

Q3 / 1.1.-30.9.2021



Toivo Group Oyj:n liiketoimintakatsaus tammi–syyskuu 2021

Toivo Group Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.1. – 30.9.2021*: Liikevoitto yli kaksinkertaistui ja oli 9,9 miljoonaa euroa. (Kasvu 153 %)

*Tilintarkastamaton

Tuhatta euroa	1.1.–30.9.2021	1.1.–30.9.2020	muutos, %	31.12.2020
Liikevaihto	11 120	2 596	328 %	4 250
Liikevoitto	9 927	3 922	153 %	7 189
Tilikauden tulos	7 767	2 585	200 %	5 127
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,15	0,05	184 %	0,11
Sijoituskiinteistöjen arvo	83 433	72 757	15 %	57 022
Taloudellinen vuokrausaste	98,6 %	99,1 %	-1 %	99,0 %
Omapääoma	51 169	24 782	106 %	27 289
Taseen loppusumma	101 182	79 877	27 %	63 837

Tuhatta euroa	1.7.–30.9.2021	1.7.–30.9.2020	muutos, %
Liikevaihto	3 180	978	225 %
Liikevoitto	3 941	1 732	128 %
Tilikauden tulos	3 278	1 184	177 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,06	0,03	122 %
Sijoituskiinteistöjen arvo	83 433	72 575	15 %
Taloudellinen vuokrausaste	98,5 %	99,1 %	-1 %
Omapääoma	51 169	24 782	106 %
Taseen loppusumma	101 182	79 877	27 %

KATSAUSKAUDEN OLENNAISET TAPAHTUMAT

- Liikevoitto 9,93 (3,92) milj. euroa
- Katsauskaudella valmistui 112 (47) asuntoa
 - Joista 79 asuntoa A-energialuokassa
- Katsauskaudella aloitettiin 464 (175) asunnon rakentaminen
 - Joista 342 asuntoa A-energialuokassa
- Katsauskaudella tehtiin sopimukset yhteensä 650 (501) asunnon rakentamisesta.

TARKENNUS TULOSENNUSTEeseen 2021

- Yhtiö arvioi sen liikevoiton olevan 14–16 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1.–31.12.2021.
- Yhtiö arvioi aikaisemmin sen liikevoiton olevan 13–16 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1.–31.12.2021.



TOIMITUSJOHTAJA MARKUS MYLLYMÄKI

Katsauskausi tammi-syyskuu 2021 oli yhtiölle vahva. Katsauskausi sisälsi ensimmäisen kvartaalin listayhtiönä. Yhtiö yli kaksinker- taisti liikeluokituksen edellisen vuoden vertailu- lokauteen verrattuna. Tulos oli odotusten mukaisella tasolla.

Uniikki liiketoimintamalli, jossa yhtiö A) han- kekehittää B) suunnittelee C) rakennuttaa D) omistaa asuntonsa, on poikkeuksellinen ja sille on kysyntää vuokramarkkinoilla. Yhtiö osoitti liiketoimintakauden aikana, että se pystyy kasvamaan kannattavasti, tekemään tulosta sekä muuttamaan listayhtiöksi.

Yhtiössämme olemme erittäin iloisia strate- gisesti tärkeän hankekehitystyön onnistumi- sesta katsauskauden aikana. Kilpailu hyvistä rakennuspaikoista on kova PK-seudulla.

Yhtiö sopi katsauskauden kolmannen nel- jänneksen aikana 356 asunnon raken- tamisesta sekä katsauskauden jälkeen merkittävästä 250 asunnon asuinkorttelin rakentamisesta Vantaan Aviapolikseen.

Rakennuttamisen osalta hyvästä onnistumisesta kertoo, että yhtiö on pystynyt pitämään kiinni kehitys- katetasoista. Rakennuttamisen osalta haaste on rakennusmateriaalien kustannusnousu, joita yhtiö on pystynyt toistaiseksi hallitsemaan. Yhtiön tuotannossa olevien kohteiden valuaatioparannukset ovat paikanneet kohteiden kustannusnousut. Katsauskauden toteutunut hankekehitysmarginaali oli noin 28 % käynnistyneiden ja rakenteilla olevien hankkeiden osalta.

Vuokrauksen ja manageerauksen osalta asuntomestarit ovat onnistuneet haastavassa markkinaolo- suhteessa. Katsauskauden taloudellinen vuokrausaste oli 98,6 %.

Toivon liiketoiminta on voimakkaassa kasvussa ja optimaalinen rahoitusrakenne kasvun rahoittamises- sa on todella tärkeä. Yhtiö tiedotti katsauskauden jälkeen 4.11.2021, että Toivolla ja sen osakkuusyhtiöil- lä on useamman rahoittajan kanssa sovittuja nostamattomia luottoja yhteensä n. 51 MEUR ja käyttä- mättömiä takauksia n. 1,1 MEUR. Yhtiön luotoissa korostuu niiden rahoittaminen vihreällä rahoituksella ympäristöystävällisyyden vuoksi.

Katsauskausi oli ensimmäinen yhtiölle listayhtiönä. Toimitusjohtajana olen erittäin iloinen siitä, kuin- ka hyvin markkinat ja sijoittajat ovat luottaneet ja ymmärtäneet uutta listayhtiötä. Erityisen ylpeä olen Toivolaisista. Huolimatta rakennuskustannusnouduista, tonttipulasta tai koronan koettelemista vuokra- markkinoista, he ovat työskennelleet upeasti ja tehneet vahvan operatiivisen tuloksen.



VALMISTUNEET KOHTEET 1.7.–30.9.2021

Katsauskauden kolmannen neljänneksen aikana valmistui yksi uusi asuntokohde: As Oy Turun Marjamäki. Kohde on 19 asunnon aluerakennuskohde Turun Hirvensalossa, jossa asuntojen keskipinta-ala on noin 30 m². Lisäksi jokaisessa asunnossa on 8 m² parvi, autopaikka, oma piha ja terassi. Kohteen kaikki asunnot oli vuokrattu valmistumishetkellä.

Kohde	Kaupungin-osa	Asunto-tuote	Asunto-määrä	Valmis-tuminen	A-energia-luokka
As Oy Turun Marjamäki	Hirvensalo	Alue-rakennus	19	9/2021	

ALOITETUT KOHTEET 1.7.–30.9.2021

Katsauskauden kolmannen neljänneksen aikana yhtiö aloitti kaksi uutta asuinrakennuskohdetta ja yhden toimitilakohteen, joihin rakennetaan yhteensä 74 asuntoa: As Oy Tampereen Augustuksen (A-energialuokka), As Oy Espoon Utun sekä Kiinteistö Oy Toivo Päämajan. Augustus on Tampereen Hervantaan ratikan päätepysäkin viereen rakennettava kerrostalo. Utu on 9 asunnon 50 neliöisten miniomakotitalojen kohde. Päämaja on Toivon uusi toimisto Leppävaaraan, jolla tavoitellaan säästö- ja yhtiön tulevaisuuden toimitilakustannuksissa, sekä parasta mahdollista olosuhdetta toimihenkilöille kiinteistökehityä ja -pidä liiketoimintamallin toteuttamiseen.

Kohde	Kaupungin-osa	Asunto-tuote	Asunto-määrä	Valmistumi-nen (arvio)	A-energia-luokka
As Oy Tampereen Augustus	Hervanta	Kerrostalo	65	11/2022	Kyllä
As Oy Espoon Utu	Leppävaara	Alue-rakennus	9	6/2022	
Kiinteistö Oy Toivo Päämaja	Leppävaara	Toimisto	500 m ²	6/2022	



UUDET SOPIMUKSET 1.7.–30.9.2021

Katsauskauden kolmannen neljänneksen aikana solmittiin kolme uutta sopimusta, jotka mahdollistavat noin 356 asunnon rakentamisen. Järvenpään Lepolan asuinkerrostalohanke on Ainolan juna-aseman välittömässä läheisyydessä lainvoimaisella asemakaavalla oleva kohde, jonka suunnittelun yhtiö on aloittanut. Espoon Pohjoisen-Suurpellon kohde on asemakaavoitettava korttelihanke. Hankkeeseen sisältyy normaalit kaavoitushankkeen riskit. Hankkeen rakentaminen tapahtuu alustavasti vuosina 2024–2025.

Kaupunki	Kaupunginosa	Asuntotuote	Asuntomäärä (arvioitu)
Järvenpää	Lepola	Kerrostalo	70
Helsinki	Vuosaari	Aluerakennus	10
Espoo	Pohjoinen-Suurpelto	Kerrostalo	276

MUU TOIMINTA 1.7.–30.9.2021

Katsauskauden kolmannen neljänneksen aikana uusia yhtiöitä perustettiin kolme ja konsernista poistui neljä asunto-osakeyhtiötä.

Yhtiö toteutti katsauskauden aikana osittain Balderin tytäryhtiön kanssa maaliskuussa 2021 sovitun kaupan, sekä myi kymmenen asuntoa. Kaikki yhtiön toteuttamat kaupat toteutettiin samalla tai korkeammalla hinnalla, kuin mitkä kohteiden tasearvot olivat. Balderin kaupat saatettiin päätökseen katsauskauden jälkeen.

Yhtiön henkilöstömäärä kasvoi 3 henkilöllä.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö allekirjoitti 21.10.2021 sopimuksen SL-Yhtiöt Oy:n konserniin kuuluvan tytäryhtiön kanssa esisopimuksen maa-alueesta, joka mahdollistaa 250 asunnon toteuttamisesta Vantaan Aviapolikseen. Esisopimuksen kokonaislaajuus on 14 400 k-m² asuinrakennusoikeutta. Kohteella on lainvoimainen asemakaava ja yhtiö aloittaa kohteen suunnittelun ja rakennuslupaprosessin välittömästi.

Yhtiö allekirjoitti 4.11.2021 rahoitussopimuksen pohjoismaisen pankkikonsernin kanssa, joka tukee yhtiön rahoitusasemaa yhdessä muun rahoituksen kanssa. Rahoitussopimus sisältää yhtiölle tavanomaisia rahoituskovenantteja.

Yhtiö tiedotti 9.11.2021 päättävänsä Ruotsin pilotointivaiheen. Yhtiö kävi Ruotsissa lähes sata potentiaalista kohdetta lävitse. Kohteet kävivät Yhtiön normaalin analyysiprosessin läpi. Pilotointivaihe antoi selkeän tuloksen. Yhtiön liiketoimintamalli antaa parempia taloudellisia tuloksia Suomen vuokra-asuntomarkkinoilla toistaiseksi.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomessa koronasta huolimatta vahvan kaupungistumisen odotetaan jatkuvan. Yhtiön vuonna 2018 tunnistamat megatrendit:

1. Kaupungistuminen

Ennuste 245 000 ihmistä muuttaa Helsingin, Turun ja Tampereen seutukunnille vuoteen 2040 mennessä. ¹⁾

2. Pienet asunnot jatkavat kasvuaan

77 % kotitalouksista on 1–2 henkilön kotitalouksia. ²⁾

3. Kohtuuhintaisuus

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

4. Arvonnousu

Asuntojen vuokra ja arvonkehitys on keskittynyt Helsingin, Turun ja Tampereen seutukunnille. ⁴⁾

Yhtiö ei näe toimintaympäristössään 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

Talouden odotetaan kehittyvän tasaisen vahvasti lähivuosina. Valtiovarainministeriön julkaiseman ennusteen mukaan bruttokansantuote kasvaa 3,3 prosenttia vuonna 2021 ja 2,9 prosenttia vuonna 2022. (Lähde: Valtiovarainministeriö, taloudellinen katsaus, syksy 2021)

Rakentamisen sektorilla asuntotuotanto on ollut vuosina 2018–2020 poikkeuksellisen korkealla, jopa 44 600 asunnon vuosialoituksen tasolla. Asuntoaloitusten kuitenkin ennustetaan pysyvän vuonna 2021 vuoden 2020 tasolla ja laskevan hiukan vuonna 2022. (Lähde: Rakennusteollisuus, suhdannekatsaus, lokakuu 2021)

Korkojen oletetaan pysyvän lähivuosina edelleen alhaisina. Suomen Pankin ennusteen mukaan lyhyet korot pysyvät negatiivisina vuosien 2021–2022 ajan. Kotimaassa alhaiset korot luovat otolliset olosuhteet kotitalouksille kuluttaa ja yrityksille investoida. Suomen taloudellinen toimintaympäristö kokonaisuudessaan tarjoaa edellytykset kasvun jatkumiselle maailmantalouden epävarmuudesta huolimatta. (Lähde: Suomen pankki, tilastot 31.10.2021)

Valtiovarainministeriö ennustaa palkkojen kehittyvän ennustevuosina 2022–2023 jopa lähes 4 prosentin vuosittaiseen nousuun. (Lähde: Valtiovarainministeriö, taloudellinen katsaus, syksy 2021)

TALOUELLINEN KATSAUS

Taloudellinen kehitys

Konsernin liikevaihto oli 11,1 (2,6) miljoonaa euroa ja kasvua liikevaihdossa oli 328 prosenttia edelliseen katsauskauteen (1.1.–30.9.2020) verrattuna. Liikevaihdon kasvu perustuu asuntojen myyntiin sekä aloitettuun projektinjohtourakointiin. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot olivat 8,0 (3,1) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos muodostui vertailukautta paremmaksi johtuen siitä, että yhtiön liiketoiminta on kasvanut voimakkaasti viimeisten 12 kuukauden aikana. Kiinteistöjen kehityskate on pysynyt yhtiön tavoitteiden mukaisella hyvällä tasolla.

Yhtiöllä oli katsauskauden lopussa valmiina ja vuokratassavirtaa tuottamassa 177 asuntoa, 39 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä.

Kiinteistöjen hoitokulut olivat -0,40 (-0,49) miljoonaa euroa. Kiinteistöjen hoitokulut pienentyivät 19 prosenttia vertailukauteen verrattuna.

Henkilöstökulut olivat -0,73 (-0,55) miljoonaa euroa, jossa kasvua oli 33 prosenttia. Kasvu johtuu liiketoiminnan voimakkaasta kasvusta ja siitä aiheutuneesta henkilöstömäärän kasvusta sekä henkilöstöannin kuluista.

Liikevoitto oli 9,9 (3,9) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 153 prosenttia. Liikevoiton kasvu johtui pääosin liiketoiminnan laajentumisesta.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat nettomääräisesti -0,46 (-0,50) miljoonaa euroa. Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verot olivat -0,46 (-0,16) miljoonaa euroa ja pääosin kiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat laskennalliset verot -1,24 (-0,68) miljoonaa euroa.

Katsauskauden nettotulokseksi muodostui 7,8 (2,6) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 200 prosenttia vertailukauteen. Osakekohtainen tulos oli 0,15 (0,05) euroa.



INVESTOINNIT

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 101,2 (79,9) miljoonaa euroa, jossa oli kasvua 27 prosenttia vertailukauteen. Katsauskaudella toteutettiin kokonaisuudessaan hankinta-arvoltaan 26,3 (14,6) miljoonan euron investoinnit kiinteistöihin.

RAHOITUS

Yhtiön korollinen vieras pääoma oli katsauskauden lopussa 33,5 (46,5) miljoonaa euroa.

Yhtiön rahoitustilanne oli hyvä katsauskauden aikana. Yhtiön rahoituslähteet muodostuivat käteisvaroista, nostetuista investointilainoista, lainasopimusten perusteella nostettavista investointilainoista ja yritysohjelman puitteissa liikkeelle laskettavista yritystodistuksista. Yritystodistukset olivat kokonaisuudessaan käyttämättömät katsauskaudella.

KIINTEISTÖKOhteet JA SOPIMUKSET

Yhtiöllä oli 30.9.2021 valmiina 177 asuntoa, 39 vuokrattua tonttia/määräalaa ja 2 liikekiinteistöä. Lisäksi rakenteilla oli 17 kiinteistöä, jotka sisältävät 664 asuntoa. Katsauskauden aikana valmistui kolme asutokohdetta: As Oy Järvenpään Garden 79 asuntoa, As Oy Espoon Block 16 asuntoa As Oy Turun Marjamäki 19 asuntoa.

Valmiista asutokohteista kahta lukuun ottamatta kaikki sijaitsevat PK-seudulla. Rakenteilla olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla, Turussa ja Tampereella. Sopimuksissa olevat kohteet sijaitsevat PK-seudulla (1101 asuntoa) ja Tampereella (31 asuntoa).

Ruotsin kohteiden osuus sopimuskannasta oli 0,6 prosenttia.

TALOUDELLISET TAVOITTEET 2021–2026

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 500 miljoonaa euroa vuoden 2026 loppuun mennessä;
- Toivo Group Oyj:n 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 Toivo Group Oyj:n kasvun jatkumisen tukemiseen.

OSAKKEET JA OMISTAJAT

Toivo Group Oyj:n osakkeita oli 30.9.2021 kaupparekisteriin merkittynä 53 086 226 kappaletta. Toivolla oli 30.9.2021 yhteensä 2027 osakkeenomistajaa.

HENKILÖSTÖ JA JOHTO

Toivo Group Oyj:n keskimääräinen henkilöstömäärä 1.1.–30.9.2021 oli 23 henkilöä. Katsauskauden lopussa Toivo Group Oyj:n palveluksessa oli 26 henkilöä.

Toivo Group Oyj:n johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Markus Myllymäki, talousjohtaja Samuli Niemelä, rahoitus- ja riskienhallintajohtaja Aleksi Kallio, hankekehitysjohtaja Tuomas Hemmilä, rakennuttamisjohtaja Heikki Myllymäki, rakentamisjohtaja Urho Myllymäki sekä Ruotsin maajohtaja Teemu Kaikkonen.



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.–30.9.2021. Valmiiden kohteiden tuottama kassavirta riittää konsernin juoksevien kulujen ja vieraan pääoman hoitomenojen (lyhennykset + korot) kattamiseen. Yhtiön vuokrasaamisiin liittyy riski siitä, että asiakkaat eivät pystyisi 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.

LEHDISTÖ- JA ANALYYTIKKOTILAISUUS

Suomenkielinen yleisö-, lehdistö- ja analytikkotilaisuus järjestetään 10.11.2021 klo 11.00 webcast-lähetyksenä. Webcast lähetykseen pääsee osallistumaan seuraavasta nettilinkistä:

<https://toivo.videosync.fi/2021-q3-tulos/register>.

Katsauksen esittelee toimitusjohtaja Markus Myllymäki, sekä talousjohtaja Samuli Niemelä. Esitysmateriaali julkaistaan myöhemmin osoitteessa sijoittajille.toivo.fi.

TALOUDELLINEN TIEDOTTAMINEN

Toivo Group Oyj julkaisee tilinpäätöstiedotteen vuodelta 2021 arviolta 18.2.2022.

Helsingissä 10.11.2021

Toivo Group Oyj
Hallitus

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	1.1.-30.9.2021	1.1.-30.9.2020	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto	11 120	2 596	4 250
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	7 953	3 082	5 627
Liiketoiminnan muut tuotot	30	68	68
Materiaalit ja palvelut	-7 099	-314	-858
Henkilöstökulut	-730	-548	-654
Poistot ja arvonalentumiset	-110	-98	-70
Liiketoiminnan muut kulut	-1 239	-863	-1 174
Liikevoitto (-tappio)	9 927	3 922	7 189
Rahoitustuotot	21	9	21
Rahoituskulut	-476	-505	-718
Nettorahoituskulut	-455	-496	-697
Voitto (tappio) ennen veroja	9 472	3 427	6 492
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-462	-158	-427
Laskennallisten verojen muutos	-1 242	-683	-938
Tuloverot yhteensä	-1 705	-841	-1 365
Tilikauden voitto (tappio)	7 767	2 585	5 127
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	7 543	2 457	4 983
Määräysvallattomille omistajille	-112	-64	144
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA			
Tilikauden voitto (tappio)	7 767	2 585	5 127
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		-	
Muuntoerot	-0	-1	-1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-0	-1	-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	7 767	2 585	5 126
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	7 543	2 457	4 982
Määräysvallattomille omistajille	-112	-64	144

KONSERNITASE

1 000 euroa	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	83 433	48 157	57 022
Käyttöoikeusomaisuuserät	27	28	17
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	67	166	195
Aineettomat hyödykkeet	10	18	65
Laskennalliset verosaamiset	278	158	21
Pitkäaikaiset varat yhteensä	83 815	48 530	57 320
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	1 129	1 707	500
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	7 885	1 386	2 863
Rahavarat	8 353	3 654	3 154
Lyhytaikaiset varat yhteensä	17 367	6 747	6 517
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt		24 600	-
Varat yhteensä	101 182	79 877	63 837
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	1 000	1 000	1 000
Pääomalainat	16 921	15 309	15 661
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14 756	0	-
Muuntoerot	-0	-1	-1
Kertyneet voittovarot	18 287	8 069	10 537
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	50 964	24 378	27 197
Määräysvallattomien omistajien osuus	204	404	92
Oma pääoma yhteensä	51 169	24 782	27 289
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	28 207	22 890	23 097
Vuokrasopimusvelat	4 142	1 835	2 463
Lähipiirilainat	3 000	572	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	1 478	0	631
Laskennalliset verovelat	3 247	1 863	1 982
Pitkäaikaiset velat yhteensä	40 073	27 159	28 173
Lyhytaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	494	362	600
Vuokrasopimusvelat	13	33	28
Lähipiirilainat	369	296	369
Ostovelat ja muut velat	9 064	4 835	7 378
Lyhytaikaiset velat yhteensä	9 940	5 525	8 375
Velat yhteensä	50 013	32 685	36 547
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	22 410	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	101 182	79 877	63 837

TUNNUSLUVUT

Konserni, 1 000 euroa	1-9/2021	1-9/2020	Muutos
Liikevaihto	11 120	2 596	8 524
Vuokratuotto	1 852	2 360	-508
Nettovuokratuotto	1 453	1 867	-414
Liikevoitto	9 927	3 922	6 005
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 850	400	1 450
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	83 433	72 757	10 675
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	26 342	14 580	11 762
Sijoituskiinteistöjen myynnit	10 000	0	10 000
Korolliset nettovelat	29 350	44 743	-15 393
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	37 012	10 774	26 238
Luototusaste (LTV), %	35,2 %	61,5 %	-26,3 %-yksikköä
Omavaraisuusaste, %	52,0 %	31,0 %	+21,0 %-yksikköä
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,70	0,24	0,46
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	191,2		
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,15	0,05	0,10
Vuokrausaste, %	98,6 %	99,1 %	-0,5 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	6 642	11 750	-5 108
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	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



sijoittajille.toivo.fi