

H1 / 1.1.-30.6.2021



Toivo Group Oyj:n puolivuositiedotus tammi-kesäkuu 2021

Toivo Group Oyj:n puolivuositiedot tammi-kesäkuu 2021*: Vahva operatiivinen tulos. Liikevoitto 6,0 miljoonaa euroa. (Kasvu 173 %)

*Tilintarkastamaton

Tuhatta euroa	1.1.-30.6.2021	1.1.-30.6.2020	muutos, %	31.12.2020
Liikevaihto	7 940	1 619	391 %	4 250
Liikevoitto	5 986	2 190	173 %	7 189
Tilikauden tulos	4 489	1 400	221 %	5 127
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,10	0,03	237 %	0,11
Sijoituskiinteistöjen arvo	77 371	68 922	12 %	57 022
Taloudellinen vuokrausaste	98,7 %	99,2 %		99,0 %
Omapääoma	47 973	20 710	132 %	27 289
Taseen loppusumma	98 166	73 772	33 %	63 837

KATSAUSKAUDEN OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Yhtiö listautui Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle 11.6.2021.
- Liikevoitto 6,0 (2,2) milj. euroa
- Katsauskaudella valmistui 95 (47) asuntoa
 - Joista 79 asuntoa A-energialuokassa
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 296 (268) asunnon rakentamisesta.
- Katsauskaudella aloitettiin 390 (175) asunnon rakentaminen
 - Joista 178 asuntoa A-energialuokassa

TULOSENNUSTE 2021

- Toivo arvioi sen liikevoiton olevan 13–16 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2021.

TOIMITUSJOHTAJA MARKUS MYLLYMÄKI

Vuoden ensimmäinen puolivuotinen 2021 oli vahva. Yhtiö yli kaksinkertaisti liikutuloksen edellisen vuoden vertailukauteen verrattuna.

Yhtiön vuonna 2018 valitsema liiketoimintamalli osoittaa vahvuutensa myös skausvaiheessa. Uniikki liiketoimintamalli, jossa yhtiö A) hankekehittää B) suunnittelee C) rakennuttaa D) omistaa asuntonsa, on poikkeuksellinen ja sille on kysyntää asiakasrajapinnassa. Yhtiön liiketoimintamalli mahdollistaa kasvun, tuottavuuden ja tulokset asiakasrajapinnassa.

Kauden tulos oli odotusten mukaisella tasolla. Yhtiön tärkeä strateginen tukijalka on oma hankekehitystyö, joka tuotti hienosti tulosta ensimmäisen kvartaalin aikana. Yhtiö solmi yhteensä 296 asunnon hankkeet katsauskauden aikana.

Rakennuttamisen osalta hyvästä onnistumisesta kertoo, että yhtiö on pystynyt pitämään kiinni kehityskatetasoista. Rakennuttamisen osalta haaste on rakennusmateriaalien kustannusnousu, joita yhtiö on pystynyt toistaiseksi hallitsemaan.

Vuokrauksen ja manageerauksen osalta asuntomestarit ovat onnistuneet haastavassa markkinaolosuhteissa. Katsauskauden taloudellinen vuokrausaste oli 98,7%.

Toivon liiketoiminta on voimakkaassa kasvussa ja optimaalinen rahoitusrakenne kasvun rahoittamisessa on todella tärkeä. Yhtiö käy keskustelua vieraan pääoman ehtoisista rahoituksista eri rahoituslaitosten kanssa. Yhtiö solmi vieraan pääoma ehtoisia rahoitussopimuksia muutaman uuden rahoituslaitoksen kanssa katsauskauden aikana. Olemme yhtiössä iloisia, että yhä useampi rahoituslaitos on ymmärtänyt kohtuuhintaisten vuokra-asuntojemme kassavirran, pienen riskin ja likviditeetin.

Katsauskauden aikana yhtiö listautui Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle onnistuneesti 11.6.2021. Toimitusjohtajana olen erittäin iloinen siitä, kuinka hyvin markkinat ja sijoittajat ottivat yhtiön vastaan. Listautuminen oli yhtiölle kova ponnistus. Erityisen ylpeä olen Toivolaisista. Huolimatta kovasta listautumisponnistuksesta, yhtiö ja Toivolaiset pystyivät tekemään operatiivisesti vahvan tuloksen ja kasvun ensimmäisen puolivuotisen 2021 aikana.



VALMISTUNEET KOHTEET

Katsauskauden aikana valmistui kaksi uutta asuntokohdetta: As Oy Järvenpään Garden (A-energialuokka) ja As Oy Espoon Block. As Oy Järvenpään Garden on 79 asunnon asuinkerrostalo Järvenpään Pajalassa, jossa asuntojen keskipinta-ala on noin 34 m². As Oy Espoon Block on 16 paritaloasunnon kohde Espoon Järvenperässä. Kaikki asunnot ovat kooltaan noin 60 m². Jokaisessa asunnossa on terassi, oma piha ja kaksi autopaikkaa. Kohteiden vuokraus on edennyt onnistuneesti.

Kohde	Kaupungin-osa	Asunto-tuote	Asunto-määrä	Valmistuminen	A-energia-luokka
As Oy Järvenpään Garden	Pajala	Kerrostalo	79	4/2021	Kyllä
As Oy Espoon Block	Järvenperä	Aluerakennus	16	4/2022	

ALOITETUT KOHTEET

Katsauskauden aikana yhtiö aloitti kymmenen uutta asuntokohdetta, joihin rakennetaan yhteensä 390 asuntoa: As Oy Kirkkonummen Nallen (A-energialuokka), As Oy Espoon Swan, As Oy Espoon Wood & Teraccen (A-energialuokka), As Oy Espoon Rockin (A-energialuokka), As Oy Espoon Rupatuksen, As Oy Espoon Rattaansiiven, As Oy Vantaan Syreenin, As Oy Turun Heinäkedon, As Oy Turun Marjamäen ja As Oy Turun Ulurun (A-energialuokka).

Kohde	Kaupungin-osa	Asunto-tuote	Asunto-määrä	Valmistumisen (arvio)	A-energia-luokka
As Oy Kirkkonummen Nalle	Sarvvik	Kerrostalo	92	3/2022	Kyllä
As Oy Espoon Swan	Perusmäki	Aluerakennus	16	4/2022	
As Oy Espoon Wood & Teracce	Saunalahti	Kerrostalo	62	12/2022	Kyllä
As Oy Espoon Rock	Saunalahti	Kerrostalo	39	12/2022	Kyllä
As Oy Espoon Rattaansiipi	Lommila	Aluerakennus	14	4/2022	
As Oy Espoon Rupatus	Lommila	Aluerakennus	41	4/2022	
As Oy Vantaan Syreeni	Viertola	Rivitalo	23	4/2022	
As Oy Turun Marjamäki	Hirvensalo	Rivitalo	19	10/2020	
As Oy Turun Heinäketö	Hirvensalo	Rivitalo	18	2/2022	
As Oy Turun Uluru	Skanssi	Kerrostalo	66	12/2021	Kyllä

UUDET SOPIMUKSET

Katsauskauden aikana solmittiin viisi uutta sopimusta, jotka mahdollistavat noin 296 asunnon rakentamisen. Kaikki hankkeet ovat kaavoituskohteita, joihin pitää hakea kerrostalorakentamiselle asemakaava.

Kaupunki	Kaupunginosa	Asuntotuote	Asuntomäärä (arvioitu)
Helsinki	Puistola	Kerrostalo	87
Helsinki	Kannelmäki	Kerrostalo	137
Helsinki	Savela	Kerrostalo	25
Espoo	Perusmäki	Rivitalo	16
Pirkkala	Solja	Kerrostalo	31

MUU TOIMINTA

Konsernin yhtiömäärä kasvoi tilikauden aikana kuudella uudella yhtiöllä. Katsauskauden aikana konsernista poistui yksi asunto-osakeyhtiö. Yhtiöllä on kahden avainhenkilön tiimi Tukholmassa ja Yhtiö tulee pilotoimaan muutamaa kohdetta Ruotsin markkinassa.

Yhtiö allekirjoitti maaliskuussa kauppakirjan yhden vuokra-asuntokokonaisuuden myynnistä. Kohteiden hallinta siirtyi elo-marraskuussa 2021.

Yhtiö listautui onnistuneesti Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle 11.6.2021.



TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomessa koronasta huolimatta 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 vuokran nousu ja arvonkehitys on keskittynyt Helsingin, Turun ja Tampereen seutukunnille. ⁴⁾

Yhtiö ei näe toimintaympäristössään niin merkittäviä muutoksia, että strategisia kulmakiviä liiketoimintamallin toteuttamisessa pitäisi muuttaa. Suorittamalla valittua strategiaa, Yhtiö on saavuttanut seuraavan portfolion:

1. Uusia asuntoja

Portfolion keski-ikä on noin 1 vuosi

2. Pieniä ja tehokkaita asuntoja

Portfolion keskikoko on noin 42 m²

3. Helsingin, Turun ja Tampereen seutukunnalle

Portfoliosta 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.

TALOUELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Talous kehittyy tasaisen vahvasti lähivuosina. Valtiovarainministeriön julkaistun ennusteen mukaan bruttokansantuote kasvaa 2,6 prosenttia vuonna 2021 ja kasvaa 2,5 prosenttia vuonna 2022. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, kevät 2021)

Rakentamisen sektorilla asuntotuotanto on ollut vuosina 2018–2020 ajan poikkeuksellisen korkealla, jopa 44 600 asunnon vuosialoituksen tasolla. Asuntoaloitusten kuitenkin ennustetaan laskevan vuodelle 2021 37 000 asuntoon ja vuonna 2022 34 000 asuntoon. (Lähde: Rakennusteollisuus, suhdannekatsaus, kevät 2021)

Korkojen oletetaan pysyvän lähivuosina edelleen alhaisina. Suomen Pankin ennusteen mukaan lyhyet korot pysyvät negatiivisina vuosien 2021–2022 ajan. Kotimaassakin alhaiset korot luovat otolliset olosuhteet kotitalouksille kuluttaa ja yrityksille investoida. Suomen taloudellinen toimintaympäristö kokonaisuudessaan tarjoaa siten yhä edellytykset kasvun jatkumiselle maailmantalouden epävarmuudesta huolimatta. (Lähde: Suomen pankki, tilastot 26.7.2021)

Valtionvarainministeriö ennustaa palkkojen nousevan ennustevuosina 2021–2023 keskimäärin 2,5 prosentin vauhtia. (Lähde: Valtionvarainministeriö, taloudellinen katsaus, kevät 2021)

TALOUELLINEN KATSAUS

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 7,9 (1,6) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 391 prosenttia edelliseen katsauskauteen (1.1.–31.6.2020) verrattuna. Liikevaihdon kasvu perustuu muutamien asuntojen myyntiin sekä aloitettuun projektinjohtourakointiin. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot olivat 4,6 (1,8) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukaudesta 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 213 asuntoa, 39 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,24 (-0,31) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut pienentyivät 22 prosenttia vertailukauteen verrattuna.

Henkilöstökulut olivat -0,53 (-0,34) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 57 prosenttia. Kasvu johtuu liiketoiminnan voimakkaasta kasvusta ja siitä aiheutuneesta henkilöstömäärän kasvusta sekä henkilöstöannin kuluista.

Liikevoitto oli 6,0 (2,2) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 173 prosenttia. Liikevoiton kasvu johtui pääosin liiketoiminnan laajentumisesta.

Rahoitustuotot- ja kulut olivat nettomääräisesti -0,29 (-0,32) miljoonaa euroa. Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,23 (-0,10) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -0,97 (-0,37) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 4,5 (1,4) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 221 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,10 (0,03) euroa.

INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 98,2 (73,8) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 33 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta arvoltaan 13,3 (11,7) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 36,5 (44,1) 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. Katsauskauden lopussa yhtiö on aloittanut selvitystyön mahdollisten Green Equity- ja Green Finance -sertifikaattien hankkimisesta.

Katsauskauden jälkeen yhtiön osakkuusyhtiölle on myönnetty Kuntarahoitus Oyj:n tarjoamaa Vihreää rahoitusta. Vihreää rahoitusta myönnetään hankkeille, joissa syntyy selkeitä ja mitattavia ympäristölle hyödyllisiä vaikutuksia. Hankkeiden soveltuvuuden vihreän rahoituksen viitekehityksen ehtoihin arvioi puolueeton ympäristöasiantuntijoista koostuva arviointiryhmä.

KIINTEISTÖKOhteet JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 30.6.2021 valmiina 213 asuntoa, 39 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 14 kiinteistöä jotka sisältävät 601 asuntoa. Katsauskauden aikana valmistui kaksi asuntokohdetta: As Oy Järvenpään Garden 79 asuntoa ja As Oy Espoon Block 16 asuntoa.

Valmiista asuntokohteista yhtä lukuun ottamatta kaikki sijaitsevat PK-seudulla. Rakenteilla olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla ja Turussa. Sopimuksissa olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla (822 asuntoa) ja Tampereella (46 asuntoa).

Ruotsin kohteiden osuus sopimuskannasta oli 0,70 prosenttia.

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.

OSAKKEET JA OMISTAJAT

Toivo Group Oyj:n osakkeita oli 30.6.2021 kaupparekisteriin merkittynä 53 086 226 kappaletta. Toivolla oli 30.6.2021 yhteensä 1609 osakkeenomistajaa.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 2020

Toivo Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.4.2021 Helsingissä. Yhtiökokous päätti, että tilikaudelta 1.1.–31.12.2020 osinkoa ei jaeta. Lisäksi yhtiökokouksessa:

1. Vahvistettiin tilinpäätös ja myönnettiin vastuuvapaus hallitukselle ja toimitusjohtajalle.
2. Päätettiin liittää yhtiön osakkeen arvo-osuusjärjestelmään.
3. Päätettiin muuttaa yhtiömuoto julkiseksi osakeyhtiöksi ja sekä yhtiöjärjestys.
4. Päätettiin perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunta.
5. Päätettiin toteuttaa osakkeiden käänteinen splittaus (2:1).

HALLITUS JA TILINTARKASTAJA

Toivo Group Oyj:n varsinainen yhtiökokous valitsi 22.4.2021 hallitukseen Asko Myllymäen, Tomi Koivukosken, Harri Tahkolan ja Petri Kärkkäisen. Varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen pitämässään järjestäytymiskokouksessa hallitus valitsi puheenjohtajakseen Asko Myllymäen.

Yhtiökokous päätti, että tilintarkastajana jatkaa tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Timo Nummi.

HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivon keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1.–30.6.2021 oli 23 henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivon palveluksessa oli 24 henkilöä.

Toivon johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Markus Myllymäki, talousjohtaja Samuli Niemelä, rahoitus- ja riskienhallintajohtaja Aleksi Kallio, hankehitysjohdaja Tuomas Hemmilä, rakennuttamisjohtaja Heikki Myllymäki, rakentamisjohtaja Urho Myllymäki sekä Ruotsin maajohtaja Teemu Kaikkonen.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiöllä ei ole ollut olennaisia normaalia liiketoiminnasta poikkeavia tapahtumia katsauskauden jälkeen.

ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

Operatiiviset riskit

Operatiivisiin riskeihin liittyy riippuvuus avainhenkilöiden osaamisesta. Avainhenkilöiden pysyvyys on tärkeää ja 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 päättäneen katsauskauden aikana Yhtiö sai solmittua haluamansa rahoitukset kohteiden rakentamisiin liittyen. Konsernin maksuvalmius oli hyvä katsauskaudella 1.1.–30.6.2021. Valmiiden kohteiden tuottama kassavirta riittää konsernin juoksevien kulujen ja vieraan pääoman hoitomenojen (lyhennykset + korot) kattamiseen. Yhtiön vuokrasaamisiin liittyy riski siitä, että asiakkaat eivät pystyisi suoriutumaan vastuistaan. 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 riittävät vakuutusturvat toimiala huomioiden. Kiinteistöt ovat vakuutettu täysarvovakuutuksin ja ne sisältävät vuokratuottojen keskeytysturvan. Yhtiöllä on voimassa oleva vastuuvakuutus.

Toiminnan taloudelliset riskit

Yhtiö arvioi, että kuluvan katsauskauden riskit ja epävarmuustekijät liittyvät ennen kaikkea Suomen talouden kehitykseen. Talouden kehitys heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Näillä tekijöillä saattaa olla vaikutuksia Toivo Group Oyj:n 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 Toivo Group Oyj:n keskeisillä toiminta-alueilla ja tällä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla voi olla vaikutusta Toivo Group Oyj:n vuokralaisten vaihtuvuuteen tai taloudelliseen vuokrausasteeseen ja tätä kautta vuokratuottoihin.

LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen lehdistö ja analytikkotilaisuus järjestetään 11.8.2021 klo 11.00 Sanomatalossa, osoitteessa Töölönlahdenkatu 2, 00100 Helsinki. Esitys on katsottavissa myös live-lähetystenä yhtiön internetsivuilla osoitteessa: www.toivo.fi/sijoittajille. Katsauksen esittelee toimitusjohtaja Markus Myllymäki. Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin osoitteessa www.toivo.fi/sijoittajille.

TALOUDellinen TIEDOTTAMINEN

Toivo Group Oyj:n julkaisee liiketoimintakatsauksen tammi-syyskuu 2021 arviolta 10.11.2021.

Helsingissä 11.8.2021

Toivo Group Oyj
Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	1.1.-30.6.2021	1.1.-30.6.2020	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto	7 940	1 619	4 250
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	4 564	1 755	5 627
Liiketoiminnan muut tuotot	-	35	68
Materiaalit ja palvelut	-5 018	-299	-858
Henkilöstökulut	-525	-335	-654
Poistot ja arvonalentumiset	-30	-47	-70
Liiketoiminnan muut kulut	-945	-538	-1 174
Liikevoitto (-tappio)	5 986	2 190	7 189
Rahoitustuotot	8	0	21
Rahoituskulut	-301	-317	-718
Nettorahoituskulut	-293	-316	-697
Voitto (tappio) ennen veroja	5 693	1 874	6 492
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-231	-100	-427
Laskennallisten verojen muutos	-972	-374	-938
Tuloverot yhteensä	-1 204	-474	-1 365
Tilikauden voitto (tappio)	4 489	1 400	5 127
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	4 515	1 299	4 983
Määräysvallattomille omistajille	-25	51	144
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA			
Tilikauden voitto (tappio)	4 489	1 400	5 127
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-		
Muuntoerot	-0	-	-1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-0	-	-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	4 489	1 400	5 126
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	4 515	1 299	4 982
Määräysvallattomille omistajille	-25	51	144

KONSERNITASE

1 000 euroa	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	77 371	44 322	57 022
Käyttöoikeusomaisuuserät	37	38	17
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	71	74	195
Aineettomat hyödykkeet	70	8	65
Laskennalliset verosaamiset	243	151	21
Pitkäaikaiset varat yhteensä	77 792	44 597	57 320
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	48	1 610	500
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	3 603	1 264	2 863
Rahavarat	16 724	1 701	3 154
Lyhytaikaiset varat yhteensä	20 374	4 575	6 517
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	24 600	-
Varat yhteensä	98 166	73 772	63 837
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	1 000	1 000	1 000
Pääomalainat	16 921	12 559	15 661
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14 868	-	-
Muuntoerot	-0	-	-1
Kertyneet voittovarot	15 066	6 912	10 537
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	47 855	20 471	27 197
Määräysvallattomien omistajien osuus	118	238	92
Oma pääoma yhteensä	47 973	20 710	27 289
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	30 958	20 400	23 097
Vuokrasopimusvelat	4 246	1 825	2 463
Lähipiirilainat	3 369	-	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	1 462	564	631
Laskennalliset verovelat	2 969	1 547	1 982
Pitkäaikaiset velat yhteensä	43 004	24 336	28 173
Lyhytaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	681	362	600
Vuokrasopimusvelat	38	34	28
Lähipiirilainat	-	369	369
Ostovelat ja muut velat	6 470	5 551	7 378
Lyhytaikaiset velat yhteensä	7 189	6 316	8 375
Velat yhteensä	50 193	30 652	36 547
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	22 410	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	98 166	73 772	63 837

TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-6/2021	1-6/2020	Muutos
Liikevaihto	7 940	1 619	6 321
Vuokratuotto	1 160	1503	-343
Nettovuokratuotto	921	1198	-277
Liikevoitto	5 986	2 190	3 795
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	968	152	816
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	77 371	68 922	8 449
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	13 297	11 658	1 639
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0	0	0
Korolliset nettovelat	24 030	44 262	-20 232
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	33 660	9 308	24 352
Luototusaste (LTV), %	31,1 %	64,2 %	-33,2 %-yksikköä
Omavaraisuusaste, %	49,4 %	28,1 %	21,5 %-yksikköä
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,63	0,21	0,43
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	206,5		
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,10	0,03	0,07
Vuokrausaste, %	98,7 %	99,2 %	-0,5 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliömetriä	9 212	12 650	-3 438
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliömetriä	21 135	19 582	1 553

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	= Myydyt 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, %	= $\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{(\text{Varat yhteensä} - \text{Saadut ennakot})}$
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 kiinteistötalo, jonka liiketoiminta koostuu hankekehityksestä ja kiinteistöjen pitkäaikaisesta omistamisesta. Yhtiön liiketoimintamalli on ainutlaatuinen, sillä Toivon liiketoiminta yhdistää koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjun aina kiinteistökehityksestä rakennuttamiseen ja valmiin kiinteistön omistamiseen, hallinnointiin ja vuokraukseen. Toivo hoitaa omalla tiimillään kiinteistön koko elinkaaren aina raakamaasta vuokrasopimusneuvotteluihin ja kiinteistön ylläpitoon. Näin toimimalla Toivo pystyy tuottamaan lisäarvoa asiakkailleen, osakkeenomistajilleen ja sidosryhmilleen.

Toivon strategiana on kehittää Toivo-konseptin mukaisia kiinteistöjä, joiden tavoitteena on vahva kehitysmarginaali sekä vakaa ja houkutteleva tuotto, ja jotka mahdollistavat näin kiinteistöjen pitkäaikaisen omistajuuden sekä korkeamman lisäarvon tuottamisen Toivon asiakkaille. Toivolla on taustallaan osaava ja kokenut asiantuntijajoukko, jolla on vahvat ansiot kiinteistötoimialalla. Toivon tiimin jäsenet ovat olleet mukana kehittämässä ja rakentamassa yhteensä yli 12 000 asuntoa, ja heillä on keskimäärin kymmenen vuoden kokemus kiinteistöalalta.

Toivon liikevaihto vuonna 2020 oli 4,3 miljoonaa euroa ja liikevoitto 7,2 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