



**Toivo Group Oyj:n
liiketoimintakatsaus
1.1. – 30.9.2022**

Toivo Group Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.1.–30.9.2022:

Liikevoitto lähes kaksinkertaistui ja oli 18,0 (9,9) miljoonaa euroa, kasvu 81 %. Vuokrausaste 98,7 %.

(Tilintarkastamaton)

Tuhatta euroa	1.1.–30.9.2022	1.1.–30.9.2021	Muutos, %	1.1.– 31.12.2021
Liikevaihto	13 283	11 120	19 %	13 574
Liikevoitto	18 015	9 927	81 %	15 818
Tilikauden tulos	13 400	7 767	73 %	12 071
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,25	0,15	60 %	0,24
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	160 681	83 433	93 %	97 649
Taloudellinen vuokrausaste	98,7 %	98,6 %	0 %	98,9 %
Oma pääoma yhteensä	70 962	51 169	39 %	54 420
Taseen loppusumma	183 317	101 182	81 %	121 054

Tuhatta euroa	1.7.–30.9.2022	1.7.–30.9.2021	Muutos, %
Liikevaihto	6 707	3 180	111 %
Liikevoitto	4 697	3 941	19 %
Tilikauden tulos	3 363	3 278	3 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,06	0,06	10 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	160 681	83 433	93 %
Taloudellinen vuokrausaste	98,7 %	98,5 %	0 %
Oma pääoma yhteensä	70 962	51 169	39 %
Taseen loppusumma	183 317	101 182	81 %

KATSAUSKAUDEN 1.1.–30.9.2022 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevoitto 18,0 (9,9) milj. euroa.
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 302 (650) asunnon rakentamisesta.
- Katsauskaudella aloitettiin 417 (464) asunnon rakentaminen.
- Katsauskaudella valmistui 309 (112) 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

Talonrakentamisessa ja hyvän yrityksen rakentamisessa on paljon samaa. Kun taloon rakentaa hyvät perustukset ja rungon, kestävä talo monenlaisia sääolosuhteita. Toivon perustukset ovat luotu vankan ja hyvän strategian ympärille, joka osoittaa nyt vahvuutensa.

Kohtuuhintaiset vuokra-asunnot PK-seudulla, Turussa ja Tampereella eivät ole koskaan menneet pois muodista. Vuoden 2022 vuokrausasteemme 98,7 prosenttia kertoo myös sitä. Yhtiön tuottamille tuotteille on asiakasrajapinnassa kova kysyntä.

Asuntosijoittajia ja kehittäjiä koetellaan kovilla markkinamuutoksilla juuri nyt. Korkeiden, rakennuskustannusten ja inflaation nousut haastavat markkinaa. Toivon luoma liiketoimintamalli, jossa tuotetaan yli 6 prosentin kassavirtatuottoa uusilla asunnoilla ja 98,7 prosentin vuokrausasteella sekä konservatiivisella arvostuksella, kestävä markkinamuutoksia keskimääräistä paremmin.

Olemme kehittäneet yhtiölle vuosien aikana myös perinteisen asuntovuokrausliiketoiminnan lisäksi ydinliiketoimintaa tukevia tukijalkoja. Vuodelle 2023 yksi näistä tukijaloista on ennakkoon myytyt projektit, joista odotamme vuodelle 2023 noin 2–4 miljoonan euron liikevoittoa.

Tämän lisäksi olemme parantaneet ja tuleme parantamaan kilpailukykyämme seuraavien kuukausien aikana tarkoilla hankevalinnoilla, rakennuskustannusten laskemisella lähteivissä hankkeissa, kustannussäästöillä, ylimääräisillä tulonlähteillä ja vuokrien korottamisella.

TONTTIEN KEHITTÄMINEN: Haastava markkinaolosuhde avaa erityisesti kehittämisessä mah-

dollisuuksia, mutta avautuvien mahdollisuuksien suhteen pitää olla hyvin varovainen. Yhtiö on valinnut vuoden 2022 aikana kohteita erityisen harkiten ja analysoiden. Yhtiö sopi katsauskauden kolmannen neljänneksen aikana 120 uuden asunnon rakentamisesta erinomaiselle paikalle Helsingin Itäkeskukseen.

TALOJEN RAKENTAMINEN: Yhtiö on aloittanut katsauskauden aikana 417 asunnon rakentamisen, mutta katsauskauden kolmannen neljänneksen aikana uusia työmaita ei aloitettu. Yhtiö tulee käynnistämään muutamia isoja asuntohankkeita arviolta vuoden 2022 lopulla. Käynnistettävien hankkeiden osalta uusien hankkeiden hintaan ja sijaintiin kiinnitetään suurta huomiota. Uusien lähtevien hankkeiden osalta rakentamisen kustannuksia pyritään kilpailuttamaan merkittävästi alaspäin.

ASUNTOJEN OMISTAMINEN: Vuokrauksen ja manageerauksen osalta Asuntomestarit® ovat onnistuneet hyvin. Katsauskauden taloudellinen vuokrausaste oli 98,7 %. Toivon kilpailukykyinen ja hyvä asuntotuote yhdistettynä asuntomestareiden palveluun on osoittanut hinta-laatusuhteensa haastavassa markkinassa.

Toivon liiketoiminta on hyvin pääomaintensiivistä ja hyvä rahoitusrakenne on yhtiölle hyvin tärkeä. Yhtiön omavaraisuusaste oli 39,2 % ja kiinteistöjen taloudellinen lainoitusaste (LTV) oli 55,5 % ja ne antavat Toivolle taloudellisia voimavaroja.

Kiitän kaikkia toivolaisia kurinalaisesta ja määrätietoisesta työskentelystä hyvien tulosten eteen haastavassa markkinassa. Haluan kiittää kaikkia asiakkaita, jotka ovat valinneet meidät.

UUDET SOPIMUKSET 1.7.–30.9.2022 (TONTTIEN KEHITTÄJÄ)

Kolmannen neljänneksen aikana solmittiin yksi uusi sopimus. Yhtiö hankki vuonna 2019 osuuden Puhoksen liikekeskuksesta Helsingin Itäkeskuksessa. Katsauskauden aikana Puhos sai suunnitteluvarauksen asuinkorttelille. Tämä mahdollistaa yhtiölle noin 120 asunnon rakentamisen kaavoituksen jälkeen. Hankkeen rakentaminen alkaa arviolta vuonna 2025. Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli noin 1 900 asunnon ja 410 miljoonan euron hankekehityssalkku.

Kaupunki	Kaupunginosa	Asuntotuote	Asuntomäärä (arvio)
Helsinki	Itäkeskus	Kerrostalo	120

ALOITETUT KOHTEET 1.7.–30.9.2022 (TALOJEN RAKENTAJA)

Kolmannen neljänneksen aikana yhtiö ei aloittanut uusia kohteita.

VALMISTUNEET KOHTEET 1.7.–30.9.2022 (ASUNTOJEN OMISTAJA)

Kolmannen neljänneksen aikana valmistui viisi uutta asuntokohdetta ja yksi päiväkotikiinteistö, joista valmistui yhteensä 67 asuntoa. As Oy Espoon Rupatus on 41 asunnon rivitalohanke Espoon Vesirattaanmäessä, josta valmistui loput 16 asuntoa. As Oy Espoon Swan on 16 paritaloasunnon hanke Espoon Perusmäessä, josta valmistui loput 8 asuntoa. As Oy Vantaan Syreeni on 23 asunnon rivitalohanke Vantaan Koivuhassa, josta valmistui loput 7 asuntoa. As Oy Turun Heinäketo on 18 asunnon paritalohanke Turun Hirvensalossa. As Oy Espoon Utu on 9 asunnon aluerakennushanke Espoon Leppävaarassa.

Kohde	Kaupungin-osa	Asunto-tuote	Asunto-määrä	Valmis-tuminen	A-energia-luokka
As Oy Espoon Rupatus	Vesirattaanmäki	Rivitalo	16	9/2022	
As Oy Espoon Swan	Perusmäki	Paritalo	8	8/2022	
As Oy Vantaan Syreeni	Koivuhaka	Rivitalo	7	8/2022	
As Oy Turun Heinäketo	Hirvensalo	Rivitalo	18	8/2022	
As Oy Espoon Utu	Leppävaara	Alue-rakennus	9	9/2022	
Koy Espoon Loiste	Leppävaara	Päiväkoti	250 m ²	8/2022	

MUU TOIMINTA 1.7.–30.9.2022

Katsauskauden aikana perustettiin 2 uutta yhtiötä ja konsernista poistui 3 yhtiötä.

Yhtiö tiedotti 12.8.2022 vahvistaneen asemiaan Espoon Leppävaaran alueella ja saaneensa lainvoimaisen asemakaavan merkittävälle kerrostalohankkeelle Espoon Leppävaaraan.

Yhtiö tiedotti 31.8.2022 ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset. Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin viisi jäsentä. Uudeksi jäseneksi valittiin Jonna Toikka. Lisäksi yhtiökokous muutti yhtiöjärjestyksestä niin, että se mahdollistaa yhtiökokouksen järjestämisen etäkokouksena.

Yhtiön henkilöstömäärä kasvoi 1 henkilöllä.



TOIMINTAYMPÄRISTÖN MUUTOKSEEN VARAUTUMINEN

Asuntokehittämisen, rakentamisen ja sijoittamisen merkittävimmät toimintaympäristön muutokset vuonna 2022 ovat olleet voimakas inflaatio, nousseet korkokustannukset, nousseet rakennuskustannukset ja Ruotsin heiluva asuntomarkkina.

Yhtiö on aloittanut vuoden 2022 alussa varautumaan tähän toimintaympäristömuutokseen ja jatkaa varautumista seuraavilla toimenpiteillä.

Tarkka hankevalinta: Yhtiö tekee jatkossakin vain kohtuuhintaisia asuntoja PK-seudulle, Tampereelle ja Turkuun.

Ennakkoon myydyt projektit: Yhtiö on solminut vuoden 2022 aikana tilikaudelle 2023 ennakkoon myytyjä projekteja, joista odotetaan noin 2–4 miljoonan euron liikevoittoa.

Rakennuskustannukset: Yhtiö pyrkii ottamaan rakennusmarkkinoiden laskevista volyymeistä kustannushyödyt itselleen.

Kustannussäästöt: Yhtiö on saavuttanut ja hakee kustannussäästöjä vuosien 2022 ja 2023 aikana.

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

Vuokrien korottaminen: Yhtiö siirtää elinkustannusindeksin korotukset mahdollisimman suuresti vuokriin kohdekohtaisen tarkastelun perusteella. Vuokrien korottaminen tukee asuntojen arvostuksia yhtiön taseessa.



KIINTEISTÖJEN ARVOSTAMINEN

Toivon strategian yksi kulmapilari on maltillinen kiinteistöjen arvostaminen. Yhtiö on pyrkinyt kehittämään kilpailukykyä ja toimintaa maltillisten kiinteistöjen arvostamisen varaan. Yhtiö arvostaa kiinteistöt käypään arvoon käyttäen tuottovaademenetelmää. Toinen alalla paljon käytetty arvostustapa on kauppa-arvomenetelmä. Kauppa-arvomenetelmällä määrittäessä saadaan taseessa oleville asunnoille arvo, joka saadaan myymällä asunnot yksitellen vapaaseen asuntomarkkinaan.

Kun tarkastellaan Toivon asuntojen tasearvoa suhteessa markkinoilla oleviin uudishankkeisiin yksittäisinä asuntoina myytynä Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Turussa ja Järvenpäässä, Toivon asuntojen arvot ovat keskimäärin maltillisemmin arvostettuja. Tarkastelu kattaa noin 75 prosenttia Toivon valmiista ja rakenteilla olevista asuinhankeista.

Kaupunki	Toivon asuntomäärä ¹⁾	Toivon keskikoko	Asunnon arvo Toivon taseessa €/as.	Uusien asuntojen €/as. ^{2) 3) 4) 5)}
Helsinki	94	42,1	216 000	281 133
Espoo	417	36,7	191 000	213 993
Vantaa	110	34,7	172 000	183 025
Turku	103	36,2	149 727	183 209
Järvenpää	149	34,4	155 000	150 316

1) Kaupungeittain asuntomäärään on laskettu valmiit ja vuoden 2022 lopussa rakenteilla arviolta olevat asunnot.

2) Uusien asuntojen €/as hinta on laskettu kaupungeittain STH-Group:n datasta. Peitto yli 90% markkinasta.

3) Datasta on valittu ne kohteet kaupungeittain, joiden keskipinta-alat ovat alle 50 m²/asunto.

4) Datan kohteiden keskineliöhinta on kerrottu Toivon keskikoolta kyseisessä kaupungissa.

5) Datasta vastaavia hankkeita löytyi kaupungeittain: Helsinki 35 kpl, Espoo 42 kpl, Vantaa 25 kpl, Turku 32 kpl, Järvenpää 3 kpl.

Lähde: STH-Group markkinakatsaus kevät ja syksy 2022.

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 41 m².

3. Helsingin, Turun ja Tampereen seutukunnalle

Portfoliosta noin 94 % sijaitsee Helsingin, Tampereen ja Turun seuduilla.

4. Kohtuuhintaisia

Portfolion keskivuokra on noin 825 euroa kuukaudessa.

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

TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuonna 2022 BKT:n odotetaan kasvavan Suomessa 1,7 %, vaikka BKT:n kasvu hidastuu selvästi vuoden loppua kohden. Kuluttajahintainflaatio on kiihtynyt jo lähes 8 prosenttiin ja inflaation odotetaan nousevan keskimäärin 6,5 prosenttiin tänä vuonna kansallisella kuluttajahinnalla mitattuna. Vaikka 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 kasvun odotetaan hidastuvan n. 1,4 prosenttiin vuosina 2023–2026. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, syksy 2022)

Rakentamisen sektorilla asuntotuotanto on ollut vuosina 2018–2020 ajan poikkeuksellisen korkealla, jopa 44 600 asunnon vuosialoituksen tasolla. Asuntoaloitusten ja uusien rakennuslupien määrä on lähtenyt selkeään laskuun vuoden 2022 aikana. (Lähde: Rakennusteollisuus, suhdannekatsaus, lokakuu 2022)

Korot ovat lähteneet nousemaan vuoden 2022 aikana. EKP nosti lokakuun kokouksessaan ohjaukorkoiaan 0,75 prosenttiyksikköä. 12 kuukauden euribor on noussut useiden vuosien negatiivisen jakson jälkeen positiiviseksi ja on nyt noin 2,7 prosenttia. Vuoden 2023 korkojen osalta katse kiinnittyy Euroopan keskuspankin ohjaukorkon asettamiseen ja mahdolliseen inflaation hallintaan. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, syksy 2022, Suomen pankki, tilastot 28.10.2022)





TALOUDELLINEN KATSAUS

Taloudellinen kehitys 1.1.–30.9.2022

Konsernin liikevaihto oli 13,3 (11,1) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 19 prosenttia edelliseen vertailukauteen (1.1.–30.9.2021) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat 15,3 (8,0) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta paremmaksi johtuen siitä, että yhtiön liiketoiminta on kasvanut voimakkaasti viimeisten 12 kuukauden aikana. Kiinteistöjen kehityskate on pysynyt yhtiön tavoitteiden mukaisella hyvällä tasolla.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokratassavirtaa tuottamassa 440 asuntoa, 52 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 3 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,75 (-0,40) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 88 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen pääosin asuntomäärän kasvusta.

Henkilöstökulut olivat -0,74 (-0,73) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 1 prosenttia.

Liikevoitto oli 18,0 (9,9) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 81 prosenttia. Liikevoiton kasvu johtui pääosin liiketoiminnan laajentumisesta.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -0,88 (-0,46) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,46 (-0,46) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -3,28 (-1,24) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 13,4 (7,8) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 72 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,25 (0,15) euroa.

INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 183,3 (101,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 81 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 44,1 (26,3) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 85,4 (33,5) 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 30.9.2022 valmiina 440 asuntoa, 52 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 3 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 17 kiinteistöä, jotka sisältävät 631 asuntoa. Katsauskauden aikana valmistui kokonaan tai osittain kuusi kohdetta: As Oy Espoon Rupatus 16 asuntoa, As Oy Espoon Swan 8 asuntoa, As Oy Vantaan Syreeni 7 asuntoa, As Oy Espoon Utu 9 asuntoa, As Oy Turun Heinäketo 18 asuntoa ja Koy Espoon Loiste.

Valmiista asuntokohteista neljää lukuun ottamatta kaikki sijaitsevat PK-seudulla. Rakenteilla olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla, Turussa ja Tampereella. Sopimuksissa olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla (1205 asuntoa) ja Turussa (41).

HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivon keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1.–30.9.2022 oli 36 henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivon palveluksessa oli 41 henkilöä.

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

TALOUDELLISET TAVOITTEET 2021–2026

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

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

ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Operatiiviset riskit

Operatiivisiin riskeihin liittyy riippuvuus avainhenkilöiden osaamisesta. Avainhenkilöiden pysyvyys on tärkeää. Menestyminen pohjautuu pitkälti Yhtiön johdon ja työntekijöiden ammattitaitoon. Haasteena voi olla ammattitaitoisten henkilöiden rekrytoiminen Yhtiön palvelukseen. Yhtiö mittaa työntekijöiden viihtyisyyttä ja tyytyväisyyttä säännöllisesti muutaman kerran vuodessa toteutettavilla kyselyillä.

Rahoitukselliset riskit

Rahoituksellisiin riskeihin liittyy esimerkiksi korkoriskit ja rahoituksen riittävyyteen tai saatavuuteen liittyvät riskit. Päätyneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.–30.9.2022. 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 30.9.2022 kaupparekisteriin merkittynä 54 986 226 kappaletta.

Toivolla oli 30.9.2022 yhteensä 2183 osakkeenomistajaa.

TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN

Toivo Group Oyj julkaisee vuoden 2022 tilinpäätöstiedotteen arviolta 16.2.2023.

LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analytikkotilaisuus järjestetään 9.11.2022 klo 10:00 webcast-lähetyksenä. Webcast lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä: <https://toivo.videosync.fi/2022-q3-tulos>

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

Helsingissä 9.11.2022

Toivo Group Oyj
Hallitus



KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	1.1.-30.9.2022	1.1.-30.9.2021	1.1.-31.12.2021
Liikevaihto	13 283	11 120	13 574
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	15 269	7 953	13 252
Liiketoiminnan muut tuotot	-	30	4
Materiaalit ja palvelut	-8 465	-7 099	-8 475
Henkilöstökulut	-741	-730	-1 060
Poistot ja arvonalentumiset	-30	-110	-68
Liiketoiminnan muut kulut	-1 300	-1 239	-1 409
Liikevoitto (-tappio)	18 015	9 927	15 818
Rahoitustuotot	42	21	18
Rahoituskulut	-919	-476	-703
Nettorahoituskulut	-877	-455	-685
Voitto (tappio) ennen veroja	17 139	9 472	15 133
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-463	-462	-756
Laskennallisten verojen muutos	-3 276	-1 242	-2 306
Tuloverot yhteensä	-3 739	-1 705	-3 062
Tilikauden voitto (tappio)	13 400	7 767	12 071
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	13 353	7 543	11 918
Määräysvallattomille omistajille	47	-112	153
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA			
Tilikauden voitto (tappio)	13 400	7 767	12 071
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi			
Muuntoerot	-22	-0	-1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-22	-0	-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	13 378	7 767	12 070
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	13 332	7 543	11 917
Määräysvallattomille omistajille	47	-112	153

KONSERNITASE

1 000 euroa	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	160 681	83 433	97 649
Käyttöoikeusomaisuuserät	24	27	16
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	58	67	61
Aineettomat hyödykkeet	167	10	45
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	2		
Laskennalliset verosaamiset	248	278	57
Pitkäaikaiset varat yhteensä	161 179	83 815	97 828
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	9 526	1 129	4 808
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	7 500	7 885	3 143
Rahavarat	5 112	8 353	15 275
Lyhytaikaiset varat yhteensä	22 138	17 367	23 226
Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt		-	
Varat yhteensä	183 317	101 182	121 054
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	1 000	1 000	1 000
Pääomalainat	16 943	16 921	16 921
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 061	14 756	14 529
Muuntoerot	-24	-0	-2
Kertyneet voittovarot	34 819	18 287	21 726
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	70 799	50 964	54 175
Määräysvallattomien omistajien osuus	163	204	245
Oma pääoma yhteensä	70 962	51 169	54 420
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	83 167	28 207	46 125
Vuokrasopimusvelat	8 321	4 142	4 105
Lähipiirilainat	-	3 000	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	1 311	1 478	1 263
Laskennalliset verovelat	7 451	3 247	3 972
Pitkäaikaiset velat yhteensä	100 249	40 073	55 466
Lyhytaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	921	494	971
Vuokrasopimusvelat	605	13	26
Lähipiirilainat	-	369	3 000
Varaukset	-		123
Ostovelat ja muut velat	10 580	9 064	7 049
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 105	9 940	11 169
Velat yhteensä	112 355	50 013	66 634
Myytäväinä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-	
Oma pääoma ja velat yhteensä	183 317	101 182	121 054

TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-9/2022	1-9/2021	Muutos
Liikevaihto	13 283	11 120	2 163
Vuokratuotto	2 604	1 852	752
Nettovuokratuotto	1 851	1 453	398
Liikevoitto	18 015	9 927	8 089
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 511	1 850	-339
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	160 681	83 433	77 248
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	44 060	26 342	17 718
Sijoituskiinteistöjen myynnit	3 478	10 000	-6 522
Korolliset nettovelat	89 212	29 350	59 862
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	61 059	37 012	24 047
Luototusaste (LTV), %	55,5 %	35,2 %	20,3 %
Omavaraisuusaste, %	39,2 %	52,0 %	-12,8 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	1,11	0,70	0,41
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	59,3	191,2	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,25	0,15	0,09
Vuokrausaste, %	98,7 %	98,6 %	0,1 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	17 937	6 642	11 295
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	16 189	21 135	-4 946

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