



**Toivo Group Oyj:n
puolivuosikatsaus
1.1. – 30.6.2023**

Toivo Group Oyj:n puolivuositiedot

1.1.–30.6.2023: Liikevaihto kasvoi voimakkaasti. Aloitamme kiinteistöjen erikoistilanteet -liiketoiminnan.

(Tilintarkastamaton)

| Tuhatta euroa | 1.1.-30.6.2023 | 1.1.-30.6.2022 | muutos, % |
|----------------------------------|----------------|----------------|-----------|
| Liikevaihto | 19 727 | 6 576 | 200 % |
| Liikevoitto | 5 650 | 13 318 | -58 % |
| Tilikauden tulos | 3 248 | 10 037 | -68 % |
| Osakekohtainen tulos (euroa) | 0,06 | 0,19 | -69 % |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 168 139 | 144 965 | 16 % |
| Taloudellinen vuokrausaste | 97,8 % | 98,8 % | -1 % |
| Oma pääoma yhteensä | 73 227 | 67 972 | 8 % |
| Taseen loppusumma | 194 476 | 173 058 | 12 % |

| Tuhatta euroa | 1.4.-30.6.2023 | 1.4.-30.6.2022 | muutos, % |
|----------------------------------|----------------|----------------|-----------|
| Liikevaihto | 6 090 | 2 945 | 107 % |
| Liikevoitto | 2 878 | 6 325 | -54 % |
| Tilikauden tulos | 1 670 | 4 715 | -65 % |
| Osakekohtainen tulos (euroa) | 0,03 | 0,09 | -66 % |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 168 139 | 144 965 | 16 % |
| Taloudellinen vuokrausaste | 97,2 % | 98,7 % | -2 % |
| Oma pääoma yhteensä | 73 227 | 67 972 | 8 % |
| Taseen loppusumma | 194 476 | 173 058 | 12 % |

KATSAUSKAUDEN 1.1.-30.6.2023 OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevaihto 19,7 (6,6) milj. euroa.
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 50 (182) asunnon rakentamisesta.
- Katsauskaudella aloitettiin 76 (417) asunnon rakentaminen.
- Katsauskaudella valmistui 199 (242) 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 puolivuotisen liikevaihto oli 19,7 miljoonaa euroa ja liikevoitto 5,65 miljoonaa euroa. Olen tyytyväinen yhtiön ja sen upean henkilökunnan toimintaan ja reagointiin poikkeuksellisessa markkinaympäristössä.

Yhtiö aloitti noin vuosi sitten 2022 reagoinnin mahdolliseen markkinamuutokseen ja sen pitkittymiseen. Vuokrankorotukset, rahoitusten varmistamiset, kassavirtaliiketoimintaan siirtyminen ja investointien siirtäminen myöhemmäksi kantavat nyt hedelmää. Yhtiön kokonaistilanne on hyvä.

Jokaisessa markkinatilanteessa on myös mahdollisuutensa. Olemme aloittaneet kevään 2023 aikana neuvottelut neljästä kiinteistöjen erikoistilanteesta. Perustamme nyt Kiinteistöjen erikoistilanteet-yksikön, jonka tarkoituksena on auttaa kiinteistöjen rahoittajia ja omistajia mahdollisista ongelmatilanteista yli.

Toivo on asuntotalo, joka toteuttaa asuntokehittämisen, rakentamisen ja omistamisen koko arvoketjua. Toivo kehittää, rakentaa ja omistaa asuntonsa, mutta pystyy myös toteuttamaan arvoketjun yhtä tai useampaa osaa. Liiketoimintamalli on mahdollistanut vuokrankorotukset,

kassavirtaliiketoimintaan siirtymisen ja kiinteistöjen erikoistilanteissa auttamisen.

KEHITTÄMINEN: Toimintaympäristöön reagoinnin, kassavirtaliiketoiminnan tekemisen ja kiinteistöjen erikoistilanteiden hoitamisen lisäksi yhtiö katsoo vahvasti tulevaisuuteen. Yhtiö valmistautuu tulevaisuuteen noin 3300 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.

RAKENTAMINEN: Yhtiö aloitti katsauskaudella neljä uutta hanketta, joissa on yhteensä 76 asuntoa. Yksi kohteista on projektijohtourakointikohteeseen ja kolme kohteista on myytäviä omistusasuntoja.

OMISTAMINEN: Vuokrauksen ja managerauksen osalta Asuntomestariit® ovat onnistuneet hyvin. Katsauskauden taloudellinen vuokrausaste oli 97,8 prosenttia, vaikka yhtiö toteutti vuodenvaihteessa 2022–2023 noin 4,5 prosentin vuokrankorotukset. Yhtiö käynnistää 4–5 prosentin vuokrankorotukset syksyllä 2023. 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 rahoitukset koostuvat vain pankkirahoituksesta, joiden pituudet ovat pääosin noin 5–10 vuotta. Pankkirahoitusten lyhennysohjelmat ovat pääosin 15–25 vuotta. Yhtiön omavaraisuusaste oli 39,3 % ja kiinteistöjen taloudellinen lainoitusaste (LTV) oli 57,3 %.

Kiitän kaikkia toivolaisia kurinalaisesta ja määrätietoisesta työskentelystä haastavassa markkinatilanteessa. Kiitän myös yhä useampia vuokralaisia, asuinrakennusten tilaajia sekä asunnon ostajia Toivon valinnasta kumppaniksi. Voimme luottavaisella mielellä katsoa kohti tulevaisuutta ja sen tarjoamia mahdollisuuksia.

UUDET SOPIMUKSET 1.4.-30.6.2023

Toisen neljänneksen aikana yhtiö ei solminut uusia sopimuksia.

ALOITETUT KOHTEET 1.4.-30.6.2023

Toisen neljänneksen aikana yhtiö aloitti neljä uutta asuinrakennushanketta. Vantaan Suutari on projektijohtourakointihanke Vantaan Aviapolikseen. Helsingin Rantahelmi, Honkasuon Portti ja Kaarinan Kvartetti ovat omistusasuntokohteita, jotka myydään kuluttajille omistusasunnoiksi.

| Kohde | Kaupungin-osa | Asunto-tuote | Asunto-määrä | Valmistuminen | A-energia-luokka |
|----------------------------------|---------------|-------------------|--------------|---------------|------------------|
| Vantaan Suutari | Aviapolis | Kerrostalo | 30 | 6/2024 | Kyllä |
| As Oy Helsingin Rantahelmi | Ramsin-ranta | Kerrostalo | 21 | 6/2024 | Kyllä |
| As Oy Helsingin Honkasuon Portti | Honkasuo | Alueraken-taminen | 17 | 6/2024 | |
| As Oy Kaarinan Kvartetti | Hulkio | Alueraken-taminen | 8 | 6/2024 | |

VALMISTUNEET KOHTEET 1.4.-30.6.2023

Toisen neljänneksen aikana valmistui kaksi uutta asuntokohdetta. Järvenpään Oktaavi on 70 asunnon vapaarahoitteinen vuokrakerrostalohanke Järvenpään Lepolan juna-aseman vieressä. Vantaan Studios on 38 asunnon vapaarahoitteinen aluerakennushanke Vantaan Asolaan.

| Kohde | Kaupungin-osa | Asunto-tuote | Asunto-määrä | Valmistuminen | A-energia-luokka |
|--------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|------------------|
| As Oy Järvenpään Oktaavi | Lepola | Kerrostalo | 70 | 4/2023 | Kyllä |
| As Oy Vantaan Studios | Asola | Paritalo | 38 | 6/2023 | |

MUU TOIMINTA 1.4.-30.6.2023

- Yhtiö tiedotti 12.4.2023 varsinaisen yhtiökokouksen 2023 ja hallituksen järjestäytymiskokouksen päätökset.
- Yhtiö tiedotti 12.4.2023 maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen.
- Yhtiö tiedotti 17.5.2023 muutoksen johtoryhmässä. Tuomas Hemmilä poistuu johtoryhmästä. Johtoryhmän kokoonpano säilyy muuten ennallaan.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

- Katsauskauden jälkeen ei tapahtumia.

TOIVON STRATEGIA JA REAGOINTI TUOVAT SUOJAA MARKKINAMUUTOKSEEN

Asuntokehittämisen, rakentamisen ja sijoittamisen merkittävimmät toimintaympäristön muutokset vuonna 2022–2023 ovat olleet nousut inflaatio, nousseet korkokustannukset, nousseet rakennuskustannukset, laskeva rakentamisen volyymi ja muuttunut asuntomarkkina.

Vuoden 2023 aikana markkinat ovat seuranneet tarkkaan kiinteistösjoitusyhtiöiden taloudellisen ja toiminnallisen tilanteen kehittymistä. Erityisesti markkinat ovat olleet kiinnostuneita seuraavista asioista:

Rahoituksista ja niiden kustannuksista

Toivon kaikki rahoitukset ovat pankkilainoja, joiden pituudet ovat pääosin noin 5–10 vuotta ja joissa on pääosin 15–25 vuoden lyhennysohjelmat.

Inflaation siirtämistä vuokralaisille vuokrankorotusten muodossa

Toivo on tehnyt noin 4,5 prosentin vuokrankorotukset vuonna 2022 ja pyrkii tekemään vuonna 2023 keskimäärin 4–5 prosentin vuokrankorotukset.

Vuokrausasteiden säilymisestä erityisesti asunto- ja toimistomarkkinoilla

Toivon taloudellinen vuokrausaste on säilynyt koko vuoden 2023 keskimäärin 97–98 prosentissa.

Uusinvestoinneista, niiden määrästä ja onnistumisesta

Toivon käynnissä olevat investoinnit ja sitoumukset omaan taseeseen on n. 10 M €. Kohteiden asunnoista on vuokraamatta n. 70 kappaletta.

Ylläpitokustannusten kasvusta

Toivon talot ovat pääasiassa uusia maalämpötaloja A-energialuokassa. Talojen maalämpöpumput käyttävät sähköä, jonka hinta oli korkealla vuonna 2022. Yhtiövastikkeet eivät todennäköisesti nouse vuonna 2023 verrattuna vuonteeseen 2022.

Operatiivisista näkymistä

Syksyllä 2022 aloitettu reagointi investoinneista kohti kassavirtaliiketoimintaa on onnistunut. Jatkamme kassavirtaliiketoimintaa ja aloitamme kiinteistöjen erikoistilanteisiin keskittymisen. Valmistaudumme samalla investointien aloittamiseen markkinatilanteen mahdollistaessa.

KIINTEISTÖJEN ERIKOISTILANTEET-YKSIKKÖ

Toivo käynnistää kiinteistöjen erikoistilanteet-yksikön. Yksikön johtajana toimii yhtiön rahoitus- ja riskienhallintajohtaja Lauri Rekola. Kiinteistöjen erikoistilanne syntyy, kun kiinteistöjen rahoittaja ja omistaja kohtaavat haasteen, jossa tarvitaan kumppania. Kiinteistöjen erikoistilanteita syntyy vuonna 2023 markkinatilanteesta johtuen ja Toivo käy tällä hetkellä aktiivista neuvottelua neljästä erikoistilanteesta. Kiinteistöjen erikoistilanteet-yksikkö auttaa sijoittajia, rahoituslaitoksia ja vakuudenhaltijoita selviytymään tilanteesta. Toivo käyttää kiinteistöjen erikoistilanteissa uniikkia kehittä, rakenna ja omista liiketoimintamallia. Toivo voi auttaa kumppaneita yhdellä tai useammalla osa-alueella.

Yksikkö laatii kumppaneille 1-2 viikossa ratkaisuehdotuksen tilanteeseen. Tyypillisesti ratkaisuehdotus sisältää: A) Omistukseen tulevat muutokset, B) Rahoitukseen tulevat muutokset C) Kiinteistön/rakennuksen tekniseen toteutukseen tulevat muutokset D) Aikataulu-arvion ja vaiheet.

Toivo on hoitanut yhden kiinteistöjen erikoistilanteen.

VUOKRAKOROTUKSET

Toivo aloittaa noin 4–5 prosentin vuokrankorotukset syksyllä 2023. Korotusten vaikutukset toteutuessaan kiinteistöjen käypään arvoon ilman tuottovaatimuksien muutosta olisivat 5–7 miljoonaa euroa.

Toivo pystyy korottamaan vuokria yli arvioidun markkinakehityksen koska:

- Toivon vuokrat korjataan vastaamaan markkinatasoja
- Toivolla on matalat absoluuttiset vuokrat
- Toivon oma vuokraus ja manageraus tiimi, eli Asuntomestarit®
- Toivon asunnot ovat uusia ja laadukkaita
- Toivon asunnot ovat hyvillä sijainneilla
- Toivolla on korkea n. 97 - 98 % vuokrausaste

TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuonna 2023 Suomen talouden ei arvioida kasvavan. Inflaatio oli kesäkuussa 2023 6,3 prosenttia. Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi nousi 12 kuukaudessa enää 4,1 prosenttia. Kuukaudessa muutos oli -0,1 prosenttia. BKT:n kasvu arvioidaan olevan n. 1–2 prosenttia vuosina 2024–2025. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, kesä 2023)

Rakentamisen sektorilla asuntotuotanto on ollut vuosina 2018–2021 ajan poikkeuksellisen korkealla, jopa 44 600 asunnon vuosialoituksen tasolla. Asuntoaloitusten ja uusien rakennuslupien määrä on lähtenyt kovaan laskuun vuoden 2022 aikana ja tulee laskemaan merkittävästi vuoden 2023 aikana. (Lähde: Rakennusteollisuus, suhdannekatsaus, maaliskuu 2023)

Korot ovat osittain tasaantuneet ja nousseet vuoden 2023 aikana. 12 kuukauden euribor on noussut useiden vuosien negatiivisen jakson jälkeen positiiviseksi ja on nyt noin 4,0 prosenttia riippuen tarkasteluajankohdasta. Vuoden 2023 korkojen osalta katse kiinnittyy Euroopan keskuspankin ohjauskoron asettamiseen ja mahdolliseen inflaation hallintaan. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, kesä 2023, Suomen pankki, tilastot 22.7.2023)

TALOUDELLINEN KATSAUS

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 19,7 (6,6) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 200 prosenttia vertailukauteen (1.1.–30.6.2022) verrattuna. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat 2,4 (11,5) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta pienemmäksi johtuen volyymin ja kehityskatteiden laskun johdosta.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokrakassavirtaa tuottamassa 723 asuntoa, 44 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,9 (-0,4) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut kasvoivat 108 prosenttia vertailukauteen verrattuna, johtuen pääosin asuntomäärän kasvusta.

Henkilöstökulut olivat -0,6 (-0,6) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 8 prosenttia. Kasvu johtuu pääosin henkilöstön kannustinjärjestelmien kuluista.

Liikevoitto oli 5,7 (13,3) miljoonaa euroa, jossa oli laskua 58 prosenttia.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -1,3 (-0,5) miljoonaa euroa. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,4 (-0,3) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -0,7 (-2,4) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 3,2 (10,0) miljoonaa euroa, jossa laskua 68 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,06 (0,19) euroa.

INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 194,5 (173,1) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 12 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 16,0 (31,5) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 92,6 (75,5) miljoonaa euroa.

Yhtiön rahoitus tilanne 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 30.6.2023 valmiina 723 asuntoa, 44 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 10 kohdetta, jotka sisältävät 406 asuntoa. Katsauskauden aikana valmistui kokonaan tai osittain kaksi kohdetta: As Oy Järvenpään Oktaavi 70 asuntoa ja As Oy Vantaan Studios 38 asuntoa.

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

HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivon keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1. – 30.6.2023 oli 38 henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivon palveluksessa oli 39 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 riittävyyteen tai saatavuuteen liittyvät riskit. Päättäneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset rakenteilla oleviin kohteisiin. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.–30.6.2023. 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 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 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 30.6.2023 kaupparekisteriin merkittynä 55 206 226 kappaletta. Toivolla oli 30.6.2023 yhteensä 2 232 osakkeenomistajaa.

TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN JA VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS VUONNA 2023

9.8.2023 Puolivuotiskatsaus H1/2023

8.11.2023 Liiketoimintakatsaus Q3/2023

LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analytikkotilaisuus järjestetään keskiviikkona 9.8.2023 klo 11:00 webcast-lähetyksenä. Webcast lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä: <https://toivo.videosync.fi/2023-h1-tulosjulkistus>

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

Espoossa 9.8.2023

Toivo Group Oyj
Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA

| 1 000 euroa | 1.1.-30.6.2023 | 1.1.-30.6.2022 |
|---|----------------|----------------|
| Liikevaihto | 19 727 | 6 576 |
| Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot | 2 426 | 11 506 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | - | - |
| Materiaalit ja palvelut | -14 420 | -3 380 |
| Henkilöstökulut | -624 | -579 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -15 | -21 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -1 444 | -784 |
| Liikevoitto (-tappio) | 5 650 | 13 318 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksesta | 0 | 0 |
| Rahoitustuotot | 24 | 42 |
| Rahoituskulut | -1 302 | -569 |
| Nettorahoituskulut | -1 277 | -527 |
| Voitto (tappio) ennen veroja | 4 373 | 12 791 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero | -442 | -309 |
| Laskennallisten verojen muutos | -682 | -2 445 |
| Tuloverot yhteensä | -1 125 | -2 754 |
| Tilikauden voitto (tappio) | 3 248 | 10 037 |
| Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen | | |
| Emoyhtiön omistajille | 3 208 | 10 055 |
| Määräysvallattomille omistajille | 42 | -18 |
| KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA | | |
| Tilikauden voitto (tappio) | 3 248 | 10 037 |
| Muut laajan tuloksen erät | | |
| Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi | - | - |
| Muuntoerot | 12 | -17 |
| Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä | 12 | -17 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | 3 260 | 10 020 |
| Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen | | |
| Emoyhtiön omistajille | 3 219 | 10 038 |
| Määräysvallattomille omistajille | 42 | -18 |
| Osakekohtainen tulos (EPS), EUR | 0,06 | 0,19 |
| Ei kassavirtaperusteiset osakepalkkiojärjestelmän kulut | -94 | 0 |

KONSERNITASE

| 1 000 euroa | 30.6.2023 | 30.6.2022 |
|--|----------------|----------------|
| VARAT | | |
| Pitkäaikaiset varat | | |
| Sijoituskiinteistöt | 168 139 | 144 965 |
| Käyttöoikeusomaisuuserät | 15 | 27 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 59 | 59 |
| Aineettomat hyödykkeet | 13 | 163 |
| Rahoitusvarat | | |
| Pitkäaikaiset saamiset | 602 | |
| Laskennalliset verosaamiset | 129 | 59 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 169 027 | 145 272 |
| Lyhytaikaiset varat | | |
| Vaihto-omaisuus | 11 332 | 8 110 |
| Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset | 10 150 | 8 763 |
| Rahavarat | 3 967 | 10 912 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 25 449 | 27 785 |
| Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt | | |
| Varat yhteensä | 194 476 | 173 058 |
| OMA PÄÄOMA | | |
| Osakepääoma | 1 000 | 1 000 |
| Pääomalainat | 17 280 | 16 921 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 18 061 | 19 214 |
| Muuntoerot | -13 | -19 |
| Kertyneet voittovarot | 36 664 | 30 630 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 72 992 | 67 745 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | 235 | 227 |
| Oma pääoma yhteensä | 73 227 | 67 972 |
| VELAT | | |
| Pitkäaikaiset velat | | |
| Rahoituslaitoslainat | 87 068 | 71 001 |
| Vuokrasopimusvelat | 7 184 | 7 149 |
| Lähipiirilainat | 2 500 | 2 300 |
| Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat | 431 | 1 295 |
| Laskennalliset verovelat | 7 361 | 6 578 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 104 545 | 88 323 |
| Lyhytaikaiset velat | | |
| Rahoituslaitoslainat | 2 589 | 921 |
| Vuokrasopimusvelat | 525 | 509 |
| Lähipiirilainat | 2 | - |
| Varaukset | - | - |
| Ostovelat ja muut velat | 13 588 | 15 333 |
| Laskennalliset verovelat | - | |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 16 704 | 16 763 |
| Velat yhteensä | 121 249 | 105 085 |
| Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat | - | - |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | 194 476 | 173 058 |

TUNNUSLUVUT

| Konserni, 1 000 euroa | 1-6/2023 | 1-6/2022 | Muutos |
|--|----------|----------|---------|
| Liikevaihto | 19 727 | 6 576 | 13 151 |
| Vuokratuotto | 3 196 | 1 520 | 1 676 |
| Nettovuokratuotto | 2 329 | 1 104 | 1 226 |
| Liikevoitto | 5 650 | 13 318 | -7 668 |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) | 847 | 1 030 | -183 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 168 139 | 144 965 | 23 174 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | 15 997 | 31 497 | -15 500 |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit | 130 | 2 678 | -2 548 |
| Korolliset nettovelat | 96 333 | 72 262 | 24 071 |
| Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV) | 62 944 | 57 343 | 5 601 |
| Luototusaste (LTV), % | 57,3 % | 49,8 % | 7,4 % |
| Omavaraisuusaste, % | 39,3 % | 40,5 % | -1,2 % |
| Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR | 1,14 | 1,04 | 0,10 |
| Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, % | 9,3 | 64,5 | |
| Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾ | 0,06 | 0,19 | -0,13 |
| Vuokrausaste, % | 97,8 % | 98,8 % | -1,0 % |
| Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä | 25 769 | 15 064 | 10 705 |
| Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä | 15 143 | 16 617 | -1 474 |

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 | = $\frac{\text{Kiinteistöjen vuokratuotto}}{\text{Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella x 100, (Asuntojen osalta huomioitu vähintään 2 kk vanhat asunnot)}}$ |

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, 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 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



sijoittajille.toivo.fi