



**Toivo Group Oyj:n  
liiketoimintakatsaus  
1.1. – 31.3.2022**

# Toivo Group Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.1.–31.3.2022: Liikevoitto yli kaksinkertaistui ja oli 7,0 (2,7) miljoonaa euroa, kasvu 155 %. Yhtiö tarkentaa kuluvan vuoden näkymiään. (Tilintarkastamaton)

Tuhatta euroa	1.1.–31.3.2022	1.1.–31.3.2021	muutos, %
Liikevaihto	3 631	3 730	-3 %
Liikevoitto	6 993	2 744	155 %
Tilikauden tulos	5 322	2 073	157 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,10	0,05	100 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	121 262	66 900	81 %
Taloudellinen vuokrausaste	99,0 %	98,1 %	1 %
Oma pääoma yhteensä	58 534	31 335	87 %
Taseen loppusumma	139 990	73 438	91 %

## KATSAUSKAUDEN 1.1.–31.3.2022 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevoitto 7,0 (2,7) milj. euroa.
- Katsauskaudella valmistui 179 (16) asuntoa.
- Katsauskaudella aloitettiin 262 (70) asunnon rakentaminen.
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 85 (137) asunnon rakentamisesta.

## TARKENNUS NÄKYMIIN VUODELLE 2022

- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 22–28 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2022. (Aikaisemmin: Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 20–28 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2022.)
- Yhtiö arvioi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon olevan vuoden 2022 lopussa noin 175 (12/2021: 97,6) miljoonaa euroa. (Ennallaan)

# TOIMITUSJOHTAJA MARKUS MYLLYMÄKI

**L**ähtö vuoteen 2022 oli liiketoimintaympäristönä poikkeuksellinen. Maailma oli juuri tippumassa ravistelevasta pandemiasta, kun alkoi Ukrainan sota. Siitä huolimatta yhtiön startti vuoteen 2022 oli hyvä. Yhtiö yli kaksinkertaisti liike-tuloksen vertailukauteen verrattuna ja yhtiöllä oli katsauskauden päätteeksi lähes kaksinkertainen määrä rakenteilla olevia asuntoja.

Yhtiön liiketoimintamalli, jossa yhtiö kehittää, rakentaa ja omistaa kaikki asuntonsa, on poikkeuksellinen. Yhtiön tuotteille, eli asunnoille on hyvä kysyntä vuokra-asuntomarkkinoilla, jossa kilpailu hyvistä vuokralaisista on juuri nyt kova. Liiketoimintamalli on myös hyvin ennustettava pitkän aikavälin tulosten muodossa ja suojaa keskimääräistä paremmin markkinamuutoksilta. Yhtiöllä on hallinta koko asuinkiinteistön elinkaareen ja yhtiö pystyy reagoimaan markkinamuutoksiin nopeasti. Ukrainan sodalla ei ole toistaiseksi ollut olennaisia vaikutuksia Toivon liiketoimintaan, ja yhtiön tulos oli odotusten mukaisella tasolla.

**TONTTIEN KEHITTÄMINEN:** Kilpailu hyvistä rakennuspaikoista on kova. Yhtiö käynnisti paljon uusia neuvotteluja uusista kohteista katsauskauden aikana. Yhtiö sopi katsauskauden aikana 85 uuden asunnon rakentamisesta. Lyhyellä aikavälillä uusia solmittuja sopimuksia ei saatu tavoiteltavaa määrää, mutta tilanteen arvioidaan korjautuvan vuoden 2022 aikana.

**TALOJEN RAKENTAMINEN:** Rakennusmateriaalien kustannusnousu oli katsauskauden aikana poikkeuksellinen. 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 Asuntomestarit® ovat



onnistuneet hyvin. Katsauskauden taloudellinen vuokrausaste oli 99 %. 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 42,1 % ja kiinteistöjen taloudellinen lainoitusaste (LTV) oli 48,6 % ja ne ovat turvaavalla tasolla sekä antavat taloudellisia voimavaroja.

Lähtö vuoteen 2022 oli yhtiöllemme hyvä. Toimitusjohtajana olen erittäin iloinen siitä, miten yhä useampi asiakas valitsee Toivon asunnon. Hyvästä lähdöstä vuoteen 2022 kiitän erityisesti Toivo-laisia, jotka työskentelevät ahkerasti erinomaisen asiakastulosten eteen, taloudellisia tuloksia unohtamatta.



## VALMISTUNEET KOHTEET 1.1. - 31.3.2022 (ASUNNON OMISTAJA)

Katsauskauden ensimmäisen neljänneksen aikana valmistui kolme uutta asuntokohdetta. Tuusulan Majuri on 21 asunnon kerrostalokohde Tuusulan Hyrylässä. Turun Uluru valmistui maaliskuussa 2022 Skanssin kauppakeskuksen läheisyyteen. Uluru on 66 asunnon klassinen kerrostalo ja sen arkkitehtuuri on saanut vaikutteensa Australian Kalliovuorista ja sen arkkitehtuuria on kiiteltä laajalti. Kirkkonummen Nalle on Sarvvikkiin valmistunut 92 asunnon asuinkerrostalokohde. Nallessa on kattava valikoima laadukkaita asuntoja useista eri kokoluokista.

Kohde	Kaupungin-osa	Asunto-tuote	Asunto-määrä	Valmistuminen	A-energia-luokka
As Oy Tuusulan Majuri	Hyrylä	Kerrostalo	21	2/2022	
As Oy Turun Uluru	Skanssi	Kerrostalo	66	3/2022	Kyllä
As Oy Kirkkonummen Nalle	Sarvvik	Kerrostalo	92	3/2022	Kyllä

## ALOITETUT KOHTEET 1.1. - 31.3.2022 (TALOJEN RAKENTAJA)

Katsauskauden aikana yhtiö aloitti neljä uutta asuinrakennuskohdetta, joihin rakennetaan yhteensä 262 asuntoa: As Oy Vantaan Studiosin, As Oy Järvenpään Oktaavin, As Oy Helsingin Linnavuorenpuiston ja As Oy Espoon Kartanonlehdon ja -pihan. Vantaan Studios on 38 asunnon luhtitalokohde Vantaan Asolaan. Järvenpään Oktaavi on 69 asunnon kohde Ainolan juna-aseman välittömään läheisyyteen. Helsingin Linnavuorenpuisto 28 asunnon kohde Mellunkylään. Espoon Kartanonlehto ja -piha on suuri 127 asunnon hanke, jolle myönnettiin rakennuslupa jo vuonna 2020. Hankkeen rakennusluvasta valitettiin useisiin oikeusasteisiin. Valitukset on nyt kumottu ja yhtiö jatkaa kohteen rakentamista.

Kohde	Kaupungin-osa	Asunto-tuote	Asunto-määrä	Valmistuminen (arvio)	A-energia-luokka
As Oy Vantaan Studios	Asola	Luhtitalo	38	6/2023	
As Oy Järvenpään Oktaavi	Leppävaara	Kerrostalo	69	3/2023	Kyllä
As Oy Helsingin Linnavuorenpuisto	Mellunkylä	Kerrostalo	28	3/2023	
As Oy Espoon Kartanonlehto & Piha	Miilukorpi	Kerrostalo	127	6/2023	Kyllä

## UUDET SOPIMUKSET 1.1. - 31.3.2022 (TONTTIEN KEHITTÄJÄ)

Katsauskauden aikana solmittiin kaksi uutta sopimusta. Vantaan Koivuhaka on 12 asunnon aluerakennushanke, jonka rakentaminen aloitettiin välittömästi. Espoon keskuksen kerrostalohanke sisältää yhteensä 73 asuntoa, johon yhtiö lähtee hakemaan osaan asunnoista rakennuslupaa vuoden 2022 aikana. Hankkeisiin sisältyy normaalit rakennuslupaprosessin riskit. Hankkeiden rakentaminen tapahtuu arviolta pääasiassa vuosina 2022–2023. Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli noin 1 850 asunnon ja 410 miljoonan euron hankekehityssalkku.

Kaupunki	Kaupunginosa	Asuntotuote	Asuntomäärä (arvio)
Vantaa	Koivuhaka	Aluerakennus	12
Espoo	Espoon keskus	Kerrostalo	73

## MUU TOIMINTA 1.1. - 31.3.2022

Katsauskauden aikana perustettiin 4 uutta yhtiötä.

Yhtiö tiedotti 23.2.2022 aloittavansa englanninkielisen tiedottamisen. Yhtiö julkaisee jatkossa yhtiötiedotteet ja lehdistötiedotteet suomeksi ja englanniksi.

Yhtiö tiedotti 4.3.2022 saaneensa liiketoiminnan päätökseen Ruotsissa myymällä tonttivarallisuutensa, lisäksi Ruotsin yhtiöiden kaikki työsuhteet ovat päättyneet. Toivolla ei ole enää liiketoimintaa Ruotsissa.

Yhtiö tiedotti 30.3.2022 vastaanottaneensa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisun koskien As Oy Espoon Kartanonlehdon ja Pihan rakennuslupia. Kohteiden rakentaminen jatkuu suunnitellusti korkeimman hallinto-oikeuden hylättyä valittajien valitusluvat.

Yhtiön henkilöstömäärä kasvoi 3 henkilöllä.

## KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö tiedotti 1.4.2022 myyneensä yli 5 miljoonan euron ja 16 asunnon kohteen Espoosta. Hanke koostuu 15 paritaloasunnosta ja 32 auto-paikasta. Asuinhanke on ekologinen puurakenteinen kohde.

Yhtiö tiedotti 8.4.2022 katsauskauden jälkeen, että on hankkinut ja toteuttaa ainutlaatuisen 39 asunnon ja 7,6 miljoonan euron arvoisen Tuusulan Olympiakasarmi -hankkeen. Hankkeen muutostyöt aloitetaan kesän 2022 aikana.

Yhtiö tiedotti 27.4.2022 katsauskauden jälkeen, että on solminut noin 1,1 miljoonan euron arvoiset maanvuokrasopimukset Nurmijärvellä Jukkatalot Oy:n kanssa.



## YHTIÖN TOTEUTTAMAT KIINTEISTÖMYYNIT 1/2019–3/2022

Yhtiö on toteuttanut aikavälillä 1.1.2019 – 31.3.2022 kiinteistömyyntejä, joiden kauppahinta on ollut yli 2 miljoonaa euroa ja niiden yhteenlasketut hinnat 70,2 miljoonaa euroa. Myydyissä kohteissa on ollut yhteensä 305 asuntoa. Kohteiden myynnit ovat olleet tärkeä osa yhtiön kokonaisrahoitusta.

Kohde	Sijainti	Asuntomäärä	Myyntiaika	Hinta n.	Hinta/ Valuaatio
Toimisto	Oulu	-	12/2019	18,4 M €	Yli (+)
Kerrostalo	Nurmijärvi	59	11/2020	8,4 M €	Yli (+)
Kerrostalo	Kirkkonummi	47	11/2020	7,7 M €	Yli (+)
Kerrostalo	Turku	70	11/2020	11,0 M €	Yli (+)
Kerrostalo	Oulu	27	12/2020	2,6 M €	Yli (+)
Aluerakennus	Espoo	10	4/2021	2 M €	Yli (+)
Aluerakennus	Espoo	12	8/2021	2,9 M €	Yli (+)
Aluerakennus	Espoo	12	8/2021	2,7 M €	Yli (+)
Aluerakennus	Espoo	10	8/2021	2,2 M €	Yli (+)
Luhtitalo	Kirkkonummi	21	8/2021	3,7 M €	Yli (+)
Kerrostalo	Tuusula	21	2/2022	3,3 M €	Yli (+)
Aluerakennus	Espoo	16	3/2022	5,3 M €	Yli (+)
<b>Yhteensä</b>		<b>305</b>		<b>70,2 M €</b>	

## RAKENTEILLA OLEVAT ASUNNOT 31.3.2022

Yhtiöllä on rakenteilla 31.3.2022 711 asuntoa, joissa on yhteensä noin 27 000 lattianeliötä. Toivon työmaat työllistävät arviolta yli 500 rakennusalan ihmistä läpi vuoden. Vuoden 2022 investointien arvo valmiina on noin 90 miljoonaa euroa.



# 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. <sup>1)</sup>

### 2. Pienet asunnot jatkavat kasvuaan

77 % kotitalouksista on 1–2 henkilön kotitalouksia. <sup>2)</sup>

### 3. Kohtuuhintaisuus

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

### 4. Arvonnousu

Asuntojen vuokra ja arvonkehitys on keskittynyt Helsingin, Turun ja Tampereen seutukunnille. <sup>4)</sup>

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

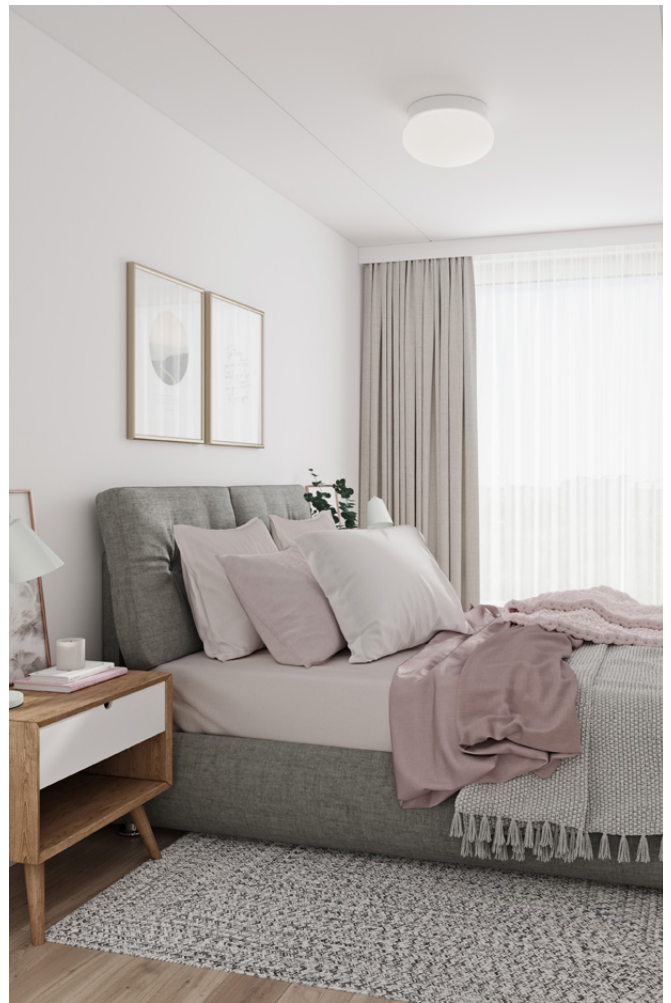
Portfolion keskikoko on noin 42 m<sup>2</sup>.

### 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

Talouden kasvun odotetaan hiljentyvän vuoden 2022 aikana. Valtiovarainministeriön julkaistun ennusteen mukaan bruttokansantuote kasvoi 3,4 prosenttia vuonna 2021 ja kasvaa 1,5 prosenttia vuonna 2022. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, kevät 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)

Korkojen ennustetaan alkavan nousemaan vuoden 2022 aikana. Maaliskuun 2022 yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi nousi 5,6 prosenttia. Suomen Pankin ennusteen mukaan lyhyet korot pysyvät negatiivisina, mutta nousevat positiiviseksi vuoden 2022 aikana. 12 kuukauden euribor on noussut useiden vuosien negatiivisen jakson jälkeen positiiviseksi. Pitkällä aikavälillä korkojen osalta katse kiinnittyy Euroopan keskuspankin ohjauskoron asettamiseen ja mahdolliseen inflaation hallintaan. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, kevät 2022, Suomen pankki, tilastot 31.3.2022)

## TALOUDELLINEN KATSAUS

### Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 3,6 (3,7) miljoonaa euroa ja laskua liikevaihdossa oli 3 prosenttia edelliseen vertailukauteen (1.1.–31.3.2021) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat 6,2 (2,2) 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 vuokrakassavirtaa tuottamassa 335 asuntoa, 49 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,19 (-0,11) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 75 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen asuntomäärän kasvusta.

Henkilöstökulut olivat -0,28 (-0,35) miljoonaa euroa, jossa laskua oli 20 prosenttia. Pienentyminen johtuu kirjanpitoikäntönnön edellyttämistä muutoksista. Osa henkilöstökuluista alettiin kohdistamaan rakennushankkeille Q2 2021 alkaen.

Liikevoitto oli 7,0 (2,7) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 155 prosenttia. Liikevoiton kasvu johtui pääosin liiketoiminnan laajentumisesta.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -0,22 (-0,12) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,12 (-0,11) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -1,3 (-0,4) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 5,3 (2,1) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 157 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,1 (0,05) euroa.



## INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 140,0 (73,4) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 91 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 14,8 (6,5) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

## RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 61,1 (30,6) 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 olivat kokonaisuudessaan käyttämättömät katsauskaudella.

## KIINTEISTÖKOhteET JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 31.3.2022 valmiina 335 asuntoa, 49 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 19 kiinteistöä, jotka sisältävät 711 asuntoa. Katsauskauden aikana valmistui kolme asuntokohtetta: As Oy Kirkkonummen Nalle 92 asuntoa, As Oy Turun Uluru 66 asuntoa ja As Oy Tuusulan Majuri 20 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 Tampereella (31 asuntoa).

## HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivon keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1. – 31.3.2022 oli 32 henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivon palveluksessa oli 35 henkilöä.

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

## TALOUDELLISET TAVOITTEET 2021–2026

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

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

# ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

## Operatiiviset riskit

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

## Rahoitukselliset riskit

Rahoituksellisiin riskeihin liittyy esimerkiksi korkoriskit ja rahoituksen riittävyyteen tai saatavuuteen liittyvät riskit. Maailmanlaajuisesta koronaviruspandemiasta huolimatta, päättyneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.–31.3.2022. Kassavirta riittää konsernin juoksevien kulujen ja vieraan pääoman hoitomenojen (lyhennykset + korot) kattamiseen. Yhtiön vuokrasaamisiin liittyy riski siitä, että asiakkaat eivät pystyisi suorittamaan vastuitaan. Yhtiön vuokrasopimukset (asuntojen osalta) sisältävät yleensä 1 kuukauden vuokravakuuden, joka pienentää riskiä Yhtiön mahdollisista tulonmenetyksistä. Vuokrattujen tonttien osalta sopimukset sisältävät 2–3 vuoden vuokraa vastaavan kiinnityksen parhaalla etusijalla. Tämä alentaa myös riskiä tulonmenetyksille merkittävästi.

## Vahinkoriskit

Yhtiö arvioi, että sillä on toimialalle riittävä vakuutusturva. Kiinteistöt ovat vakuutettu täysarvovakuutuksin ja ne sisältävät vuokratuottojen keskeytysturvan. Yhtiöllä on voimassa oleva vastuuvakuutus.

## Toiminnan taloudelliset riskit

Yhtiö arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ja epävarmuustekijät liittyvät ennen kaikkea Suomen talouden kehitykseen. Talouden kehitys heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Toivon tulokseen ja kassavirtaan.

Esimerkiksi Suomen talouden kehitys, korkojen nousu tai muutos kiinteistösijoittajien tuottovaatimuksissa voi aiheuttaa asuntojen hintojen vaihtelua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Toivon keskeisillä toiminta-alueilla ja tällä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Toivon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin. Hankekehityssalkun toteuttamiseen liittyy muun muassa rahoitukseen, asemakaavoitukseen ja rakennusluvitukseen liittyviä riskejä.

## Geopoliittiset riskit

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 tai muutokseen asuntojen tuottovaatimuksissa. Tämä voi aiheuttaa asuntojen hintojen vaihtelua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

## OSAKKEET JA OMISTAJAT

Toivo Group Oyj:n osakkeita oli 31.3.2022 kaupparekisteriin merkittynä 53 086 226 kappaletta.

Toivolla oli 31.3.2022 yhteensä 2050 osakkeenomistajaa.

## TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN

Toivo Group Oyj julkaisee H1 puolivuositiedotuksen vuodelta 2022 arviolta 10.8.2022.

## LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analytikkotilaisuus järjestetään 11.5.2022 klo 11:00 webcast-lähetyksenä. Webcast lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä:  
<https://toivo.videosync.fi/2022-q1-tulos/>

Katsauksen esittelee toimitusjohtaja Markus Myllymäki, sekä talousjohtaja Samuli Niemelä. Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin osoitteissa: [sijoittajille.toivo.fi](https://sijoittajille.toivo.fi) ja [investors.toivo.fi](https://investors.toivo.fi)

**Helsingissä 11.5.2022**

**Toivo Group Oyj**  
Hallitus



# KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	1.1.-31.3.2022	1.1.-31.3.2021
Liikevaihto	3 631	3 730
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	6 231	2 238
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0
Materiaalit ja palvelut	-2 161	-2 536
Henkilöstökulut	-277	-345
Poistot ja arvonalentumiset	-14	-15
Liiketoiminnan muut kulut	-416	-329
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>6 993</b>	<b>2 744</b>
Rahoitustuotot	41	0
Rahoituskulut	-258	-122
<b>Nettorahoituskulut</b>	<b>-217</b>	<b>-122</b>
<b>Voitto (tappio) ennen veroja</b>	<b>6 777</b>	<b>2 622</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-121	-105
Laskennallisten verojen muutos	-1 333	-443
Tuloverot yhteensä	-1 454	-548
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>5 322</b>	<b>2 073</b>
<b>Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	5 306	2 052
Määräysvallattomille omistajille	16	21
<b>KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA</b>		
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>5 322</b>	<b>2 073</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		
Muuntoerot	-13	-8
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä</b>	<b>-13</b>	<b>-8</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>5 310</b>	<b>2 065</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	5 306	2 044
Määräysvallattomille omistajille	16	21

# KONSERNITASE

1 000 euroa

31.3.2022

31.3.2021

	31.3.2022	31.3.2021
<b>VARAT</b>		
<b>Pitkäaikaiset varat</b>		
Sijoituskiinteistöt	121 262	66 900
Käyttöoikeusomaisuuserät	30	29
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	56	205
Aineettomat hyödykkeet	44	67
Laskennalliset verosaamiset	59	37
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>121 451</b>	<b>67 239</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>		
Vaihto-omaisuus	5 903	162
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	4 126	3 731
Rahavarat	8 510	2 306
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>18 539</b>	<b>6 199</b>
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt		-
<b>Varat yhteensä</b>	<b>139 990</b>	<b>73 438</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	16 921	16 921
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	15 676	740
Muuntoerot	-15	-9
Kertyneet voittovarot	24 690	12 569
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>	<b>58 272</b>	<b>31 221</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus	262	114
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>58 534</b>	<b>31 335</b>
<b>VELAT</b>		
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
Rahoituslaitoslainat	58 866	25 989
Vuokrasopimusvelat	6 379	2 485
Lähipiirilainat	-	3 000
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	1 279	646
Laskennalliset verovelat	5 319	2 442
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>71 843</b>	<b>34 563</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
Rahoituslaitoslainat	921	600
Vuokrasopimusvelat	23	34
Lähipiirilainat	-	369
Varaukset	-	0
Ostovelat ja muut velat	8 670	6 538
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>9 613</b>	<b>7 378</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>81 457</b>	<b>42 103</b>
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>139 990</b>	<b>73 438</b>

# TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-3/2022	1-3/2021	Muutos
Liikevaihto	3 631	3 730	-99
Vuokratuotto	666	551	115
Nettovuokratuotto	467	437	30
Liikevoitto	6 993	2 744	4 249
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	634	344	290
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	121 262	66 900	54 362
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	14 804	8 262	6 542
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0	0	0
Korolliset nettovelat	58 958	30 816	28 142
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	46 611	16 705	29 906
Luototusaste (LTV), %	48,6 %	46,1 %	+2,5 %-yksikköä
Omavaraisuusaste, %	42,1 %	42,7 %	-0,6 %-yksikköä
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,88	0,36	0,52
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	143,9	90,6	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR <sup>1)</sup>	0,10	0,05	0,05
Vuokrausaste, %	99,0 %	98,1 %	0,9 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	12 156	9 391	2 765
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	17 784	19 582	-1 798

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

# TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Tunnusluku	Määritelmä
Nettovuokratuotto	= Vuokratuotot - Hoitokulut
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	= Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä - Maksetut korot - Maksetut tuloverot
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	= Sijoituskiinteistöt + Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	= Hankintamenoperusteiset bruttoinvestoinnit
Sijoituskiinteistöjen myynnit	= Myytyt sijoituskiinteistöt käyvin arvoin
Korolliset nettovelat	= Rahoituslaitoslainat + Vuokrasopimusvelat + Velat lähipiiriin kuuluville tahoille + Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat + Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat - Rahavarat
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	= Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma - Pääomalainat + Laskennalliset verovelat - Laskennalliset verosaamiset
Luototusaste (LTV)	= $\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Sijoituskiinteistöjen käypä arvo}}$
Omavaraisuusaste, %	= $\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{(Varat yhteensä - Saadut ennakot)}}$
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	= $\frac{\text{Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)}}{\text{Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa}}$
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu	= $\frac{(\text{Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus} - \text{Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus})}{\text{Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus}}$
Osakekohtainen tulos (EPS)	= $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio)}}{\text{Ulkona olevien kantaosakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla (tilikauden aikana), lukuun ottamatta mahdollisia Toivon hallussa olevia omia osakkeita}}$
Vuokrausaste	= $\frac{\text{Kiinteistöjen vuokratuotto}}{\text{Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella x 100, (Asuntojen osalta huomioitu vähintään 2 kk vanhat asunnot)}}$

# TOIVO GROUP OYJ LYHYESTI

Toivo on suomalainen vuonna 2015 perustettu asuntotalo, jonka liiketoiminta koostuu asuntojen tonttien 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](https://sijoittajille.toivo.fi)