnan laajentumisesta.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -0,69 (-0,70) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,76 (-0,43) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -2,31 (-0,94) miljoonaa euroa.

Tilikauden nettotulokseksi muodostui 12,1 (5,1) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 135 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,24 (0,11) euroa.

INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 121,1 (63,8) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 90 prosenttia vertailukauteen. Tilikaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 34,0 (18,4) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli tilikauden lopussa 51,4 (24,7) miljoonaa euroa.

Yhtiön rahoitustilanne oli hyvä tilikauden aikana. Yhtiön rahoituslähteet muodostuivat käteisvaroista, nostetuista investointilainoista, lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista ja yritys-ohjelman puitteissa liikkeelle laskettavista yritystodistuksista. Yritystodistukset olivat kokonaisuudessaan käyttämättömät tilikaudella.

KIINTEISTÖKOHTEET JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 31.12.2021 valmiina 177 asuntoa, 50 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 18 kiinteistöä, jotka sisältävät 753 asuntoa. Vuoden aikana valmistui kolme asuntokohdetta: As Oy Järvenpään Garden 79 asuntoa, As Oy Espoon Block 16 asuntoa As Oy Turun Marjamäki 19 asuntoa.

Valmiista asuntokohteista kahta lukuun ottamatta kaikki sijaitsevat PK-seudulla. Rakenteilla olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla, Turussa ja Tampereella. Sopimuksissa olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla (1201 asuntoa) ja Tampereella (31 asuntoa).

Ruotsin kohteiden osuus sopimuskannasta oli 0,4 prosenttia.

HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivon keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1. – 31.12.2021 oli 25 henkilöä. Tilikauden lopussa Toivon palveluksessa oli 28 henkilöä.

Toivon johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Markus Myllymäki, talousjohtaja Samuli Niemelä, rahoitus- ja riskienhallintajohtaja Aleksi Kallio, hankekehitysjohtaja Tuomas Hemmilä, rakennuttamisjohtaja Heikki Myllymäki ja rakentamisjohtaja Urho Myllymäki.

TALOUDELLISET TAVOITTEET 2021–2026

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 500 miljoonaa euroa vuoden 2026 loppuun mennessä.
- Toivon osakekohtaista pitkäaikaista nettovarallisuutta (NAV/osake) kasvatetaan merkittävästi vuosittain.
- Luototusaste (LTV) on alle 60 %.

Toivo ei tule maksamaan osinkoa seuraavina vuosina tai osinkojen määrä tulee olemaan matala, sillä mahdollinen liiketoiminnan voitto tullaan sijoittamaan Toivon kasvun jatkumisen tukemiseen.



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. Maailmanlaajuisesta koronaviruspandemiasta huolimatta, päättyneen tilikauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä tilikaudella 1.1.-31.12.2021. Valmiiden kohteiden tuottama 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 arvio, että sillä on toimialalle riittävä vakuutusturva. Kiinteistöt ovat vakuutettu täysarvovakuutusin 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 vuokrausasteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin. Hankekehityssalkun toteuttamiseen liittyy muun muassa rahoitukseen, asemakaavoitukseen ja rakennuslupitukseen liittyviä riskejä.

OSAKKEET JA OMISTAJAT

Liikkeelle lasketut osakkeet ja osakepääoma

Liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä keskimäärin tilikauden 2021 aikana oli 49 790 126 (45 000 000) osaketta ja tilikauden päättyessä 31.12.2021 osakkeiden lukumäärä oli 53 086 226 (45 000 000) osaketta.

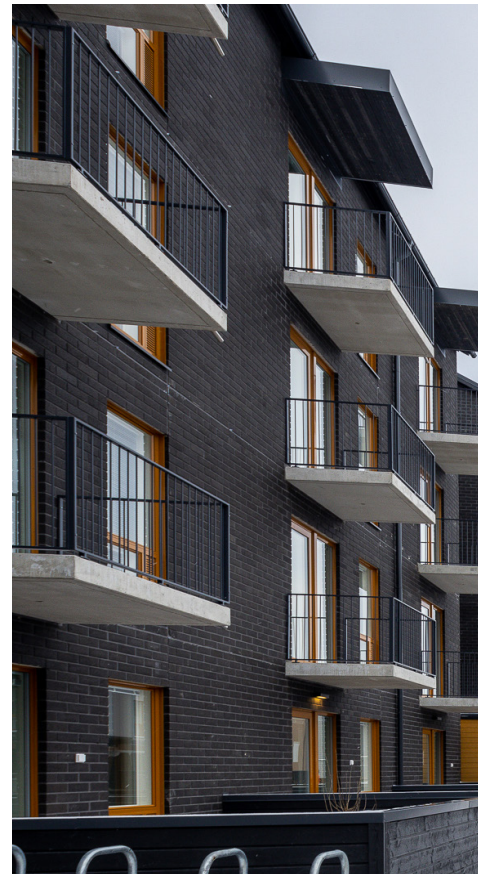
Osakkeenomistajat

Toivo Group Oyj:n osakkeita oli 31.12.2021 kaupparekisteriin merkittynä 53 086 226 kappaletta.

Toivolla oli 31.12.2021 yhteensä 2 005 osakkeenomistajaa.

HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN VOITTOA KOSKIEN

Tilinpäätöksen 31.12.2021 mukaan emoyhtiön jakokelpoinen oma-pääoma on 9 225 204 euroa. Hallitus on päättänyt esittää yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 1.1.–31.12.2021 ei jaeta osinkoa.



VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 21.4.2021

Toivo Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Helsingissä 22.4.2021. Yhtiökokous vahvisti Yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2020.

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.–31.12.2020.

Yhtiökokous päätti valita hallitukseen neljä jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Asko Myllymäen, Harri Tahkolan, Petri Kärkkäisen ja Tomi Koivukosken. Kokouksessaan heti yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi Asko Myllymäen hallituksen puheenjohtajaksi.

Yhtiökokous päätti, että yhtiön osakkeet liitetään arvo-osuus järjestelmään osana yhtiön aloittamia valmistelutöitä First North Growth Market Finland -markkinapaikalle listautumiseen.

Yhtiökokous päätti, että yhtiö muutetaan julkiseksi osakeyhtiöksi, sekä yhtiön yhtiöjärjestys muutetaan. Yhtiöjärjestys ja yhtiömuutoksen myötä yhtiön toiminimeksi tuli Toivo Group Oyj.

Yhtiökokous päätti, että yhtiölle perustetaan osakkeenomistajien nimitystoimikunta. Samalla vahvistettiin hallituksen esitykset nimitystoimikunnan työjärjestyksestä.

Yhtiökokous päätti osakkeiden käänteisestä splittauksesta. Ennen yhtiökokousta yhtiöllä oli 91 836 736 rekisteröityä osaketta Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämässä kaupparekisterissä. Yhtiökokous päätti käänteisestä splittauksesta siten, että kahdella vanhalla yhtiön osakkeella saa yhden uuden osakkeen (2:1). Käänteisen splittauksen jälkeen yhtiön osakemäärä on yhteensä 45 918 368 osaketta.

TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN JA VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Yhtiö julkaisee liiketoimintakatsauksen Q1 11.5.2022.

Yhtiö julkaisee H1 puolivuositiedotuksen 10.8.2022.

Yhtiö julkaisee liiketoimintakatsauksen Q3 9.11.2022.

Toivo Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi torstaina 31.3.2022. Yhtiön hallitus kutsuu erikseen yhtiökokouksen koolle.

Yhtiö julkaisee konsernin vuoden 2021 vuosi- ja toimintakertomuksen sekä tilinpäätöksen keskiviikkona 2.3.2022 tiedotteella noin kello 9.00. Ne ovat tiedotteen liitteenä sekä luettavissa tiedotteen jälkeen myös yhtiön verkkosivuilla osoitteessa sijoittajille.toivo.fi.

LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analytikkotilaisuus järjestetään 18.2.2021 klo 10.00 webcast-lähetyksenä. Webcast lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä: <https://toivo.videosync.fi/2021-h2-tulokset/>. Katsauksen esittelee toimitusjohtaja Markus Myllymäki, sekä talousjohtaja Samuli Niemelä. Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin osoitteessa: sijoittajille.toivo.fi.

Helsingissä 18.2.2022

Toivo Group Oyj
Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto	13 574	4 250
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	13 252	5 627
Liiketoiminnan muut tuotot	4	68
Materiaalit ja palvelut	-8 475	-858
Henkilöstökulut	-1 060	-654
Poistot ja arvonalentumiset	-68	-70
Liiketoiminnan muut kulut	-1 409	-1 174
Liikevoitto (-tappio)	15 818	7 189
Rahoitustuotot	18	21
Rahoituskulut	-703	-718
Nettorahoituskulut	-685	-697
Voitto (tappio) ennen veroja	15 133	6 492
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-756	-427
Laskennallisten verojen muutos	-2 306	-938
Tuloverot yhteensä	-3 062	-1 365
Tilikauden voitto (tappio)	12 071	5 127
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	11 918	4 983
Määräysvallattomille omistajille	153	144
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos		
Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	0,24	0,11
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA		
Tilikauden voitto (tappio)	12 071	5 127
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		
Muuntoerot	-1	-1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-1	-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	12 070	5 126
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	11 917	4 982
Määräysvallattomille omistajille	153	144

KONSERNITASE

1 000 euroa

31.12.2021

31.12.2020

	31.12.2021	31.12.2020
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	97 649	57 022
Käyttöoikeusomaisuuserät	16	17
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	61	195
Aineettomat hyödykkeet	45	65
Laskennalliset verosaamiset	57	21
Pitkäaikaiset varat yhteensä	97 828	57 320
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	4 808	500
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	3 143	2 863
Rahavarat	15 275	3 154
Lyhytaikaiset varat yhteensä	23 226	6 517
Varat yhteensä	121 054	63 837
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	16 921	15 661
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14 529	-
Muuntoerot	-2	-1
Kertyneet voittovarot	21 726	10 537
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	54 175	27 198
Määräysvallattomien omistajien osuus	245	92
Oma pääoma yhteensä	54 420	27 290
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	46 125	23 097
Vuokrasopimusvelat	4 105	2 463
Lähipiirilainat	-	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	1 263	631
Laskennalliset verovelat	3 972	1 982
Pitkäaikaiset velat yhteensä	55 466	28 173
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	971	600
Vuokrasopimusvelat	26	28
Lähipiirilainat	3 000	369
Varaukset	123	
Ostovelat ja muut velat	7 049	7 378
Lyhytaikaiset velat yhteensä	11 169	8 375
Velat yhteensä	66 634	36 547
Oma pääoma ja velat yhteensä	121 054	63 837

RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden tulos	12 071	5 127
<i>Oikaisut:</i>		
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	-13 252	-5 627
Poistot ja arvonalentumiset	68	69
Rahoitustuotot ja -kulut	685	697
Tuloverot	3 062	1 365
Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä	2 634	1 632
Nettokäyttöpääoman muutos:		
Vuokra- ja myyntisaamisten sekä muiden saamisten lisäykset (-) / vähennykset (+)	-280	-2 344
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+)	-4 308	-303
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset (-)	941	914
Rahavirrat ennen rahoituseriä	-1 013	-102
Maksetut korot	-643	-623
Saadut korot	5	0
Maksetut tuloverot	-277	-372
Liiketoiminnan nettorahavirta (A)	-1 928	-1 097
Investointien rahavirrat		
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-34 002	-18 361
Aineellisten hyödykkeiden hankinnat	-28	-192
Aineettomien hyödykkeiden hankinnat	-	-67
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	137	21
Aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	17	
Sijoituskiinteistöjen myynnit	3 980	4 331
Investointien nettorahavirta (B)	-29 896	-14 268
Rahoituksen rahavirrat		
Pääomalainojen nostot	1 260	4 465
Listautumisanti	14 529	
Osakeanti	1 147	
Pääomalainojen korot	-	-128
Rahoituslaitoslainojen nostot	37 276	10 994
Muiden lainojen nostot	4 260	77
Lainojen takaisinmaksut	-13 857	-229
Muiden lainojen takaisinmaksut	-411	
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut	-258	-39
Rahoituksen nettorahavirta (C)	43 946	15 140
Rahavarojen muutos (A+B+C)	12 121	-225
Rahavarat tilikauden alussa	3 154	3 379
Rahavarat tilikauden lopussa	15 275	3 154

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

1000 euroa	Osaakepääoma	Pääomalainat	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2021	1 000	15 661	-	-1	10 537	27 197	92	27 290
Laaja tulos								
Tilikauden voitto (tappio)					11 918	11 918	153	12 071
Korjaukset edellisten tilikauden voittovaroihin					-1 673	-1 673		-1 673
Muut laajan tuloksen erät				-1		-1		-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-	-	-1	10 245	10 244	153	10 396
Liiketoimet omistajien kanssa								
Pääomalainojen lisäys		1 260				1 260		1 260
Pääomalainojen korot					-190	-190		-190
Osaakeannit			14 529		1 147	15 676		15 676
Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos ¹						-	0	0
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	1 260	14 529	-	957	16 746	0	16 747
Oma pääoma 31.12.2021	1 000	16 921	14 529	-2	21 726	54 174	245	54 420

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

1000 euroa	Osaakepääoma	Pääomalainat	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2020	1 000	11 079	-	-	5 682	17 761	223	17 984
Laaja tulos								
Tilikauden voitto (tappio)	-	-	-	-	4 983	4 983	144	5 127
Muut laajan tuloksen erät	-	-	-	-1	-	-1	-	-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-	-	-	-1	4 983	4 982	144	5 126
Liiketoimet omistajien kanssa								
Pääomalainojen lisäys	-	4 582	-	-	-	4 582	-	4 582
Pääomalainojen korot	-	-	-	-	-128	-128	-	-128
Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos ¹	-	-	-	-	-	-	-274	-274
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	-	4 582	-	-	-128	4 454	-274	4 180
Oma pääoma 31.12.2020	1 000	15 661	-	-1	10 537	27 197	92	27 290

¹ Johtuu Valokoti-kokonaisuuden myynnistä marraskuussa 2020.

TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-12/2021	1-12/2020	Muutos
Liikevaihto	13 574	4 250	9 324
Vuokratuotto	2 676	3 213	-537
Nettovuokratuotto	1 979	2 371	-392
Liikevoitto	15 818	7 189	8 629
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 714	637	1 077
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	97 649	57 022	40 627
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	34 002	18 361	15 641
Sijoituskiinteistöjen myynnit	12 085	29 674	-17 589
Korolliset nettovelat	40 215	24 033	16 182
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	41 169	13 498	27 671
Luototusaste (LTV), %	41,2 %	42,1 %	-0,9 %-yksikköä
Omavaraisuusaste, %	45,3 %	42,8 %	+2,5 %-yksikköä
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,78	0,30	0,48
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	158,5	75,2	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,24	0,11	0,13
Vuokrausaste, %	98,9 %	99,0 %	-0,1 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	6 776	13 006	-6 230
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	17 784	19 582	-1 798

1) Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 22.4.2021 päättämä osakkeiden käännteinen splittaus huomioitu osakemäärissä

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Tunnusluku	Määritelmä
Nettovuokratuotto	= Vuokratuotot - Hoitokulut
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	= Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä - Maksetut korot - Maksetut tuloverot
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	= Sijoituskiinteistöt + Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	= Hankintamenoperusteiset bruttoinvestoinnit
Sijoituskiinteistöjen myynnit	= 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	= $\frac{\text{Kiinteistöjen vuokratuotto}}{\text{Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella} \times 100, (\text{Asuntojen osalta huomioitu vähintään 2 kk vanhat asunnot})}$

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 vuok-raamiseen. 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 2021 oli 13,6 miljoonaa euroa ja liikevoitto 15,8 miljoonaa euroa.

LISÄTIETOJA

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

Hyväksytty neuvonantaja
Danske Bank A/S, Suomen sivuliike
Pekka Hiltunen
p. 050 575 4422



sijoittajille.toivo.fi