

A photograph of a modern multi-story apartment building. The building has a dark, textured facade with a grid of windows. To the right, there are balconies with metal railings. In the foreground, a child is sitting on a grassy area, looking towards the building. The sky is clear and blue.

**Toivo Group Oyj:n
puolivuosikatsaus
1.1. – 30.6.2022**

Toivo Group Oyj:n puolivuositiedot 1.1.–30.6.2022:

Liikevoitto yli kaksinkertaistui ja oli 13,3 (6,0) miljoonaa euroa, kasvu 123 %. Rakenteilla 800 asuntoa.

(Tilintarkastamaton)

Tuhatta euroa	1.1.–30.6.2022	1.1.–30.6.2021	Muutos, %	1.1.– 31.12.2021
Liikevaihto	6 576	7 940	-17 %	13 574
Liikevoitto	13 318	5 986	123 %	15 818
Tilikauden tulos	10 037	4 489	124 %	12 071
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,19	0,10	94 %	0,24
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	144 965	77 371	87 %	97 649
Taloudellinen vuokrausaste	98,8 %	98,7 %	0 %	98,9 %
Oma pääoma yhteensä	67 972	47 973	42 %	54 420
Taseen loppusumma	173 058	98 166	76 %	121 054

Tuhatta euroa	1.4.–30.6.2022	1.4.–30.6.2021	Muutos, %
Liikevaihto	2 945	4 210	-30 %
Liikevoitto	6 325	3 242	95 %
Tilikauden tulos	4 715	2 416	95 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,09	0,05	70 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	144 965	77 371	87 %
Taloudellinen vuokrausaste	98,70 %	99,30 %	-1 %
Oma pääoma yhteensä	67 972	47 973	42 %
Taseen loppusumma	173 058	98 166	76 %

KATSAUSKAUDEN 1.1.-30.6.2022 OLENNAISET TAPAHTUMAT

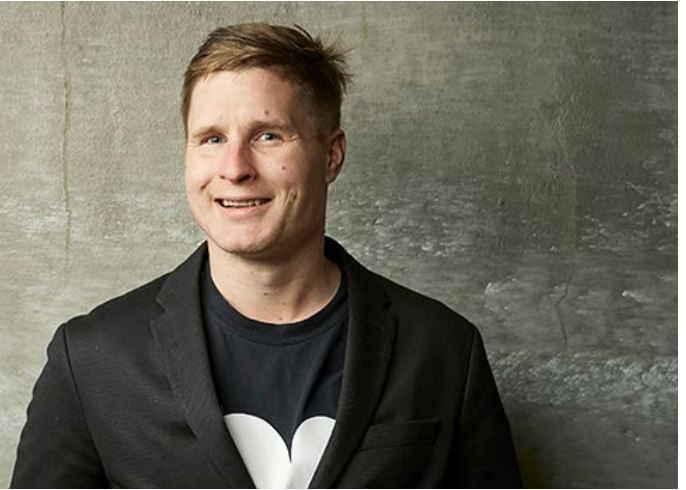
- Liikevoitto 13,3 (6,0) milj. euroa.
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 182 (296) asunnon rakentamisesta.
- Katsauskaudella aloitettiin 417 (390) asunnon rakentaminen.
- Katsauskaudella valmistui 242 (95) asuntoa.

NÄKYMÄT ENNALLAAN VUODELLE 2022

- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 22–28 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2022. (Ennallaan)
- Yhtiö arvioi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon olevan vuoden 2022 lopussa noin 175 (12/2021: 97,6) miljoonaa euroa. (Ennallaan)



Toimitusjohtaja Markus Myllymäki



Vuoden 2022 ensimmäinen puolisko on yleisesti haastanut asuntosijoitusmarkkinoita. Yhtiö on pystynyt vuonna 2019 tekemiensä valintojen ansiosta toimimaan haastavassa markkinassa hyvin.

Yhtiö yli kaksinkertaisti liikevoiton 13,3 miljoonaan euroon. Rakenteilla olevien asuntojen määrä ylitti ensimmäistä kertaa 800 asunnon rajan. Vuokrausaste pysyi korkeana 98,8 prosentissa.

Vuonna 2019 yhtiö teki matalista koroista ja stabiilista markkinaympäristöstä huolimatta tärkeitä päätökset. Yhtiö päätti erittäin tiukasta investointistrategiasta ja vain parhaiden kohteiden hyväksymisestä. Lisäksi yhtiö päätti, että kaikki kohteet toteutetaan omalla kehityksellä, rakenna ja omista liiketoimintamalilla. Kohteista rakennetaan suuri osuus A-energialuokkaan ja kaikki kohteet vuokrataan sekä manageerataan omilla Asuntomestareilla®.

Vuosi 2022 on haastanut erilaisia asuntosijoittajia poikkeuksellisella tavalla. Inflaatio on korkealla. Korot ovat lähteneet voimakkaaseen nousuun. Rakennuskustannukset ovat nousseet ja saatavuus on vaihdellut. Asuntomarkkinoilla on ollut ajoittain tarjontaa enemmän kuin kysyntää.

Vuonna 2019 yhtiön tekemät tiukat valinnat ovat osoittaneet vahvuutensa haastavassa markkinaolosuhteissa. Haluan kiittää jokaista Toivolaista kurinalaisesta ja strategian mukaisesta työskentelystä.

TONTTIEN KEHITTÄMINEN: Haastava markkinaolosuhde avaa erityisesti kehittämisessä mahdollisuuksia. Katsauskauden aikana yhtiö käynnisti ja jatkoi useita neuvotteluja eri rakennuspaikoista. Yhtiö sopi katsauskauden aikana 185 uuden

asunnon rakentamisesta. Lyhyellä aikavälillä uusia solmittuja sopimuksia ei saatu tavoiteltavaa määrää, mutta tilanteen arvioidaan korjautuvan loppuvuoden 2022 aikana.

TALOJEN RAKENTAMINEN: Rakennusmateriaalien kustannusnousu oli katsauskauden aikana poikkeuksellinen. Katsauskauden loppuvaiheessa rakennusmateriaalien kustannuksissa nähtiin tasaantumista. Yhtiö aloitti katsauskauden aikana 417 asunnon rakentamisen ja ensimmäistä kertaa rakenteilla olevien asuntojen yhteismäärä ylitti 800 asunnon. Kokonaisuudessaan rakentamisen ja rakennuttamisen osalta hyvästä onnistumisesta kertoo, että yhtiö on pystynyt pitämään kiinni kehityskatetasoista. Yhtiön tuotannossa olevien kohteiden arvonmuutokset ovat paikanneet kohteiden kustannusnousut suhteessa alkuperäisiin ennusteisiin.

ASUNTOJEN OMISTAMINEN: Vuokrauksen ja manageerauksen osalta Asuntomestariit® ovat onnistuneet hyvin. Katsauskauden taloudellinen vuokrausaste oli 98,8 %. Toivon kilpailukykyinen ja hyvä asuntotuote yhdistettynä asuntomestareiden palveluun on osoittanut hinta-laatusuhteensa haastavassa markkinassa.

Toivon liiketoiminta on voimakkaassa kasvussa ja optimaalinen rahoitusrakenne kasvun rahoittamisessa on todella tärkeä. Yhtiön omavaraisuusaste oli 40,5 % ja kiinteistöjen taloudellinen lainoitusaste (LTV) oli 49,8 % ja ne antavat Toivolle taloudellisia voimavaroja.

Ensimmäinen puolivuotinen 2022 oli yhtiöllemme hyvä. Kiitän kaikki Toivolaisia kurinalaisesta ja määrätietoisesta työskentelystä hyvien tulosten eteen. Haluan lisäksi kiittää monista asiakkaista, jotka ovat valinneet meidät.

UUDET SOPIMUKSET 1.4. - 30.6.2022 (TONTTIEN KEHITTÄJÄ)

Toisen neljänneksen aikana solmittiin neljä uutta sopimusta. Neljä uutta sopimusta sisältää yhteensä noin 97 rakennettavaa asuntoa. Tuusulan Hyrylä on 39 asunnon kerrostalo saneeraus, jossa on rakennuslupa ja se aloitetaan välittömästi. Helsingin Honkasuo on 17 asunnon rivitalohanke, joka tullaan käynnistämään vuoden 2022 aikana. Kaarina Hulkio on 8 paritaloasunnon hanke, jossa on rakennuslupa ja se aloitetaan välittömästi. Turku Mälikkälä on 33 asunnon kerrostalo, jossa on rakennuslupa ja se aloitetaan vuoden 2022 aikana. Hankkeiden rakentaminen tapahtuu arviolta pääasiassa vuosina 2022–2023. Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli noin 1 950 asunnon ja 420 miljoonan euron hankekehityssalkku.

Kaupunki	Kaupunginosa	Asuntotuote	Asuntomäärä (arvio)
Tuusula	Hyrylä	Kerrostalo	39
Helsinki	Honkasuo	Rivitalo	17
Kaarina	Hulkio	Paritalo	8
Turku	Mälikkälä	Kerrostalo	33

ALOITETUT KOHTEET 1.4. - 30.6.2022 (TALOJEN RAKENTAJA)

Toisen neljänneksen aikana yhtiö aloitti kuusi uutta asuinrakennuskohdetta, joihin rakennetaan yhteensä 155 asuntoa. As Oy Vantaan Neliapila on 12 asunnon paritalohanke Vantaan Koivuhakaan. As Oy Tuusulan Olympiatalo on 39 asunnon kerrostalosaneeraus Tuusulan Hyrylään. As Oy Tuusulan Rauha on 12 asunnon rivitalohanke Tuusulan Lahelaan. As Oy Hulkion Horisontti on 8 paritaloasunnon hanke Kaarinan Hulkioon. As Oy Vantaan Räätäli on 49 asunnon kerrostalohanke Vantaan Aviapolikseen. As Oy Vantaan Räätäli on ensimmäinen osa 21.10.2021 yhtiötiedotettua 250 asunnon hankekokoaisuutta Vantaan Aviapolikseen. As Oy Pirkkalan Veturi on 35 asunnon kerrostalo Pirkkalan Soljaan.

Kohde	Kaupunginosa	Asuntotuote	Asuntomäärä	Valmistumisen (arvio)	A-energia-luokka
As Oy Vantaan Neliapila	Koivuhaka	Paritalo	12	2/2023	
As Oy Tuusulan Olympiatalo	Hyrylä	Kerrostalo	39	6/2023	
As Oy Tuusulan Rauha	Lahela	Rivitalo	12	6/2023	
As Oy Hulkion Horisontti	Hulkio	Paritalo	8	6/2023	
As Oy Vantaan Räätäli	Aviapolis	Kerrostalo	49	2/2024	Kyllä
As Oy Pirkkalan Veturi	Solja	Kerrostalo	35	6/2023	Kyllä

VALMISTUNEET KOHTEET 1.4. - 30.6.2022 (ASUNTOJEN OMISTAJA)

Toisen neljänneksen aikana valmistui viisi uutta asutuskohdetta, joissa oli yhteensä 63 asuntoa ja 500 m² toimistoa. As Oy Espoon Rattaansiipi on 14 asunnon rivitalo hanke Espoon Vesirattaanmäessä. As Oy Espoon Rupatus on 41 asunnon rivitalohanke Espoon Vesirattaanmäessä, josta valmistui 25 asuntoa katsauskauden aikana. As Oy Espoon Swan on 16 paritaloasunnon hanke Espoon Perusmäessä, josta valmistui 8 asuntoa katsauskauden aikana. Koy Toivo Päämaja on Toivon uusi pääkonttori Espoon Leppävaarassa. As Oy Vantaan Syreeni on 23 asunnon rivitalohanke Vantaan Koivuhaassa, josta valmistui 16 asuntoa katsauskauden aikana.

Kohde	Kaupungin-osa	Asunto-tuote	Asunto-määrä	Valmis-tuminen	A-energia-luokka
As Oy Espoon Rattaansiipi	Vesirattaanmäki	Rivitalo	14	4/2022	
As Oy Espoon Rupatus	Vesirattaanmäki	Rivitalo	25*	6/2022	
As Oy Espoon Swan	Perusmäki	Paritalo	8*	6/2022	
Koy Toivo Päämaja	Leppävaara	Toimisto	500 m ²	6/2022	
As Oy Vantaan Syreeni	Koivuhaka	Rivitalo	16*	6/2022	



MUU TOIMINTA 1.4.-30.6.2022

Katsauskauden aikana perustettiin 10 uutta yhtiötä.

Yhtiö tiedotti 11.5.2022 saaneensa korkeimman Advanced-luokituksen vihreän rahoituksen viitekehuksesta Moody's ESG Solutionsilta.

Yhtiö tiedotti 15.6.2022 osakkeen omistajien nimitystoimikunnan ehdotukseksi ylimääräiselle yhtiökokoukselle, että yhtiön uudeksi hallituksen varsinaiseksi jäseneksi valitaan Jonna Toikka. Jonna Toikka KTM, on toiminut Google Finlandissa liiketoimintajohtajana vuodesta 2019 alkaen.

Yhtiö tiedotti 21.6.2022 onnistuneesti toteutetusta suunnatusta osakeannista, jossa kerättiin yhteensä 3,7 miljoonaa euroa.

Yhtiö tiedotti 30.6.2022 kutsusta ylimääräiseen yhtiökokoukseen, jossa esityslistalla on mm. uuden hallituksen jäsenen valitseminen ja yhtiöjärjestyksen muuttaminen.

Yhtiön henkilöstömäärä kasvoi 5 henkilöllä.



ASUNTOSIJOITTAMISEN TOIMINTAYMPÄRISTÖMUUTOS

Yhtiö aloitti vuonna 2019 liiketoimintansa, jolloin asuntosijoittamisen toimintaympäristö oli varsin erilainen. Korkotaso oli pysynyt vuodesta 2012 alle yhdessä prosentissa, kuten myös pääosin inflaatio. Vuokra-asunnoille oli tasainen kysyntä, joka ei pakottanut asuntosijoittajia panostamaan tuotteeseensa niin, että se kestäisi kysynnässä muutoksia. Lisäksi rakentamisen kustannukset olivat pysyneet pitkään stabiililla tasolla ja rakennusmateriaalien saatavuus oli hyvä.

Huolimatta tasaisesta markkinasta, yhtiö teki vuonna 2019 tärkeät megapäätökset, joilla se varmisti, että kestää riskienhallinnallisesti myös hankalampaa markkinatilannetta.

Megapäätöksiä oli neljä:

1. Investointistrategia

Yhtiö päätti keskittyä investointistrategiassaan A) uusiin asuntoihin, B) pieniin ja tehokkaisiin asuntoihin C) Helsingin, Turun ja Tampereen seutukunnalle D) Kohtuuhintaisiin asuntoihin E) Korkeaan vuokrausteeseen ja F) Matalaan yhtiövastikkeeseen.

2. Kehitä, rakenna ja omista liiketoimintamalli

Yhtiö päätti, että se ei osta valmiita kerrostalokohteita markkinoilta, vaan pyrkii tekemään kaikki omalla kehittä, rakenna ja omista liiketoimintamallilla. Näin yhtiö pystyy varmistamaan investointistrategian parametreihin pääsyn korkealla vuokratuotolla.

3. Omat Asuntomestarit®

Yhtiö päätti, että se ei ulkoista vuokraus- ja manageeraustoimintaa, vaan tekee sen omilla Asuntomestareillaan®. Omilla Asuntomestareilla® on merkittävä rooli korkeaan vuokrausteeseen ja matalaan yhtiövastikkeeseen pääsyssä.

4. A-energialuokka

Yhtiö päätti, että mahdollisimman suuri osuus yhtiön kiinteistöistä rakennetaan A-energialuokkaan. A-energialuokka tarkoittaa energiatehokasta kiinteistöä, jonka energia tuotetaan fiksuilla energiaratkaisuilla. A-energialuokalla on merkittävä osuus yhtiön matalassa vastikerakenteessa, mutta se leikkaa myös voimakkaasti inflaation nostamia kustannuksia.

SUUNNATTU OSAKEANTI

Yhtiö toteutti 21.6.2022 onnistuneesti 1 900 000 uuden osakkeen tarjoamisen suunnatussa osakeannissa rajatulle joukolle institutionaalisia ja muita kokeneita sijoittajia. Yhtiö sai osakeannin tuloksena noin 3,7 miljoonan euron bruttotulot. Toteutetulla osakeannilla on tärkeä rooli yhtiön pitkän aikavälin kasvustrategian mahdollistamisessa ja osakkeen likviditeetin parantamisessa. Osakeanti auttaa lisäksi yhtiötä hyödyntämään nykyisen markkinan tarjoamia mahdollisuuksia. Osakeanti on osa 18.2.2022 julkaistua selvitystyötä Nasdaq Helsinki -pörssilistalle siirtymistä ja nopeamman kasvun rahoittamista.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomessa 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. Arvonnousu

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



Yhtiö ei näe toimintaympäristössään sellaisia 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 noin 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.

TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

BKT:n arvioidaan kasvavan Suomessa 1,4 % v. 2022. Venäjän hyökkäys Ukraina on nostanut energian, raaka-aineiden sekä ruuan hintoja hyvin nopeasti. Siitä seurannut kuluttajahintojen nousu leikkaa kotitalouksien ostovoimaa, kulutusta ja talouden kasvua selvästi. Ulkomaankauppa Venäjän kanssa hiipuu ja viennin kasvu hidastuu. Lisääntynyt epävarmuus siirtää investointeja tulevaisuuteen. BKT:n kasvu hidastuu 1,1 prosenttiin v. 2023 ja jatkaa maltillista 1,3 prosentin kasvua v. 2024. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, kesä 2022)

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)

Korot ovat lähteneet nousemaan vuoden 2022 aikana. Kuluttajahintainflaatio on kiihtynyt jo 7 prosenttiin ja inflaatio nousee keskimäärin 5,8 prosenttiin tänä vuonna kansallisella kuluttajahinnalla mitattuna. EKP nosti heinäkuun kokouksessaan kaikkia kolmea ohjauskorkoaan 0,5 prosenttiyksikköä. 12 kuukauden euribor on noussut useiden vuosien negatiivisen jakson jälkeen positiiviseksi ja on asettunut kesän 2022 aikana noin 1 prosenttiin. Keskipitkällä aikavälillä (2022–2023) korkojen osalta katse kiinnittyy Euroopan keskuspankin ohjauskoron asettamiseen ja mahdolliseen inflaation hallintaan. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, kesä 2022, Suomen pankki, tilastot 29.7.2022)





TALOUDELLINEN KATSAUS

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 6,6 (7,9) miljoonaa euroa ja laskua liikevaihdossa oli 17 prosenttia edelliseen vertailukauteen (1.1.–30.6.2021) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat 11,5 (4,6) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukaudesta paremmaksi johtuen siitä, että yhtiön liiketoiminta on kasvanut voimakkaasti viimeisten 12 kuukauden aikana. Kiinteistöjen kehityskate on pysynyt yhtiön tavoitteiden mukaisella hyvällä tasolla.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 374 asuntoa, 67 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,42 (-0,24) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 75 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen pääosin asuntomäärän kasvusta.

Henkilöstökulut olivat -0,58 (-0,53) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 9 prosenttia. Kasvu johtuu henkilöstömäärän lisääntymisestä ja palkkiotasojen noususta.

Liikevoitto oli 13,3 (6,0) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 123 prosenttia. Liikevoiton kasvu johtui pääosin liiketoiminnan laajentumisesta.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -0,53 (-0,30) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,31 (-0,23) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -2,4 (-1,0) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 10,0 (4,5) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 124 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,19 (0,1) euroa.

INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 173,0 (98,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 76 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 31,5 (13,3) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 75,5 (29,7) 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.

KIINTEISTÖKOhteet JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 30.6.2022 valmiina 374 asuntoa, 67 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 23 kiinteistöä, jotka sisältävät 800 asuntoa. Katsauskauden aikana valmistui kokonaan tai osittain viisi kohdetta: As Oy Espoon Rattaansiipi 14 asuntoa, As Oy Espoon Rupatus 25 asuntoa, As Oy Espoon Swan 8 asuntoa, Koy Toivo Päämaja, As Oy Vantaan Syreeni 16 asuntoa.

Valmiista asuntokohteista kolmea lukuun ottamatta kaikki sijaitsevat PK-seudulla. Rakenteilla olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla, Turussa ja Tampereella. Sopimuksissa olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla (1104 asuntoa) ja Turussa (41).



HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivon keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1. – 30.6.2022 oli 36 henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivon palveluksessa oli 40 henkilöä.

Toivon johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Markus Myllymäki, talousjohtaja Samuli Niemelä, rahoitus- ja riskienhallintajohtaja Alekski 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. Päättäneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakentellessa oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.–30.6.2022. 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 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 vuokrausteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin. 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 heijastuvat asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Toivon tulokseen ja kassavirtaan.

Geopoliittinen tilanne voi 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 30.6.2022 kaupparekisteriin merkittynä 54 986 226 kappaletta.

Toivolla oli 30.6.2022 yhteensä 2129 osakkeenomistajaa.

TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN

Toivo Group Oyj julkaisee liiketoimintakatsauksen tammi-syyskuu vuodelta 2022 arviolta 9.11.2022.

LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analytikkotilaisuus järjestetään 10.8.2022 klo 10.00 Sanomatalossa, osoitteessa Töölönlahdenkatu 2, 00100 Helsinki. Esitys on katsottavissa myös livelähetyksenä webcast-lähetyksenä. Webcast lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä:

<https://toivo.videosync.fi/2022-h1-tulos/>

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

Helsingissä 10.8.2022

Toivo Group Oyj
Hallitus



KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	1.1.-30.6.2022	1.1.-30.6.2021	1.1.-31.12.2021
Liikevaihto	6 576	7 940	13 574
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	11 506	4 564	13 252
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-	4
Materiaalit ja palvelut	-3 380	-5 018	-8 475
Henkilöstökulut	-579	-525	-1 060
Poistot ja arvonalentumiset	-21	-30	-68
Liiketoiminnan muut kulut	-784	-945	-1 409
Liikevoitto (-tappio)	13 318	5 986	15 818
Rahoitustuotot	42	8	18
Rahoituskulut	-569	-301	-703
Nettorahoituskulut	-527	-293	-685
Voitto (tappio) ennen veroja	12 791	5 693	15 133
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-309	-231	-756
Laskennallisten verojen muutos	-2 445	-972	-2 306
Tuloverot yhteensä	-2 754	-1 204	-3 062
Tilikauden voitto (tappio)	10 037	4 489	12 071
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	10 055	4 515	11 918
Määräysvallattomille omistajille	-18	-25	153
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA			
Tilikauden voitto (tappio)	10 037	4 489	12 071
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi			
Muuntoerot	-17	-0	-1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-17	-0	-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	10 020	4 489	12 070
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	10 038	4 515	11 917
Määräysvallattomille omistajille	-18	-25	153

KONSERNITASE

1 000 euroa	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	144 965	77 371	97 649
Käyttöoikeusomaisuuserät	27	37	16
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	59	71	61
Aineettomat hyödykkeet	163	70	45
Laskennalliset verosaamiset	59	243	57
Pitkäaikaiset varat yhteensä	145 272	77 792	97 828
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	8 110	48	4 808
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	8 763	3 603	3 143
Rahavarat	10 912	16 724	15 275
Lyhytaikaiset varat yhteensä	27 785	20 374	23 226
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt		-	
Varat yhteensä	173 058	98 166	121 054
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	1 000	1 000	1 000
Pääomalainat	16 921	16 921	16 921
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	19 214	14 868	14 529
Muuntoerot	-19	-0	-2
Kertyneet voittovarot	30 630	15 066	21 726
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	67 745	47 855	54 175
Määräysvallattomien omistajien osuus	227	118	245
Oma pääoma yhteensä	67 972	47 973	54 420
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	71 001	24 170	46 125
Vuokrasopimusvelat	7 149	4 246	4 105
Lähipiirilainat	2 300	3 369	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	1 295	1 462	1 263
Laskennalliset verovelat	6 578	2 969	3 972
Pitkäaikaiset velat yhteensä	88 323	36 215	55 466
Lyhytaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	921	681	971
Vuokrasopimusvelat	509	38	26
Lähipiirilainat	-	-	3 000
Varaukset	-	-	123
Ostovelat ja muut velat	15 333	13 259	7 049
Lyhytaikaiset velat yhteensä	16 763	13 978	11 169
Velat yhteensä	105 085	50 193	66 634
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-	
Oma pääoma ja velat yhteensä	173 058	98 166	121 054

TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-6/2022	1-6/2021	Muutos
Liikevaihto	6 576	7 940	-1 364
Vuokratuotto	1 520	1 160	360
Nettovuokratuotto	1 104	921	182
Liikevoitto	13 318	5 986	7 333
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 030	968	62
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	144 965	77 371	67 594
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	31 497	13 297	18 200
Sijoituskiinteistöjen myynnit	2 678	0	2 678
Korolliset nettovelat	72 262	24 030	48 232
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	57 343	33 660	23 683
Luototusaste (LTV), %	49,8 %	31,1 %	18,7 %
Omavaraisuusaste, %	40,5 %	49,4 %	-8,9 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	1,04	0,63	0,41
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	64,5	206,5	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,19	0,10	0,09
Vuokrausaste, %	98,8 %	98,7 %	0,1 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	15 064	9 212	5 852
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	16 617	21 135	-4 518

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 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 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