



**Toivo Group Oyj:n
liiketoimintakatsaus
1.1. – 31.3.2023**

Toivo Group Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.1.–31.3.2023: Onnistuneella reagoinnilla kohti tulevaa kasvua.

(Tilintarkastamaton)

Tuhatta euroa	1.1.–31.3.2023	1.1.–31.3.2022	muutos, %
Liikevaihto	13 637	3 631	276%
Liikevoitto	2 772	6 993	-60%
Tilikauden tulos	1 579	5 322	-70%
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,03	0,10	-72%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	163 934	121 262	35%
Taloudellinen vuokrausaste	98,4%	99,0 %	-1%
Oma pääoma yhteensä	71 583	58 534	22%
Taseen loppusumma	187 227	139 990	34%

KATSAUSKAUDEN 1.1.–31.3.2023 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevoitto 2,8 (7,0) milj. euroa.
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 50 (137) asunnon rakentamisesta.
- Katsauskaudella aloitettiin 0 (262) asunnon rakentaminen.
- Katsauskaudella valmistui 91 (179) asuntoa.

NÄKYMÄT VUODELLE 2023

Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 10–17 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2023.

TOIMITUSJOHTAJA MARKUS MYLLYMÄKI

Yhtiön vuoden ensimmäisen neljänneksen 2023 liikevoitto oli 2,8 miljoonaa euroa ja liikevaihto 13,6 miljoonaa euroa. Olen tulokseen, liikevaihtoon ja toimintaympäristön muutoksen reagointiin tyytyväinen. Reagointi, liikevaihto ja tulos antavat hyvät lähtökohdat markkinoita haastavaan vuoteen 2023.

Toivo on asuntotalo, joka toteuttaa asuntokehittämisen, rakentamisen ja omistamisen koko arvoketjua. Toivo kehittää, rakentaa ja omistaa asuntonsa, mutta pystyy myös toteuttamaan arvoketjun yhtä tai useampaa osaa.

Toivo toteuttaa liiketoimintamalliaan pääasiassa PK-seudulla energiatehokkaissa betonikerrostoiloissa ja aluerakennuskohteissa.

Yhtiö aloitti syksyllä 2022 reagoinnin markkinaympäristön muutokseen. Liiketoimintamalli ja ketterä organisaatio mahdollistivat reagoinnin Ukrainan sotaan, yleiseen kustannuskehitykseen ja korkokustannusten nousuun. Vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä toiminnan muutoksen tulokset välittyivät myös luvuissa. Liikevaihto on kasvanut merkittävästi ja vuokrausaste pysynyt korkeana suurista vuokrakorotuksista huolimatta.

Toimintaympäristöön reagoinnin lisäksi yhtiö katsoo vahvasti tulevaisuuteen. Yhtiö valmistautuu tulevaisuuteen 1707 asunnon hankekehityssalkulla, joka sijoittuu noin 91 prosenttisesti PK-seudulle. Yhtiö tulee toteuttamaan kohteet pääasiassa A-energialuokan kohteina ja maalämpöön. Yhtiö aloittaa hankkeiden käynnistämisen, kun markkinaolosuhteet ovat suotuisamat.

KEHITTÄMINEN: Haastava markkinaolosuhde avaa erityisesti kehittämisessä mahdollisuuksia. Yhtiölle tarjotaan paljon hyviä mahdollisuuksia. Avautuvien mahdollisuuksien suhteen pitää olla varovainen. Yhtiö valitsee vuoden 2023 aikana kohteita erityisen harkiten ja analysoiden. En-



simmäisen neljänneksen aikana yhtiö teki yhden sopimuksen, joka mahdollistaa noin 50 asunnon rakentamisen Helsingin Oulunkylään.

RAKENTAMINEN: Yhtiö ei aloittanut ensimmäisellä neljänneksellä uusia hankkeita.

OMISTAMINEN: Vuokrauksen ja manageerausosalta Asuntomestarit® ovat onnistuneet hyvin. Ensimmäisen neljänneksen taloudellinen vuokrausaste oli 98,4 prosenttia, vaikka yhtiö toteutti vuodenvaihteessa 2022–2023 noin 4,5 prosentin vuokrankorotukset. Yhtiö pyrkii nostamaan vuokria vuoden 2023 aikana keskimäärin noin 5 prosenttia. Toivon kilpailukyinen ja hyvä asuntotuote yhdistettynä asuntomestareiden palveluun on osoittanut hintalaatusuhteensa haastavassa markkinassa.

Toivon liiketoiminta on hyvin pääomaintensivistä ja hyvä rahoitusrakenne on yhtiölle hyvin tärkeä. Yhtiön omavaraisuusaste oli 39,4 % ja kiinteistöjen taloudellinen lainoitusaste (LTV) oli 55,7 %.

Kiitän kaikki toivolaisia hyvästä ja kurinalaisesta työskentelystä, sekä yhä useammasta asiakkaasta, jotka valitsevat Toivon kodin.

UUDET SOPIMUKSET 1.1. - 31.3.2023

Ensimmäisen neljänneksen aikana yhtiö solmi noin. 50 asunnon mahdollistavan sopimuksen Helsingin Oulunkylään.

Kaupunki	Kaupunginosa	Asuntotuote	Asuntomäärä (arvio)
Helsinki	Oulunkylä	Kerrostalo	50

ALOITETUT KOHTEET 1.1. - 31.3.2023

Ensimmäisen neljänneksen aikana yhtiö ei aloittanut yhtään kohdetta.

VALMISTUNEET KOHTEET 1.1. - 31.3.2023

Ensimmäisen neljänneksen aikana valmistui kolme uutta asuntokohdetta. Koy Toivo Studios on Toivon Studios konseptin ensimmäinen kohde. Kohteesta valmistui 12/2022 50 asuntoa ja 1/2023 51 asuntoa. As Oy Vantaan Neliapila on myyntikohde, joka on 12 asunnon paritalohanke Vantaan Koivuhakaan. As Oy Helsingin Linnavuorenpuisto on myyntikohde, joka on 28 asunnon kerrostalokohde Helsingin Linnavuorenpuistoon.

Kohde	Kaupunginosa	Asuntotuote	Asuntomäärä	Valmistuminen	A-energia-luokka
Koy Toivo Studios, Espoo	Leppävaara	Kerrostalo	101*	1/2023	
As Oy Vantaan Neliapila	Koivuhaka	Paritalo	12	3/2023	
As Oy Helsingin Linnavuorenpuisto	Mellunkylä	Kerrostalo	28	3/2023	

MUU TOIMINTA 1.10.-31.12.2022

- Yhtiö tiedotti 9.3.2023 muutoksen johtoryhmässä. Johtoryhmässä lopetti rahoitus- ja riskienhallintajohtaja Aleksi Kallio ja aloitti Lauri Rekola.
- Yhtiö julkaisi 16.3.2023 vuoden 2022 vuosikertomuksen, toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen.
- Yhtiö tiedotti 29.3.2023 60 miljoonan euron rahoituksesta Euroopan investointipankilta energiatehokkaisiin kohteisiin. Luoton nosto edellyttää vakuudensäilyttäjäpankkien vakuusjärjestelyjen lopullista vahvistusta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

- Yhtiö tiedotti 12.4.2023 varsinaisen yhtiökokouksen 2023 ja hallituksen järjestäytymiskokouksen päätökset.
- Yhtiö tiedotti 12.4.2023 maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen.



TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSEEN VARAUTUMINEN

Asuntokehittämisen, rakentamisen ja sijoittamisen merkittävimmät toimintaympäristön muutokset vuonna 2022–2023 ovat olleet nousset inflaatio, nousseet korkokustannukset, nousseet rakennuskustannukset, laskeva rakentamisen volyymi ja Ruotsin muuttunut asuntomarkkina,

Yhtiö on aloittanut vuoden 2022 alussa varautumaan tähän toimintaympäristömuutokseen ja jatkaa varautumista seuraavilla toimenpiteillä myös vuoden 2023 aikana:

Tarkka hankevalinta: Yhtiö tekee asuntoja pääasiassa Helsinkiin, Espooseen ja Vantaalle.

Ennakkoon mydyt projektit: Yhtiö on solminut vuoden 2022 aikana tilikaudelle 2023 ennakkoon myytyjä projekteja noin 30 miljoonan euron edestä, joista odotetaan noin 2–4 miljoonan euron katetta. Yhtiöllä on lisäksi useita neuvotteluja käynnissä vuodelle 2023 alkaviin hankkeisiin.

Rakennuskustannukset: Yhtiö kilpailuttaa 2023 rakennuskustannukset kunnianhimoisesti. Yhtiö pyrkii hyödyntämään laskevista volyymeistä aiheutuneet kustannushyödyt.

Kustannussäästöt: Yhtiö on hakenut ja hakee kustannussäästöjä kiinteistä kustannuksista ja asunto-osakeyhtiöiden vastikkeista.

Ylimääräiset tulonlähteet: Yhtiö hakee lisäkassavirtaa uusilla konsepteilla ja asiakkaille tarjottavilla palveluilla.

Vuokrien korottaminen: Yhtiö korotti 2022–2023 vuodenvaihteessa asuntoportfolion vuokria noin 4,5 prosenttia ja tavoittelee vuoden 2023 aikana noin 5 prosentin korotuksia.

Hankkeiden käynnistäminen: Yhtiö käynnistää uusia vuokraohteita harkiten uudessa liiketoiminta- ja korkoympäristössä.

Asuntorakentamisen volyymien laskiessa asuntorakentamisen markkina tarjoaa myös mahdollisuuksia. Yhtiö on havainnut merkittävää muutosta laskevissa urakointihinnoissa, työvoiman saatavuudessa ja suunnitteluresurssien saatavuudessa. Vuokra-asuminen kasvattaa suosiotaan, kun asunnon ostopäätöksiä lykätään myöhemmäksi. Asuntojen tarjonnan laskiessa kysyntä kohtaa yhä paremmin, kun asuntorakentamisen valmistuvien asuntojen volyymit laskevat.

TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuonna 2023 BKT:n arvioidaan supistuvan - 0,2 prosenttia vuonna 2023. Inflaatio oli maaliskuussa 2023 7,9 prosenttia. Nousu on hiukan hidastunut. Vaikka inflaation ja kuluttajahintojen nousun nopeutuminen on edelleen suurimmalta osalta seurausta energian hinnan noususta, kuluttajahintaindeksissä nousevien hintojen määrä ylittää kymmenkertaisesti laskevien hintojen määrän. Kuluttajahintainflaatio on hyvin laaja-alaista ja kaikkien hyödykeluokkien hinnat nousevat nopeasti. BKT:n kasvu arvioidaan olevan n. 1–2 prosenttia vuosina 2024–2026.

(Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, kevät 2022)

Rakentamisen sektorilla asuntotuotanto on ollut vuosina 2018–2021 ajan poikkeuksellisen korkealla, jopa 44 600 asunnon vuosialoituksen tasolla. Asuntoaloitusten ja uusien rakennuslupien määrä on lähtenyt kovaan laskuun vuoden 2022 aikana ja tulee laskemaan entisestään vuoden 2023 aikana.

(Lähde: Rakennusteollisuus, suhdannekatsaus, maaliskuu 2023)

Korot ovat osittain tasaantuneet ja nousseet vuoden 2023 aikana. 12 kuukauden euribor on noussut useiden vuosien negatiivisen jakson jälkeen positiiviseksi ja on nyt noin 3,5–4,0 prosenttia riippuen tarkasteluajankohdasta. Vuoden 2023 korkojen osalta katse kiinnittyy Euroopan keskuspankin ohjauksen asettamiseen ja mahdolliseen inflaation hallintaan. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, kevät 2022, Suomen pankki, tilastot 27.4.2023)

TALOUDELLINEN KATSAUS

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 13,6 (3,6) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 276 prosenttia vertailukauteen (1.1.–31.3.2022) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat 1,3 (6,2) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta pienemmäksi johtuen volyymin ja kehityskatteiden laskun johdosta.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokratassavirtaa tuottamassa 615 asuntoa, 46 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,4 (-0,2) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 104 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen pääosin asuntomäärän kasvusta.

Henkilöstökulut olivat -0,5 (-0,3) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 82 prosenttia. Kasvu johtuu henkilömäärän kasvusta sekä henkilöstön kannustinjärjestelmien kuluista.

Liikevoitto oli 2,8 (7,0) miljoonaa euroa, jossa oli laskua 60 prosenttia.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -0,6 (-0,2) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,3 (-0,1) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -0,3 (-1,3) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 1,6 (5,3) miljoonaa euroa, jossa laskua 70 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,03 (0,10) euroa.

INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 187,2 (140,0) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 34 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 7,6 (14,8) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 86,6 (61,1) miljoonaa euroa.

Yhtiön rahoitustilanne oli hyvä katsauskauden aikana. Yhtiön rahoituslähteet muodostuivat käteisvaroista, nostetuista investointilainoista, lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista ja yritysohjelman puitteissa liikkeelle laskettavista yritystodistuksista. Yritystodistukset (50 MEUR) olivat kokonaisuudessaan käyttämättömät katsauskaudella. Lisäksi yhtiöllä on allekirjoitettu 60 MEUR euron rahoitussopimus Euroopan investointipankin kanssa, joka oli kokonaisuudessaan käyttämätön katsauskauden lopussa. Luoton nosto edellyttää vakuudensäilyttäjäpankkien vakuusjärjestelyjen lopullista vahvistusta.

KIINTEISTÖKOhteet JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 31.3.2023 valmiina 615 asuntoa, 46 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 8 kohdetta, jotka sisältävät 438 asuntoa. Katsauskauden aikana valmistui kokonaan tai osittain kolme kohdetta: Koy Toivo Studios 101 asuntoa, As Oy Vantaan Neliapila 12 asuntoa ja As Oy Helsingin Linnavuorenpuisto 28 asunta.

Valmiista asuntokohteista kolmea lukuun ottamatta kaikki sijaitsevat PK-seudulla. Rakenteilla olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla ja Tampereella.

HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivon keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1. – 31.12.2023 oli 38 henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivon palveluksessa oli 40 henkilöä.

Toivon johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Markus Myllymäki, talousjohtaja Samuli Niemelä, rahoitus- ja riskienhallintajohtaja Lauri Rekola, 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 riittävyteen tai saatavuuteen liittyvät riskit. Päättäneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.-31.12.2022. 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 vuokrausteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin. Hankekehityssalkun toteuttamiseen liittyy muun muassa rahoitukseen, asemakaavoitukseen ja rakennusluvitukseen 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 31.3.2023 kaupparekisteriin merkittynä 54 986 226 kappaletta. Toivolla oli 31.3.2023 yhteensä 2 194 osakkeenomistajaa.

TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN JA VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

12.5.2023	Liiketoimintakatsaus Q1/2023
9.8.2023	Puolivuotiskatsaus H1/2023
8.11.2023	Liiketoimintakatsaus Q3/2023

LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analytikkotilaisuus järjestetään perjantaina 12.5.2023 klo 10:00 webcast-lähetyksenä. Webcast lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä: <https://toivo.videosync.fi/q1-2023-tulosjulkistus>

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

Espoossa 12.5.2023

Toivo Group Oyj
Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	1.1.-31.3.2023	1.1.-31.3.2022
Liikevaihto	13 637	3 631
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	1 264	6 231
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-
Materiaalit ja palvelut	-10 891	-2 161
Henkilöstökulut	-505	-277
Poistot ja arvonalentumiset	-7	-14
Liiketoiminnan muut kulut	-726	-416
Liikevoitto (-tappio)	2 772	6 993
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	0
Rahoitustuotot	2	41
Rahoituskulut	-562	-258
Nettorahoituskulut	-560	-217
Voitto (tappio) ennen veroja	2 212	6 777
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-291	-121
Laskennallisten verojen muutos	-342	-1 333
Tuloverot yhteensä	-633	-1 454
Tilikauden voitto (tappio)	1 579	5 322
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	1 557	5 306
Määräysvallattomille omistajille	22	16
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA		
Tilikauden voitto (tappio)	1 579	5 322
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	-2	-13
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-2	-13
Tilikauden laaja tulos yhteensä	1 576	5 310
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	1 555	5 306
Määräysvallattomille omistajille	22	16
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	0,03	0,10
Ei kassavirtaperusteiset osakepalkkiojärjestelmän kulut	-38	0

KONSERNITASE

1 000 euroa 31.3.2023 31.3.2022

VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	163 934	121 262
Käyttöoikeusomaisuuserät	18	30
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	63	56
Aineettomat hyödykkeet	13	44
Rahoitusvarat		
Pitkäaikaiset saamiset	522	
Laskennalliset verosaamiset	124	59
Pitkäaikaiset varat yhteensä	164 743	121 451
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	9 778	5 903
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	8 360	4 126
Rahavarat	4 345	8 510
Lyhytaikaiset varat yhteensä	22 483	18 539
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt		
Varat yhteensä	187 227	139 990
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	17 280	16 921
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 061	15 676
Muuntoerot	-27	-15
Kertyneet voittovarot	35 054	24 690
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	71 368	58 272
Määräysvallattomien omistajien osuus	215	262
Oma pääoma yhteensä	71 583	58 534
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	81 054	58 866
Vuokrasopimusvelat	8 445	6 379
Lähipiirilainat	2 500	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	416	1 279
Laskennalliset verovelat	7 008	5 319
Pitkäaikaiset velat yhteensä	99 422	71 843
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	2 589	921
Vuokrasopimusvelat	616	23
Lähipiirilainat	2	-
Varaukset	-	-
Ostovelat ja muut velat	13 015	8 670
Laskennalliset verovelat	-	
Lyhytaikaiset velat yhteensä	16 222	9 613
Velat yhteensä	115 644	81 457
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	187 227	139 990

TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-3/2023	1-3/2022	Muutos
Liikevaihto	13 637	3 631	10 006
Vuokratuotto	1 495	666	829
Nettovuokratuotto	1 089	467	622
Liikevoitto	2 772	6 993	4 221
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	449	634	-184
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	163 934	121 262	42 671
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	7 593	14 804	-7 211
Sijoituskiinteistöjen myynnit	65	-	65
Korolliset nettovelat	91 276	58 958	32 319
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	60 972	46 611	14 361
Luototusaste (LTV), %	55,7 %	48,6 %	7,1 %
Omavaraisuusaste, %	39,36 %	42,1 %	-2,7 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	1,11	0,88	0,23
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	26,3	143,9	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,03	0,10	-0,07
Vuokrausaste, %	98,4 %	99,0 %	-0,6 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	22 501	12 156	10 345
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	15 224	17 784	-2561

¹⁾ Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 22.4.2021 päättämä osakkeiden käänteinen 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	= $\frac{\text{Kiinteistöjen vuokratuotto}}{\text{Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella x 100, (Asuntojen osalta huomioitu vähintään 2 kk vanhat asunnot)}}$

TOIVO GROUP OYJ LYHYESTI

Toivo on suomalainen vuonna 2015 perustettu asuntotalo, jonka liiketoiminta koostuu asuntojen tonttien kehittamisestä, talojen rakentamisesta ja asuntojen omistamisesta. Yhtiön liiketoimintamalli on ainutlaatuinen, sillä Toivon liiketoiminta yhdistää asuntoliiketoiminnan arvoketjun aina kehittamisestä, 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 2022 oli 20,3 miljoonaa euroa ja liikevoitto 15,6 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