



**Toivo Group Oyj:n
liiketoimintakatsaus
1.1.–30.9.2023**

Toivo Group Oyj:n liiketoimintakatsaus

1.1.–30.9.2023: Yhtiön varhainen reagointi näkyy luvuissa. (Tilintarkastamaton)

Tuhatta euroa	1.1.–30.9.2023	1.1.–30.9.2022	muutos, %
Liikevaihto	33 619	13 283	153 %
Liikevoitto	7 753	18 015	-57 %
Tilikauden tulos	4 112	13 400	-69 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,07	0,25	-70 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	171 914	160 681	7 %
Taloudellinen vuokrausaste	97,8 %	98,7 %	-1 %
Oma pääoma yhteensä	74 121	70 962	4 %
Taseen loppusumma	196 313	183 317	7 %

Tuhatta euroa	1.7.–30.9.2023	1.7.–30.9.2022	muutos, %
Liikevaihto	13 892	6 707	107 %
Liikevoitto	2 101	4 697	-55 %
Tilikauden tulos	862	3 363	-74 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,02	0,06	-74 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	171 914	160 681	7 %
Taloudellinen vuokrausaste	98,0 %	98,7 %	-1 %
Oma pääoma yhteensä	74 121	70 962	4 %
Taseen loppusumma	196 313	183 317	7 %

KATSAUSKAUDEN 1.1.–30.9.2023 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevaihto 33,6 (13,3) milj. euroa.
- Liikevoitto 7,8 (18,0) milj. euroa.
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 50 (302) asunnon rakentamisesta.
- Katsauskaudella aloitettiin 76 (464) asunnon rakentaminen.
- Katsauskaudella valmistui 330 (309) asuntoa.

NÄKYMÄT ENNALLAAN VUODELLE 2023

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



TOIMITUSJOHTAJA MARKUS MYLLYMÄKI



Yhtiön vuoden 2023 ensimmäisen 9 kuukauden liikevaihto oli 33,6 miljoonaa euroa ja liikevoitto 7,8 miljoonaa euroa. Se on nykyisessä markkinaympäristössä hieno saavutus. Olen ylpeä ja kiitollinen jokaisesta toivolaisesta.

Yhtiö aloitti noin vuosi sitten reagoinnin mahdolliseen markkinamuutokseen ja sen pitkittymiseen. Vuokrankorotukset, rahoitusten varmistamiset, kassavirtaliiketoimintaan siirtyminen ja investointien siirtäminen myöhemmäksi kantavat nyt hedelmää. Yhtiön kokonaistilanne on hyvä.

Olemme aloittaneet yhtiössä strategiatyön ja tulemme julkaisemaan viimeistään tilinpäätöksen yhteydessä päivitetyn strategiatyön tulokset.

KEHITTÄMINEN: 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 hank-

keiden käynnistämisen, kun markkinaolosuhteet ovat suotuisammat.

RAKENTAMINEN: Yhtiö ei aloittanut heinäsyyskuun aikana uusia kohteita

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

Toivon liiketoiminta on hyvin pääomaintensivistä ja hyvä rahoitusrakenne on yhtiölle hyvin tärkeä. Yhtiön rahoitukset koostuvat vain pankkirahoituksista, jotka ovat pitkiä. Yhtiön omavaraisuusaste oli 38,9 % ja kiinteistöjen taloudellinen lainoitusaste (LTV) oli 57,8 %.

Kiitän kaikkia asiakkaita, yhteistyökumppaneita ja toivolaisia kuluneesta kvartaalista.

UUDET SOPIMUKSET 1.7.-30.9.2023

Kolmannen neljänneksen aikana yhtiö ei solminut uusia sopimuksia.

ALOITETUT KOHTEET 1.7.-30.9.2023

Kolmannen neljänneksen aikana yhtiö ei aloittanut uusia kohteita.

VALMISTUNEET KOHTEET 1.7.-30.9.2023

Toisen neljänneksen aikana valmistui kolme uutta asuntokohdetta. Tuusulan Olympiatalo on 39 asunnon saneerauskohde Tuusulan Hyrylään. Tuusulan Rauha on 12 rivitaloasunnon myyntikohde Tuusulan Lahelaan. Espoon Kartanonlehto on 80 asunnon kerrostalokohde Espoon Lommilaan.

Kohde	Kaupungin-osa	Asunto-tuote	Asunto-määrä	Valmistuminen	A-energia-luokka
As Oy Tuusulan Olympiatalo	Hyrylä	Kerrostalo	39	8/2023	
As Oy Tuusulan Rauha	Lahela	Rivitalo	12	8/2023	
As Oy Espoon Kartanonlehto	Lommila	Kerrostalo	80	8/2023	Kyllä

MUU TOIMINTA 1.7.-30.9.2023

- Yhtiö tiedotti 10.8.2023 osakkeelle tulevan LP-markkinatakauksen Lago Kapital Oy:ltä.
- Yhtiö tiedotti 21.9.2023, että aloitamme pilotoinnin yhteiskuntakiinteistöissä. Perttu Aikkila vahvistamaan Toivon tiimiä.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

- Yhtiö tiedotti 6.10.2023 Jonna Toikan pyytäneen eroa Toivo Group Oyj:n hallituksesta. Ero astui voimaan 24.10.2023 hallituksen kokouksen jälkeen.
- Yhtiö tiedotti 3.11.2023 Kiinteistöjen erikoistilanneyksikön solmineen ensimmäisen erikoistilannehankkeen Helsingissä.
- Yhtiö tiedotti 6.11.2023 Kiinteistöjen erikoistilanneyksikön solmineen toisen erikoistilannehankkeen Helsingissä.

STRATEGIAPÄIVITYS

Toivo on aloittanut syksyllä 2023 strategian päivitystyön. Tulemme julkaisemaan viimeistään vuoden 2023 tilinpäätöksen yhteydessä päivitetyn strategian.

YHTEISKUNTAKIINTEISTÖJEN PILOTOINTI

Toivo aloittaa pilotoinnin yhteiskuntakiinteistöissä. Pilotointia johtaa DI Perttu Aikkila. Toivoa kiinnostavat yhteiskuntakiinteistöt ovat: päiväkodit, vanhustenkodit, erityisasuminen sekä kaupunkien ja kuntien tarpeet.

Toivolla on käynnissä yli 5 potentiaalista neuvottelua uusista yhteiskuntakiinteistöhankeista.

Toivo on kiinnostunut yhteiskuntakiinteistöistä, koska niiden vuokrasopimukset ovat pitkiä, vuokrasopimukset ovat inflaatio suojaattuja, yhteiskuntakiinteistöjen tarve on kova ja tarve ei ole markkinasidonnainen.

TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuonna 2023 Suomen talouden ei arvioida kasvavan. Inflaatio oli syyskuussa 2023 5,5 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, syksy 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 tulee laskemaan merkittävästi vuoden 2023 aikana. (Lähde: Rakennusteollisuus, suhdannekatsaus, syyskuu 2023)

Korot ovat osittain nousseet ja tasaantuneet vuoden 2023 aikana. 12 kuukauden euribor on noussut useiden vuosien negatiivisen jakson jälkeen positiiviseksi ja on nyt hiukan yli 4,0 prosenttia riippuen tarkasteluajankohdasta. Vuoden 2023 korkojen osalta katse kiinnittyy Euroopan keskuspankin ohjauksen asettamiseen ja inflaation hallintaan. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, syksy 2023, Suomen pankki, tilastot 23.10.2023)

TALOUDELLINEN KATSAUS 1.1.–30.9.2023

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 33,6 (13,3) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 153 prosenttia vertailukauteen (1.1.–30.9.2022) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat 2,8 (15,3) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta pienemmäksi johtuen volyymin ja kehityskatteiden laskun johdosta.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 873 asuntoa, 42 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -1,3 (-0,8) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 73 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen pääosin asuntomäärän kasvusta.

Henkilöstökulut olivat -0,8 (-0,7) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 13 prosenttia. Kasvu johtuu pääosin henkilöstön kannustinjärjestelmien kuluista.

Liikevoitto oli 7,8 (18,0) miljoonaa euroa, jossa oli laskua 57 prosenttia.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -2,3 (-0,9) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,5 (-0,5) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -0,9 (-3,3) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 4,1 (13,4) miljoonaa euroa, jossa laskua 69 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,07 (0,25) euroa.

INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 196,3 (183,3) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 7 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 19,7 (44,1) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 96,0 (85,4) miljoonaa euroa.

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

KIINTEISTÖKOhteet JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 30.9.2023 valmiina 873 asuntoa, 42 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 7 kohdetta, jotka sisältävät 245 asuntoa. Katsauskauden aikana valmistui kokonaan tai osittain kolme kohdetta: As Oy Tuusulan Olympiatalo 39 asuntoa, As Oy Espoon Kartanonlehto 80 asuntoa ja As Oy Tuusulan Rauha 12 asuntoa.

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.–30.9.2023 oli 38 henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivon palveluksessa oli 40 henkilöä.

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

TALOUELLISET 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 riittävyys tai saatavuuteen liittyvät riskit. Päätyneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.–30.9.2023. Kassavirta riittää konsernin juoksevien kulujen ja vieraan pääoman hoitomenojen (lyhennykset + korot) kattamiseen. Yhtiön vuokrasaamiin liittyy riski siitä, että asiakkaat eivät pystyisi suorittamaan vastuitaan. Yhtiön vuokrasopimukset (asuntojen osalta) sisältävät yleensä 1 kuukauden vuokravakuuden, joka pienentää riskiä Yhtiön mahdollisista tulonmenetyksistä. Vuokrattujen tonttien osalta sopimukset sisältävät 2–3 vuoden vuokraa vastaavan kiinnityksen parhaalla etusijalla. Tämä alentaa myös riskiä tulonmenetyksille merkittävästi.

Vahinkoriskit

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

Toiminnan taloudelliset riskit

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

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

Vuokra-asuntojen tarjonta voi paikallisesti kasvaa Toivon keskeisillä toiminta-alueilla ja tällä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Toivon vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen

vuokrausteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin. Hankekehityssalkun toteuttamiseen liittyy muun muassa rahoitukseen, asemakaavoitukseen ja rakennusluvitukseen liittyviä riskejä.

Geopoliittiset riskit ja Ukrainan sota

Yhtiö arvioi, että vuoden 2022 aikana alkaneet voimakkaat geopoliittiset riskit sekä Ukrainan sota heijastuvat asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Toivon tulokseen ja kassavirtaan.

Geopoliittinen tilanne sekä Ukrainan sota voivat vaikuttaa inflaatiotasoon, korkojen nousuun, materiaalien saatavuuteen ja hintaan, työvoiman saatavuuteen tai muutokseen asuntojen tuottovaatimuksissa. Tämä voi aiheuttaa asuntojen hintojen vaihtelua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

OSAKKEET JA OMISTAJAT

Toivo Group Oyj:n osakkeita oli 30.9.2023 kaupparekisteriin merkittynä 55 206 226 kappaletta. Toivolla oli 30.9.2023 yhteensä 2 322 osakkeenomistajaa.

LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analytikkotilaisuus järjestetään keskiviikkona 8.11.2023 klo 10:00 webcast-lähetyksenä. Webcast lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä: <https://toivo.videosync.fi/liiketoimintakatsaus-q3-2023>

Katsauksen esittelee toimitusjohtaja Markus Myllymäki sekä rahoitusjohtaja Lauri Rekola. Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin osoitteissa: sijoittajille.toivo.fi ja sijoittajille.toivo.fi/en

Espoossa 8.11.2023

Toivo Group Oyj
Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	1.1.-30.9.2023	1.1.-30.9.2022
Liikevaihto	33 619	13 283
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	2 789	15 269
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-
Materiaalit ja palvelut	-25 640	-8 465
Henkilöstökulut	-837	-741
Poistot ja arvonalentumiset	-30	-30
Liiketoiminnan muut kulut	-2 148	-1 300
Liikevoitto (-tappio)	7 753	18 015
Osuus osakkuusyriytysten tuloksesta	0	0
Rahoitustuotot	24	42
Rahoituskulut	-2 289	-919
Nettorahoituskulut	-2 265	-877
Voitto (tappio) ennen veroja	5 488	17 139
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-522	-463
Laskennallisten verojen muutos	-854	-3 276
Tuloverot yhteensä	-1 376	-3 739
Tilikauden voitto (tappio)	4 112	13 400
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	4 063	13 353
Määräysvallattomille omistajille	49	47
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA		
Tilikauden voitto (tappio)	4 112	13 400
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	12	-22
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	12	-22
Tilikauden laaja tulos yhteensä	4 124	13 378
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	4 075	13 333
Määräysvallattomille omistajille	49	47
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	0,07	0,25
Ei kassavirtaperusteiset osakepalkkiojärjestelmän kulut	-153	0

KONSERNITASE

1 000 euroa

30.9.2023

30.9.2022

VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	171 914	160 681
Käyttöoikeusomaisuuserät	12	24
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	76	58
Aineettomat hyödykkeet	16	167
Pitkäaikaiset saamiset	712	0
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistelevät sijoitukset	69	2
Laskennalliset verosaamiset	148	248
Pitkäaikaiset varat yhteensä	172 946	161 179
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	12 222	9 526
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	7 063	7 500
Rahavarat	4 083	5 112
Lyhytaikaiset varat yhteensä	23 367	22 138
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt		
Varat yhteensä	196 313	183 317
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	17 280	16 943
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 983	18 061
Muuntoerot	-13	-24
Kertyneet voittovarot	37 629	34 818
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	73 879	70 799
Määräysvallattomien omistajien osuus	242	163
Oma pääoma yhteensä	74 121	70 962
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	90 428	83 167
Vuokrasopimusvelat	6 886	8 321
Lähipiirilainat	2 500	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	447	1 311
Laskennalliset verovelat	7 567	7 451
Pitkäaikaiset velat yhteensä	107 828	100 249
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	2 589	921
Vuokrasopimusvelat	513	605
Lähipiirilainat	4	-
Varaukset	-	-
Ostovelat ja muut velat	11 250	10 580
Laskennalliset verovelat	7	
Lyhytaikaiset velat yhteensä	14 364	12 105
Velat yhteensä	122 192	112 355
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	196 313	183 317

TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-9/2023	1-9/2022	Muutos
Liikevaihto	33 619	13 283	20 336
Vuokratuotto	5 094	2 604	2 490
Nettovuokratuotto	3 792	1 851	1 941
Liikevoitto	7 753	18 015	-10 261
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 281	1 511	-230
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	171 914	160 681	11 233
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	19 688	44 060	-24 372
Sijoituskiinteistöjen myynnit	276	3 478	-3 202
Korolliset nettovelat	99 285	89 212	10 073
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	64 019	61 059	2 962
Luototusaste (LTV), %	57,8 %	55,5 %	2,2 %
Omavaraisuusaste, %	38,9 %	39,2 %	-0,3 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	1,16	1,11	0,05
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	4,4	59,3	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,07	0,25	-0,17
Vuokrausaste, %	97,8 %	98,7 %	-0,9 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	31 524	17 937	13 587
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	14 893	16 189	-1 296

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

TOIVO GROUP OYJ LYHYESTI

Toivo on suomalainen vuonna 2015 perustettu asuntotalo, jonka liiketoiminta koostuu asuntojen tonttien kehittamisestä, 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 2022 oli 20,3 miljoonaa euroa ja liikevoitto 15,6 miljoonaa euroa.

LISÄTIETOJA

Toivo Group Oyj
Markus Myllymäki
Toimitusjohtaja
p. 040 847 6206
markus.myllymaki@toivo.fi

Hyväksytty neuvonantaja
Danske Bank A/S,
Suomen sivuliike
Pekka Hiltunen
p. 050 575 4422

