



**Toivo Group Oyj:n
tilinpäätöstiedote
1.1.–31.12.2023**

Toivo Group Oyj:n tilinpäätöstiedote

1.1.–31.12.2023: Operatiivinen liiketoiminta kasvoi vahvasti ja oli kannattavaa haastavassa markkinassa.

| Tuhatta euroa | 1.1.–31.12.2023 | 1.1.–31.12.2022 | muutos, % |
|---|-----------------|-----------------|-----------|
| Liikevaihto | 43 692 | 20 323 | 115 % |
| Liikevoitto | -305 | 15 640 | -102 % |
| Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia | 10 525 | 21 959 | -52 % |
| Tilikauden tulos | -4 364 | 12 143 | -136 % |
| Osakekohtainen tulos (euroa) | -0,08 | 0,22 | -136 % |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 164 122 | 155 716 | 5 % |
| Taloudellinen vuokrausaste | 97,0 % | 98,4 % | -1 % |
| Oma pääoma yhteensä | 68 830 | 70 007 | -2 % |
| Taseen loppusumma | 192 132 | 187 694 | 2 % |

| Tuhatta euroa | 1.10.–31.12.2023 | 1.10.–31.12.2022 | muutos, % |
|---|------------------|------------------|-----------|
| Liikevaihto | 10 073 | 7 040 | 43 % |
| Liikevoitto | -8 058 | -2 375 | -239 % |
| Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia | 2 772 | 3 944 | -30 % |
| Tilikauden tulos | -8 476 | -1 257 | -574 % |
| Osakekohtainen tulos (euroa) | -6,57 | -0,02 | -28 629 % |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 164 122 | 155 716 | 5 % |
| Taloudellinen vuokrausaste | 95,0 % | 97,8 % | -3 % |
| Oma pääoma yhteensä | 68 830 | 70 007 | -2 % |
| Taseen loppusumma | 192 132 | 187 694 | 2 % |

KATSAUSKAUDEN 1.1.–31.12.2023 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevaihto 43,7 (20,3) milj. euroa.
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 126 (302) asunnon rakentamisesta.
- Katsauskaudella aloitettiin 118 (464) asunnon rakentaminen.
- Katsauskaudella valmistui 377 (309) 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



Aikajaksolla Q2/2021 – Q4/2023 vanhojen kerrostaloasuntojen reaali hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla n. -26 prosenttia. Asuntokehittäjien, rakentajien ja sijoittajien toimintaympäristö on ollut hyvin raju.

Toivossa päätimme vuonna 2022, että katsomme markkinaa rehellisesti ja suoraan. Aloitimme kovat toimenpiteet kassavirran turvaamiseksi. Sen seurauksena saavutimme viime vuonna yli 10 miljoonan euron liikevoiton ilman käypien arvojen muutosta. Olen ylpeä ja kiitollinen jokaisesta toivolaisesta. Toivon joukkueen luoma muutos on hieno suoritus vallitsevaan markkinnaan.

Arvioimme, että vuonna 2024 korot laskevat, asuntojen hinnat nousevat ja vuokria korotetaan. Kaikki yhtiöt eivät pääse uuteen nousuun mukaan. Olemme varautuneet siihen, että vuoden 2024 aikana nähdään vielä useita toimialan konkurssseja. Uskomme kuitenkin, että toimintaympäristöstä tulee vuoden 2024 aikana aiempaa parempi ja alan haasteet tarjoavat Toivon erikoistilanneyksikölle mahdollisuuksia.

Päivitämme yhdessä 2023 tilinpäätöksen yhteydessä strategiaamme. Lisäämme kehittä-rakenna-omista liiketoimintamalliimme tärkeän elementin: myy. Myyntien tavoitteena on kierrättää pääomaa taseessa olevista kohteista kehitteillä oleviin ja rakenteilla oleviin kohteisiin, joissa oman pääoman tuotto on arvoketjussamme paras.

KEHITÄ: Yhtiö valmistautuu tulevaisuuteen ja markkinoiden avautumiseen noin 3200 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 suotuisimmat.

RAKENNA: Yhtiö aloitti loka-joulukuussa yhteensä kolme uutta työmaata. Kaksi kohteista oli erikoistilannehankkeita. Yksi kohteista oli projektijohtopalvelu-urakka. Yhteensä kolmen kohteen käynnistäminen vuoden 2023 loppuun on hyvä onnistuminen tähän markkinnaan.

OMISTA: Vuokrauksen ja manageerauksen osalta Asuntomestarit® ovat onnistuneet hyvin. Yhtiö on tehnyt 4–5 prosentin vuokrakorotukset syksyllä 2023. Toivon kilpailukykyinen ja hyvä asuntotuote yhdistettynä asuntomestareiden palveluun on osoittanut hinta-laatusuhteensa haastavassa markkinassa.

MYY: Yhtiö tiedotti joulukuussa 2023 käyvänsä keskustelua 5 asuinkohteen myynnistä. Yhtiöllä on käynnissä myös muita useita valmiiden ja rakennettavien kohteiden myyntikeskusteluja, joista odotamme etenemistä H1/2024 aikana.

Toivon liiketoiminta on hyvin pääomaintensivistä ja hyvä rahoitusrakenne on yhtiölle tärkeä. Yhtiön vieraan pääoman rahoitukset koostuvat pääasiassa pitkistä pankkirahoituksista. Yhtiön omavaraisuusaste oli 36,47 % ja kiinteistöjen taloudellinen lainoitusaste (LTV) oli 62,6 %.

Kiitän kaikkia asiakkaita, yhteistyökumppaneita ja toivolaisia vuodesta 2023!

UUDET SOPIMUKSET 1.10.–31.12.2023

Toivo solmi uusia sopimuksia yhteensä neljä kappaletta vuoden viimeisen vuosineljänneksen aikana. Kaksi hankkeista oli erikoistilannehankkeita Helsinkiin. Toisessa hankkeessa oli 13 asuntoa ja toisessa hankkeessa 6 asuntoa.

Lisäksi yhtiö solmi viimeisen vuosineljänneksen aikana kaksi projektinjohtopalveluhanketta. Toisen Tampereelle, jossa oli 34 asuntoa ja toisen hankkeen Helsinkiin, jossa oli 23 asuntoa.

ALOITETUT KOHTEET 1.10.–31.12.2023

Viimeisen vuosineljänneksen aikana yhtiö aloitti kaksi erikoistilannehanketta, sekä Helsingin projektinjohtopalveluhankkeen. Aloitetuissa hankkeissa on asuntoja yhteensä 42 kappaletta.

VALMISTUNEET KOHTEET 1.10.–31.12.2023

Viimeisen vuosineljänneksen aikana valmistui yksi hanke.

| Kohde | Kaupungin-osa | Asunto-tuote | Asunto-määrä | Valmistuminen | A-energia-luokka |
|---------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|------------------|
| As Oy Espoon Kartanonpiha | Lommila | Kerrostalo | 47 | 12/2023 | Kyllä |

MUU TOIMINTA 1.10.–31.12.2023

- Yhtiö tiedotti 18.12.2023: Toivo Group toteutti onnistuneesti uusien osakkeiden suunnatun osakeannin keräten 3 miljoonaa euroa; Korpi Capitalista yhtiön toiseksi suurin osakkeenomistaja.
- Yhtiö tiedotti 15.12.2023: Toivo Group Oyj neuvottelee viiden asuntokohteen kokonaisuuden myynnistä.
- Yhtiö tiedotti 21.11.2023 hyväksytyn neuvonantajan muutoksesta.
- Yhtiö tiedotti 8.11.2023 Toivon osakkeenomistajien nimitystoimikunnan kokoonpanon.
- Yhtiö tiedotti 6.10.2023 Jonna Toikan pyytäneen eroa Toivo Group Oyj:n hallituksesta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö tiedotti 31.1.2024 Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan ehdotus Toivo Group Oyj:n hallituksen kokoonpanoksi ja palkkioiksi. Osakkeenomistajien nimitystoimikunta ehdottaa Toivo Group Oyj:n ("yhtiö") varsinaiselle yhtiökokoukselle, että hallituksen jäsenten lukumäärä nousee yhdellä ja olisi siten viisi (5).

Nimitystoimikunta ehdottaa, että yhtiön hallituksen varsinaisiksi jäseniksi valitaan uudelleen Asko Myllymäki, Harri Tahkola, Petri Kärkkäinen ja Tomi Koivukoski. Nimitystoimikunta ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiön hallituksen uudeksi varsinaiseksi jäseneksi valitaan KTM Margit Lindholm. Osakkeenomistajien nimitystoimikunta ehdottaa, että hallituksen jäsenten palkkioina maksetaan seuraavaa. Hallituksen puheenjohtajalle ja hallituksen jäsenille kullekin 1 600 euroa kuukaudessa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Asuntokehittäjien-, rakentajien ja sijoittajien toimintaympäristö on ollut voimakkaassa muutoksessa vuosina 2021–2023. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi on tippunut Q2/2021 – Q4/2023 välisenä aikana noin -26 prosenttia. (Lähde: Tilastokeskus, tilastot 15.2.2024)

Vanhojen kerrostaloasuntojen reaali hinnat ovat laskeneet vuoden 2007 tasolle. Tämä on haastanut yhtiötä kahdella tavalla. Toivon kiinteistöjen käyvät arvot ovat laskeneet reaaliarvoisesti n. 25 prosenttia. Inflaation osuus laskusta on noin 15 prosenttia ja nimellisarvojen laskua noin 10 prosenttia. Lisäksi haasteeksi on muodostunut, että uusien asuntohankkeiden rakentaminen on käytännössä pysähtynyt. Uusia investointeja on ollut haastavaa tehdä itselle ja muille rakennusten tilaajille.

Toivon tekemät toimenpiteet kassavirran turvaamiseksi ovat olleet rahoituksen varmistaminen, investointien jäädyttäminen, ylläpitokustannusten laskeminen ja kiinteiden kulujen karsiminen. Lisäksi yhtiö on lisännyt kassavirtaa omaperusteisella asuntotuotannolla, projektinjohtourakoinnilla, kiinteistöjen erikoistilanteilla ja vuokrakorotuksilla. Yhtiö tavoittelee yhteiskuntakiinteistöjen pilotoinnilla tulevaisuuden kassavirran kasvattamiseen.

Yhtiö arvio yleisnäkymää vuoteen 2024, että korot tulevat laskemaan ja vanhojen asuntojen hintakehitys kääntyy nousuun vuoden 2024 aikana. Lisäksi yhtiö arvioi, että vuoden 2024 aikana vuokrat lähtevät nousuun PK-seudulla, koska valmistuvien asuntojen määrä laskee vuoden aikana merkittävästi. (Lähteet: Tilastokeskus, Macrobond, Blomberg, Nordea)

STRATEGIAMUUTOS

Yhtiö on operoinut vuosina 2019–2023 kehittä, rakenna ja omista liiketoimintamallilla asunnoissa. Yhtiö on havainnut liiketoimintamallia operoidessaan, että:

Kehittäminen: Kehittämävaiheen tyypillinen kesto on 2–4 vuotta. Vaihe sitoo omaa pääomaa hankkeesta noin 0–5 prosenttia. Oman pääoman tuotto kehittämisessä on 0–50 prosenttia.

Rakentaminen: Rakentamävaiheen tyypillinen kesto on 1 vuoden. Vaihe sitoo omaa pääomaa hankkeesta noin 20–50 prosenttia. Oman pääoman tuotto rakentamisessa on 20–50 prosenttia.

Omistaminen: Omistamävaiheen tyypillinen kesto on yli 50 vuotta. Vaihe sitoo omaa pääomaa hankkeesta noin 40 prosenttia. Oman pääoman tuotto omistamisessa on 5–10 prosenttia.

Toivon strategiamuutoksessa on kyse omien pääomien tehostamisesta ja kohdistamisesta tuottavimpaan käyttöön. Uusi strategia suojaa myös aiempaa paremmin myös korkomuutoksilta.

Strategiamuutos käytännössä

Liiketoiminnan strategia:

Asunto ja yhteiskuntakiinteistöjen kehittäminen, rakentaminen, omistaminen/myyminen.

Liiketoiminnan volyyymi:

100 M € vuoden 2026 loppuun mennessä.

Tavoitejako:

- Volyymistä tuotetaan n. 50 % itselle
- Volyymistä tuotetaan n. 50 % muille

Myynnit:

Vuosittaisesta omasta tuotannosta pääosa myydään.

Asuntojen investointikriteeristö:

- Vain Pk-seutu, Turku ja Tampere
- Energialuokka A
- Tavallisia kerrostaloja ja aluerakennuskohteita
- Toivon konseptilla ja liiketoimintamallilla

Yhteiskustakiinteistöjen kriteeristö:

- Vain pitkiä yli 10-vuoden vuokrasopimuksia
- Toimialan parhaille vuokralaisille
- Toivon rakennusteknisesti osaamia kohteita
- Toivon konseptilla ja liiketoimintamallilla

TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuonna 2023 Suomen talouden ei arvioida kasvavan. Inflaatio oli joulukuussa 2023 3,6 prosenttia. Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi nousi 12 kuukaudessa enää 3 prosenttia. BKT:n kasvu arvioidaan olevan n. 1–2 prosenttia vuosina 2024–2025. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, talvi 2023)

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. (Lähde: Rakennusteollisuus, suhdannekatsaus, syyskuu 2023, Valtionvarainministeriö)

Korot ovat osittain nousseet ja tasaantuneet vuoden 2023 aikana. 12 kuukauden euribor on noussut useiden vuosien negatiivisen jakson jälkeen positiiviseksi ja on nyt hiukan alle 4 prosenttia riippuen tarkasteluajankohdasta. Vuoden 2024 korkojen osalta katse kiinnittyy Euroopan keskuspankin ohjauskoron asettamiseen ja inflaation hallintaan. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, talvi 2023, Suomen pankki, tilastot 15.2.2023)

TALOUDELLINEN KATSAUS 1.1.–31.12.2023

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 43,7 (20,3) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 115 prosenttia vertailukauteen (1.1.–31.12.2022) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat –7,1 (12,4) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta heikommaksi johtuen kiinteistöjen arvojen laskemisesta. Kiinteistöjen kehityskate on laskenut yhtiön tavoitteiden mukaisesta tasosta.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokrassavirtaa tuottamassa 923 asuntoa, 30 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat –1,82 (–0,94) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 94 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen pääosin asuntomäärän kasvusta.

Henkilöstökulut olivat -1,2 (-1,1) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 8 prosenttia. Kasvu johtuu palkkiotasojen noususta.

Liikevoitto oli -0,31 (15,6) miljoonaa euroa, jossa oli laskua 102 prosenttia.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -3,86 (-0,8) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -1,28 (-0,14) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot 1,1 (-2,6) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui -4,4 (12,1) miljoonaa euroa, jossa laskua 136 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli -0,08 (0,22) euroa.

INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 192,1 (187,7) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 2 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 19,8 (47,3) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 100,6 (88,2) miljoonaa euroa.

Yhtiön rahoitustilanne oli hyvä katsauskauden aikana. Yhtiön rahoituslähteet muodostuivat käteisvaroista, nostetuista investointilainoista ja lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista. Lisäksi Yhtiö on solminut Euroopan Investointipankin kanssa sopimuksen 60 miljoonan euron luotto-fasiliteetissa keväällä 2023. Luotto on tilinpäätöshetkellä kokonaisuudessaan nostamatta. Luotolla on ollut tarkoitus korvata joitakin nykyisiä pitkäaikaisia luottoja, sekä rahoittaa uusia, vielä aloittamattomia sijoituskiinteistöinvestointeja. Sopimukseen liittyy taloudellisiin tunnuslukuihin sidonnaisia erityisehtoja, jotka eivät tällä hetkellä täyty ja joiden muuttamisesta nykytilanteeseen paremmin sopiviksi neuvotellaan parhaillaan. Luoton nostamatta jääminen ei muodosta Toivolle riskiä, koska kaikki nykyiset luotot ovat pitkäaikaisia ja koska käynnissä ei ole mitään hanketta, johon tarvittaisiin tämän sopimuksen puitteissa rahoitusta.

KIINTEISTÖKOHTEET JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 31.12.2023 valmiina 923 asuntoa, 30 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 9 kohdetta, jotka sisältävät 240 asuntoa. Katsauskauden aikana valmistui kokonaan tai osittain yksi kohde: As Oy Espoon Kartanonpiha.

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

HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivon keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1.–31.12.2023 oli 39 henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivon palveluksessa oli 40 henkilöä.

Toivon johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Markus Myllymäki, talousjohtaja Samuli Niemelä, rahoitus- ja riskienhallintajohtaja Lauri Rekola, rakennuttamisjohtaja Heikki Myllymäki ja rakentamisjohtaja Urho Myllymäki.

UUDET 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. Päättyneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.–31.12.2023. 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. Viranomaisten tulkinnoilla kalustettujen asuntojen liiketoiminnan arvonlisäverollisuuteen voi olla vaikutusta Toivon asuntokohteiden vuokrausasteeseen, kassavirtaan tai konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Hankekehityssalkun toteuttamiseen liittyy muun muassa rahoitukseen, asemakaavoitukseen ja rakennuslupitukseen liittyviä riskejä.

Geopoliittiset riskit ja Ukrainan sota

Yhtiö arvioi, että vuoden 2022 aikana alkaneet voimakkaat geopoliittiset riskit sekä Ukrainan sota heijastuvat asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Toivon tulokseen ja kassavirtaan. Geopoliittinen tilanne sekä Ukrainan sota voivat vaikuttaa inflaatiotasoon, korkojen nousuun, materiaalien saatavuuteen ja hintaan, työvoiman saatavuuteen tai muutokseen asuntojen tuottovaatimuksissa. Tämä voi aiheuttaa asuntojen hintojen vaihtelua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

OSAKKEET JA OMISTAJAT

Liikkeelle lasketut osakkeet ja osakepääoma

Liikkeeseen laskettujen osakkeiden lukumäärä keskimäärin tilikauden 2023 aikana oli 55 243 578 (54 090 884) osaketta ja tilikauden päättyessä 31.12.2023 osakkeiden lukumäärä oli 58 539 559 (54 986 226) osaketta.

Osakkeenomistajat

Toivo Group Oyj:n osakkeita oli 31.12.2023 kaupparekisteriin merkittynä 58 539 559 kappaletta. Toivolla oli 31.12.2023 yhteensä 2 303 osakkeenomistajaa.

HALLITUKSEN ESITYS TILIKAUDEN TULOSEN KÄSITTELYSTÄ

Hallitus esittää, että emoyhtiön tilikauden voitto 117 956,13 euroa siirretään voitto/tappio edellisiltä tilikausilta -tilille. Hallitus ehdottaa, että osinkoa ei makseta.

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

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2023

Toivo Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin Espoossa 14.4.2023. Yhtiökokous vahvisti Yhtiön tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen vuodelta 2022.

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.–31.12.2022.

Yhtiökokous päätti valita hallitukseen viisi jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin uudelleen Asko Myllymäki, Harri Tahkola, Petri Kärkkäinen, Jonna Toikka ja Tomi Koivukoski. Kokouksessaan heti yhtiökokouksen jälkeen hallitus valitsi Asko Myllymäen hallituksen puheenjohtajaksi.

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

Yhtiökokous päätti, että hallitus valtuutettiin päättämään yhteensä enintään 5 498 622 Yhtiön oman osakkeen hankkimisesta ja/tai pantiksi ottamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Ehdotettu osakemäärä vastaa noin kymmentä (10) prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2024 asti.

Yhtiökokous päätti, että hallitus valtuutettiin päättämään osakeannista sekä osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 20 000 000 osaketta, mikä vastaa noin 36 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista. Valtuutus on voimassa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka, kuitenkin enintään 30.6.2024 asti.

TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN JA VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

14.5.2024 Liiketoimintakatsaus Q1/2024

6.8.2024 Puolivuotiskatsaus H1/2024

6.11.2024 Liiketoimintakatsaus Q3/2024

Toivo Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous on suunniteltu pidettäväksi 11.4.2024. Yhtiön hallitus kutsuu erikseen yhtiökokouksen koolle.

Yhtiö julkaisee konsernin vuoden 2023 vuosi- ja toimintakertomuksen sekä tilinpäätöksen keskiviikkona 13.3.2024 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 keskiviikkona 28.2.2024 klo 11:00 webcast-lähetyksenä. Webcast lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä: <https://toivo.videosync.fi/tilinpaatos-2023>

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

Espoossa 28.2.2024

Toivo Group Oyj
Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA

| 1 000 euroa | 1.1.-31.12.2023 | 1.1.-31.12.2022 |
|---|-----------------|-----------------|
| Liikevaihto | 43 692 | 20 323 |
| Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot | -7 107 | 12 373 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | - | - |
| Materiaalit ja palvelut | -32 569 | -13 692 |
| Henkilöstökulut | -1 198 | -1 114 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -78 | -51 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -3 045 | -2 199 |
| Liikevoitto (-tappio) | -305 | 15 640 |
| Osuus osakkuusyriytysten tuloksesta | -22 | 22 |
| Rahoitustuotot | 73 | 405 |
| Rahoituskulut | -3 931 | -1 197 |
| Nettorahoituskulut | -3 857 | -792 |
| Voitto (tappio) ennen veroja | -4 184 | 14 870 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero | -1 283 | -138 |
| Laskennallisten verojen muutos | 1 103 | -2 589 |
| Tuloverot yhteensä | -180 | -2 727 |
| Tilikauden voitto (tappio) | -4 364 | 12 143 |
| Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen | | |
| Emoyhtiön omistajille | -4 426 | 12 066 |
| Määräysvallattomille omistajille | 61 | 77 |
| KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA | | |
| Tilikauden voitto (tappio) | -4 364 | 12 143 |
| Muut laajan tuloksen erät | | |
| Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi | - | - |
| Muuntoerot | -2 | -22 |
| Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä | -2 | -22 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | -4 367 | 12 121 |
| Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen | | |
| Emoyhtiön omistajille | -4 428 | 12 044 |
| Määräysvallattomille omistajille | 61 | 77 |
| Osakekohtainen tulos (EPS), EUR | -0,08 | 0,22 |
| Ei kassavirtaperusteiset osakepalkkiojärjestelmän kulut | -292 | 0 |

KONSERNITASE

1 000 euroa

31.12.2023

31.12.2022

| VARAT | | |
|--|----------------|----------------|
| Pitkäaikaiset varat | | |
| Sijoituskiinteistöt | 138 382 | 155 716 |
| Käyttöoikeusomaisuuserät | 98 | 21 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 146 | 65 |
| Aineettomat hyödykkeet | 10 | 14 |
| Pitkäaikaiset saamiset | 209 | 556 |
| Pääomaosuusmenetelmällä yhdistelevät sijoitukset | 48 | 69 |
| Laskennalliset verosaamiset | 267 | 122 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 139 159 | 156 564 |
| Lyhytaikaiset varat | | |
| Vaihto-omaisuus | 13 278 | 15 025 |
| Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset | 8 596 | 9 683 |
| Rahavarat | 5359 | 6 423 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 27 233 | 31 131 |
| Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt | 25 740 | |
| Varat yhteensä | 192 132 | 187 694 |
| OMA PÄÄOMA | | |
| Osakepääoma | 1 000 | 1 000 |
| Pääomalainat | 17 280 | 17 280 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 20 998 | 18 061 |
| Muuntoerot | -27 | -25 |
| Kertyneet voittovarot | 29 325 | 33 498 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 68 576 | 69 814 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | 254 | 193 |
| Oma pääoma yhteensä | 68 830 | 70 007 |
| VELAT | | |
| Pitkäaikaiset velat | | |
| Rahoituslaitoslainat | 80 730 | 81 947 |
| Vuokrasopimusvelat | 6 913 | 9 813 |
| Lähipiirilainat | 2 500 | 2500 |
| Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat | 463 | 400 |
| Laskennalliset verovelat | 5 699 | 6 657 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 96 305 | 101 317 |
| Lyhytaikaiset velat | | |
| Rahoituslaitoslainat | 3 738 | 2 589 |
| Vuokrasopimusvelat | 559 | 715 |
| Lähipiirilainat | 107 | 765 |
| Varaukset | - | - |
| Ostovelat ja muut velat | 9 556 | 12 301 |
| Laskennalliset verovelat | - | - |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 13 960 | 16 371 |
| Velat yhteensä | 110 264 | 117 687 |
| Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat | 13 038 | - |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | 192 132 | 187 694 |

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

| 1 000 euroa | 1.1.-31.12.2023 | 1.1.-31.12.2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | |
| Tilikauden tulos | -4 306 | 12 143 |
| <i>Oikaisut:</i> | | |
| Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot | 7 081 | -12 373 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 127 | 51 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 3 857 | 792 |
| Osakkuusyhtiön tulos | 22 | -22 |
| Tuloverot | 122 | 2 727 |
| Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä | 6 903 | 3 318 |
| Nettokäyttöpääoman muutos: | | |
| Vuokra- ja myyntisaamisten sekä muiden saamisten lisäykset (-) / vähennykset (+) | 2 824 | -8 507 |
| Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) / vähennykset (+) | 1 747 | -8 311 |
| Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset (+) / vähennykset(-) | -1 367 | 5 628 |
| Rahavirrat ennen rahoituseriä | 10 106 | -7 872 |
| Maksetut korot | -4 322 | -1 603 |
| Saadut korot | - | 33 |
| Maksetut tuloverot | -860 | -133 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta (A) | 4 924 | -9 575 |
| Investointien rahavirrat | | |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | -19 843 | -47 317 |
| Aineellisten hyödykkeiden hankinta | -159 | -104 |
| Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot | - | 64 |
| Sijoitukset osakkuusyhtiöihin | - | -48 |
| Tytäryritysten myynti, vähennettynä hankituilla rahavaroilla | - | -191 |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit | 276 | 8 124 |
| Investointien nettorahavirta (B) | -19 726 | -39 472 |
| Rahoituksen rahavirrat | | |
| Pääomalainojen nostot | - | 22 |
| Osakeanti | 2 938 | 3 531 |
| Maksetut osingot | -40 | - |
| Rahoituslainojen nostot | 33 751 | 56 267 |
| Muiden lainojen nostot | 63 | 5 787 |
| Lainojen takaisinmaksut | -20 751 | -18 876 |
| Muiden lainojen takaisinmaksut | -658 | -6 299 |
| Lainasaaminen omistusyhteisyritykseltä | -1 390 | - |
| Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut | -174 | -239 |
| Rahoituksen nettorahavirta (C) | 13 739 | 40 195 |
| Rahavarojen muutos (A+B+C) | -1 063 | -8 852 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 6 423 | 15 275 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 5 359 | 6 423 |

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

| 1000 euroa | Osakepääoma | Pääomalainat | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Muuntoerot | Kertyneet voittovarot | Yhteensä | Määräysvallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|---|-------------|--------------|--|------------|-----------------------|----------|--------------------------------------|---------------------|
| Oma pääoma 1.1.2023 | 1 000 | 17 280 | 18 061 | -24 | 33 498 | 69 814 | 193 | 70 007 |
| Laaja tulos | | | | | | | | |
| Tilikauden voitto (tappio) | | | | | -4 426 | -4 426 | 61 | -4 364 |
| Korjaukset edellisten tilikauden voittovaroihin | | | | | | - | | 0 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | -2 | | -2 | | -2 |
| Tilikauden laaja tulos yht. | - | - | - | -2 | -4 426 | -4 428 | 61 | -4 367 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | | | | |
| Pääomalainojen lisäys | | | | | | | | |
| Pääomalainojen korot | | | | | | | | |
| Osakeannit | | | 2 938 | | | 2 938 | | 2 938 |
| Osingonjako | | | | | -40 | -40 | | -40 |
| Osakepalkkiojärjestelmä | | | | | 292 | 292 | | 292 |
| Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos | | | | | | - | 0 | 0 |
| Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä | - | - | 2 938 | - | 252 | 3 190 | - | 3 190 |
| Oma pääoma 31.12.2023 | 1 000 | 17 280 | 20 998 | -27 | 29 325 | 68 576 | 254 | 68 830 |

Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma

| 1000 euroa | Osakepääoma | Pääomalainat | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Muuntoerot | Kertyneet voittovarot | Yhteensä | Määräysvallattomien omistajien osuus | Oma pääoma yhteensä |
|---|-------------|--------------|--|------------|-----------------------|----------|--------------------------------------|---------------------|
| Oma pääoma 1.1.2022 | 1 000 | 16 921 | 14 529 | -2 | 21 726 | 54 175 | 245 | 54 420 |
| Laaja tulos | | | | | | | | |
| Tilikauden voitto (tappio) | | | | | 12 066 | 12 066 | 77 | 12 143 |
| Korjaukset edellisten tilikauden voittovaroihin | | | | | -121 | -121 | | -121 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | -22 | | -22 | | -22 |
| Tilikauden laaja tulos yht. | - | - | - | -22 | 11 945 | 12 044 | 77 | 12 121 |
| Liiketoimet omistajien kanssa | | | | | | | | |
| Pääomalainojen lisäys | | 359 | | | | 359 | | 359 |
| Pääomalainojen korot | | | | | -173 | -173 | | -173 |
| Osakeannit | | | 3 531 | | | 3 531 | | 3 531 |
| Määräysvallattomien omistajien osuuden muutos | | | | | | - | -129 | -129 |
| Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä | - | 359 | 3 531 | - | -173 | 3 716 | -129 | 3 587 |
| Oma pääoma 31.12.2022 | 1 000 | 17 280 | 18 061 | -24 | 33 498 | 69 814 | 193 | 70 007 |

LYHENNETYT KONSERNIN LIITETIEDOT

KONSERNIN PERUSTIEDOT

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

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

Toivo Group Oyj:n hallitus hyväksyi tämän tilinpäätöksen julkistettavaksi 28.2.2024. Suomen osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on mahdollisuus vahvistaa tai hylätä tilinpäätös sen julkistamisen jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksella on myös mahdollisuus tehdä päätös tilinpäätöksen muuttamisesta.

Tilikaudella 2023 Toivo Group Oyj konserni myi kolme ja lopetti yhden tytäryhtiön Ruotsissa ja perusti tai osti yhden tytäryhtiön ja fuusioi kaksi tytäryhtiötä emoyhtiöönsä.

LAATIMISPERIAATTEET

Yleiset laatimisperiaatteet

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

Vuotta 2023 koskevat luvut perustuvat Toivo Group Oyj:n tilintarkastettuun tilinpäätökseen tilikaudelta 2023. Suluissa olevat luvut viittaavat tilikauden 2022 vastaavaan ajanjaksoon ja vertailukaudella tarkoitetaan edellisen vuoden vastaavaa ajanjaksoa, ellei toisin ole mainittu.

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

LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Lähipiirin kanssa toteutuneet liiketoimet sekä avoimet saldot

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

| 1 000 euroa | Myynnit | Ostot | Korkokulut | Korkotulot | Saamiset | Velat |
|--|--------------|------------|-------------|------------|--------------|---------------|
| Tilikausi 2022 / 31.12.2022 | | | | | | |
| Johtoon kuuluvat avainhenkilöt (ml. Määräysvallassa olevat yhtiöt) | 14 | -17 | -70 | - | - | 17 258 |
| Osakkuusyhtiöt | 9 261 | - | - | 76 | 3 236 | 1 |
| Emoyhtiö Raatihuone Oy | - | - | -104 | - | - | 2 500 |
| Yhteensä | 9 275 | -17 | -173 | 76 | 3 236 | 19 759 |

LIIVEVAIHDON JAOTTELU

| 1 000 euroa | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Vuokratuotot | 7 205 | 3 914 |
| Projektinjohtourakointi | 30 344 | 2 872 |
| Rakennuttamispalvelut | 961 | 538 |
| Kohteiden myynnit | 5 067 | 12 817 |
| Muu myynti | 115 | 182 |
| Yhteensä | 43 692 | 20 323 |

SIJOTUSKIINTEISTÖT

| 1 000 euroa | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. | 155 716 | 97 649 |
| Hankinnat tilikaudella | 10 595 | 60 993 |
| Aktivoidut vieraan pääoman menot | -676 | -671 |
| Myynnit tilikaudella | -276 | -17 624 |
| Siirrot myytävänä oleviin | -25 740 | - |
| Käyttöoikeusomaisuuserät (vuokratut tontit) | 5 870 | 2 907 |
| Kehitysvoitot | 3 723 | 18 782 |
| Käypien arvojen muutos | -10 830 | -6 320 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12. | 138 382 | 155 716 |

VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

| 1 000 euroa | Nostetut lainat rahoituslaitoksilta | |
|--|--|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Velat, joiden vakuudeksi on annettu kiinnityksiä, osakkeita ja muita vakuuksia | 98 342 | 96 848 |
| Annetut kiinnitykset | 168 265 | 142 792 |
| Pantatut osakkeet | 54 147 | 40 867 |
| Omavelkaiset takaukset | 95 842 | 76 522 |
| Vakuudet yhteensä | 318 254 | 260 182 |

TUNNUSLUVUT

| Konserni, 1 000 euroa | 1-12/2023 | 1-12/2022 | Muutos |
|---|-----------|-----------|---------|
| Liikevaihto | 43 692 | 20 323 | 23 369 |
| Vuokratuotto | 7 205 | 3 914 | 3 291 |
| Nettovuokratuotto | 5 383 | 2 975 | 2 408 |
| Liikevoitto | -305 | 15 640 | -15 945 |
| Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia | 10 525 | 21 959 | -11 434 |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) | 1 721 | 1 582 | 139 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 164 122 | 155 716 | 8 406 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | 19 843 | 47 317 | -27 474 |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit | 276 | 16 861 | -16 585 |
| Korolliset nettovelat | 102 687 | 92 306 | 10 381 |
| Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV) | 56 729 | 59 069 | -2 340 |
| Luototusaste (LTV), % | 62,6 % | 59,3 % | 3,3 % |
| Omavaraisuusaste, % | 36,47 % | 38,38 % | -1,9 % |
| Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR | 0,97 | 1,07 | -0,11 |
| Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, % | -9,8 | 38,5 | |
| Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾ | -0,08 | 0,22 | -0,30 |
| Vuokrausaste, % | 97,0 % | 98,4 % | -1,4 % |
| Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä | 34 052 | 22 501 | 11 551 |
| Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä | 14 893 | 15 304 | -411 |

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

VAIHTOEHTOISTEN TUNNUSLUKUJEN TÄSMÄYTYS

| 1 000 euroa | 1.10.-31.12.2023 | 1.10.-31.12.2022 | 1.1-31.12.2023 | 1.1.-31.12.2022 |
|--|------------------|------------------|----------------|-----------------|
| Liikevoitto | -8 058 | -2 375 | -305 | 15 640 |
| Oikaisut | -10 830 | -6 320 | -10 830 | -6 320 |
| Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia | 2 772 | 3 944 | 10 525 | 21 959 |

Toivo julkaisee vaihtoehtoisia tunnuslukuja. Näiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen laadintaperiaatteita ei ole määritelty IFRS:ssä tai muissa sovellettavissa laskentastandardeissa. Ne eivät myöskään korvaa IFRS:n edellyttämiä tunnuslukuja. Näistä syistä johtuen ne eivät välttämättä ole vertailukelpoisia muiden yhtiöiden esittämien vaihtoehtoisten tunnuslukujen kanssa. Toivon julkaisemien vaihtoehtoisten tunnuslukujen tarkoitus on tarjota parempaa tietoa Toivon operatiivisesta kannattavuudesta, jota myös Toivon johto tarkastelee.

IFRS:n tai muun lainsäädännön säatelemiä tunnuslukuja ei katsota 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 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 kehittämisestä, rakentamiseen ja valmiin kiinteistön omistamiseen, hallintointiin ja vuokraukseen. Toivo hoitaa omalla tiimillään asuinkiinteistön koko elinkaaren aina raakamaan kaavoittamisesta asuntojen vuokraamiseen. Näin toimimalla Toivo pystyy tuottamaan lisäarvoa asiakkailleen, osakkeenomistajilleen ja sidosryhmilleen.

Toivon strategiana on kehittää Toivo-konseptin mukaisia asuntoja, joiden tavoitteena on vahva kehitysmarginaali sekä vakaa ja houkutteleva tuotto, ja jotka mahdollistavat näin asuntojen pitkäaikaisen omistajuuden sekä korkeamman lisäarvon tuottamisen Toivon asiakkaille. Toivolla on taustallaan osaava ja kokenut asiantuntijajoukko, jolla on vahvat ansiot asuntoliiketoiminnasta. Toivon tiimin jäsenet ovat olleet mukana kehittämässä ja rakentamassa yhteensä yli 17 000 asuntoa, ja heillä on keskimäärin kymmenen vuoden kokemus.

Toivon liikevaihto vuonna 2023 oli 43,7 miljoonaa euroa, liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia 10,5 miljoonaa euroa ja liikevoitto -0,3 miljoonaa euroa.

LISÄTIETOJA

Toivo Group Oyj
Markus Myllymäki

Toimitusjohtaja
p. 040 847 6206

markus.myllymaki@toivo.fi

Hyväksytty neuvonantaja:
Nordic Certified Adviser

