



Toivo Group Oyj

Listautuminen Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle

Noin 13 miljoonan euron Listautumisasi (ilman Lisäosakeoptiota)

Merkintähinta 2,10 euroa Tarjottavalta osakkeelta

Tämä esite ("Esite") on laadittu Suomessa perustetun julkisen osakeyhtiön Toivo Group Oyj:n ("Toivo" tai "Yhtiö") Listautumisannin (kuten määritely jäljempänä) yhteydessä. Yhtiö pyrkii keräämään Listautumisannilla enintään noin 13,0 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla Yhtiön uusia osakkeita ("Tarjottavat osakkeet", yhdessä Yhtiön nykyisten osakkeiden kanssa "Osakkeet") merkittäväksi ("Listautumisasi"). Listautumisannissa Yhtiö laskee liikkeeseen alustavasti enintään 6 232 920 Tarjottavaa osaketta. Olettaen, että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja Lisäosakeoptio (kuten määritely jäljempänä) käytetään täysimääräisesti, Yhtiö kerää yhteensä noin 15,0 miljoonan euron bruttovarat.

Listautumisasi koostuu (i) yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa ("Yleisöansi"), (ii) private placement -järjestelyistä institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja soveltuvien lakien mukaisesti kansainvälisesti ("Instituutioansi") sekä (iii) henkilöstöannista Yhtiöön tai sen konserni-yhtiöihin merkintäaikaan työsuhteessa olevalle henkilöstölle sekä Yhtiön johtoryhmän jäsenille ("Henkilöstöansi"). Tarjottavia osakkeita tarjotaan Yleisö- ja Instituutioannissa 2,10 euron merkintähintaan Tarjottavalta osakkeelta ("Merkintähinta"). Merkintähinta Henkilöstöannissa on 10 prosenttia alhaisempi kuin Merkintähinta eli 1,89 euroa Tarjottavalta osakkeelta ("Henkilöstöannin Merkintähinta").

Danske Bank A/S, Suomen sivuliike ("Danske Bank") toimii Listautumisannin pääjärjestäjänä ("Pääjärjestäjä") sekä First North Growth Market Finland -sääntöjen mukaisena hyväksyttyinä neuvonantajana. Listautumisannin yhteydessä Yhtiö voi myöntää vakauttamisjärjestäjänä toimivalle Danske Bankille lisäosakeoption, joka oikeuttaisi Danske Bankin merkitsemään suunnatussa annissa Merkintähinnalla enintään 934 938 lisäosaketta yksinomaan mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin yhteydessä ("Lisäosakeoptio").

Listautumisannin merkintäaika alkaa 31.5.2021 kello 10:00 (Suomen aikaa) ja päättyy Yleisöannin ja Henkilöstöannin osalta 8.6.2021 kello 16:00 (Suomen aikaa) ja Instituutioannin osalta arviolta 10.6.2021 klo 12:00 (Suomen aikaa), ellei merkintäaikaa keskeytetä tai pidennetä. Listautumisannin tarkemmat ehdot on kuvattu Esitteen kohdassa "Listautumisannin ehdot".

Aurator Varainhoito Oy, Evli-Rahastoyhtiö Oy hallinnoimien sijoitusrahastojen puolesta, tietyt Sp-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot ja tietyt Taaleri Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot ("Ankkurisijoittajat") ovat kukin antaneet Listautumisasiin liittyen merkintäsitoumuksia, joiden nojalla ne sitoutuvat merkitsemään Tarjottavia osakkeita yhteensä 7 miljoonalla eurolla Merkintähintaan, mikä vastaa noin 111 miljoonan euron markkina-arvoa Listautumisannista saatavien varojen jälkeen.

Osakkeet eivät ole olleet kaupankäynnin kohteena ennen Listautumisasiä millään säännellyllä markkinalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla. Yhtiö hakee osakkeidensa ottamista kaupankäynnin kohteeksi monenkeskisellä Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalla ("First North"), jota ylläpitää Nasdaq Helsinki Oy ("Nasdaq Helsinki") kaupankäyntitunnuksella TOIVO ("Listautuminen"). Kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan First Northissa arviolta 11.6.2021 edellyttäen, että Nasdaq Helsinki hyväksyy Yhtiön listalleottohakemuksen.

Tarjottaviin osakkeisiin sijoittamiseen sisältyy riskejä. Katso lisätietoja kohdasta "Riskitekijät".

Nasdaq First North Growth Market on rekisteröity pk-yritysten kasvumarkkina, joka on Rahoitusvälineiden markkinoista annetun direktiivin (EU 2014/65) mukainen monenkeskinen kaupankäyntijärjestelmä, sellaisena kuin se on implementoitu Tanskan, Suomen ja Ruotsin kansalliseen lainsäädäntöön, ja jota ylläpitää Nasdaq-konserniin kuuluva pörssi. Nasdaq First North Growth Market -liikkeeseenlaskijoihin ei sovelleta kaikkia samoja sääntöjä kuin säännellyillä markkinoilla, kuten on määritelty EU-lainsäädännössä (niin kuin se on implementoitu kansalliseen lakiin). Nasdaq First North Growth Market -liikkeeseenlaskijat noudattavat sen sijaan pienille kasvuyhtiöille sovellettuja, vaatimustasoltaan alhaisempia sääntöjä ja säännöksiä. Nasdaq First North Growth Market -liikkeeseenlaskijan sijoittaminen saattaa tämän vuoksi sisältää suuremman riskin kuin säännellyllä markkinalla toimiviin liikkeeseenlaskijoihin sijoittaminen. Kaikilla Nasdaq First North Growth Market -markkinapaikan liikkeeseenlaskijoilla on hyväksytty neuvonantaja, joka valvoo, että sääntöjä noudatetaan. Nasdaq Helsinki Oy hyväksyy hakemuksen kaupankäynnin kohteeksi ottamisesta.

Tietyissä maissa, kuten Yhdysvalloissa, Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa, Singaporessa ja Etelä-Afrikassa tämän Esitteen jakeluun saattaa liittyä lakisääteisiä rajoituksia. Tätä Esitettä tai Listautumisasiä koskevaa muuta materiaalia ei tule toimittaa tai julkaista missään maassa noudattamatta kyseisen maan lakeja ja määräyksiä. Tämä Esite ei ole tarjous laskea liikkeeseen tai myydä Osakkeita kenellekään sellaisessa maassa, jossa tarjouksen tekeminen kyseiselle henkilölle olisi paikallisen lainsäädännön tai muiden määräysten vastainen. Osakkeita ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain, muutoksineen ("Yhdysvaltain arvopaperilaki"), tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilakien mukaisesti, eikä Osakkeita saa siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin, tietyin poikkeuksin. Osakkeita tarjotaan Yhdysvaltojen ulkopuolella noudattaen Yhdysvaltain arvopaperilain Regulation S -sääntöä.

Pääjärjestäjä



Danske Bank A/S, Suomen sivuliike

ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA

Yhtiö on laatinut tämän Esitteen arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) (**”Arvopaperimarkkinalaki”**), Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 2017/1129 arvopapereiden yleisölle tarjoamisen tai kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla ottamisen yhteydessä julkaistavasta esitteestä ja direktiivin 2003/71/EY kumoamisesta, muutoksineen (**”Esiteasetus”**), komission delegoidun asetuksen (EU) 2019/980 arvopapereiden yleisölle tarjoamisen tai kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla ottamisen yhteydessä julkaistavasta esitteestä annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129 täydentämisestä esitteen muodon, sisällön, tarkastuksen ja hyväksymisen osalta sekä komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 kumoamisesta (liitteet 1 ja 11), muutoksineen, komission delegoidun asetuksen (EU) 2019/979 Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129 täydentämisestä esitteen tiivistelmään sisältyviä keskeisiä taloudellisia tietoja, esitteiden julkaisemista ja luokitte-
telua, arvopapereita koskevaa mainontaa, esitteen täydennyksiä ja notifiointiportaalia koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla sekä komission delegoidun asetuksen (EU) N:o 382/2014 ja komission delegoidun asetuksen (EU) 2016/301 kumoamisesta, muutoksineen, sekä Finanssivalvonnan mää-
räysten ja ohjeiden mukaisesti. Tämä Esite sisältää lisäksi tiivistelmän, joka on laadittu Esiteasetuksen 7 artiklan edellyttämässä muodossa. Tämä Esite on laadittu suomenkielisenä. Finanssivalvonta on Esiteasetuksen mukaisena toimivaltaisena viranomaisena hyväksynyt Esitteen. Finanssivalvonta hy-
väksyy tämän Esitteen vain siltä osin, että se täyttää Esiteasetuksen mukaiset kattavuutta, ymmärrettävyyttä ja johdonmukaisuutta koskevat vaatimukset. Sijoittajien on tehtävä oma arvionsa arvopapereihin sijoittamisen tarkoituksenmukaisuudesta. Tätä Finanssivalvonnan hyväksyntää ei tule pitää osoi-
tuksena sen liikkeeseenlaskijan hyväksynnästä, jota tämä Esite koskee. Tämän Esitteen hyväksymispäätöksen numero on FIVA 32/02.05.04/2021.

Tässä Esitteessä termit **”Yhtiö”**, **”Toivo”** tai **”Konserni”** tarkoittavat Toivo Group Oyj:tä ja sen tytäryhtiöitä yhdessä, ellei asiayhteydestä ilmene, että termillä tarkoitetaan ainoastaan Toivo Group Oyj:tä tai tiettyä tytäryhtiötä tai liiketoimintayksikköä. Viittauksilla osakkeisiin, osakepääomaan tai hal-
linnointitapaan tarkoitetaan kuitenkin Toivo Group Oyj:n osakkeita, osakepääomaa ja hallinnointitapaa.

Yhtiö on nimittänyt Danske Bank A/S, Suomen sivuliikkeen toimimaan Listautumisannin Pääjärjestäjänä sekä First North Growth Market Finland -
sääntöjen mukaisena hyväksyttyä neuvonantajana.

Tämä Esite on laadittu Tarjottavien osakkeiden tarjoamista varten. Mahdollisten sijoittajien tulisi tukeutua ainoastaan tämän Esitteen sisältämään tie-
toon. Mahdollisten sijoittajien ei tule tukeutua Pääjärjestäjään tai sen lähipiiriin kuuluviin tahoihin tai muuhun kolmanteen tahoon minkään tähän Esite-
teeseen sisältyvien tietojen oikeellisuutta koskevan tutkimuksen yhteydessä tai sijoituspäätöstä tehdessään. Ketään ei ole valtuutettu antamaan Listau-
tumisannista mitään muita tietoja tai lausumia, ja jos tällaisia tietoja tai lausumia on annettu, niihin ei tule tukeutua ikään kuin ne olisivat Yhtiön tai
Pääjärjestäjän valtuuttamia. Ennen sijoituspäätöstä mahdollisia sijoittajia kehoitetaan huolellisesti tutustumaan koko Esitteeseen. Sijoituspäätöstä teh-
dessään sijoitusta harkitsevien tulisi tukeutua omiin Yhtiötä ja Listautumisannin ehtoja sekä niihin liittyviä etuja ja riskejä koskeviin tutkimuksiinsa.
Yhtiö, Pääjärjestäjä tai niiden lähipiiriin kuuluvat tahot tai edustajat eivät anna vakuutusta Tarjottavien osakkeiden tarjouksensaajille, merkitsijöille tai
ostajille niiden Tarjottaviin osakkeisiin tekemän sijoituksen laillisuudesta niihin sovellettavan lain nojalla. Sijoittajien tulisi harkintansa mukaan kon-
sultoida neuvonantajiaan ennen Tarjottavien osakkeiden merkitsemistä. Sijoittajien tulisi tehdä itsenäinen arvio Tarjottavien osakkeiden merkinnän tai
ostamisen oikeudellisista, verotuksellisista, liiketoiminnallisista, taloudellisista ja muista seurauksista ja riskeistä.

Tässä Esitteessä olevat tiedot on annettu tämän Esitteen päivämääränä. Tämän Esitteen toimittaminen tai tähän liittyvä tarjoaminen, myynti tai jakelu
ei missään tapauksessa tarkoita sitä, että tässä Esitteessä esitetyt tiedot ovat paikkansapitäviä tulevaisuudessa, ja ettei Yhtiön liiketoiminnassa olisi
tapahtunut muutoksia, jotka voisivat vaikuttaa tai ovat vaikuttaneet haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen tai taloudelliseen ase-
maan tämän Esitteen päivämäärästä lähtien. Mikäli sen jälkeen, kun Finanssivalvonta on hyväksynyt Esitteen, mutta ennen kuin Listautumisannin
merkintäaika päättyy, ilmenee merkittävä uusi seikka tai Esitteessä havaitaan olennainen virhe tai olennainen epätarkkuus, joka voi vaikuttaa arvopa-
pereiden arviointiin, Esitettä täydennetään Esiteasetuksen mukaisesti. Sitoumuksen ennen Esitteen täydentämistä tai oikaisua antaneilla sijoittajilla on
oikeus Esiteasetuksen mukaisesti peruuttaa sitoumuksensa kolmen (3) työpäivän kuluessa siitä, kun Esitteen täydennys tai oikaisu on julkaistu. Peruu-
tamisoikeuden käyttämisen edellytyksenä on lisäksi, että täydennykseen tai oikaisuun johtanut virhe, puute tai olennainen uusi tieto on käynyt ilmi
ennen Listautumisannin merkintäajan päättymistä. Esitteen voimassaoloaika päättyy Listautumisannin merkintäajan päättyessä. Mikäli Esitteen voi-
massaoloajan päättymisen jälkeen ilmenee merkittäviä uusia seikkoja, olennaisia virheitä tai olennaisia epätarkkuuksia, ei velvollisuutta täydentää Esi-
tettä enää ole.

Monissa maissa, erityisesti Yhdysvalloissa, Australiassa, Kanadassa, Hongkongissa, Japanissa, Uudessa-Seelannissa, Singaporessa ja Etelä-Afrikassa,
Esitteen jakelu ja Tarjottavien osakkeiden tarjoamiseen liittyvä lakisääteisiä rajoituksia, jotka koskevat esimerkiksi rekisteröintiä, listalleottoa, ja listal-
leoton edellytyksiä. Tarjottavien osakkeiden merkittäväksi tarjoaminen ei koske henkilöitä, jotka ovat sellaisissa maissa, joissa tällainen tarjoaminen
olisi lainvastaista. Yhtiö tai Pääjärjestäjä eivät ole tehneet eivätkä tee mitään toimia Esitteen (tai muiden Listautumisantiin liittyvien tarjous- tai julkis-
tusmateriaalien) hallussapidon tai jakelun sallimiseksi sellaisilla lainkäyttöalueilla, joilla tällainen jakaminen voi johtaa lakien tai säännösten rikkomis-
seen.

Tarjottavia osakkeita ei saa tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti eikä tätä Esitettä tai Tarjottaviin osakkeisiin liittyviä muita asiakirjoja tai mainoksia
saa levittää tai julkaista valtioissa, joissa tämä rikkoisi voimassa olevaa lainsäädäntöä. Yhtiö ja Pääjärjestäjä eivät ole tehneet eivätkä tule tekemään
mitään toimenpiteitä Tarjottavien osakkeiden yleisölle tarjoamisen sallimiseksi Suomen ulkopuolella. Yhtiö ja Pääjärjestäjä kehottavat tämän Esitteen
haltuunsa saavia henkilöitä hankkimaan asianmukaiset tiedot näistä rajoituksista ja noudattamaan niitä. Tarjottavia osakkeita voidaan kuitenkin tarjota
sijoittajille Euroopan talousalueen (**”ETA”**) jäsenvaltioissa tai Yhdistyneessä kuningaskunnassa kokeneille sijoittajille tilanteessa, jossa jokin Esite-
asetuksen poikkeuksista soveltuu.

Tarjottavia osakkeita ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain Arvopaperilain mukaisesti tai missään Yhdysvaltain osavaltion
arvopaperiviranomaisessa. Tarjottavia osakkeita ei saa, tietyin poikkeuksin, tarjota, myydä, myydä edelleen, pantata, siirtää tai toimittaa suoraan tai
välillisesti Yhdysvaltoihin tai Yhdysvalloissa. Yhdysvaltojen lisäksi tietyin muiden maiden lainsäädäntö saattaa rajoittaa tämän Esitteen jakelua. Tätä
Esitettä ei tule pitää arvopaperien tarjoamisena sellaisessa maassa, johon Tarjottavien osakkeiden tarjoaminen olisi kiellettyä. Tarjottavia osakkeita ei
saa suoraan tai välillisesti tarjota, myydä, myydä edelleen, siirtää tai toimittaa tällaisiin maihin tai tällaisessa maassa.

Yhtiö ja Pääjärjestäjä ei ota mitään oikeudellista vastuuta sellaisten henkilöiden puolesta, jotka ovat hankkineet Esitteen vastoin näitä rajoituksia riip-
pumatta siitä, ovatko nämä henkilöt tulevia Tarjottavien osakkeiden merkitsijöitä tai ostajia.

Yhtiö varaa oikeuden yksinomaisen harkintansa mukaisesti päättää sellaisten Tarjottavien osakkeiden merkinnän hylkäämisestä, jonka Yhtiö tai sen
edustaja uskoo johtaa minkä tahansa lain, säännön tai säännöksen rikkomiseen.

Sijoittajien ei tule pitää tässä Esitteessä esitettyjä tietoja oikeudellisenä, sijoitus- tai veroneuvonantona. Jokaisen sijoittajan tulisi tarvittaessa kääntyä
omien neuvonantajiansa puoleen Listautumisantiin liittyvän oikeudellisen, sijoitus- tai veroneuvonnan saamiseksi.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA.....	II
TIIVISTELMÄ.....	1
Johdanto ja varoitukset	1
Keskeiset tiedot liikkeeseenlaskijasta.....	1
Keskeiset tiedot arvopapereista	3
Keskeiset tiedot arvopapereiden yleisölle tarjoamisesta ja kaupankäynnin kohteeksi ottamisesta.....	4
RISKITEKIJÄT	8
A. Toivon toimintaympäristöön liittyviä riskejä	8
B. Toivon strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä.....	11
C. Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä	13
D. Toivon rahoitukseen liittyviä riskejä	22
E. Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä.....	24
F. Osakkeisiin liittyviä riskejä	25
G. Listautumisasiin ja Listautumiseen liittyviä riskejä.....	26
YHTIÖ, HALLITUS, TILINTARKASTAJAT JA NEUVONANTAJAT	28
ERÄITÄ SEIKKOJA.....	29
Esitteestä vastuussa olevat tahot.....	29
Esitettä koskeva vakuutus.....	29
Ulkopuolisista lähteistä olevat tiedot.....	29
Catella Property Oy:n kiinteistöarvointiraportit.....	29
Esitteen saatavilla olo	29
Tulevaisuutta koskevat lausumat.....	29
Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja	30
Verkkosivuston tiedot eivät kuulu Esitteeseen.....	32
Tulevaisuudessa saatavilla olevia tietoja.....	32
TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ	33
LISTAUTUMISANNIN TAUSTA JA SYYT SEKÄ VAROJEN KÄYTTÖ	34
Listautumisannin tausta ja syyt	34
Hankittavien varojen käyttö	34
LISTAUTUMISANNIN EHDOT.....	35
Listautumisannin yleiset ehdot	35
Yleisöantia koskevat erityiset ehdot.....	39
Instituutioantia koskevat erityiset ehdot.....	41
Henkilöstöantia koskevat erityiset ehdot.....	42
PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS.....	44
Käyttöpääomaa koskeva lausunto	45
MARKKINA- JA TOIMIALAKATSAUS.....	46
Johdanto.....	46
Suomen asuinkiinteistömarkkinan viimeaikainen kehitys	46
Suomen asuinkiinteistömarkkinaan vaikuttavat trendit.....	48

Kilpailuympäristö	50
YHTIÖN LIIKETOIMINTA	52
Yleistä.....	52
Historia ja kehitys.....	53
Keskeiset vahvuudet.....	54
Arvot.....	56
Strategia.....	57
Taloudelliset tavoitteet	58
Toivon kiinteistöportfolio.....	58
Liiketoiminnan kuvaus	62
Velat ja pääomanlähteet	69
Investoinnit.....	69
Asiakkaat, myynti ja markkinointi	69
Konsernirakenne.....	70
Organisaatio ja henkilöstö	70
Tutkimus ja kehittäminen	71
Immateriaalioikeudet ja IT	71
Vastuullisuus ja ympäristö	71
Vakuutukset.....	72
Merkittävät sopimukset	72
Oikeudenkäynnit.....	72
Sääntely-ympäristö	72
ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA.....	76
Konsernin tuloslaskelma	76
Konsernitase	78
Konsernin rahavirtalaskelma	80
Tunnusluvut.....	81
Tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat.....	82
Tunnuslukujen täsmäyttäminen.....	83
LIKETOIMINNAN TULOS, TALOUDELLINEN ASEMA JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT	85
Yleistä.....	85
Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät	85
Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät.....	89
Viimeaikaiset tapahtumat	90
Tulevaisuudennäkymät.....	91
Liiketoiminnan tulos.....	92
Taloudellinen asema	94
Maksuvalmius ja pääomanlähteet.....	95
Taseen ulkopuoliset sitoumukset.....	97
Rahoitusriskien hallinta	97
OSINGOT JA OSINKOPOLITIikka	99

HALLITUS, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT.....	100
Yleistä.....	100
Hallitus	100
Toimitusjohtaja ja muu johto.....	101
Hallituksen valiokunnat.....	102
Osakkeenomistajien nimitystoimikunta	102
Yhtiön johtohenkilöitä koskeva lausunto	102
Eturistiriidat.....	102
Hallituksen jäsenten ja johdon palkkiot ja etuudet.....	103
Palkitsemisjärjestelmät	103
Hallituksen ja johdon osakeomistukset	104
Hallituksen ja johtoryhmän jäsenyydet ja yhtiömiesasemat.....	104
Tilintarkastajat.....	106
LÄHIPIIRILIIKETOIMET	107
Yleistä.....	107
OMISTUSRAKENNE.....	109
OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA.....	110
Yleistä.....	110
Yhtiön Osakkeet ja osakepääoma.....	110
Voimassa olevat Yhtiön hallituksen osakeantivaltuutukset	110
Osakkeenomistajien oikeudet.....	111
FIRST NORTH JA SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT	114
Yleistä.....	114
Kaupankäynti ja kauppohenkilöstön selvitys First Northissa	114
Arvo-osuusjärjestelmä.....	115
Sijoittajien korvausrahasto	116
VEROTUS.....	117
Suomen verotus	117
Yleistä.....	117
Henkilöstöanti	118
Osinkojen ja pääomanpalautusten verotus	118
Luovutusvoittoverotus.....	120
Varainsiirtoverotus	121
LISTAUTUMISANNIN JÄRJESTÄMINEN	122
Järjestämissopimus	122
Luovutusrajoitukset (Lock-up).....	122
Lisäosakeoptio.....	122
Vakauttaminen.....	123
Merkintäsitoumukset	123
Palkkiot ja kulut.....	123
Listautumisantiin liittyvät intressit	123

Omistuksen Laimentuminen.....	124
Sopimus koskien hyväksyttynä neuvonantajana toimimista	124
Tietoja jakelijoille.....	124
OIKEUDELLISET SEIKAT	125
NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT.....	126
VIITTAAMALLA SISÄLLYTETTYT ASIAKIRJAT	127
LIITE A – CATELLAN ARVIOKIRJA (VALMIIT SIJOITUSKIINTEISTÖT).....	A-1
LIITE B – CATELLAN ARVIOKIRJAT (KESKENERÄISET SIJOITUSKIINTEISTÖT)	B-1

TIIVISTELMÄ

Johdanto ja varoitukset

Tämä tiivistelmä sisältää kaikki ne osiot, jotka kyseessä olevasta arvopaperista ja sen liikkeeseenlaskijasta tulee esittää Esiteasetuksen mukaisesti. Tätä tiivistelmää tulee lukea Esitteen johdantona. Sijoittajan tulee perustaa päätöksensä sijoittaa arvopapereihin Esitteeseen kokonaisuutena. Arvopapereihin sijoittava sijoittaja voi menettää kaiken tai osan sijoitetusta pääomasta. Jos tuomioistuimessa pannaan vireille Esitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne, kantajana toimiva sijoittaja voi sovellettavan lainsäädännön mukaan joutua ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan Esitteen käännöskustannuksista. Yhtiö vastaa siviilioikeudellisesti tästä tiivistelmästä vain, jos tiivistelmä luettuna yhdessä Esitteen muiden osien kanssa on harhaanjohtava, epätarkka tai epä johdonmukainen tai jos tiivistelmässä ei luettuna yhdessä Esitteen muiden osien kanssa anneta keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun he harkitsevat sijoittamista Tarjottaviin osakkeisiin.

Liikkeeseenlaskijan yhteystiedot ovat seuraavat:

Liikkeeseenlaskijan nimi: Toivo Group Oyj
Osoite: Teknobulevardi 7, 01530 Vantaa
Yritys- ja yhteisötunnus: 2687933-2
Oikeushenkilötunnus (LEI-tunnus): 743700N31WYJDNP8M98
Osakkeiden ISIN-koodi: FI4000496716
Kaupankäyntitunnus: TOIVO

Yhtiö jättää listalleottohakemuksen Nasdaq Helsingille koskien Osakkeiden listaamista Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle ("**First North**"). Finanssivalvonta on asetuksen (EU) 2017/1129 ("**Esiteasetus**") mukaisena toimivaltaisena viranomaisena hyväksynyt tämän esitteen ("**Esite**") 28.5.2021. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Esitteen vain siltä osin, että se täyttää Esiteasetuksen mukaiset kattavuutta, ymmärrettävyyttä ja johdonmukaisuutta koskevat vaatimukset. Tätä Finanssivalvonnan hyväksyntää ei tule pitää osoituksena sen liikkeeseenlaskijan hyväksynnästä, jota tämä Esite koskee. Tämän Esitteen hyväksymispäätöksen numero on FIVA 32/02.05.04/2021.

Toimivaltaisen viranomaisen eli Finanssivalvonnan, joka hyväksyy tämän Esitteen, yhteystiedot ovat seuraavat:

Finanssivalvonta
PL 103, 00101 Helsinki
Puhelinnumero: +358 9 183 51
Sähköposti: kirjaamo@finanssivalvonta.fi

Keskeiset tiedot liikkeeseenlaskijasta

Kuka on arvopapereiden liikkeeseenlaskija?

Liikkeeseenlaskijan nimi on Toivo Group Oyj (aiemmin Toivo Group Oy) ja sen kotipaikka on Helsinki. Yhtiö on rekisteröity Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämässä kaupparekisterissä ("**Kaupparekisteri**") y-tunnuksella 2687933-2. Yhtiön LEI-tunnus on 743700N31WYJDNP8M98. Yhtiö on Suomessa perustettu julkinen osakeyhtiö ja sen toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

Yleistä

Toivon liiketoimintaan kuuluvat kiinteistökehitys sekä kiinteistöjen omistaminen. Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiö toimii pääasiassa Suomessa, mutta tulevaisuudessa Yhtiön tarkoituksena on laajentua mahdollisesti myös enenevässä määrin Ruotsiin. Toivon johdon näkemyksen mukaan Yhtiö on ainoa Suomessa toimiva täysin vastaavalla liiketoimintamallilla toimiva kiinteistötalo, sillä se ei ole rakennusliike eikä kiinteistörahasto, vaan kokonaisvaltainen kiinteistöjen kehittäjä ja aktiivinen omistaja. Toivo yhdistää liiketoiminnassaan kiinteistökehityksen ja pitkäaikaiseksi suunnitellun omistuksen. Toivo hoitaa omalla tiimillään kiinteistön koko elinkaaren aina raakamaasta vuokrasopimusneuvotteluihin ja kiinteistön hallinnointiin. Näin toimimalla Toivo pystyy Yhtiön johdon näkemyksen mukaan tuottamaan lisäarvoa osakkeenomistajilleen ja sidosryhmilleen. Toivon kiinteistökehitys sisältää hankekehityksen, suunnittelun ohjauksen sekä rakennuttamisen, minkä lisäksi Toivo omistaa kiinteistöjä, joita se hallinnoi ja vuokraa sekä kuluttaja- että yritysasiakkailleen.

Osakkeet ja omistus

Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiöllä on 14 osakkeenomistajaa. Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön yhdeksän suurinta osakkeenomistajaa:

	Osakkeiden lukumäärä	% osakkeista ja äänistä
Raatihuone Oy.....	39 730 408	86,52
Heuke Oy.....	1 125 000	2,45
Tikkapuu Oy.....	900 000	1,96
M.H Korporaatio Oy	900 000	1,96
Imperial Invest Oy.....	900 000	1,96
nisico Oy	900 000	1,96
Hacap Oy.....	459 184	1,00
Petri Kärkkäinen.....	459 184	1,00
Tommi Peltola	183 673	0,40
Muut osakkeenomistajat.....	360 919	0,79
Yhtiön osakkeet yhteensä.....	45 918 368	100,00

Raatihuone Oy omistaa tämän Esitteen päivämääränä 86,52 prosenttia Toivon Osakkeista ja äänistä. Näin ollen Raatihuoneella on arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) ("**Arvopaperimarkkinalaki**") mukainen määräysvalta Toivossa tämän Esitteen päivämääränä.

Raatihuone Oy:n osakkeista (i) 45 prosenttia omistaa Myllymäki Invest Oy, jonka Asko Myllymäki omistaa puolisonsa kanssa osuuksin 50%/50%; (ii) 35 prosenttia omistaa Reinzen Oy, jonka Tomi Koivukoski omistaa puolisonsa kanssa osuuksin 70%/30%; ja (iii) 20 prosenttia omistaa Ensi markka Oy, jonka Markus Myllymäki omistaa puolisonsa kanssa osuuksin 50%/50%. Näin ollen Raatihuone Oy on 100 prosenttisesti Myllymäki Invest Oy:n, Reinzen Oy:n ja Ensi markka Oy:n omistuksessa. Toivo Group ei ole kenenkään edellä mainitun luonnollisen henkilön määräysvallassa sopimukseen tai omistusketjuun perustuen.

Toivon osakkeenomistajat ovat sitoutuneet Yhtiötä koskevaan osakassopimukseen, joka päättyy Listautumisen toteutuksessa.

Johdon avainhenkilöt ja tilintarkastaja

Tämän Esitteen päivämääränä Toivon hallitukseen kuuluvat hallituksen puheenjohtaja Asko Myllymäki sekä hallituksen jäsenet Tomi Koivukoski, Harri Tahkola ja Petri Kärkkäinen.

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

Toivon tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Timo Nummi. Timo Nummi on rekisteröity tilintarkastuslain (1141/2015, muutoksineen) 6 luvun 9 pykälän mukaiseen tilintarkastajarekisteriin. Tilintarkastajan ja päävastuullisen tilintarkastajan osoite on Töölönlahdenkatu 3 A, 00100 Helsinki.

Mitä ovat liikkeeseenlaskijaa koskevat keskeiset taloudelliset tiedot?

Alla esitetyt taloudelliset tiedot ovat peräisin:

- 31.3.2021 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta esitetyistä tilintarkastamattomista taloudellisista tiedoista, jotka on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen (kansainväliset tilinpäätösstandardit, International Financial Reporting Standards, "**IFRS**"), sisältäen tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.3.2020 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, sekä
- Yhtiön tilintarkastetusta 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta laaditusta IFRS-konsernitilinpäätöksestä, sisältäen tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta, sekä
- tilintarkastetuista 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikausilta suomalaisen kirjanpitoikäytännön (Finnish Accounting Standards, "**FAS**") mukaisesti laadituista konsernitilinpäätöksistä.

(TEUR)

	1.1.-31.3.		1.1.-31.12.			
	2021	2020	2020	2019	2019	2018
	(IFRS)¹⁾²⁾	(IFRS)¹⁾²⁾	(IFRS)	(IFRS)¹⁾	(FAS)³⁾	(FAS)³⁾
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu, ellei toisin mainittu)			

Tuloslaskelmatietoja

Liikevaihto.....	3 730	777	4 250	3 074	2 967	169
Liikevoitto (-tappio)	2 744	1 054	7 189	4 182	4 181	83
Tilikauden voitto (tappio).....	2 073	732	5 127	3 411	2 868	127

Osakekohtainen tulos (EPS) ⁴⁾	0,05	0,02	0,11 ¹⁾	0,07	0,06 ¹⁾	0,00 ¹⁾
--	------	------	--------------------	------	--------------------	--------------------

Tasetietoja

Varat / vastaavaa yhteensä.....	73 438	66 991	63 837	60 830	58 994	10 469
Oma pääoma yhteensä.....	31 335	20 184	27 290	17 984	17 428 ⁵⁾	1 115 ⁵⁾
Korolliset nettovelat	30 816	39 109	24 033¹⁾	34 883¹⁾	33 625	8 789¹⁾

Rahavirtalaskelmatietoja

Liiketoiminnan nettorahavirta	-116	24	-1 097	690	-	-
Investointien nettorahavirta	-8 281	-5 037	-14 268	-11 344	-	-
Rahoituksen nettorahavirta.....	7 549	3 447	15 140	13 576	-	-

1) Tilintarkastamaton.

2) Laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, mutta kyseisten tietojen laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34 "Osavuositarkastukset" -standardin vaatimuksia.

3) Rahavirtalaskelmaa ei ole laadittu FAS:n mukaan laadituissa tilinpäätöksissä.

4) Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 22.4.2021 päättämä osakkeiden käänteinen splittaus huomioitu osakemäärissä.

5) Oma pääoma esitetty IFRS-kaavan mukaan.

Mitkä ovat liiketeeseenlaskijaan liittyvät olennaiset riskit?

- Yhtiö ei välttämättä onnistu toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa, tai valittu liiketoimintastrategia voi osoittautua vääräksi;
- Yhtiö voi epäonnistua kiinteistökehityshankkeen suunnittelussa, hinnoittelussa, toteutuksessa tai rakennuslupien hankkimisessa;
- Yhtiön vuokratuottojen ja vuokrausasteen lasku sekä vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoiminnan tulokseen;
- Jos korot nousevat, Yhtiön kiinteistöportfolion arvo voi heikentyä, millä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön omistamien kiinteistöjen käypään arvoon, sekä Yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen
- Yhtiö ei välttämättä löydä sille sopivia kiinteistökehityshankkeita ja kiinteistökehitystoiminnan edellyttämiä tontteja;
- Yhtiö voi epäonnistua kiinteistökehityshankkeiden viranomaisprosessi-, sopimus-, rahoitus-, vastapuoli- ja toteutumisen riskien hallinnassa;
- Yhtiö voi epäonnistua kasvun hallitsemisessa ja nykyisen kannattavuutensa ylläpitämisessä liiketoiminnan kasvuaessa;
- Yhtiön sopimussuhteisiin liittyy riski vastapuolen kyvystä täyttää sopimusvelvoitteensa, kuten velvoite maksaa vuokransa sen erääntyessä tai suorittaa tilattu työ;
- Yhtiö ei välttämättä onnistu hankkimaan uutta rahoitusta kilpailukykyisin ehdoin tai ollenkaan ja sen rahoituskulut voivat kasvaa;
- Kiinteistöjen arvonmääritys on tietyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa, ja kiinteistöjen käypien arvojen muutokset saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön tulokseen ja rahoituksen ehtoihin; ja
- Yhtiö toimii säännellyllä toimialalla ja vallitsevan lainsäädännön muutokset ja tulkintaerot tai tulkinnan puuttuminen ja oikeuskäytännön kehitys saattavat vaikuttaa Yhtiön kiinteistökehityshankkeiden arvoon tai Yhtiön tulokseen, lisätä kuluja ja/tai hidastaa tai pysäyttää sijoituskehityksen.

Keskeiset tiedot arvopapereista

Mitkä ovat arvopapereiden keskeiset ominaisuudet?

Osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000496716. Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja jokainen Osake (kuten määritelty jäljempänä) oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikki Yhtiön Osakkeet (kuten määritelty jäljempänä) tuottavat yhtäläisen oikeuden osinkoon ja muuhun Yhtiön varojenjakoon. Osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa jäljempänä kuvattujen luovutusrajoitusten puitteissa.

Yhtiön osakkeet on rekisteröity Euroclear Finlandin ylläpitämässä sähköisessä arvo-osuusjärjestelmässä.

Yhtiön hallituksen 7.4.2021 vahvistaman osinkopolitiikan mukaan seuraavina vuosina osinkoa ei tulla maksamaan tai osinkojen määrä tulee olemaan matala, sillä mahdollinen liiketoiminnan voitto tullaan sijoittamaan Yhtiön kasvun jatkumisen tukemiseen.

Missä arvopapereilla tullaan käymään kauppaa?

Yhtiö jättää listalleottohakemuksen Osakkeiden (kuten määritelty jäljempänä) ottamiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi First Northissa. Olettaen, että Yhtiön listalleottohakemus hyväksytään, julkisen kaupankäynnin Osakkeilla (kuten määritelty jäljempänä) odotetaan alkavan First Northissa arviolta 11.6.2021 kaupankäyntitunnuksella TOIVO ja ISIN-koodilla FI4000496716.

Mitkä ovat arvopapereihin liittyvät keskeiset riskit?

- Yhtiön Osakkeet eivät ole olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä ennen Listautumista, joten ei ole varmuutta siitä, että Osakkeiden hinnanmuodostus olisi tehokasta tai että Osakkeille kehittyisi aktiivisia ja likvidejä markkinoita;
- Osakkeelle mahdollisesti maksettavan osingon ja muun varojenjaon määrä on epävarma ja Toivo ei välttämättä jaa varoja joltakin tai miltoin tilikaudelta;
- Tulevat osakeannit voivat vaikuttaa negatiivisesti Osakkeiden markkinahintaan ja laimentaa osakkeenomistajien suhteellista omistussuutta; ja
- Yhtiön osakkeiden omistus on keskittynyt, ja suurimmalla osakkeenomistajalla on merkittävä omistussuus sekä määräysvalta Yhtiössä myös Listautumisen jälkeen.

Keskeiset tiedot arvopapereiden yleisölle tarjoamisesta ja kaupankäynnin kohteeksi ottamisesta

Mitkä ovat arvopaperiin sijoittamisen edellytykset ja aikataulu?

Listautumisannin yleiset ehdot

Toivo pyrkii keräämään osakeannilla noin 13,0 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla alustavasti enintään 6 232 920 Yhtiön uutta osaketta ("**Tarjottavat osakkeet**") merkittäväksi ("**Listautumisanti**"). Olettaen että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja Lisäosakeoptio (kuten määritelty jäljempänä) käytetään täysimääräisesti, Yhtiö kerää yhteensä noin 15,0 miljoonan euron bruttovarat. Listautumisanti koostuu (i) yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa ("**Yleisöanti**"), (ii) private placement -järjestelyistä institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja soveltuvien lakien mukaisesti kansainvälisesti ("**Instituutioanti**") sekä (iii) henkilöstöannista Yhtiöön tai sen konserniyhtiöihin merkintäaikana työsuhteessa olevalle henkilöstölle sekä Yhtiön johtoryhmän jäsenille ("**Henkilöstöanti**"). Tarjottavia osakkeita tarjotaan Yleisö- ja Instituutioannissa 2,10 euron merkintähintaan Tarjottavalta osakkeelta ("**Merkintähinta**"). Merkintähinta Henkilöstöannissa on 10 prosenttia alhaisempi kuin Merkintähinta eli 1,89 euroa Tarjottavalta osakkeelta ("**Henkilöstöannin Merkintähinta**").

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 25.5.2021 valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 10 000 000 uuden osakkeen antamisesta Yhtiön Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle ("**First North**") listautumisen ("**Listautuminen**") yhteydessä. Yhtiön hallitus päätti 27.5.2021 tämän valtuutuksen perusteella alustavasti laskea liikkeeseen enintään 6 232 920 Tarjottavaa osaketta Listautumisannissa.

Yleisöannissa tarjotaan alustavasti enintään 1 250 000 Tarjottavaa osaketta yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa. Instituutioannissa tarjotaan alustavasti enintään 4 732 920 Tarjottavaa osaketta institutionaalisille sijoittajille private placement -järjestelyissä Suomessa ja, soveltuvien lakien mukaisesti, kansainvälisesti näiden ehtojen mukaisesti. Henkilöstöannissa tarjotaan alustavasti enintään 250 000 Tarjottavaa osaketta Yhtiöön tai sen konserniyhtiöihin merkintäaikana työsuhteessa olevalle henkilöstölle sekä Yhtiön johtoryhmän jäsenille. Yhtiö voi kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin välillä. Edellä esitetystä huolimatta Yleisöannin Tarjottavien osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 1 250 000 Tarjottavaa osaketta tai, jos Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama osakemäärä on tätä vähemmän, Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien osakkeiden kokonaismäärä.

Tarjottavat osakkeet tarjotaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen Osakkeiden saattamiseksi kaupankäynnin kohteeksi First Northiin. Hyväksytystä Tarjottavan osakkeen merkinnästä Yhtiölle suoritettu maksu merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, minkä johdosta Yhtiön osakepääoma ei nouse Listautumisannin seurauksena.

Tarjottavia osakkeita tarjotaan Instituutioannissa Yhdysvaltojen ulkopuolella institutionaalisille sijoittajille siten, että se täyttää Yhdysvaltain arvopaperilain (U.S. Securities Act of 1933) ("**Yhdysvaltain Arvopaperilaki**") nojalla annetun Regulation S -säännösten "offshore transaction" -määritelmän, ja muutoin kyseisen säännösten mukaisesti. Osakkeita (mukaan lukien Tarjottavat osakkeet) ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain Arvopaperilain nojalla tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilain mukaisesti, eikä niitä siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin (kuten Regulation S -säännöksessä on määritelty).

Danske Bank A/S, Suomen sivuliike ("**Danske Bank**") toimii Listautumisannin pääjärjestäjänä ("**Pääjärjestäjä**").

Listautumisannin yhteydessä Yhtiö voi myöntää vakauttamisjärjestäjänä toimivalle Danske Bankille ("**Vakauttamisjärjestäjä**") lisäosakeoption, joka oikeuttaisi Vakauttamisjärjestäjän merkitsemään suunnatussa annissa Merkintähinnalla enintään 934 938 lisäosaketta ("**Lisäosakkeet**") yksinomaan mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin yhteydessä ("**Lisäosakeoptio**"). Lisäosakeoptio on käytettävissä 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta First Northissa (eli arviolta 11.6.2021 ja 10.7.2021 välinen ajanjakso) ("**Vakauttamisaika**").

Merkintähinta ja -aika

Yleisöannin merkintäaika alkaa 31.5.2021 kello 10:00 ja päättyy 8.6.2021 kello 16:00.

Instituutioannin merkintäaika alkaa 31.5.2021 kello 10:00 ja päättyy 10.6.2021 kello 12:00.

Henkilöstöannin merkintäaika alkaa 31.5.2021 kello 10:00 ja päättyy 8.6.2021 kello 16:00.

Yhtiön hallituksella on ylikysyntätilanteessa oikeus Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin keskeyttämiseen aikaisintaan 7.6.2021 kello 16:00. Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannit voidaan keskeyttää tai olla keskeyttämättä toisistaan riippumatta. Keskeyttämisestä julkistetaan viipymättä yhtiötiedote.

Yhtiön hallituksella on oikeus pidentää Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäaikoja. Mahdollinen merkintäajan pidennys julkistetaan yhtiötiedotteella, josta ilmenee merkintäajan uusi päättymisajankohta. Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöantien merkintäajat päättyvät kuitenkin viimeistään 17.6.2021 kello 16:00. Yleisö-, Instituutio- tai Henkilöstöannin merkintäaikoja voidaan pidentää toisistaan riippumatta. Merkintäajan pidentämistä koskeva yhtiötiedote on julkistettava viimeistään Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäaikojen yllä esitettyinä arvioituina päättymispäivinä.

Esiteasetuksen mukainen peruuttamisoikeus

Mikäli Esitettä täydennetään Esiteasetuksen mukaisesti Esitteessä olevan olennaisen virheen tai puutteen taikka olennaisen uuden tiedon johdosta, joka on käynyt ilmi sen jälkeen kun Finanssivalvonta on hyväksynyt Esitteen, mutta ennen kuin Listautumisannin merkintäaika päättyy, Sitoumuksen ennen Esitteen täydentämistä tai oikaisua antaneilla sijoittajilla on oikeus Esiteasetuksen mukaisesti peruuttaa Sitoumuksensa kolmen (3) työpäivän kuluessa siitä, kun Esitteen täydennys tai oikaisu on julkaistu. Peruuttamisoikeuden käyttämisen edellytyksenä on lisäksi, että täydennykseen tai oikaisuun johtanut virhe, puute tai olennainen uusi tieto on käynyt ilmi ennen kuin Listautumisannin merkintäaika päättyy. Mahdollisen Sitoumuksen peruutuksen tulee koskea yksittäisen sijoittajan antaman Sitoumuksen kattamaa osakemäärää kokonaisuudessaan. Mikäli Esitettä täydennetään, täydennys julkistetaan yhtiötiedotteella, jolla julkistetaan myös tiedot sijoittajien Esiteasetuksen mukaisesta Sitoumuksen peruuttamisoikeudesta.

Kaupankäynti Osakkeilla

Ennen Listautumisannin toteutusta Osakkeet eivät ole olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla. Yhtiö aikoo jättää listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille Osakkeiden listaamiseksi First Northiin. Osakkeiden kaupankäynnin odotetaan alkavan First Northissa arviolta 11.6.2021. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on TOIVO ja ISIN-tunnus FI4000496716.

Kaupankäynnin alkaessa First Northissa arviolta 11.6.2021 Listautumisannissa Tarjottavia osakkeita ei välttämättä ole kaikilta osin vielä siirretty sijoittajien arvo-osuustileille. Mikäli sijoittaja haluaa myydä Listautumisannissa merkitsemiään Tarjottavia osakkeita First Northissa, tulee sijoittajan varmistua ennen toimeksiannon antamista siitä, että sijoittajan arvo-osuustilillä on toimeksiannon toteutumisen hetkellä myynnin tarkoittama määrä Osakkeita.

Merkintäsitoumukset

Aurator Varainhoito Oy, Evli-Rahastoyhtiö Oy hallinnoimiensa rahastojen puolesta, tietyt Sp-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot ja tietyt Taaleri Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot ("**Ankkurisijoittajat**") ovat kukin erikseen antaneet merkintäsitoumuksen liittyen suunniteltuun Listautumisasiin. Ankkurisijoittajien antamat merkintäsitoumukset ovat ehdollisia tiettyjen edellytysten täyttymiselle, kuten sille, että Listautumisannin osakekohtainen merkintähinta on enintään 2,10 euroa Tarjottavalta osakkeelta (mikä vastaa noin 96 miljoonan euron markkina-arvoa ennen Listautumisasiä) ja Yhtiö sitoutuu allokoidaan Listautumisannissa Ankkurisijoittajalle merkintäsitoumuksen kattaman määrän Tarjottavia osakkeista. Ankkurisijoittajat ovat antaneet merkintäsitoumuksia seuraavasti:

- Aurator Varainhoito Oy miljoona euroa

- Evli-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat sijoitusrahastot kaksi (2) miljoonaa euroa
- tietyt Sp-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot kaksi (2) miljoonaa euroa
- tietyt Taaleri Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot kaksi (2) miljoonaa euroa

Ankkurisijoittajien merkintäsitoumukset ovat yhteensä seitsemään (7) miljoonaa euroa tai noin 53,5 prosenttia Tarjottavista osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä olettaen, että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja Lisäosakeoptiota ei käytetä (noin 46,5 prosenttia olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan). Ankkurisijoittajat eivät saa korvausta merkintäsitoumuksestaan.

Palkkiot ja kulut

Yhtiö odottaa maksavansa Listautumisantiin liittyvinä palkkioina ja kuluina noin 1 miljoonaa euroa, mukaan lukien Pääjärjestäjälle maksettavat palkkiot ja kulut.

Laimentuminen

Listautumisannissa Osakkeiden enimmäislukumäärä voi Tarjottavien osakkeiden liikkeeseenlaskun seurauksena kasvaa 53 086 226 Osakkeeseen olettaen, että Listautumisannissa tarjotaan ja merkitään enimmäismäärä Tarjottavia osakkeita ja että Lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti. Mikäli Yhtiön nykyiset osakkeenomistajat eivät merkitsisi Listautumisannissa Tarjottavia osakkeita, heidän kokonaisomistuksensa Yhtiössä laimenisi 13,5 prosenttia olettaen, että Listautumisannissa tarjotaan ja merkitään enimmäismäärä Tarjottavia osakkeita ja että Lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti.

Yhtiön oma pääoma per Osake 31.3.2021 oli 0,68 euroa. Tarjottavien osakkeiden Merkintähinta on 2,10 euroa Tarjottavalta osakkeelta.

Luovutusrajoitukset (Lock-up)

Yhtiön odotetaan sopivan, että se ei ilman Pääjärjestäjän antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajanjaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua Listautumisesta, laske liikkeeseen, tarjoa, panttaa, myy, sitoudu myymään, myy optio-oikeutta osakkeisiin tai oikeutta ostaa, osta mitään optio-oikeutta tai oikeutta myydä, luovuta optio-oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa tai muutoin siirrä tai luovuta (tai julkista tällaista toimea) suoraan tai välillisesti omistamiaan Osakkeita tai arvopapereita, jotka oikeuttavat Osakkeisiin tai ovat muunnettavissa tai vaihdettavissa Osakkeiksi, tai tee mitään vaihtosopimusta tai muuta sopimusta, jolla Osakkeiden omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät kokonaan tai osittain riippumatta siitä, toteutetaanko tällainen sopimus Osakkeiden tai muiden arvopapereiden toimituksella, käteisellä tai muulla tavalla tai tee Yhtiön yhtiökokoukselle ehdotusta toteuttaa tällaista järjestelyä. Luovutusrajoitus ei koske Listautumisannin toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä. Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten odotetaan sopivan Yhtiön luovutusrajoitussopimusta tietyin poikkeuksin vastaavan luovutusrajoitussopimuksen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Henkilöstöantiin osallistumisen edellytyksenä on sitoutuminen luovutusrajoituksen noudattamiseen. Luovutusrajoituksen mukaisesti Henkilöstöantiin osallistuvat eivät ilman Pääjärjestäjän kirjallista suostumusta (jota Pääjärjestäjä ei saa kohuttomasti evätä) ajanjaksolla, joka päättyy 360 päivää Listautumisen jälkeen (eli arviolta 6.6.2022), myy, myy lyhyeksi tai muutoin luovuta suoraan tai välillisesti Tarjottavia osakkeita tai Tarjottavien osakkeiden omistamiseen oikeuttavia optio-oikeuksia tai warrantteja tai muita Tarjottaviksi osakkeiksi muutettavia tai vaihdettavia arvopapereita, jotka he omistavat tai ovat hankkineet Henkilöstöannissa tai joiden luovuttamiseen heillä on valtuudet. Henkilöstöantiin osallistuvat henkilöt hyväksyvät merkinnän tehdessään sen, että heitä sitoo ilman erillisiä toimenpiteitä edellä mainittu luovutusrajoitus, ja että se kirjataan Yhtiön toimeksiannosta merkitsijän arvo-osuustilille.

Luovutusrajoitussopimusten ehdot koskevat yhteensä noin 87,0 prosenttia Osakkeista Listautumisannin jälkeen ilman Lisäosakeoptiota (Lisäosakeoptio huomioon ottaen noin 85,5 prosenttia) olettaen, että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti (luovutusrajoitusten suhteellinen osuus Osakkeista on laskettu ennen hallituksen ja johtoryhmän jäsenten tai henkilöstön mahdollisia merkintöjä Listautumisannissa).

Miksi tämä esite on laadittu?

Yhtiö on laatinut tämän Esitteen tarjotakseen Tarjottavia osakkeita.

Listautumisannin tarkoitus

Listautumisen ja Listautumisannin tavoitteena on edistää Toivon kasvustrategian toteutumista. Lisäksi Listautumisen tavoitteena on lisätä taloudellista joustavuutta Yhtiön toiminnan edelleen kehittämiseen ja laajentamiseen. Listautumisen odotetaan myös lisäävän Yhtiön tunnettuutta asiakkaiden ja sijoittajien keskuudessa, mikä Yhtiön johdon näkemyksen mukaan parantaisi Yhtiön kilpailukykyä. Lisäksi Yhtiön tunnettuuden lisääntymisen odotetaan parantavan Yhtiön kykyä houkutella ja sitouttaa avainhenkilöitä. Listautuminen mahdollistaa Yhtiölle pääsyn pääomamarkkinoille ja omistajapohjan laajentamisen sekä kotimaisilla että ulkomaisilla sijoittajilla, minkä odotetaan lisäävän Osakkeen likviditeettiä.

Listautumisannin tuotto ja varojen käyttö

Toivo pyrkii keräämään Listautumisannilla noin 13,0 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla yhteensä enintään 6 232 920 Tarjottavaa osaketta merkittäväksi 2,10 euron osakekohtaiseen Merkintähintaan Yleisö- ja Instituutioannissa sekä 1,89 euron osakekohtaiseen Merkintähintaan Henkilöstöannissa. Toivo arvioi, että sen maksettavaksi tulee noin 1 miljoonaa euroa Listautumisasiin liittyviä kuluja ja palkkioita olettaen, että Toivo kerää Listautumisannilla 13,0 miljoonan euron bruttovarat. Toivo arvioi keräävänsä Listautumisannista noin 12 miljoonan euron nettovarot olettaen, että Lisäosakeoptiota ei käytetä. Toivo maksaa Pääjärjestäjälle järjestämissopimuksen mukaiset järjestelypalkkiot.

Listautumisannista saatavat varat on tarkoitus käyttää Yhtiön kasvustrategian toteuttamiseen ja tukemiseen, sisältäen Yhtiön kiinteistökehityshankkeet sekä muut mahdolliset kasvuinvestoinnit¹.

Pääjärjestäjän intressit

Pääjärjestäjän palkkio on osittain sidottu Listautumisannista saatavien varojen määrään.

Pääjärjestäjä ja/tai sen lähipiiriin kuuluvat tahot ovat tarjonneet ja voivat tulevaisuudessa tarjota Yhtiölle osana tavanomaista liiketoimintaansa neuvonanto-, konsultointi ja/tai pankkitoimintapalveluja osana tavanomaista liiketoimintaansa. Listautumisannin yhteydessä Pääjärjestäjä ja/tai sen lähipiiriin kuuluvat sijoittajat voivat hankkia osan Osakkeista omaan lukuunsa ja tässä ominaisuudessaan pitää hallussaan, ostaa tai myydä omaan lukuunsa Tarjottavia osakkeita, ja ne voivat tarjota tai myydä tällaisia arvopapereita muutoin kuin Listautumisannin yhteydessä kulloinkin sovellettavan lainsäädännön mukaisesti. Pääjärjestäjä ei aio julkistaa kyseisten sijoitusten tai transaktioiden laajuutta, ellei laki tai määräys siihen velvoita.

Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Listautumiseen ja Listautumisasiin sovelletaan Suomen lakia. Listautumisannista mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

¹ Esimerkiksi uuden henkilöstön palkkaaminen, työvälineiden hankkiminen, markkinointikustannukset ja mahdolliset toimitilalaajennukset.

RISKITEKIJÄT

Yhtiöön sijoittamiseen liittyy riskejä, jotka voivat olla merkittäviä. Alla kuvataan Yhtiöön, sen liiketoimintaan ja toimintaympäristöön sekä Listautumisantiin ja Osakkeisiin liittyviä riskejä. Monet Yhtiöön ja sen liiketoimintaan liittyvistä riskeistä kuuluvat sen liiketoiminnan luonteeseen ja ovat tyypillisiä sen toimialalla. Osakkeisiin sijoittamista harkitsevien tulee tutustua huolellisesti tämän Esitteen sisältämiin tietoihin ja erityisesti alla kuvattuihin riskitekijöihin.

Jokaisella esitetyllä riskillä voi olla olennainen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin, ja ne voivat yhdessä tai erikseen johtaa siihen, että Yhtiö ei pysty saavuttamaan taloudellisia tavoitteitaan. Jos nämä riskit johtavat Osakkeiden markkinahinnan laskuun, niihin sijoittaneet sijoittajat voivat menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain. Alla esitetty riskitekijöiden kuvaus perustuu tämän Esitteen päivämääränä saatavilla olleisiin tietoihin ja arvioihin, eikä se siksi ole välttämättä tyhjentävä. Yhtiö on osana riskitekijöiden olennaisuuden arviointia huomionut riskien mahdollisen toteutumisen todennäköisyyttä. Riskitekijöissä on esitetty potentiaalisia tapahtumia, jotka voivat joko toteutua tai olla toteutumatta. Tällaisille potentiaalisille tapahtumakuluille ominaisen epävarmuuden johdosta Yhtiö ei kaikkien riskien osalta pysty esittämään tarkkaa arviota tällaisten tapahtumien toteutumisen tai toteutumatta jäämisen todennäköisyydestä.

Tässä esitetyt riskit on jaettu luonteensa mukaan seitsemään ryhmään. Ryhmät ovat:

- A. Toivon toimintaympäristöön liittyviä riskejä;
- B. Toivon strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä;
- C. Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä;
- D. Toivon rahoitukseen liittyviä riskejä;
- E. Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä;
- F. Osakkeisiin liittyviä riskejä; ja
- G. Listautumisantiin ja Listautumiseen liittyviä riskejä.

Jokaisessa ryhmässä esitetään ensimmäisenä Esiteasetuksessa asetettuihin vaatimuksiin perustuvan kokonaisarvion mukaan olennaisimmaksi arvioitu riski. Ensimmäisen riskitekijän jälkeen kussakin ryhmässä kuvattujen riskien esitysjärjestyksen tarkoituksena ei ole kuvata niiden toteutumisen todennäköisyyttä tai mahdollista vaikutusta suhteessa toisiinsa. Ryhmien esitysjärjestys ei ole arvio kuhunkin ryhmään kuuluvien riskien merkityksestä verrattuna muihin ryhmiin kuuluihin riskeihin.

Tässä kuvattujen riskien ja epävarmuustekijöiden lisäksi myös sellaisilla riskeillä ja epävarmuustekijöillä, joita ei tällä hetkellä tunneta tai pidetä olennaisina, voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan tai Osakkeiden markkinahintaan.

A. Toivon toimintaympäristöön liittyviä riskejä

Jos korot nousevat, Yhtiön kiinteistöportfolion arvo voi heikentyä, millä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön omistamien kiinteistöjen käypään arvoon, sekä Yhtiön taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen

Korot, kuten Euribor, ovat olleet jo pitkään matalalla, ja nykyisellä matalien korkojen ympäristöllä Suomessa ja muualla Euroopan unionissa on ollut merkittävä vaikutus asuntomarkkinoihin. Matalat korot ovat nostaneet asuinkiinteistöjen arvostuksia Suomessa ja Euroopan unionissa sekä lisänneet esimerkiksi pankkilainojen edullisuutta. On kuitenkin mahdollista ja todennäköistä, että korot nousevat etenkin keskipitkällä ja/tai pitkällä aikavälillä esimerkiksi yleisen taloudellisen tilanteen parantumisen ja inflaation vahvistumisen myötä. Korkojen nousu voi vaikuttaa negatiivisesti Toivon kiinteistöjen arvoon, ja Toivo voi joutua kirjaamaan käyvän arvon muutoksiin perustuvia tappioita (katso lisätietoja kohdasta ”Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä – Kiinteistöjen arvonmääritys on tiettyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa ja kiinteistöjen käypien arvojen muutokset saattavat vaikuttaa Yhtiön tulokseen ja rahoituksen ehtoihin”).

Korkojen nousu saattaa lisäksi yleisesti vähentää kiinteistöjen kysyntää pankkilainojen kallistuessa ja voi siten vaikuttaa haitallisesti asiakkaiden kykyyn rahoittaa kiinteistöhankintojaan, millä voi puolestaan olla haitallinen vaikutus Toivon kykyyn myydä omistamiaan kiinteistökohteita. Tämä voi vaikuttaa negatiivisesti Toivon liiketoimintaan ja kiinteistöjen myynteihin, mikäli Yhtiö päättää myydä kiinteistöjään.

Yllä kuvattujen riskien toteutumisella saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yleiset muutokset rahoitusmarkkinoilla ja taloudessa voivat vaikuttaa Yhtiöön haitallisesti

Muutokset yleisessä taloustilanteessa sekä Suomessa, Euroopassa että muualla maailmassa, euroalueella harjoitettavassa rahapolitiikassa, finanssipolitiikassa sekä rahoitusmarkkinoilla voivat vaikuttaa negatiivisesti Suomen talouteen ja sitä kautta myös Toivon liiketoimintaan ja taloudelliseen asemaan. Yleiseen taloustilanteeseen voivat edellä mainittujen seikkojen lisäksi vaikuttaa myös muun ohella poliittisten konfliktien kärjistyminen esimerkiksi Venäjällä tai maailmanlaajuiset pandemiat ja epidemiat, kuten koronaviruspandemia, joka on vaikuttanut rahoitusmarkkinoihin ja valtioiden talouksiin ympäri maailman (katso lisätietoja kohdasta ”Riskitekijät – Toivon toimintaympäristöön liittyviä riskejä – Maailmanlaajuisilla epidemioilla ja pandemioilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan muun muassa yleisen taloudellisen tilanteen ja rahoituksen saatavuuden heikentymisen, viivästysten sekä sopimuskumppaneiden taloudellisen toimeliaisuuden vähentymisen kautta”). Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus saattaa johtaa rahoituksen hinnan nousuun ja rahoituksen saatavuuden heikentymiseen Suomessa ja maailmalla.

Yleisessä taloustilanteessa ja rahoitusmarkkinoilla Euroopassa ja muualla maailmassa on koettu toistuvasti merkittävää liikehdintää, mihin muiden tekijöiden ohella ovat olleet syynä tiettyjen Euroopan valtioiden velkakriisit, Ison-Britannian irtautuminen Euroopan unionista, Yhdysvaltain presidentinvaalit sekä yleinen poliittinen ilmapiiri sekä käynnissä oleva koronaviruspandemia. Hallitukset, viranomaiset ja keskuspankit ovat ryhtyneet ja saattavat jatkossakin ryhtyä aggressiivisiin toimiin sekä valtioiden oman että maailmantalouden elvyttämiseksi. Ei ole kuitenkaan takeita, että nämä toimet elvyttäisivät taloutta ja rahoitusmarkkinoita riittävän laajasti tai nopeasti.

Rakennus- ja kiinteistöala on syklinen ja suhdannevaihteluille altis ja sen volyymi sekä kannattavuus vaihtelevat esimerkiksi yleisen taloudellisen tilanteen seurauksena. Talouden yleinen epävarmuus ja mahdolliset muutokset rahalaitosten sääntelyssä saattavat vaikuttaa negatiivisesti rahoituksen saatavuuteen rakennus- ja kiinteistöalalla, mikä voi heijastua rakennuspalveluiden ja esimerkiksi asuntojen kysyntään. Toisaalta suhdannevaihtelut ja talouden taantuma voivat lisätä konkurssien määrää rakennus- ja kiinteistöalalla, mikä voi vaikuttaa Toivon alihankkijoiden toimintaan ja potentiaalisten yhteistyökumppanien määrään markkinalla ja tätä kautta myös Toivon liiketoimintaan.

Suomessa taloudellinen kehitys on vaihdellut alueellisesti, mikä on vaikuttanut työllisyyskehitykseen ja maan sisäiseen muuttoliikkeeseen. Rakentaminen on keskittynyt kasvukeskuksiin, kuten pääkaupunkiseudulle ja yliopistokaupunkeihin, joihin on rakennettu omistus- ja vuokra-asuntoja kuluttajille sekä toimitiloja yrityksille. Alueellisesti eriytyvällä talouskehityksellä ja rakentamisen keskittymisellä kasvukeskuksiin on vaikutusta myös Toivon ja sen kilpailijoiden strategiaan painopistealueisiin. Kasvun eriytyminen on lisännyt kiinteistökehityshankkeiden ja asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa ja vähentänyt kysyntää kasvukeskusten ulkopuolisissa kunnissa. Kasvukeskusten ulkopuolisilla paikkakunnilla saattaa olla taloudellisia vaikeuksia, millä saattaa olla negatiivinen vaikutus myös rakentamis- ja kiinteistöpalvelujen kysyntään näillä alueilla.

Yllä kuvattu epävarmuus sekä Suomen ja muiden maiden rahoitus- ja talousongelmat saattavat vaikuttaa Toivoon ja sen alihankkijoihin ja asiakkaisiin monin tavoin. Tällaisia vaikutuksia voivat olla muun muassa asuntojen kysynnän muutokset, rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen sekä mahdolliset alihankkijoiden vetäytymiset markkinalta taloudellisten ongelmien vuoksi. Yleisen taloudellisen tilan heikentyminen, talouden epävarmuus, rahoitussektorin mahdollisesti muuttuva sääntely ja Suomen sekä muiden maiden rahoitus- ja talousongelmat saattavat yksin tai yhdessä vaikuttaa olennaisen haitallisesti Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Maailmanlaajuisilla epidemioilla ja pandemioilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan muun muassa yleisen taloudellisen tilanteen ja rahoituksen saatavuuden heikentymisen, viivästysten sekä sopimuskumppaneiden taloudellisen toimeliaisuuden vähentymisen kautta

Maailmanlaajuinen epidemia tai pandemia, kuten tämän Esitteen päivämääränä jo toista vuotta käynnissä oleva koronaviruspandemia, voi vaikuttaa sekä suoraan että välillisesti Toivon liiketoimintaan muun muassa yleisen taloudellisen tilanteen heikkouden tai edelleen heikentymisen, rahoituksen saatavuuden vaikeutumisen, hallitusten asettamista rajoituksista johtuvien mahdollisten ongelmien ja viivästysten sekä sopimuskumppaneiden taloudellisen toimeliaisuuden vähentymisen kautta. Koronaviruspandemialla on jo ollut merkittävä vaikutus maailmantalouden ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuuteen ja se voi johtaa edelleen pitkittyessään syvempään tai pidempään globaalin talouden laskusuhdanteeseen. Vaikka tämän Esitteen päivämääränä useissa maailman maissa on aloitettu väestön rokottaminen koronavirusta vastaan, ei ole varmuutta siitä, että rokotteet olisivat tarpeeksi tehokkaita tai että väestö saataisiin rokotettua toivotussa aikataulussa. Lisäksi ympäri maailmaa on todettu useita virusmuunnoksia, joiden vaikutuksia on vaikea ennakoida. Ei ole varmuutta siitä, että koronaviruspandemia saataisiin kuriin lähitulevaisuudessa tai ollenkaan, millä saattaa olla merkittäviä negatiivisia vaikutuksia talouteen ympäri maailmaa. Maailmantalouden ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus, jota pandemiat ja epidemiat voivat edelleen lisätä, heikentää sekä yritysten että kuluttajien luottamusta talouteen ja tulevaisuuteen sekä saattavat vähentää näiden taloudellista toimeliaisuutta, ja esimerkiksi vähentää tai lykätä investointipäätöksiä. Asiakkaiden heikentynyt luottamus talouteen ja vähentynyt taloudellinen toimeliaisuus saattavat vaikuttaa haitallisesti myös Toivon liiketoimintaan.

Useat maailman keskuspankit ja hallitukset ovat julkistaneet koronaviruspandemiasta johtuen yrityksille ja kuluttajille suunnattuja tukipaketteja ja -ohjelmia, joilla tähdätään talouden elvyttämiseen. On kuitenkin epävarmaa, riittävätkö kyseiset elvytystoimenpiteet loiventamaan tai pysäyttämään talouden laskusuhdannetta, ja mikäli toimenpiteet osoittautuvat riittämättömiksi, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus kysyntään ja päätöksentekoon kiinteistö- ja asuntomarkkinoilla, Toivon ja sen asiakkaiden tai alihankkijoiden rahoituksen saatavuuteen sekä Toivon ja sen asiakkaiden tai alihankkijoiden tulevaisuudennäkymiin.

Suomessa ja Euroopassa sekä muualla maailmassa hallitusten on täytynyt turvautua ihmisten liikkuvuuden rajoittamiseen sulkemalla alueita ja kaupunkeja sekä asettamalla ihmisiä karanteeniin koronaviruksen leviämisen estämiseksi ja epidemian hallitsemiseksi. Liikkumisrajoitukset voivat vaikuttaa joidenkin, etenkin Toivon kiinteistökehityksessä tarvittavien materiaalien tuotantoon tai saatavuuteen tai aiheuttaa näissä viiveitä. Liikkumisrajoitukset esimerkiksi Suomen ja Euroopan unionin sisällä sekä ulkorajoilla voivat rajoittaa tai jopa pysäyttää materiaalitoimituksia kuljetusliikenteessä esiintyvien häiriöiden ja ongelmien seurauksena. Tämän Esitteen päivämääränä useissa Euroopan maissa on asetettu ulkonaliikkumiskieltoja, ja tämä voisi olla mahdollista myös Suomessa, mikäli epidemiatilanne pahentuisi. Ulkonaliikkumiskielolla Suomessa saattaisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan. Nämä rajoitustoimenpiteet sekä edellä mainitut yleinen maailmantalouden ja rahoitusmarkkinoiden epävarmuus sekä mahdollinen talouden laskusuhdanne voivat vaikuttaa Toivon lisäksi myös sen alihankkijoihin ja asiakkaisiin nostamalla materiaalien hintoja ja pidentämällä toimitusaikoja, vähentämällä asiakkaiden taloudellista toimeliaisuutta ja vuokra-asuntojen kysyntää, minkä lisäksi epidemia tai pandemia voi johtaa pienten vuokra-asuntojen kysynnän laskuun kasvukeskuksissa sekä Toivon työntekijöiden, alihankkijoiden tai muiden Yhtiön liiketoiminnalle merkittävien toimijoiden laajamittaisiin esteisiin saapua työpaikoille ja/tai sairauspoissaoloihin.

Tämän Esitteen päivämääränä käynnissä olevan koronaviruspandemian kaikkia vaikutuksia (mukaan lukien vaikutusten ajoittuminen, kesto ja laajuus) niin globaaliin talouteen, Suomen talouteen, Toivon liiketoimintaan sekä Toivon alihankkijoihin ja asiakkaisiin on vaikea ennustaa, erityisesti siitä syystä, että pandemiatilanne ja sitä seuraavat julkisen vallan päätökset ja toimenpiteet muuttuvat nopeasti. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Vuokra-asunto- ja kiinteistökehityслиiketoiminta on erittäin kilpailtua, ja alan kilpailijakenttä on hajautunut

Asuntojen vuokraaminen on Suomessa voimakkaasti kilpailtua toimintaa, ja lisäksi alan kilpailijakenttä on hyvin hajautunut. Asuntojen vuokramarkkinoilla toimivat suurten vuokraustoimintaan erikoistuneiden yritysten lisäksi myös yhä enenevässä määrin yksityishenkilöt, kunnat, seurakunnat, säätiöt sekä suomalaiset ja ulkomaiset ammattimaiset kiinteistösjohdattajat.

Hyvistä tonteista kilpaillaan voimakkaasti erityisesti kasvukeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. Kilpailu tonteista on johtanut tonttien hintojen nousuun viime vuosina, ja on mahdollista, että hintojen nousu kasvukeskuksissa jatkuu myös tulevaisuudessa. Tonttien hintatasolla on olennainen merkitys Yhtiön kiinteistökehityshankkeiden kannattavuudelle ja niille asetetulle tuotto-odotukselle. Kilpailu tonteista voi pakottaa Toivon maksamaan tonteista suunniteltua enemmän tai joustamaan sen tonteille asettamista vaatimuksista, kuten tonttien sijainnista.

Vapailla markkinoilla kilpailu vuokralaisista on voimakasta kasvukeskuksissa, missä tarjonta on laajempaa ja uusia vuokrakohteita rakennetaan jatkuvasti, ja vuokralaisilla on näin ollen enemmän valinnanvaraa. Vuokra-asuntojen rakentaminen voi myös kiihtyä merkittävästi, mikä voi kiristää kilpailua vuokralaisista ja alentaa vuokria. Lisäksi useat toimijat, kuten Toivo, pyrkivät houkuttelemaan vuokralaisia erilaisilla tarjoamillaan lisäpalveluilla, mikä nostaa vuokrauskustannuksia.

Kilpailulla ja sen edelleen kiristymisellä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Markkinatrendeillä saattaa olla vaikutusta uusien toimitilojen ja asuntojen kysyntään ja tarjontaan sekä Yhtiön kykyyn myydä tai vuokrata rakennettuja kiinteistöjä ja asuntoja kannattavasti tai ollenkaan

Useat markkinatrendit vaikuttavat kiinteistöjen ja asuntojen kysyntään sekä hintoihin eri asiakassegmenteissä. Kiinteistöistä saatavat vuokra- ja myyntituotot suhteessa rakentamis- ja kehittämiskustannuksiin vaikuttavat kehityshankkeiden ja rakennusprojektien kannattavuuteen. Kiinteistöjen hintoihin vaikuttavat monet tekijät, kuten korot, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, tulevaisuudennäkymät, rahoituksen saatavuus, kiinteistöjen verotus, sijainti ja demografiset tekijät, rakentamisaktiivisuuden taso ja vuokrattavien tilojen saatavuus sekä vuokrasopimuksien ehdot ja pituus.

Asuntojen kysyntään saattavat vaikuttaa negatiivisesti esimerkiksi muutokset asiakkaiden työllisyysnäkymissä, henkilökohtaisessa taloudellisessa tilanteessa ja kuluttajien luottamuksessa yleistä taloustilannetta kohtaan. Lisäksi etenkin vuokra-asuntojen kysyntään vaikuttavat muuttuvat elämäntilanteet, kuten perhe ja työpaikka, mutta myös asunnon

sijainnin houkuttelevuus kuluttajan näkökulmasta. Myös makroalueellisten markkinoiden muutokset kysynnässä ja tarjonnassa esimerkiksi uudisrakentamisen osalta voivat vaikuttaa olennaisesti kiinteistöjen arvoon riippumatta yleisestä kiinteistömarkkinoiden kehityksestä.

Liike- ja toimitilojen kysyntään vaikuttavat muun ohella muuttoliike, liikenneyhteydet, talouskasvu ja tulevaisuudennäkymät sekä yleinen taloudellinen tilanne. Toimitilat keskittyvät pääasiassa kasvukeskuksiin hyvien liikenneyhteyksien äärelle, mutta tarve toimitiloille saattaa muuttua nopeastikin erityisesti asiakkaan heikentyneen taloudellisen tilanteen tai muuttuneen asiakaskunnan vuoksi, mihin vaikuttavat yleinen taloudellinen tilanne ja markkinatrendit. Myös muun muassa koronaviruspandemiasta aiheutunut etätöiden määrän kasvu voi vaikuttaa sekä toimitilojen että asuntojen kysyntään tavalla, jota voi olla vaikea ennakoita.

Eri asiakastoimialojen muutostrendeillä sekä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulla saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Pitkän aikavälin demografiset muutokset ja mahdollinen kiinteistöjen ylitarjonta saattavat olla Yhtiölle epäedullisia

Yhtiö arvioi, että väestön ikääntyessä ja kotitalouksien kokojen muuttuessa myös tietyn tyyppisten asuntojen kysyntä tulee muuttumaan. Yhtiö arvioi, että tulevaisuudessa tullaan rakentamaan yhä enenevässä määrin pieniä vuokra-asuntoja, kuten yksiöitä ja kaksioita. Pienten vuokra-asuntojen rakentaminen voi pitkällä aikavälillä johtaa pienten vuokra-asuntojen ylitarjontaan, mikä voi osaltaan vaikuttaa negatiivisesti kyseisten kiinteistöjen käyttöasteisiin ja pitkällä aikavälillä myös niiden markkina-arvoon. Myös alueelliset pitkän aikavälin muutokset väestön demografiassa voivat johtaa siihen, että Yhtiön vuokra-asuntojen käyttöasteet jäävät suunniteltua matalammiksi, millä voi olla negatiivinen vaikutus kiinteistöistä saatavaan tuottoon ja näin Toivon liiketoimintaan ja tulevaisuudessa mahdollisesti myös kiinteistöjen markkina-arvoon.

Yllä mainittujen riskien toteutuminen voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Ulkomaisten kiinteistösijoittajien vetäytyminen Suomesta saattaa heikentää Yhtiön kiinteistöportfolion likviditeettiä, arvoa ja haluttavuutta, mikä voi vaikeuttaa Yhtiön mahdollisuuksia myydä kiinteistökohteitaan

On mahdollista, että Yhtiö haluaa myydä yksittäisiä kiinteistöjään tulevaisuudessa. Ei ole varmuutta siitä, että Yhtiön kiinteistöportfolion kohteet säilyttävät arvonsa tai kiinnostavuutensa, minkä vuoksi on mahdollista, että Yhtiö ei saa tulevaisuudessa myytyä haluamaansa määrää kohteita haluamallaan hinnalla tai haluamassaan aikataulussa.

Suomessa toimii tällä hetkellä useita ulkomaisia kiinteistösijoittajia, joiden markkinaosuus on Yhtiön näkemyksen mukaan merkittävä. Tästä huolimatta ei ole takeita siitä, etteivät ulkomaiset kiinteistösijoittajat tulevaisuudessa tekisi päätöstä Suomen markkinoilta vetäytymisestä. Esimerkiksi Suomen ja maailman yleinen taloudellinen tilanne ja markkinoiden kiinnostavuus sekä kehityspotentiaali saattavat vaikuttaa ulkomaisten kiinteistösijoittajien halukkuuteen toimia ja sijoittaa Suomen kiinteistömarkkinalla. Ulkomaisten sijoittajien vetäytyminen Suomesta voi vaikuttaa negatiivisesti esimerkiksi markkinalla olevaan kilpailuun ja kiinteistömarkkinoiden likviditeettiin ja tätä kautta kiinteistöistä saataviin hintoihin.

Yhtiön kiinteistöjen mahdolliseen myyntiin vaikuttavat myös lukuisat muut seikat, kuten yleinen taloudellinen tilanne, korkotaso, kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset sekä vastaavien kohteiden kysyntä ja tarjonta kulloisellakin hetkellä. Mahdollinen likviditeetin puute kiinteistömarkkinoilla voi rajoittaa Yhtiön mahdollisuuksia myydä kiinteistöportfolionsa kuuluvia kohteita tai muuttaa kiinteistöportfoliotaan oikea-aikaisesti. On myös mahdollista, että markkinalla on ylitarjontaa vastaavista kohteista tai että potentiaalisia ostajia ei ole riittävästi, mikä vaikuttaa sekä kohteiden myyntiaikaan että -hintaan.

Ulkomaisten kiinteistösijoittajien mahdollinen vetäytyminen Suomesta ja/tai kiinteistömarkkinoiden heikko likviditeetti saattavat vaikuttaa Yhtiön kiinteistöportfolion arvoon ja vaikeuttaa Yhtiön kiinteistökohteiden myyntiä, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

B. Toivon strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä

Yhtiö ei välttämättä onnistu toteuttamaan liiketoimintastrategiaansa, tai valittu liiketoimintastrategia voi osoittautua vääräksi

Yhtiön tuleva kasvu riippuu siitä, onnistuuko Yhtiö toteuttamaan liiketoimintastrategiansa onnistuneesti. Toivon kyky toteuttaa liiketoimintastrategiansa, saavuttaa tässä Esitteessä esitetyt taloudelliset tavoitteet sekä kasvattaa Yhtiön

liiketoimintaa riippuvat monista tekijöistä, joista moniin Yhtiö ei voi itse vaikuttaa. Tällaisia ovat esimerkiksi yleinen taloudellinen kehitys ja kilpailutilanne.

Yhtiön strategiana on kehittää toimialan megatrendeihin vastaavia Toivo-konseptin mukaisia kiinteistöjä, joiden tavoitteena on vahva kehitysmarginaali² sekä vakaa ja houkutteleva tuotto, ja jotka mahdollistavat näin kiinteistöjen pitkäaikaisen omistajuuden sekä korkeamman lisäarvon tuottamisen Yhtiön asiakkaille. Katso lisätietoja Yhtiön strategiasta kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Strategia”.

Yhtiö pyrkii strategiansa mukaisesti huomioimaan kiinteistökehityshankkeissaan toimialan megatrendit, joiksi Yhtiön johto näkee kasvukeskusten nettomuuton, kaupungistumisen, pienten kotitalouksien määrän suhteellisen kasvun, ikääntymisen sekä vapaa-ajan merkityksen kasvamisen. Vastatakseen näihin megatrendeihin Toivo keskittyy strategiassaan pääsääntöisesti pieniin asuntoihin. Yhtiön johto arvioi, että tulevaisuudessa myös Toivon kilpailijat tulevat enenevässä määrin keskittymään pieniin asuntoihin, mikä lisää pienten asuntojen tarjontaa ja mikä voi johtaa pitkällä aikavälillä myös pienten asuntojen yltärintaan. On myös mahdollista, että yleinen taloudellinen tilanne ja lisääntyvä etätyön määrä vähentävät tulevaisuudessa pienten asuntojen kysyntää ja lisäävät suurten asuntojen kysyntää, jolloin Toivon kiinteistöportfolion asunnot eivät välttämättä kykene vastaamaan muuttuneeseen kysyntään. Nämä riskit voivat toteutuessaan lisätä tyhjillään olevien asuntojen määrää ja täten vaikuttaa asunnoista saatavien tuottojen määrään ja niiden markkina-arvoon.

Toivo aikoo strategiansa mukaan keskittää kiinteistökehityksensä toimialan megatrendejä vastaavasti Helsingin, Turun ja Tampereen seuduille, joissa kilpailu Toivon strategian mukaisista Toivon kriteerit täyttävistä kohtuuhintaisista tonteista on kovempaa kuin kasvukeskusten ulkopuolella. Kilpailu tonteista Toivon painopistealueilla voi pakottaa Toivon maksamaan tonteista korkeampia hintoja, mikä voi johtaa muun muassa matalaan kehitysmarginaaliin sekä odotettua pienempään tuottoon. Lisäksi tonttien saatavuuteen vaikuttavat muun muassa kaavoituspäätökset. Toivon mahdollisuuksia ostaa ja vuokrata sen kriteerit ja tavoitteet täyttäviä tontteja voivat rajoittaa muun muassa epäedulliset kaavoituspäätökset ja kilpailu muiden samalla toimialalla toimivien kilpailijoiden kanssa. Lisäksi on mahdollista, että vaikeudet tonttien saatavuudessa hidastavat kehityshankkeiden aikatauluja tai pakottavat Toivon joustamaan kiinteistökohteidensa mikrosijainneista, mikä voi nostaa Toivolle kiinteistöjen hankkimisesta ja kiinteistökehityshankkeen edistämisestä aiheutuvia kuluja, ja näin ollen pienentää hankkeen kehitysmarginaalia sekä asunnoista saatavia tuottoja.

Ei ole takeita siitä, että Toivon strategia tarjoaa osakkeenomistajille odotusten mukaisen tuoton lyhyellä tai pitkällä aikavälillä, tai että Toivo pystyy toteuttamaan strategiaansa osittain tai ollenkaan, ja että Toivon strategian mukaiset kiinteistökehityshankkeet ovat onnistuneita. Mahdollinen epäonnistuminen Toivon strategian toteuttamisessa voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö ei välttämättä löydä sille sopivia kiinteistökehityshankkeita ja kiinteistökehitystoiminnan edellyttämiä tontteja

Sopivien tonttien ja kiinteistökehityshankkeiden löytäminen on olennaista Yhtiön liiketoiminnan kannalta. Ei ole kuitenkaan takeita siitä, että Yhtiö löytää sen tavoitteet ja kriteerit täyttäviä tontteja ja kiinteistökehityshankkeita lainkaan tai sopivilta alueilta Yhtiölle sopivaan hintaan. Ei ole myöskään takeita siitä, että Yhtiön kiinteistökehityshankkeiden yhteydessä esimerkiksi tontteihin tekemät investoinnit olisivat menestyksekkäitä kaikissa tilanteissa, ja kiinteistökehityshankkeet voivat näin ollen osoittautua kannattamattomiksi. Tavoitteet täyttävien tonttien ja kiinteistökehityshankkeiden tarjonta ja mahdollisuudet kilpailukykyiseen ja tuottavaan kiinteistökehitykseen voivat heiketä olennaisesti muun muassa kasvukeskuksissa lisääntyneen kilpailun vuoksi, jolloin Toivo ei välttämättä pysty saavuttamaan kaikkia tuottotavoitteitaan tonttien, urakoitsijoiden tai asiakkaiden hintakilpailun seurauksena. Ei ole myöskään varmuutta siitä, että kiinteistökehityshankkeita saadaan toteutettua suunnitellussa aikataulussa tai lainkaan, mikä voi viivästyttää kiinteistökehityshankkeista saatavien tuottojen realisoitumista ja voi näin ollen vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Yllä mainittujen riskien toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö voi epäonnistua mahdollisen kasvun hallitsemisessa ja nykyisen kannattavuutensa ylläpitämisessä liiketoiminnan mahdollisesti kasvaessa

Yhtiön strategisena tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa merkittävästi. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Yhtiö voi kasvattaa liiketoimintaansa pääasiassa uusien kannattavien kiinteistökehityshankkeiden toteuttamisen ja liikevaihdon kasvattamisen kautta sekä mahdollisesti laajentamalla uusille toiminta-alueille, kuten Ruotsiin. Uusien kannattavien kiinteistökehityshankkeiden toteuttaminen ja liikevaihdon kasvattaminen Yhtiön tavoitteen mukaisesti edellyttää uusien kannattavien kiinteistökehityshankkeiden löytämistä ja voittamista, uusien kiinteistökonseptien kehittämistä, nykyisten

² Kehitysmarginaali lasketaan jakamalla kehitysvoitto rakennuskustannuksilla.

asiakkuuksien kehittämistä ja laajentamista sekä uusien asiakkuuksien hankkimista ja asiakaskunnan mahdollista laajentamista.

Ei ole takeita siitä, että Yhtiö onnistuu uusien kannattavien kiinteistökehityshankkeiden löytämisessä ja voittamisessa, uusien asiakkuuksien hankkimisessa tai nykyisten asiakkuuksien kehittämisessä ja laajentamisessa. Toiminnan mittakaavan laajentaminen edellyttää riittävää käyttöpääomaa, kiinteistökohteiden hankinnan rahoittamista, uusien ja nykyisten asiakkuuksien hankkimista ja laajentamista, uusien osaavien ja sitoutuneiden työntekijöiden rekrytointia ja uusien tavarantoimittajien sekä uusien urakoitsijoiden ja aliurakoitsijoiden hankkimista ja nykyisten sitouttamista. Yhtiön on käytettävä resursseja oman henkilökuntansa kouluttamiseen rekrytoinnin jälkeen, jotta voidaan varmistua henkilökunnan osaamisesta. Viive henkilökunnan kouluttamisessa voi muodostaa hidasteen liiketoiminnan laajentamiselle. On myös mahdollista, että Yhtiö ei kykene ylläpitämään nykyistä kannattavuuttaan liiketoiminnan kasvaessa, mikäli Yhtiö ei esimerkiksi kykene sitouttamaan ja kouluttamaan osaavaa henkilökuntaa kasvavia tarpeita vastaavasti tai kykene hankkimaan tuotteita liiketoiminnan kasvun seurauksena nousseita kustannuksia vastaavasti.

Minkä tahansa yllä kuvatun Yhtiön liiketoiminnan kasvuun liittyvän riskin toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön tarjoamien vuokra-asuntojen ja toimi- ja liiketilojen sijaintipaikkojen houkuttelevuus voi laskea tai uusille alueille asetetut odotukset eivät välttämättä täyty

Toivon näkemyksen mukaan yksi tärkeimmistä vuokra-asunnon houkuttelevuuteen vaikuttavista tekijöistä on sijainti. Toivon tarjoamien vuokra-asuntojen sijaintipaikat voivat menettää suosiotaan johtuen syistä, joihin Toivo ei voi vaikuttaa. Tällaisia syitä ovat muun muassa muutokset julkisessa liikenteessä tai sosiaalisissa olosuhteissa sekä kaavoituksessa ja kaupunkisuunnittelussa tehtävät päätökset, kuten esimerkiksi liikennemuutokset tai julkisten palvelujen, kuten terveyskeskusten lakkauttamiset, jotka voivat tuoda alueelle epäsuotuisia piirteitä ja vaikuttaa negatiivisesti alueen maineeseen. Yksittäisten sijaintipaikkojen suosio voi muuttua merkittävästi pitkällä aikavälillä, millä voi olla haitallinen vaikutus Toivon kykyyn löytää vuokralaisia tiettyihin kohteisiin sekä vuokratasoon ja siten myös Toivon nettovuokratuottoon. Lisäksi on mahdollista, että uusille asuinalueille asetetut odotukset eivät täyty ja aluetta ei pidetä kuluttajien näkökulmasta houkuttelevana. Myös toimi- ja liiketilojen sijaintipaikkojen houkuttelevuus voi laskea merkittävästi tai niille asetetut odotukset eivät täyty.

Jos Toivon tarjoamien vuokra-asuntojen ja toimi- ja liiketilojen sijaintipaikkojen suosio laskee tai uusille asuinalueille asetetut tavoitteet eivät täyty, tällä voi olla haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

C. Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä

Yhtiö voi epäonnistua kiinteistökehityshankkeen suunnittelussa, hinnoittelussa, toteutuksessa tai rakennuslupien hankkimisessa

Yhtiö on päävastuussa kiinteistökehityshankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta koko kiinteistökehityshankkeen elinkaaren ajan aina kohteen valmistumiseen saakka. Kiinteistökehityshankkeen suunnittelussa olennaista on hankkeen valmistuminen suunnittelussa aikataulussa, ja viivästyminen voi olla olennainen vaikutus kohteista saataviin tuottoihin ja näin Yhtiön liiketoimintaan ja taloudelliseen tulokseen. Viivästyminen voi johtua esimerkiksi epäonnistumisesta aikataulun suunnittelemisessa tai rakennuslupien hankkimisessa tai odottamattomista syistä, jotka voivat olla osin tai kokonaan Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Tällaisia syitä voivat olla esimerkiksi ennakoitua ankarammat sääolosuhteet, rakennusvirheet, urakoitsijoiden toimitusvaikeudet tai rakennuskohteeseen liittyvät syyt, kuten ennakoitua epävaakaampi maaperä, joka vaatii ennakoitua suuremman määrän perustustöitä.

Yhtiö hinnoittelee kiinteistökehityshankkeet oman konseptinsa mukaisesti, ja tuotto-odotuksen toteutumisen kannalta on olennaista, että kiinteistökehityshankkeesta laaditut kustannusarviot eivät ylity rakennusaikana merkittävästi. Yhtiö altistuu riskille rakennustarvikkeiden, palveluiden ja muiden tuotannon tekijöiden hinnannoususta ja yleisen kustannustason noususta hankkeen hinnoittelun jälkeisenä toteutusaikana. Jos Yhtiö hinnoittelee kiinteistökehityshankkeen liian edullisesti, Yhtiölle ei välttämättä kerry hankkeesta suunniteltua tuottoa tai hanke voi olla Yhtiölle tappiollinen.

Hankkeen aikatauluttamisessa ja suunnittelussa on olennaista rakennuslupien hankkiminen. Rakennuslupaprosessit voivat olla pitkiä, eikä ole tavatonta, että rakennusluvista valitetaan. Valitusprosessit saattavat kestää tapauksesta riippuen useita vuosia, ja vaikka Yhtiö pyytäisi valitusprosesseissa kiirehtimistä, ei ole takeita siitä, että kiirehtimispyyntö hyväksyttäisiin tai että se todellisuudessa nopeuttaisi prosessia Toivon toivomalla tavalla. Valitusprosessit hidastuttavat kiinteistökehityshankkeita ja viivästyttävät niistä saatavaa tuottoa.

Kiinteistökehityshankkeen toteuttamista voivat lisäksi haitata esimerkiksi epäonnistuminen hankkeen suunnittelussa, rakennuslupan hankkimisessa, urakoitsijan tai aliurakoitsijan epäonnistuminen toimituksissaan ja rakennusvirheet. Vaikka Toivo pyrkii vähentämään näiden riskien todennäköisyyttä suunnittelemalla rakennuslupaprosesseja ja pyrkimällä luomaan pitkäaikaisia yhteistyösuhteita luotettavien ja ammattitaitoisten urakoitsijoiden ja aliurakoitsijoiden kanssa, näitä riskejä ei pystytä kokonaan poistamaan.

Kiinteistökehityshankkeen suunnittelun, hinnoittelun tai toteutuksen mahdollisella epäonnistumisella tai toteuttamiseen tarvittavien tuotantontekijöiden hinnan nousulla toteutusaikana voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyihin.

Yhtiön vuokratuottojen ja vuokrausasteen lasku sekä vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoiminnan tulokseen

Toivon menestys, liiketoiminnan tulos ja kyky kasvaa riippuvat merkittävästi Yhtiön kyvystä ylläpitää ja kasvattaa vuokratuottojaan. Kohteista saatavien vuokrien lisäksi riski kohdistuu myös kohteiden vuokrausasteeseen sekä vuokralaisten vaihtuvuuteen ja tätä kautta Yhtiön vuokratuottojen määrään. Vuokratasoihin, vuokrausasteeseen sekä vaihtuvuuteen vaikuttavat muun ohella makrotaloudelliset olosuhteet, demografiset trendit (katso lisätietoja kohdasta ”Riskitekijät – Toivon toimialaan liittyviä riskejä – Pitkän aikavälin demografiset muutokset ja mahdollinen kiinteistöjen ylitarjonta saattavat olla Yhtiölle epäedullisia”) sekä uudisrakentamisen määrä alueilla, joilla Toivo toimii. Lisäksi Toivon kiinteistöportfolioon kuuluvat kohteet eivät välttämättä vastaa kysyntää kaikkina aikoina sijaintinsa ja muiden ominaisuuksiensa vuoksi. Tällä voi olla vaikutusta Toivon kykyyn ylläpitää ja nostaa kohteista pyytämiään vuokria ja tätä kautta vuokratuottojen kokonaismäärään.

Yhtiön asuntokohteiden vuokrausaste 31.3.2021 oli 98,1 prosenttia, 31.3.2020 99,6 prosenttia, 31.12.2020 99,0 prosenttia ja 31.12.2019 97,7 prosenttia. Ei ole takeita siitä, että Toivo pystyy ylläpitämään vuokrausastetta vastaavilla tasoilla tulevaisuudessa. Jos Toivon kohteiden vuokrausaste laskisi, olisi sillä negatiivinen vaikutus Toivon liikevaihtoon. Vuokrausasteen laskiessa kohteiden kunnossapito- ja rahoituskulut eivät kuitenkaan laske samassa suhteessa (katso lisätietoja kohdasta ”Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä – Yhtiön tuotot ja kulut eivät ole suorassa yhteydessä toisiinsa, ja koska suuri osa Yhtiön kuluista on kiinteitä, Yhtiö ei välttämättä pysty sopeuttamaan kustannusrakennettaan tai korottamaan vuokriaan vastaamaan mahdollista vuokrausasteen laskua”).

Toivon vuokrasopimukset ovat lähtökohtaisesti toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia, joissa noudatetaan lainmukaisia irtisanomisaikoja, ja jotka voidaan siten irtisanoa milloin vain lyhyellä irtisanomisajalla. Kuluttaja-asiakkaat voivat yleensä irtisanoa vuokrasopimuksensa yhden kuukauden irtisanomisajalla. Ei ole varmuutta siitä, että Toivo pystyy uudelleenvuokraamaan kohteen nopeasti edellisen vuokrasuhteen päättyessä, ja Toivo voi siten kohdata vaikeuksia poistuvien vuokralaisten korvaamisessa uusilla, mikä voi pienentää vuokrausastetta ja kasvattaa vuokralaisten vaihtuvuuden aiheuttamia kustannuksia. Mikäli vuokralaisten vaihtuvuus on vilkasta, kasvaa riski vuokratuoton menetykseen vuokrasuhteiden välissä, mikäli kohdetta ei saada välittömästi vuokrattua uudelleen. Vuokralaisten vaihtuvuus lisää myös Toivon kustannuksia esimerkiksi uusien vuokrasopimusten järjestämiseen ja allekirjoittamiseen sekä pieniin remontteihin ja kunnossapitotöihin liittyen, jotka saattavat olla tarpeen edellisen vuokralaisen jäljiltä.

Jos Toivo ei onnistu säilyttämään ja mahdollisuuksien mukaan kasvattamaan vuokratuottoja odottamallaan tavalla tai jos se ei onnistu ylläpitämään korkeaa vuokrausastetta, voi tällä olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyihin.

Yhtiö voi epäonnistua kiinteistökehityshankkeiden viranomaisprosessi-, sopimus-, rahoitus-, vastapuoli- ja toteutusriskien hallinnassa

Yhtiön kiinteistökehityshankkeissa on projektin elinkaaren aikana mukana useita osapuolia, joihin liittyy riskejä, jotka saattavat vaikuttaa koko kiinteistökehityshankkeen lopputulokseen ja siitä saatavaan tuottoon ja näin ollen Yhtiön liikevaihtoon ja taloudelliseen tulokseen. Etenkin kiinteistökehityshankkeiden suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa korostuu yhteydenpito eri viranomaisiin, kuten esimerkiksi rakennusvalvontaan sekä paikallisella että valtakunnallisella tasolla. Vaikka Yhtiön johto arvioi, että sillä on hyvät suhteet viranomaisiin ja että Toivo on pystynyt aiemmissa kiinteistökehityshankkeissaan täyttämään viranomaisten vaatimukset, ei ole takeita siitä, että Toivo pystyisi jatkossa täyttämään kaikkia viranomaisten asettamia velvoitteita. Tällä saattaa olla suora vaikutus esimerkiksi haettavaan rakennuslupaan ja näin ollen koko kiinteistökehityshankkeen aikatauluun sekä onnistumiseen.

Kiinteistökehityshankkeen elinkaaren aikana Yhtiö sitoutuu erilaisiin sopimuksiin, kuten esimerkiksi maanvuokra- ja ostosopimuksiin, rahoitus- ja vuokrasopimuksiin, urakkasopimuksiin, vuokrasopimuksiin ja ylläpitosopimuksiin. Kiinteistökehityshankkeen onnistumisessa suunnitellulla tavalla on olennaista, että sopimuskumppanit pystyvät täyttämään sopimusvelvoitteensa täysimääräisesti ja ajallaan. Vaikka Toivo on suojautunut sopimus- ja vastapuoliriskiltä esimerkiksi erilaisin sopimusehdoin ja pyrkimällä varmistumaan sopimuskumppanin luotettavuudesta jo ennen sopimussuhteeseen

ryhtymistä, ei voi olla varmuutta siitä, että kaikki sopimuskumppanit pystyvät täyttämään sopimusvelvoitteensa Toivoa kohtaan täysimääräisesti tai lainkaan ja sovituissa aikatauluissa, millä saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus kiinteistökehityshankkeeseen.

Millä tahansa yllä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön sopimussuhteisiin liittyy riski vastapuolen kyvystä täyttää sopimusvelvoitteensa, kuten velvoite maksaa vuokransa sen erääntyessä tai suorittaa tilattu työ

Yhtiön kaikkiin sopimussuhteisiin, mukaan lukien asiakas- ja toimittajasopimukset, liittyy riski vastapuolen kyvystä täyttää sopimusvelvoitteensa. Kaikissa sopimussuhteissaan, joista merkittävimmät ovat yhtäältä Yhtiön asiakkaiden ja toisaalta rakennusurakoitsijoiden kanssa, Toivo pyrkii jo ennen sopimukseen sitoutumistaan kiinnittämään huomiota ja arvioimaan sopimusvastapuolen kykyä ja halukkuutta täyttää sopimukseen perustuvat velvoitteensa.

Yhtiön vuokrasopimusten osalta riski kohdistuu ensisijaisesti Toivon vuokrasaatavien täysimääräiseen maksuun niiden erääntyessä. Vaikka Yhtiö pyrkii varmistumaan asiakkaidensa kyvystä suoriutua sopimusvelvoitteistaan, ei voi olla varmuutta siitä, että Yhtiö saa maksun kaikista saatavistaan ajallaan tai ollenkaan. Saatavien perimisestä voi aiheutua Yhtiölle merkittäviä kustannuksia ja vuokrasaatavien periminen voi sitoa Yhtiön resursseja.

Toivon alihankkijoiden ja muiden sopimuskumppanien osalta riski kohdistuu pääasiassa muiden sopimusvelvoitteiden, kuten rakentamisvaiheen mukaisten velvoitteiden täyttämiseen tai noudattamiseen. Yhtiö on myös ulkoistanut tiettyjä toimintojaan esimerkiksi taloushallintoon, asuntojen suunnitteluun ja asuntokohteiden huoltotöihin liittyen, joihin voi liittyä riski sopimuskumppaneiden kyvystä täyttää velvoitteensa. Lisäksi Yhtiölle saattaa aiheutua vahinkoa esimerkiksi urakoitsijoiden, aliurakoitsijoiden tai tavarantoimittajien virheistä tai viivästyksistä, jotka saattavat olla myös sopimuskumppanien vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Rakennusalalla saattaa esiintyä suhdanteista riippuen pulaa tietyistä resursseista kuten laadukkaista materiaaleista ja ammattitaitoisista ja luotettavista työntekijöistä. Rakennustoiminnassa myös sääolosuhteilla, kuten lumisilla talvilla ja runsailla sateilla, on keskeinen merkitys hankkeiden aikataulujen toteutumisessa. On myös mahdollista, että rakennusalalla toimiviin yrityksiin voi kohdistua lakkoja tai muita työtaistelutoimenpiteitä. Tällaiset alihankkijoista johtuvat virheet ja viivästykset voivat johtaa Yhtiön oman asiakkaan Yhtiötä kohtaan esittämiin vaatimuksiin, joista aiheutuvia kustannuksia Yhtiö ei välttämättä pysty täysin siirtämään virheen tai viivästyksen aiheuttaneelle sopimuskumppanilleen.

Yhtiön sopimuskumppaneiden virheillä, viivästyksillä ja laiminlyönneillä sopimusvelvoitteidensa täyttämisessä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö voi epäonnistua asiakkaidensa kanssa tehtyjen vuokrasopimusten noudattamisessa tai uusien vuokralaisten löytämisessä

Yhtiö pyrkii aina täyttämään asiakkaidensa kanssa tehtyjen vuokrasopimusten ja muiden sopimusten velvoitteet täysimääräisesti. On kuitenkin mahdollista, että Yhtiö epäonnistuu velvoitteiden täyttämisessä tavalla, joka johtaa mahdollisiin korvausvaatimuksiin vuokralaisilta tai muilta sopimuskumppaneilta. Tällaisia velvoitteita voi Yhtiöllä vuokrasopimustensa mukaisesti olla liittyen esimerkiksi korjaus- ja ylläpitotarpeisiin (katso lisätietoja kohdasta ”Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä – Yhtiön sopimussuhteisiin liittyy riski vastapuolen kyvystä täyttää sopimusvelvoitteensa, kuten velvoite maksaa vuokransa sen erääntyessä tai suorittaa tilattu työ”). On myös mahdollista, ettei Yhtiö löydä kiinteistöilleen uusia vuokralaisia vuokrasopimusten päättyessä tai vuokrasopimuksia ei muutoin heti saada uudistettua esimerkiksi kiinteistökohteiden uudistamistarpeen vuoksi. Epäonnistuminen asiakkaiden kanssa tehtyjen vuokrasopimusten noudattamisessa tai uusien vuokralaisten löytämisessä saattaa johtaa vuokrausasteen laskemiseen ja siten Yhtiön liiketoiminnan tuloksen heikkenemiseen. Näiden riskien toteutuminen voisi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö toimii kuntien ja kaupunkien tai muun muassa tonttirahastojen omistamilla vuokratonteilla ja on sidottu vuokrasopimuksissa määriteltyihin vuokra-aikoihin ja purkuehtoihin

Yhtiö toimii pääsääntöisesti omistamillaan tonteilla, mutta rakennuttaa jonkin verran myös kunnilta, kaupungeilta ja muun muassa tonttirahastoilta vuokratuille tonteille. Näiden kiinteistöjen maanvuokrasopimukset ovat tyypillisesti pituudeltaan noin 50 vuotta, ja Yhtiöllä on pääsääntöisesti etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, mikäli vuokra-alue luovutetaan uudelleen vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen ja vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet on hoidettu asianmukaisesti.

Vuokra-ajan aikana vuokrasopimus voidaan purkaa lähtökohtaisesti vain maanvuokralain (258/1966, muutoksineen) mukaisten purkuperusteiden mukaisesti esimerkiksi siinä tapauksessa, jos Yhtiö laiminlyö sopimuksen mukaisia velvoitteita, eivätkä vuokrasopimukset tyypillisesti rajoita Yhtiön oikeutta siirtää vuokrasopimus tarvittaessa kolmannelle esimerkiksi kiinteistöä myydessä. Lisäksi vuokrasopimukset ovat usein asunto-osakeyhtiön nimissä, jolloin itse asunto-osakeyhtiön myynti ei vaikuta vuokrasopimuksen voimassaoloon. Ei ole takeita siitä, että kunta, kaupunki tai tonttirahasto maanvuokrasopimuksen päättyessä tulee uudistamaan vuokrasopimuksen, vaikka Yhtiö niin haluaisi tai että vuokra-alue luovutettaisiin uudelleen vuokralle samanlaiseen käyttötarkoitukseen yhtä edullisin ehdoin. Näiden riskien toteutuminen voisi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön tuotot ja kulut eivät ole suorassa yhteydessä toisiinsa, ja koska suuri osa Yhtiön kuluista on kiinteitä, Yhtiö ei välttämättä pysty sopeuttamaan kustannusrakennettaan tai korottamaan vuokriaan vastaamaan mahdollista vuokrausasteen laskua

Valtaosa Toivon liiketoimintaan liittyvistä kustannuksista, kuten korjaus- ja ylläpitokulut, kiinteistöverot, vakuutukset, vesi, sähkö ja lämmitys, henkilöstön palkat ja etuudet sekä konsernin muut yleiskulut, eivät yleensä laske samassa suhteessa vuokratuottojen mahdollisen laskun kanssa (riippumatta siitä, johtuuko tämä vuokrausasteen laskusta, vuokralaisten vaihtuvuuden kasvusta, vuokranmaksuhäiriöistä tai muista syistä) tai ollenkaan. Lisäksi pitkällä aikavälillä tulevaisuudessa Toivon asunnoissa tarvitaan todennäköisesti merkittäviäkin ajanmukaistuksia ja korjauksia, siitä huolimatta, että kiinteistöportfolio koostuu tällä hetkellä uudehkoista kohteista. Tällaisia ajanmukaistuksia ja korjauksia ei välttämättä voida lykätä vuokrasuhteen päättymiseen asti, jolloin tarvittavien töiden suorittaminen saattaa vaikuttaa negatiivisesti vuokralaisten asuinviihtyvyyteen, millä voi olla vaikutusta vuokralaisten vaihtuvuuteen ja tätä kautta vuokrausasteeseen. Vaikka Toivo pyrkii jatkuvasti tehostamaan toimintaansa ja siten alentamaan operatiivisia kustannuksiaan, ei ole takeita siitä, että Toivo pystyy tehostamaan toimintaansa lainkaan tai riittävästi operatiivisten kustannusten vähentämiseksi, mikäli vuokrausaste laskee, minkä myötä Toivolle tulevat vuokratuotot vähenevät. Toivo ei välttämättä myöskään pysty kattamaan vuokrausasteen laskua tai kustannusten nousua täysimääräisesti korottamalla vuokria, ja kantaa näin itse vastuun vähentyneestä vuokratuotosta. Näiden riskien toteutumisella voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö ei välttämättä pysty siirtämään vuokra-asuntoihinsa tai palveluihinsa liittyviä käyttökustannuksia vuokralaisille samassa suhteessa kuin käyttökustannukset kasvavat

Toivon vuokra-asuntoihin liittyy joitain asumiseen liittyviä käyttökuluja, kuten vesi- ja sähkömaksut, pysäköintialueiden kunnossapito ja tietyt muut palvelut, ja Toivo pyrkii kattamaan nämä kulut pääsääntöisesti vuokrissa tai muissa vuokralaisilta perittävissä maksuissa. Toivon asuntojen vuokrasopimuksissa vesimaksu veloitetaan pääsääntöisesti asukkailta erikseen henkilöluvun mukaisesti, ja kulutussähköstä asukkaat vastaavat itse sähköyhtiön kanssa tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti. Lisäksi Toivo tarjoaa osassa kohteistaan eräitä asumisviihtyvyyttä lisääviä lisäpalveluita, kuten yhteiskäyttöautoja, joista osasta koituu kuluja Toivolle lisäpalvelujen käyttöasteesta huolimatta. Ei kuitenkaan voi olla takeita siitä, että Toivo pystyy tulevaisuudessa siirtämään vuokra-asuntoihinsa tai palveluihinsa liittyviä käyttökustannuksia vuokralaisille joko erillisinä maksuina tai osana vuokraa samassa määrin kuin tämän Esitteen päivämääränä.

Markkinakäytäntö, Toivon lakisääteiset velvollisuudet vuokranantajana tai vuokralaisten vaatimukset voivat pakottaa Toivon ottamaan omalle vastuulleen nämä kustannukset kokonaan tai osittain. Edellä kuvattu riski voi toteutuessaan pienentää Toivon nettovuokratuottoja ja kohteiden arvoa tai pakottaa sen korottamaan vuokria kustannusten nousun kattamiseksi, mikä voi vähentää Toivon vuokra-asuntojen kysyntää ja vaikuttaa negatiivisesti Toivon kohteiden vuokrausasteeseen. Tämä voi puolestaan vaikuttaa olennaisen haitallisesti Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön kiinteistökohteisiin voi pitkällä aikavälillä kohdistua uudistamis- ja korjaustarpeita

Pääsääntöisesti Yhtiön kiinteistöportfolio koostuu edellisen reilun kahden vuoden aikana valmistuneista kohteista ja vanhin asutokohteista on valmistunut vuonna 2019. Lisäksi Yhtiöllä on tämän Esitteen päivämääränä rakenteilla 304 uutta asuntoa ja Sopimusvaiheessa 1 088³ uutta asuntoa. Koska Yhtiön omistamat kohteet ovat pääsääntöisesti uusia tai uudehkoja, ovat ne myös teknisesti Yhtiön arvion mukaan hyväkuntoisia eikä niihin kohdistu lähivuosina mittavia korjaustarpeita, kuten julkisivuremontteja tai linjasaneerauksia. Yhtiön tavoitteena on kuitenkin omistaa kiinteistöportfolionsa kohteet useita kymmeniä vuosia, joten on todennäköistä, että kiinteistöihin voi pitkällä aikavälillä kohdistua merkittäviäkin uudistamis- ja korjaustarpeita. Lisäksi Yhtiö näkee yhtenä kiinteistöportfolionsa tärkeimmistä kilpailuvalteista kohteiden ajanmukaisuuden, mikä saattaa aiheuttaa lyhyemmälläkin aikavälillä mahdollisia uudistustarpeita. Lisäksi on mahdollista, että vuokralaisten jäljiltä on tehtävä mittaviaakin korjauksia, joista aiheutuvia kustannuksia ei välttämättä saada täysimääräisesti siirrettyä vuokralaiselle tai korvattua vuokravakuudesta. Lisäksi on mahdollista, että Yhtiö tulevaisuudessa ostaa

³ Sopimusvaiheessa olevien asuntojen lukumäärä.

myös vanhempaa kiinteistökantaa olevia kohteita osaksi kiinteistöportfoliotaan, ja näihin kohteisiin voi kohdistua lyhyelläkin aikavälillä ajanmukaistamis- ja korjaustarpeita. Ei ole myöskään varmuutta siitä, että Yhtiön käyttämä urakoitsija on kykenevä korvaamaan vastuullaan olevan virheen täysimääräisesti tai edes osittain, jolloin Yhtiö saattaa joutua itse vastaamaan mahdollisista korjaustarpeista jo lyhyelläkin aikavälillä.

Mikä tahansa yllä mainittu riski voi toteutuessaan vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Kiinteistöjen arvonmääritys on tietyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa, ja kiinteistöjen käypien arvojen muutokset saattavat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön tulokseen ja rahoituksen ehtoihin

Kiinteistöjen käypään arvoon ja markkinahintoihin vaikuttavat monet tekijät, kuten yleiset ja paikalliset taloudelliset olosuhteet, korot, inflaatio-odotukset, BKT:n kasvu, yksityinen kulutus, markkinavuokrataso, vajaakäyttö, kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Lisäksi kaupunkisuunnittelu- ja rakennusprojektit sekä muutokset kilpailutilanteissa saattavat vaikuttaa kiinteistöjen arvoon.

Toivo arvostaa valmiit sijoituskiinteistöt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään kohdekohtaisesti ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan toimesta, joka on vuosina 2020 ja 2019 ollut Catella (kuten määritelty kohdassa ”Eräitä seikkoja – Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiraportti”). Catella on käyttänyt sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä 10 vuoden rahavirta-analyysiin pohjautuvaa mallia. Arvonmuutokset kirjataan sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan, ja esitetään tulosvaikutteisesti. Rakenteilla olevat kohteet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi. Rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä esitetään käyvän arvon muutoksena valmiusastetta vastaava osuus hankkeen arvioidusta kehitysvoitosta. Kehitysvoitto lasketaan keskeneräisen kohteen osalta vähentämällä arviokirjan mukaisesta valmiin kohteen käyvästä arvosta sen arvioidut rakennuskustannukset, ja valmiin kohteen osalta vähentämällä arviokirjan mukaisesta käyvästä arvosta kohteen toteutuneet rakennuskustannukset. Valmiit kohteet kirjataan käypään arvoon ulkopuolisen toimijan tekemään arviokirjaan perustuen. Keskeneräisten kohteiden arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti samalla tavalla kuin valmiiden kohteiden käypien arvojen muutokset.

Ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan lisäksi Toivon johto tarkastelee kohteiden käypiin arvoihin vaikuttavia tekijöitä kvartaaleittain ja pyytää ulkopuoliselta arvioitsijalta tarvittaessa uuden arvion, mikäli se katsoo käypien arvojen päivittämisen tarpeelliseksi. Vaikka Toivon johto käyttää harkintaa arvioidessaan kuvaavatko sijoituskiinteistöistä esitetty käyvät arvot mahdollisimman luotettavalla tavalla niiden todellisia arvoja, ei voi olla varmuutta siitä, että arvostukset todellisuudessa tarkasti kuvaisivat niiden markkina-arvoa. Kiinteistökohteiden arvostuksessa käytetyt oletukset voivat myös osoittautua epätarkoiksi, ja markkinoiden epäsuotuisat muutokset oletuksien tekemisen ajankohdan jälkeen voivat johtaa Toivon kiinteistöportfolion arvon alenemiseen. Vaikka ulkopuolinen riippumaton arvioitsija antaa arvion Toivon kiinteistökohteiden käyvistä arvoista, on kiinteistöjen arvostus subjektiivista ja siten epävarmaa.

Näin ollen ei ole takeita siitä, että historialliset tai tulevat arvostukset vastaavat tarkasti Toivon kiinteistöjen arvostushetken markkina-arvoa. Lisäksi minkään tietyn arvostushetken arvostuksen ei ole tarkoitus edustaa Toivon kiinteistöportfolion tulevaa arvoa vaan ainoastaan kunkin arvostushetken arvoa. Lisäksi tulevat sijoituskiinteistöjen arvostukset voivat ylittää Toivon kiinteistöjen myynnistä saamat kauppahinnat mahdollisessa myyntitilanteessa. On myös mahdollista, ettei Toivo pysty saamaan kiinteistöstä sellaista määrää vuokratuottoa, joka vastaa kiinteistöjen arvostuksen perustana olevia oletuksia. Arvostusten taustalla olevat virheelliset oletukset tai arviot tai minkä tahansa edellä kuvatun riskin toteutuminen voi johtaa Toivon kiinteistöportfolion virheelliseen tai yliarvioituun arvoon, ja tämän seurauksena Toivon pitäisi kirjata kyseiselle tilikaudelle tappio kiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta. Jos tällaiset tappiot ovat merkittäviä, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Sopimusvaiheessa olevien kohteiden toteutumiseen liittyy epävarmuuksia ja niihin liittyvä arvonmääritys on tietyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa

Yhtiön Sopimusvaiheessa olevilla kohteilla tarkoitetaan kohteita ja asuntoja, joiden rakentaminen ei ole alkanut ja joihin liittyen Yhtiöllä on voimassa oleva sopimus (tai viranomaisen päätös tällaisen sopimuksen solmimisesta), jonka perusteella sopimuksen vastapuolella on velvollisuus toteuttaa kiinteistökohdetta koskettava kauppa Yhtiön niin halutessa. Huolimatta siitä, että Yhtiöllä on oikeus hankkia Sopimusvaiheessa oleva kohde itselleen, liittyy tällaisten kohteiden hankkimiseen lukusia epävarmuuksia sekä tekijöitä, jotka ovat Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Sopimusvaiheessa olevan kohteen hankkiminen ja rakennuttamisen aloittaminen voi viivästyä tai peruuntua esimerkiksi sopimusvastapuolesta, yleisestä markkinatilanteesta, kohteen sijaintialueeseen liittyvistä muutoksista, Yhtiön rahoitusasemasta, viranomaispäätöksistä tai muista syistä johtuen. Lisäksi Sopimusvaiheessa olevia kohteita ei ole pääsääntöisesti rahoitettu etukäteen vieraan pääoman ehtoisesti, sillä niiden rakentaminen alkaa kohteesta riippuen noin 1-5 vuoden kuluttua kohdetta koskettavan sopimuksen solmimisesta.

Tässä Esitteessä esitetyt arviot Sopimusvaiheessa olevien kohteiden käyvistä arvoista 31.3.2021 perustuvat Yhtiön johdon osin subjektiivisiin näkemyksiin kyseessä olevien kohteiden sijaintialueiden tuottovaatimustasoista. Arviot on tehty olettaen, että arvioidut kohteet olisivat olleet valmiina ja vuokrattuina 31.3.2021. Vaikka nämä arviot tehdään vilpittömässä mielessä ja huolellisesti, ei ole takeita siitä, että ne olisivat tarkkoja arvioita Sopimusvaiheessa olevien kohteiden todellisista käyvistä arvoista tai että ne eivät muuttuisi tulevaisuudessa. Näin ollen ei ole takeita siitä, että historialliset tai tulevat Sopimusvaiheessa olevien kohteiden käypiin arvoihin liittyvät arviot vastaisivat tarkasti tai ollenkaan kohteiden arviointihetken todellista käypää arvoa. Lisäksi minkään tietyn arviointihetken arvostuksen ei ole tarkoitus edustaa Toivon Sopimusvaiheessa olevien kohteiden tulevaa arvoa vaan ainoastaan kunkin arviointihetken arvoa olettaen, että arvioidut kohteet olisivat olleet valmiina ja vuokrattuina arviointihetkellä. Arvioiden taustalla olevat virheelliset oletukset tai minkä tahansa edellä kuvatun riskin toteutuminen voi johtaa Toivon Sopimusvaiheessa olevien kohteiden virheelliseen tai yliarvioituun arvoon, ja tämän seurauksena Toivon tulevaisuudessa mahdollisesti saamat kehitysvoitot voivat jäädä suunniteltua pienemmäksi tai kokonaan saamatta. Millä tahansa edellä mainitulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Mahdolliset rakentamisen aikaiset vahingot voivat vaikuttaa Yhtiöön negatiivisesti

Toivo rakennuttaa kiinteistökohteita pääsääntöisesti itselleen vuokrakohteiksi. Yhtiön omistamat kiinteistöt ovat uudehkoja ja ne on rakennettu pääsääntöisesti edellisen reilun kahden vuoden aikana. On huomattava, että kohteet rakentaneilla rakennusliikkeillä on lakisääteinen kymmenen (10) vuoden vastuu rakennusvirheistä kohteet omistavalle Yhtiölle. Toivo ja sen tytäryhtiöt ovat joissain tapauksissa solmineet kokonaisvastuurakentamista koskevia sopimuksia, joissa Yhtiö toimii urakoitsijana. Näissä tilanteissa rakennusvirhevastuu voi aktualisoitua myös Toivolle ja/tai sen tytäryhtiöille. Myös näissä tapauksissa Yhtiön käyttämät aliurakoitsijat ovat omalta osaltaan vastuussa rakennusvirheistä, mutta aliurakoitsijoiden osoittautuessa mahdollisesti kyvyttömiksi kantamaan vastuun rakennusvirheistä, siirtyy rakennusvirhevastuu Toivolle ja/tai sen tytäryhtiöille.

Kiinteistöjen omistajana ja rakennuttajana Yhtiö pääsääntöisesti vastaa kohteissa mahdollisesti ilmenevistä virheistä sekä muista kohteiden käyttöön liittyvistä suorista ja epäsuorista vahingoista vuokralaiselle. Vaikka olennaisia rakennusvirheitä ei ole ilmennyt, Toivon virhe- ja/tai vahingonkorvausvastuu saattaa realisoitua esimerkiksi Toivon kiinteistöjen vuokralaisille vuokrakohteen puutteista aiheutuvien vahinkojen korvauksina tai Toivon kiinteistöjen muille käyttäjille kiinteistön virheistä aiheutuvien vahinkojen korvauksina. Mahdolliset rakentamiseen liittyvät virheet ja niistä johtuvat vastuut voivat johtaa Yhtiön hankekustannusten nousuun ja saattavat siten vaarantaa Yhtiön liiketoiminnan kannattavuuden sekä laskea Yhtiön omistuksessa olevien kiinteistöjen käypää arvoa, mikä voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö saattaa tehdä tulevaisuudessa yritysostoja, joihin liittyy riski yritysoston epäonnistumisesta

Yhtiö saattaa osana kasvustrategiaansa tai muutoin tehdä tulevaisuudessa myös yritysostoja tai muita yritysjärjestelyjä. Yritysostoihin liittyy useita riskejä, jotka liittyvät muun ohella ostettavan liiketoiminnan arviointiin muun muassa sen arvon, vahvuuksien, heikkouksien, kannattavuuden, varojen ja velkojen osalta, joista ei pystytä aina tyydyttävästi varmistumaan edes yksityiskohtaisten asiantuntijoiden tekemien selvitysten perusteella. Siten on olemassa riski, että Yhtiö epäonnistuu ostettavan yrityksen arvioimisessa tai että Yhtiöön tai ostettavaan yritykseen kohdistetaan oikeudellisia vaatimuksia, jotka voivat johtaa merkittäviin lisäkustannuksiin ja vastuisiin. Yritysoston onnistuminen riippuu olennaisesti myös Yhtiön kyvystä integroida hankitut liiketoiminnot onnistuneesti Yhtiön olemassa olevaan toimintaan. Yhtiö voi joutua käyttämään merkittävästi aikaa ja resursseja ostetun yrityksen toimintamallin muuttamiseen oman toimintamallinsa mukaiseksi esimerkiksi henkilöstön uudelleen koulutuksen kautta. Yritysjärjestelyjen seurauksena Yhtiö voi joutua kirjaamaan taseeseensa liikearvoa ja testaamaan liikearvon mahdollisen arvonalentumisen varalta. Mahdollisella liikearvon arvonalentumisella olisi haitallinen vaikutus Yhtiön tulokseen, mutta ei kassavirtavaikutusta. Mahdollisella epäonnistumisella yritysoston hinnoittelussa, toteuttamisessa, ostetun yrityksen integroinnissa Yhtiön toimintaan tai jonkin muun yritysostorisikin toteutumisella voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö on riippuvainen kyvystään rekrytoida ja sitouttaa avainhenkilöitä, jotka ovat olennaisen tärkeitä Yhtiön strategian ja suunnitellun kasvun toteuttamisen kannalta

Yhtiön menestys riippuu olennaisesti Toivon johdon ja työntekijöiden ammattitaidosta sekä Yhtiön kyvystä sitouttaa nykyinen johto ja muut avainhenkilöt Yhtiöön sekä rekrytoida uutta ja osaavaa henkilöstöä myös tulevaisuudessa muun muassa Yhtiön strategian ja suunnitellun kasvun toteuttamisen tukemiseksi. Säilyttääkseen kilpailukykynsä ja voidakseen toteuttaa strategiaansa Yhtiön on onnistuttava rekrytoimaan ja sitouttamaan riittävästi ammattitaitoisia työntekijöitä, joilla on tarvittavaa erikoisosaamista esimerkiksi projektijohtourakointiin, taloushallintoon, kaavoitukseen ja hankekehitykseen liittyen. Lisäksi osa Toivon liiketoimintaan kuuluvasta osaamisesta on keskittynyt tietyille avainhenkilöille, jotka ovat erityisen tärkeitä Yhtiön kilpailukykyyn säilyttämisen ja kehittämisen kannalta, kuten Yhtiön toimitusjohtajalle ja muille johtoryhmän jäsenille. Toivon jatkuva kasvu ja sen liiketoiminnan kannattavuus tulevaisuudessa riippuu Yhtiön kyvystä rekrytoida ja sitouttaa tällaiset avainhenkilöt sekä Yhtiön kyvystä rekrytoida tarvittava määrä toimialan tuntevia ja osaavia

henkilöitä. Epäonnistuminen avainhenkilöiden rekrytoinnissa ja sitouttamisessa voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö on riippuvainen osaavista ja luotettavista alihankkijoista ja materiaalien ja muiden tuotteiden toimittajista

Toivon kiinteistökehityskohteissa korostuu Toivon riippuvuus osaavista ja luotettavista alihankkijoista sekä tuotteiden ja palvelujen toimittajista koko hankkeen elinkaaren ajalta. Tällaisia ovat esimerkiksi suunnittelijat, urakoitsijat ja rakennustarvikkeiden toimittajat. Tuotteiden ja palvelujen osaaviin toimittajiin liittyvien saatavuusriskien hallitsemiseksi Yhtiö kilpailuttaa palveluntarjoajat jokaisessa hankkeessa erikseen ja pyrkii valitsemaan saaduista tarjouksista aina kokonaisvaltaisesti Yhtiölle edullisimman palveluntarjoajan. Näin ollen Yhtiö lähtökohtaisesti ei aina automaattisesti käytä samoja palveluntarjoajia, vaan pyrkii kilpailuttamisella ja hajauttamisella hallitsemaan alihankkijoihin liittyvää riskiä.

Alihankkijoihin saattaa liittyä saatavuus-, hinta-, laatu- ja toimitusaikariskejä, jotka ovat kriittisiä hankkeen ja näin ollen Toivon liiketoiminnan kannalta. Saatavuus ja hinta ovat myös riippuvaisia talouden yleisistä suhdanteista ja etenkin talouden noususuhdanteen aikana ammattitaitoisten alihankkijoiden saaminen kilpailukykyiseen hintaan saattaa olla vaikeaa. Toivo ei välttämättä pysty löytämään viivytystä vaihtoehtoisista osaavasta ja luotettavasta alihankkijasta hankkeisiinsa, mikäli jollain sen alihankkijoista on haasteita palvelun tai tavarantoimittamisessa sovitusti.

Osaavien ja luotettavien alihankkijoiden saatavuuteen liittyvät ongelmat voivat johtaa Yhtiön kustannusten nousuun, hankkeiden valmistumisen viivästymiseen ja/tai kasvattaa virheiden määrää. Tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön maineen vahingoittumisella esimerkiksi lainsäädännön noudattamatta jättämisen tai Yhtiön avainhenkilöihin kohdistuvien väärinkäytösepäilyjen vuoksi saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin

Yhtiön johdon arvion mukaan Yhtiöllä on hyvä maine entisten, nykyisten ja potentiaalisten asiakkaiden ja alihankkijoiden keskuudessa sekä yleisesti markkinalla. Yhtiön kyky houkuttaa ja pitää vuokralaisia, pitää palveluksessaan henkilöstöä tai saada rahoitusta sille edullisilla ehdoilla saattaa kuitenkin heikentyä, jos Yhtiön maine vahingoittuu joko Yhtiöstä itsestään tai ulkoisista tekijöistä johtuvista syistä. Maineeseen vaikuttavia seikkoja voivat olla muun muassa kiinteistökehityshankkeiden laatuun ja turvallisuuteen, lainsäädännön ja viranomais määräysten noudattamiseen sekä Yhtiön henkilöstön toimintaan liittyvät seikat. Myös Yhtiön avainhenkilöihin, kuten Yhtiön hallituksen jäseniin, toimitusjohtajaan tai johtoryhmään kuuluviin henkilöihin kohdistuvat viranomaisprosessit, hallinnolliset tai rikosoikeudelliset tutkinnat tai muut väärinkäytöksiin liittyvät epäilyt saattavat vahingoittaa Toivon mainetta ja sen yhteistyökumppaneiden ja asiakkaiden Toivoa kohtaan osoittamaa luottamusta.

Yhtiö on saanut sen hallituksen puheenjohtajalta tiedon, että hallituksen puheenjohtaja Asko Myllymäen tietoon on tullut Yhtiön 19.5.2021 julkistaman listautumisasietta koskevan tiedotteen jälkeen viesti, jonka mukaan Asko Myllymäelle tuntemattomaksi jäänyt taho olisi tehnyt Finanssivalvonnalle väärinkäytösepäilyilmoituksen liittyen Asko Myllymäen, Tomi Koivukosken ja Markus Myllymäen ("Omistajat") aikaisempiin toimiin Lehto Group Oyj:n ("Lehto Group") osakkeita koskevassa osakemyynissä, johon liittyen Lehto Group julkaisi pörssitiedotteen 1.3.2018. Vaikka mahdollinen ilmoitus ei liity Toivon liiketoimintaan millään tavalla, sillä voi olla Toivon kannalta haitallisia vaikutuksia kuten Yhtiön maineen heikkeneminen. Omistajien näkemyksen mukaan mahdollinen väärinkäytösepäilyä koskeva ilmoitus on aiheeton. Ei ole kuitenkaan varmuutta siitä, että Omistajien näkemys olisi asiassa oikea tai että siihen ei liittyisi epävarmuuksia. Yhtiön hallituksen puheenjohtajalta saadun tiedon mukaan osakemyynnin yhteydessä myyjät sekä heidän neuvonantajansa kävivät läpi tavanomaiset varmennusprosessit, joilla pyritään varmistamaan, että myyjillä ei ole hallussaan sellaista sisäpiiritietoa, joka estäisi osakemyynnin. Ei ole kuitenkaan varmuutta siitä, että suoritettujen varmennustoimenpiteiden olisivat riittäviä tai että niiden perusteella tehdyt johtopäätökset olisivat oikeita (ks. lisätietoja kohdasta "Liiketoiminnan tulot, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Viimeaikaiset tapahtumat").

Mikäli Toivon maine vahingoittuisi minkä tahansa edellä mainitun seikan vuoksi, voisi tällä olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön vakuutusturva ei välttämättä ole riittävä eikä Yhtiötä välttämättä ole vakuutettu kaikkien riskien varalta

Yhtiöllä on sen käsityksen mukaan sen toimialalle tavanomainen vakuutusturva. Esimerkiksi kaikissa Yhtiön omistamisissa kohteissa on voimassa oleva kiinteistön täysarvovakuutus. Mainittu kiinteistön täysarvoturva käsittää esinevakuutusturvan, kiinteistönomistajan vakuutusturvan, hallinnon vastuuvakuutuksen ja oikeusturvan. Vakuutuksessa on kuitenkin vastuuvapautuksia ja vastuunrajoituksia sekä vakuutusmäärän että vakuutustapahtuman osalta. Lisäksi on mahdollista, että vakuutusyhtiö arvostaa Yhtiön kiinteistöt eri arvoon, kuin Yhtiön käyttämä ulkopuolinen arvioitsija, jolloin on mahdollista, että täysarvovakuutus ei kata kaikkia Yhtiölle aiheutuneita kustannuksia. Ei ole kuitenkaan takeita siitä, että Yhtiön kiinteistöjen vakuutusturva on riittävä tai että se kattaisi kaikki mahdolliset riskit. Siten ei ole varmuutta, että Yhtiön

vakuutusturva kattaisi kaikki Yhtiölle vakuutustapahtumasta, kuten esimerkiksi tulipalosta tai luonnonkatastrofista, aiheutuvat kustannukset, millä voi olla toteutuessaan vaikutusta Yhtiön liiketoimintaan.

Yhtiöllä on lisäksi voimassa kaikki lakisääteiset vakuutukset. Yhtiöllä ei ole vakuutusturvaa sellaisten vahinkojen varalta, jotka eivät ole vakuutuskelpoisia tai joille ei ole saatavilla vakuutusta taloudellisesti kohtuullisin ehdoin. Mikäli jollekin Yhtiön omaisuudelle, jota se ei ole vakuuttanut, aiheutuu vahinkoa tai aiheutunut vahinko ylittää korvattavan enimmäismäärän, Yhtiö saattaa joutua hankkimaan lisärahoitusta korjatakseen taikka uudelleen rakentaakseen vahingoittuneen omaisuuden, tai Yhtiö saattaa menettää vahingoittuneen omaisuuden arvon osittain tai kokonaan. Yksi tai useampi yllä mainitun vahingollisen tapahtuman toteutuminen tai riittämätön vakuutusturva voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön kiinteistökehitystä ja konseptia saatetaan käyttää muiden tahojen kuin Yhtiön hyväksi

Yhtiö hyödyntää itse kehittämäänsä konseptia sen kiinteistökohteiden rakennuttamisessa ja hankkeiden suunnittelussa. Yhtiö on esimerkiksi pyrkinyt konseptoimaan ja vakioimaan sen kiinteistökehityskohteissaan käyttämiä kylpyhuoneita, keittiöitä ja muita elementtejä muun muassa tehostaakseen toimintaansa, vähentääkseen kustannuksia ja hallitakseen kiinteistökehitykseen liittyviä vastapuoli- ja materiaaalisriskejä. Yhtiö ei välttämättä pysty suojaamaan kaikkea sen omaa kehitystä ja konseptia sopimusjärjestelyillä tai immateriaalioikeuksin. Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiö ei omista tai hallitse yhtään patenttia tai tavaramerkkiä. Mahdollisista sopimuksista tai Yhtiön tulevaisuudessa mahdollisesti hallitsemista immateriaalioikeuksista huolimatta Yhtiön urakoitsija tai alihankkija tai jokin muu ulkopuolinen taho voi käyttää Yhtiön tuotekehityksen tuloksia tai Yhtiön konseptia muiden tahojen kuin Toivon hyväksi oikeudettomasti. Yhtiön tuotekehityksen tulosten tai Yhtiön konseptin luvaton hyväksikäyttö muiden kuin Yhtiön hyväksi saattaa vähentää Yhtiön kiinteistökehityksestään saamaa kehitysmarginaalia tai tuottoa suhteessa sen kilpailijoihin, mikä taas saattaa toteutuessaan heikentää Yhtiön asemaa markkinalla. Yhtiön tuotekehityksen tai konseptin käyttämisellä muiden tahojen kuin Toivon hyväksi voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Tähän Esitteeseen liitetyissä kiinteistöarviointiraporteissa Yhtiön kiinteistöportfolion arvoa ei välttämättä ole arvioitu oikein

Catella Property Oy on laatinut kiinteistöarviointiraportteja, jotka ovat tämän Esitteen liitteinä A-B. Kiinteistöarviointiraporteissa esitetään ulkopuolisen arvioitsijan arvio Toivon kiinteistöportfolioon kuuluvien valmiiden ja keskeneräisten sijoituskiinteistöjen käyvistä arvoista 31.3.2021. Kiinteistöarviointiraporttien mukaan Yhtiön kiinteistöportfolion markkina-arvo oli 31.3.2021 yhteensä 66,9 miljoonaa euroa, josta valmiiden kohteiden arvo oli 34,6 miljoonaa euroa, keskeneräisten kohteiden arvo yhteensä 16,4 miljoonaa euroa ja tonttien arvo yhteensä 15,9 miljoonaa euroa. Lisäksi kiinteistöarviointiraporttien mukaan Yhtiön keskeneräisten kohteiden arvioitu markkina-arvo oli yhteensä 62 miljoonaa euroa 31.3.2021 olettaen, että arvioitu kohde olisi ollut valmiina ja vuokrattuna 31.3.2021 (katso lisätietoja kohdasta ”Eräitä seikkoja – Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiraportit”).

Kiinteistöarviointiraportit edustavat ainoastaan raportit laatineen riippumattoman arvioijan näkemystä. Kiinteistöarviointiraportit perustuvat oletuksiin, jotka voivat osoittautua virheellisiksi. Kiinteistöjen arvostaminen perustuu lukuisiin tekijöihin, jotka vaikuttavat myös arvioijan subjektiivisiin päätelmiin. Tällaisia tekijöitä ovat esimerkiksi yleinen markkinaympäristö, korkotaso, vuokralaisten luottokelpoisuus, vuokrausmarkkinat, yksittäisten asuntojen luovutushinnat, sijaintien kehitys ja verotus. Siksi kiinteistöarviointiraporttien sisältämään kiinteistöjen arvostukseen liittyy useita epävarmuus-tekijöitä. Lisäksi tällä hetkellä yleisesti hyväksytyt ja kiinteistöarviointiraporttien laatimisessa käytetyt arviointimenetelmät voidaan katsoa myöhemmin virheellisiksi. Ei voida myöskään poissulkea sitä, että kiinteistöjen arvioinnin taustalla olevat oletukset voidaan todeta virheelliseksi.

Kiinteistöarviointiraporteissa esitetty arvioitujen kiinteistöjen arvioidut käyvät arvot voivat olla suuremmat kuin kauppahinnat, jotka Toivo pystyy saamaan arvioitujen kiinteistöjen myynnistä, mikäli se päättää myydä kiinteistöportfolionsa kuuluvia kohteita. On siten mahdollista, että kiinteistöarviointiraportit eivät edusta tarkasti Toivon kiinteistöjen nykyistä arvoa, eikä sen ole tarkoitus edustaa Toivon kiinteistöjen tulevaa arvoa vaan ainoastaan arvostushetken arvoa. On myös mahdollista, ettei Toivo pysty saamaan kiinteistöistä sellaista määrää vuokratuottoa, joka vastaa kiinteistöarviointiraporteissa arvioitujen kiinteistöjen arvostuksen perustana olevia oletuksia. Jos Toivo ei kykenisi tuottamaan vuokratuottoja kiinteistöarviointiraporteissa tehdyn kiinteistöjen arvostuksen taustalla olevia oletuksia vastaavalla tavalla, tai ei pystyisi realisoimaan yksittäisiä kiinteistöjään kiinteistöarviointiraportteja vastaavilla arvostuksilla, voi tällä olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon kiinteistöjen arvostukseen ja Toivo-konsernin arvostukseen sekä näin ollen Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Järjestelmäviat voivat heikentää Yhtiön toimintojen tehokkuutta ja/tai kannattavuutta

Osa Toivon toiminnasta on riippuvainen tietojärjestelmien toiminnasta ja kyvystä käyttää niitä tehokkaasti. Tällaisia tietojärjestelmiä ovat muun muassa tietoliikennejärjestelmät ja ohjelmistot, joita Toivo käyttää vuokrasopimusten hallinnoimiseen, liiketoiminnan ohjaamiseen, kiinteistökehityshankkeisiin, kiinteistöportfolion hallintaan ja toiminta- ja talousraporttien laatimiseen. Lisäksi Toivo hyödyntää strategiansa mukaisesti digitalisaatiota muun muassa etäratkaisujen, kuten etähallittavien nimi- ja infotaulujen sekä etäluettavien sähkö- ja vesimittareiden muodossa. Nämä edellyttävät tietojärjestelmien virheetöntä ja jatkuvaa toimintaa. Vaikka Toivolla on käytössään sisäisiä varasuunnitelmia sekä ohjeistuksia ja käytäntöjä järjestelmien hallintaa varten, voi Toivon käyttämissä tietojärjestelmissä kuitenkin esiintyä häiriöitä Toivosta riippumattomista syistä kuten sähkökatkosten, tietoliikennevikojen, tietokonevirusten, kolmansien osapuolten virheiden ja ongelmien sekä tietojärjestelmiin kohdistettujen rikosten vuoksi, mutta myös Toivon oman henkilöstön virheiden seurauksena. Mikä tahansa ja mistä tahansa syystä tietojärjestelmissä esiintyvä vika voi johtaa esimerkiksi kiinteistökehityshankkeiden viivästymiseen, ylimääräisiin kustannuksiin ja vuokralaisten valituksiin tai tyytymättömyyteen ja siten vaikuttaa negatiivisesti Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Tietoturvaloukkaukset ja muut häiriöt voivat vaarantaa Yhtiön tietoja ja toimintoja sekä altistaa sen korvausvastuulle, millä voi olla haitallinen vaikutus sen liiketoimintaan ja maineeseen

Toivo kerää ja tallentaa tavanomaisen liiketoimintansa yhteydessä luottamuksellisia tietoja, kuten Toivon sisäisiä liiketoimintatietoja sekä Toivon potentiaalisten, nykyisten ja aiempien vuokralaisten, työntekijöiden ja ulkopuolisten palveluntarjoajien henkilötietoja, kuten nimiä, syntymäaikoja ja osoitteita.

Luottamuksellisten tietojen ja tärkeiden tietojärjestelmien turvallinen toiminta ja ylläpito ovat kriittisiä Toivon liiketoiminnalle ja liiketoimintastrategialle, sillä tietoturvaloukkaukset ja -häiriöt saattavat johtaa muun muassa Toivolle aiheutuviin mainehaittoihin ja Yhtiön liikesalaisuuksiksi katsomien tietojen paljastumiseen. Tietoturvaloukkauksiin liittyvien riskien lieventämiseksi Toivo tekee säännöllisesti tietoturva-arviointoja keskeisille järjestelmille, ja Toivo on myös laatinut tietoturvakäytäntöjä hallitakseen riskiä. Turvatoimista huolimatta Toivon ja ulkopuolisten palveluntarjoajien tietotekniikka ja infrastruktuuri voivat olla alttiita hakkerien iskuille tai tietoturvaloukkauksille työntekijöiden virheiden, väärinkäytön tai muiden häiriöiden seurauksena. Mikä tahansa tällainen tietoturvaloukkaus voi vaarantaa Toivon käyttämän verkkoinfrastruktuurin ja siihen tallennettuja tietoja voidaan saada luvatta haltuun, paljastaa yleisölle, menettää tai varastaa. Kaikki tällainen tietojen käyttö, paljastuminen tai muu tietojen hukkaaminen voi johtaa oikeudellisiin vaatimuksiin tai oikeudenkäynteihin, yksityisyyden suojaa koskevan lainsäädännön mukaisesti vastuisiin, viranomaisseuraamuksiin, häiriöihin Toivon toiminnoissa ja asiakkaille tarjottavissa palveluissa tai vahingoittaa Toivon mainetta, millä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö voi epäonnistua tietosuojaa ja yksityisyyden suojaa koskevien lakien noudattamisessa

Toivo ja sen ulkopuoliset palveluntarjoajat käsittelevät suuria määriä sen nykyisiä vuokralaisia ja uutta asuntoa etsiviä henkilöitä koskevia henkilötietoja, kuten yksityiskohtaisia tietoja yksityishenkilöiden taloudellisista tilanteista. Siksi Toivon liiketoimintaan sovelletaan useita tietosuojaa ja yksityisyyden suojaan liittyviä lakeja, mukaan lukien EU:n tietosuojasetusta (679/2016, ”**Tietosuojasetus**”) sekä muita Suomen tietosuojalakeja (esimerkiksi luottotietojen käsitteilyyn liittyen). Näihin lakeihin perustuvat vaatimukset vaikuttavat Toivon kykyyn kerätä ja käsitellä henkilötietoja siten, että tästä on kaupallista hyötyä Toivon vuokralaisten valinnassa. Tietosuojasetus asettaa lisää velvoitteita henkilötietoja käsitteleville yhtiöille, sisältäen vaatimuksen vastata ja käsitellä henkilöiden pyynnöt koskien tallennettuja henkilötietoja Tietosuojasetuksessa määritellyssä aikataulussa. Lisäksi Tietosuojasetus sisältää säännöksiä koskien sen rikkomisesta määrättäviä merkittäviä hallinnollisia seuraamusmaksuja (enintään 20 miljoonaa euroa tai 4 prosenttia yhtiön maailmanlaajuisesta vuotuisesta liikevaihdosta).

Vaikka Toivo pyrkii noudattamaan kaikkia yksityisyyden suojaa ja tietosuojaa liittyviä lakeja ja muuta sääntelyä, on mahdollista, että Toivo tulkitsee ja soveltaa niihin perustuvia vaatimuksia epäyhtenäisesti suhteessa muihin markkinatoimijoihin tai ne voivat olla ristiriidassa EU:n tai Suomen viranomaisten tulkintojen kanssa. Lisäksi säädösten rikkominen tai tietoturvaloukkaukset voivat johtaa sakkoihin, vahinkoihin, määräykseen lopettaa tietojen käsittely, Toivon maineelle tulevaan vahinkoon ja muuhun negatiiviseen vaikutukseen Toivon liiketoiminnalle. Epäonnistumisella tietosuojalakien noudattamisessa voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Pilaantuminen tai muut ympäristövahingot Yhtiön kiinteistöillä saattavat aiheuttaa kalliita ympäristövastuita, heikentää tällaisten kiinteistöjen arvoa ja viivästyttää kehityshankkeita tällaisilla kiinteistöillä; Yhtiö altistuu toiminnassaan ympäristöriskeille

Toivon on noudatettava kiinteistöjensä osalta määräyksiä, jotka liittyvät esimerkiksi ympäristöön, terveyteen ja turvallisuuteen. On mahdollista, että esimerkiksi Yhtiön rakennustyömailla tapahtuu ympäristövahinko tai että Yhtiön hankkimalla kiinteistöillä tapahtuu tai on ennen sen hankintaa tapahtunut ympäristövahinko, josta aiheutuu maaperän pilaantumista. Tällaiset vahingot voivat aiheuttaa rakennushankkeiden olennaisia viivästyksiä, ja puhdistaminen voi aiheuttaa merkittäviä kustannuksia. Toivo pyrkii aina tonttien hankinnan ja kiinteistökehityksen yhteydessä varmistamaan sopimuksellisesti, että ympäristöön liittyvät riskit, jotka voisivat aktualisoitua Toivolle tai sen tytäryhtiöille, olisivat mahdollisimman pieniä. Tällaisia sopimuksellisia riskienhallintakeinoja ovat esimerkiksi erilaiset vastuunjakolausekkeet, joilla pyritään siirtämään ympäristövahingoista aiheutuvat kustannukset muiden osapuolten kuin Toivon vastattavaksi.

Ympäristövastuun jakamisen pääperiaatteena Suomessa on se, että ympäristövahingon, pilaantumisen tai muun haitan aiheuttaja (eikä omistaja) on vastuussa vahingoista. Jos Toivon sopimukselliset riskienhallintakeinot osoittautuvat joissakin sen ostamissa tai kehittämässä kohteissa riittämättömiksi, tämä voi kuitenkin altistaa Toivon suorille tai välillisille ympäristövastuille tai kasvattaa kyseisen ostettujen tai kehitettyjen kiinteistöjen kustannuksia. Millä tahansa ympäristövahingolla, tai tällaisista vahingoista aiheutuvilla kustannuksilla tai kiinteistöjen arvonalentumisilla, josta ei oltu tietoisia tai jota ei tunnistettu vahingoittuneen kiinteistön hankintahetkellä tai joka tapahtuu hankinnan jälkeen, voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Lisäksi pilaantumisen poistaminen tai puhdistustyöt voivat viivästyttää Toivon kehityshankkeita ja liiketoimintaa. Ei myöskään ole takeita siitä, että puhdistustöiden kustannukset saadaan perittyä siltä, joka on aiheuttanut pilaantumisen. Lisäksi epäonnistuminen ympäristösäädösten noudattamisessa tai tarve noudattaa mahdollisia uusia tiukempia ympäristösäädöksiä voi nostaa kustannuksia tai vaikeuttaa Toivon liiketoiminnan kehittämistä. Vaikka Toivo ei ole tähän mennessä kohdannut merkittäviä ympäristövastuita, ei ole takeita siitä, ettei Toivo voisi joutua vastuuseen olennaisista ympäristövahingoista tai muista ympäristövastuista tulevaisuudessa. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Toivon toiminta Ruotsissa altistaa Toivon Ruotsin kruunuun liittyvälle valuuttariskille

Toivo toimii tämän Esitteen päivämääränä Suomen lisäksi myös vähäisessä määrin Ruotsissa, missä se pyrkii tulevaisuudessa kasvattamaan toimintaansa (katso lisätietoja kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Liiketoiminnan kuvaus – Ruotsin liiketoiminta”). Ruotsin kruunun arvo ei ole sidottu Yhtiön raportointivaluuttaan euroon. Valuuttakurssien vaihtelu voi vähentää Toivolle sen ulkomaantoiminnoista kertyvää euromääräistä liikevaihtoa ja kassavirtaa. Valuuttakurssien vaihtelu voi myös lisätä hankkeen kustannuksia, jos hankkeesta saatavat tulot ja hankkeen toteuttamiseen liittyvät kustannukset maksetaan eri valuutassa. Valuuttakurssien vaihtelu voi myös heikentää Toivon tuotteiden ja palvelujen hintakilpailukykyä suhteessa kilpailijoihin, joiden raportointivaluutta tai kustannusten pääasiallinen valuutta on muu kuin euro. Ei voi olla varmuutta siitä, ettei valuuttakurssien vaihtelulla ole tulevaisuudessa olennaisen haitallista vaikutusta Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

D. Toivon rahoitukseen liittyviä riskejä

Yhtiö ei välttämättä onnistu hankkimaan uutta rahoitusta kilpailukykyisin ehdoin tai ollenkaan ja sen rahoituskulut voivat kasvaa

Ulkopuolisen rahoituksen saatavuus kilpailukykyisin ehdoin on tärkeää Toivon liiketoiminnan harjoittamisen ja kannattavuuden näkökulmasta. Toivolla oli 31.3.2021, sen tytäryhtiöiden nimissä olevat lainat mukaan lukien, vieraan pääoman ehtoista lainaa yhteensä 30,6 miljoonaa euroa. Ei ole takeita siitä, että Toivo ja sen tytäryhtiöt sekä osakkuusyhtiöt kykenevät saamaan riittävästi rahoitusta oikea-aikaisesti ja suotuisin ehdoin tai lainkaan säilyttääkseen maksuvalmiutensa ja voidakseen rahoittaa toimintansa. Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus, korkojen nousu, pankkisääntelyn tiukentuminen tai jokin Yhtiöstä johtuva syy, kuten epäonnistuminen rahoituksen takaisinmaksussa ajallaan tai sovittujen rahoitusehtojen muu rikkominen, voivat nostaa Toivon liiketoiminnassa tarvittavan rahoituksen hintaa ja heikentää sen saatavuutta. Toivon johto seuraa ja arvioi jatkuvasti Toivon rahoitusasemaa, ja käyttää erilaisia toimenpiteitä, kuten rahoituspohjan hajauttamista, vähentääkseen rahoitusmarkkinoiden muutosten aiheuttamaa epävarmuutta sen liiketoiminnassa ja taloudellisessa asemassa. Rahoituksen epäsuotuisa hinnoittelu, muut Toivolle epäsuotuisat ehdot ja mahdollinen epäonnistuminen rahoituksen järjestämisessä voivat heikentää Toivon maksuvalmiutta ja haitata Toivon strategian toteuttamista (katso lisätietoja strategiasta kohdassa ”Riskitekijät – Toivon strategian toteuttamiseen liittyviä riskejä”).

Jos Toivo ei saa tarvitsemaansa rahoitusta nykyistä rahoitusta vastaavilla tai edullisilla ehdoilla, tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiö on antanut konserniyhtiöidensä ottamien velkojen vakuudeksi omavelkaisia takauksia, joihin liittyvät vastuut saattavat tulla Yhtiön maksettavaksi

Toivo-konsernin emoyhtiö Toivo Group Oyj on antanut omavelkaisia takauksia sen konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi. Yhtiön antamat omavelkaiset takaukset 31.3.2021 olivat määrältään 32,1 miljoonaa euroa, 31,3 miljoonaa euroa 31.12.2020, 13,5 miljoonaa euroa 31.12.2019 ja 6,6 miljoonaa euroa 31.12.2018. Suurimmalle osalle lainoista, joille Toivo on antanut omavelkaisen takauksen, on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä. Emoyhtiön antamien omavelkaisten takausten lisäksi myös muun muassa Toivo Kodit Oy on antanut omavelkaisia takauksia konserniyhtiöiden ottamille lainoille joko yksin tai yhdessä emoyhtiön kanssa. Vaikka Toivo pyrkii varmistamaan konserniyhtiöidensä maksukykyyn sekä hankkimaan omavelkaisen takauksen lisäksi velkojen vakuudeksi myös muita vakuuksia, on mahdollista, että esimerkiksi konserniyhtiöiden maksukyvyttömyystilanteessa velka tulisi Toivon maksettavaksi. Tällä riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yhtiön ja sen konserniyhtiöiden luottosopimuksiin sisältyvien kovenanttien mahdollinen rikkoutuminen voi vaikeuttaa Yhtiön rahoituksen saatavuutta, nostaa Yhtiön rahoituskuluja tai johtaa konsernin luottojen ennakaiseen eräilyttämiseen

Osa Yhtiön ja sen konserniyhtiöiden luottosopimuksista sisältävät tämän Esitteen päivämääränä tavanomaisia kovenantteja, kuten omistus-, korkokate- ja LTV-kovenantteja (*Loan-to-Value*). Näiden kovenanttien rikkominen tai Yhtiön kyvyttömyys täyttää kovenanttien asettamat rajat saattavat johtaa siihen, että Yhtiö laiminlyö tai rikkoo velkasitoumuksiaan. Kyseisten kovenanttien rikkoutuminen voi johtaa siihen, että Yhtiön on maksettava kyseessä oleva luotto pois ennenaikaisesti, jolloin Yhtiölle syntyy tarve neuvotella Yhtiön rahoitus uudelleen tai myydä kiinteistöjä tai muuta omaisuutta, minkä johdosta rahoituksen ehdot saattavat heikentyä tai rahoituksen saatavuus vaikeutua, millä voi puolestaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin. Ks. lisätietoja kohdasta ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Pääomanlähteiden käyttöä koskevat rajoitukset*”.

Muutokset koroissa voivat nostaa rahoituksen hintaa ja siten vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan

Toivon korollisten velkojen määrä oli 31.3.2021 30,6 miljoonaa euroa. Korkojen vaihtelu vaikuttaa Toivon liiketoiminnan tuottoon muuttamalla korkokuluja ja mahdollisten korkosuojausten markkina-arvoa. Korkojen vaihtelu voi myös vaikuttaa asuntovuokrausliiketoimintaan ja kiinteistöjen arvostukseen (katso lisätietoja kohdasta ”*Riskitekijät – Yhtiön toimialaan liittyviä riskejä – Jos korot nousevat, Yhtiön kiinteistöportfolion arvo voi heikentyä, millä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön omistamien kiinteistöjen käypään arvoon, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen*”) sekä Toivon liiketoiminnan kannattavuuteen. Korkojen nousulla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus rahoituksen hintaan ja Toivon nykyisiin rahoituskuluihin. Vaikka Toivo pyrkii seuraamaan huolellisesti korkojen kehitystä ja hallitsemaan aktiivisesti korkoriskiään, ei ole takeita siitä, että Yhtiö pystyy suojaamaan korkoriskiään riittävästi, millä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Suomen valtion luottokelpoisuuden mahdollisella heikentymisellä saattaa olla vaikutusta Yhtiön rahoituksen ehtoihin

Yhtiön tytäryhtiön Elämäni Kodit Oy:n sekä osakkuusyhtiöiden Elämäni Kodit 10 Oy:n ja Elämäni Kodit 40 Oy:n liiketoiminta kuuluu osittain ARAVA- ja korkotukilainsäädännön soveltamisalaan (katso lisätietoja kohdasta ”*Riskitekijät – Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä – ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön piiriin kuuluviin asuinkiinteistöihin sovelletaan laaja-alaista sääntelyä ja valvontaa, ja niille voidaan asettaa uusia tai tiukempia rajoituksia*”). Näiden hankkeiden rakennuttamiseen Yhtiö käyttää Suomen valtion takaamaa pankkilainaa. Ei ole varmuutta siitä, että Suomen valtion luottokelpoisuus pysyy samalla tasolla kuin Esitteen päivämääränä. Suomen valtion luottokelpoisuudella voi olla vaikutusta ARAVA- ja korkotukilainsäädännön piirissä olevien kohteiden rahoituksen ehtoihin. Tämä voi vuorostaan johtaa siihen, että Yhtiön rahoituksen ehdot muuttuvat epäedullisemmiksi tai että Yhtiölle ei ole saatavilla vastaavaa rahoitusta lainkaan. Tämä saattaa vaikuttaa Toivon hankkeisiin ja sitä kautta Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja strategian mukaiseen kasvuun. Tämän riskin realisoinnilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

E. Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä

Yhtiö toimii säännellyllä toimialalla ja vallitsevan lainsäädännön muutokset ja tulkintaerot tai tulkinnan puuttuminen, ja oikeuskäytännön kehitys saattavat vaikuttaa Yhtiön kiinteistökehityshankkeiden arvoon tai Yhtiön tulokseen, lisätä kuluja ja/tai hidastaa tai pysäyttää sijoituskehityksen

Yhtiö toimii säännellyllä ja valvotulla toimialalla. Mahdolliset muutokset Yhtiön kannalta olennaisessa sääntelyssä (kuten terveyteen, turvallisuuteen, rakentamiseen, ympäristöön tai verotukseen liittyvässä sääntelyssä), viranomais-toimenpiteissä ja viranomaisten asettamissa vaatimuksissa sekä tapa, jolla kyseisiä lakeja, säädöksiä ja toimenpiteitä pannaan täytäntöön tai tulkitaan, sekä uusien lakien ja määräysten soveltaminen ja täytäntöönpano ovat Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Mahdollisilla muutoksilla saattaa olla haitallisia vaikutuksia Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan. Muutokset saattavat myös edellyttää Yhtiötä mukauttamaan olemassa olevia liiketoimintojaan, varojaan ja kulloinkin voimassa olevaa strategiaansa. Suoraan Yhtiön liiketoimintaan vaikuttavien määräysten lisäksi Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen ja/tai taloudelliseen asemaan voivat vaikuttaa välillisesti sellaiset uudet määräykset tai entistä tiukemmat määräykset, jotka koskevat Yhtiön kiinteistökehityshankkeiden vuokraamista tai Yhtiön toimintaympäristöä.

Rakentaminen on säänneltyä toimintaa ja oikeudellisen toimintaympäristön ennustettavuus on Yhtiölle tärkeää. Viranomaisilla, kuten kunnilla, on valtuudet laatia maankäyttösuunnitelmia, joita rakennusyrityksien on noudatettava. Rakennustyöt voidaan aloittaa vasta kun viranomaisilta on saatu tarvittavat luvat. Lisäksi varsinaiset rakennustyöt edellyttävät yhteistyötä eri viranomaisten kanssa sekä viranomaisten tekemiä tarkastuksia eri rakennusvaiheissa. Ei ole takeita siitä, että viranomaiset myöntävät Yhtiölle sen tarvitsemat luvat tai siitä, ettei lupapäätöksiä mahdollisten valitusten johdosta kumota tai muuteta Yhtiön liiketoiminnan kannalta epäedullisella tavalla.

Toivon osakkuusyrityksien liiketoiminta on osittain ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön sääntelemää toimintaa, johon liittyviä riskejä on kuvattu tarkemmin kohdassa ”*Riskitekijät – Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä – ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön alaisiin asuinkiinteistöihin sovelletaan laaja-alaista sääntelyä ja valvontaa, ja niille voidaan asettaa uusia tai tiukempia rajoituksia*”.

Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiö vuokraa vuokra-asuntokohteitaan kuluttaja-asiakkaiden lisäksi myös muun muassa esimerkiksi yrityksille. Mikäli lainsäädäntö, kuten esimerkiksi ALV-palautusvastuusiin liittyvä lainsäädäntö, muuttuisi tulevaisuudessa siten, että asuinkäyttöön tarkoitettujen huoneistojen vuokraaminen yrityksille kävisi kannattamattomaksi tai estyisi kokonaan tai osittain, ei ole varmuutta siitä, että Yhtiö saisi tällaisen mahdollisen lainsäädäntömuutoksen vuoksi tyhjäksi jäävät huoneistot vuokrattua uudelleen kohtuullisessa ajassa tai ollenkaan, mikä saattaa vaikuttaa huoneistojen käyttöasteeseen ja tätä kautta myös Toivon liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Erityisesti maankäyttöön ja rakentamiseen, ARAVA-järjestelmään ja verotukseen liittyvän lainsäädännön, viranomaismääräysten tai oikeuskäytännön tai näiden tulkinnan Yhtiön kannalta epäedulliset muutokset voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Oikeudenkäynnit, viranomaismenettelyt tai kanteet voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Yhtiöön

Toivo voi joutua osalliseksi oikeudenkäyntiin tai viranomaismenettelyyn tai toimintaansa koskevaan kanteeseen. Oikeudenkäyntien, viranomaismenettelyjen tai kanteiden lopputuloksen ennakoiminen on väistämättä vaikeaa, eikä ole takeita meneillään olevien tai tulevien menettelyjen tai kanteiden lopputuloksesta. Toivo voi joutua tavanomaisen liiketoimintansa yhteydessä osalliseksi oikeudenkäynteihin liittyen esimerkiksi Toivon väitettyihin sopimusrikkomuksiin, ja siihen voidaan kohdistaa vero- ja viranomaistarkastuksia. Lisäksi kiinteistökauppoihin liittyy tavanomainen riski siitä, että toinen osapuoli on tyytymätön kaupan lopputulokseen esimerkiksi kauppahinnan tai kiinteistön kunnan osalta ja nostaa kanteen toista osapuolta vastaan. Tällaiset menettelyt voivat olla kalliita ja viedä paljon aikaa, ja ne voivat aiheuttaa negatiivista julkisuutta Toivolle. Lisäksi Toivon näkemyksen mukaan toimialalla on tavanomaista, että esimerkiksi rakennusluvista valitetaan, mikä voi viivästyttää rakentamisen etenemistä merkittävästi. Tämän Esitteen päivämääränä Helsingin hallinto-oikeudessa on vireillä Yhtiön omistamille As Oy Espoon Kartanonpihalle ja As Oy Espoon Kartanonlehdolle myönnettyjä rakennuslupia koskeva kanne (katso lisätietoja kohdasta ”*Yhtiön liiketoiminta – Oikeudenkäynnit*”).

Myös Yhtiön avainhenkilöihin, kuten Yhtiön hallituksen jäseniin, toimitusjohtajaan tai johtoryhmään kuuluviin henkilöihin kohdistuvat viranomaisprosessit, hallinnolliset tai rikosoikeudelliset tutkinnat tai muut väärinkäytöksiin liittyvät epäilyt saattavat vahingoittaa Toivon mainetta ja sen yhteistyökumppaneiden ja asiakkaiden Toivoa kohtaan osoittamaa luottamusta (ks. lisätietoja kohdasta ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Viimeaikaiset tapahtumat*” ja ”*Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä – Yhtiön maineen vahingoittumisella esimerkiksi lainsäädännön noudattamatta jättämisen tai Yhtiön avainhenkilöihin kohdistuvien väärinkäytösepäilyjen vuoksi saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin*”).

Edellä mainitut menettelyt voivat olla kalliita ja viedä paljon aikaa, ja ne voivat aiheuttaa negatiivista julkisuutta Toivolle. Mikä tahansa oikeudenkäynti, viranomaismenettely tai kanne Toivoa tai sen avainhenkilöitä vastaan voi vaikuttaa olennaisen haitallisesti Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkömyyn.

ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön piiriin kuuluviin asuinkiinteistöihin sovelletaan laaja-alaista sääntelyä ja valvontaa, ja niille voidaan asettaa uusia tai tiukempia rajoituksia

Toivon osakkuusyhtiöt kehittävät, rakennuttavat ja vuokraavat asuntoja, joihin kohdistuu ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädäntöä koskevia rajoituksia. Rajoituksenalaisiin vuokra-asuntoihin sovelletaan tällä hetkellä rajoituksia koskien vuokran määrää ja voitonjakoa sekä muita ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädäntöön perustuvia rajoituksia. Toivon osakkuusyhtiöiden ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön rajoitusten piiriin kuuluviin kiinteistöihin sovelletaan esimerkiksi vuokrasääntelyä, mikä tarkoittaa muun ohella sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.

Lukuisten muutosten seurauksena ARAVA- ja korkotukilainsäädännöstä on tullut hyvin monimutkaista ja vaikeasti hallittavaa, mikä usein johtaa eriäviin tulkintoihin lainsäädännön soveltamisesta. Ei ole myöskään poissuljettua, että ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädäntöön tai siitä tehtävään tulkintaan tulisi muutoksia, joilla voi olla olennainen vaikutus Toivon liiketoimintaan tulevaisuudessa tai sen kykyyn toimia kannattavasti kyseisellä toimialalla. On myös mahdollista, että lainsäätäjät ja viranomaiset tekevät päätöksiä, joiden nojalla vuokrasääntely laajenee koskemaan myös vapaarahoitteisia kohteita koko tai osassa Suomea. Tämä voisi toteutuessaan vaikuttaa Toivon kiinteistöportfolion arvoon ja vuokra-kohteista saatavaan tuottoon. Toivo altistuu riskille, että ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön piiriin kuuluviin asuinkiinteistöihin liittyen säädetään uusia tai täydentäviä lakeja tai asetuksia, jotka voivat esimerkiksi lisätä tai tiukentaa rajoituksia tällaisten kiinteistöjen sallitulle tuottotasolle ja/tai omistukselle tai pidentää tällaisten kiinteistöjen rajoitusaikoja. On myös mahdollista, että Toivo on tulkinnut sääntelyä toiminnassaan väärin tai että lainsäädännön tulkintaa myöhemmin muutetaan Toivolle haitallisella tavalla.

Millä tahansa yllä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkömyyn.

Verolainsäädännön ja verotuskäytännön muutokset sekä Yhtiön verotusta koskevat ratkaisut ja liiketoiminnan maantieteellinen laajentuminen saattavat olla Yhtiölle epäedullisia

Yhtiön veroriski liittyy ensi sijassa verokantojen tai verolainsäädännön muihin muutoksiin tai mahdollisiin virheellisiin tulkintoihin tai tulkintaepäselvyyksiin. Yhtiö maksaa toiminnassaan vuosittain merkittäviä määriä kiinteistöveroja. Ei ole takeita siitä, että kiinteistöverojen määrää ei nostettaisi merkittävästi tai että kiinteistöihin ei kohdistettaisi muita merkittäviä veroja, jotka tulisivat Toivolle maksettavaksi. Lisäksi Yhtiöllä on tiettyihin kohteisiin liittyen ALV-palautusvastuuta, 31.3.2021 yhteismäärältään 2 787 178 euroa, eikä ole takeita siitä, että lainsäädännölliset muutokset eivät vaikuttaisi Yhtiön ALV-palautusvastuuseen Yhtiölle epäedullisella tavalla. On myös mahdollista, että verolainsäädäntöä, verotuskäytäntöä tai aikaisemmin sovellettuja tulkintoja muutettaisiin Toivolle epäedullisella tavalla tai että Yhtiön ALV-vuokratut kohteet eivät olisi enää jatkossa ALV-vuokrattuja, mikä voisi kasvattaa Yhtiön ALV-vastuita. On mahdollista, että Yhtiön liiketoiminnan mahdollinen maantieteellinen laajentuminen tulevaisuudessa altistaa Yhtiön verotukseen ja erilaisiin verokäytäntöihin liittyville riskeille.

Yllä kuvattujen riskien toteutuminen saattaisi johtaa ennakoitua suurempaan veronmaksuvelvollisuuteen, Yhtiön tappioiden vähennysoikeuden menettämiseen, jälkiverotuksen yhteydessä määrättyihin veronkorotuksiin tai muihin veroviranomaisten tai tuomioistuimien määräämiin seuraamuksiin, joilla voi olla olennainen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkömyyn.

F. Osakkeisiin liittyviä riskejä

Osakkeelle mahdollisesti maksettavan osingon ja muun varojenjaon määrä on epävarma ja Toivo ei välttämättä jaa varoja joltakin tai miltaan tilikaudelta

Toivon tulevaan kykyyn jakaa varoja osakkeenomistajille esimerkiksi osingonjakona vaikuttavat useat tekijät, kuten tulevat tuotot, rahavirrat, velanhoidonvelvoitteet, sijoitukset, maksukyky ja olemassa olevien velkojen ehdot, rahoitussopimusten kovenantit sekä osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) (**”Osakeyhtiölaki”**) varojenjako koskevat määräykset. Lisäksi varojenjaon edellytyksenä on, että Yhtiöllä on Osakeyhtiölain mukaisia jakokelpoisia varoja, eikä varojenjakoa saa vaarantaa Osakeyhtiölain mukaista Yhtiön maksukykyä. Yhtiön hallituksen yleisenä velvollisuutena on varmistua Yhtiön maksukyvyn säilymisestä varojenjaosta huolimatta. Ei ole varmuutta siitä, että Yhtiö kykenee jakamaan osinkoa miltaan tilikaudelta. Katso lisätietoja kohdasta **”Osingot ja osinkopolitiikka”**.

Tulevat osakeannit voivat vaikuttaa negatiivisesti Osakkeiden markkinahintaan ja laimentaa osakkeenomistajien suhteellista omistusosuutta

Toivo voi laskea liikkeeseen osakkeita monista eri syistä, kuten liiketoimintansa rahoittamiseksi, yritysostojen toteuttamiseksi tai henkilöstön sitouttamiseen. Lisäksi, mikäli Yhtiö tarvitsee vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen lisäksi tulevaisuudessa lisää oman pääoman ehtoista rahoitusta uusilla osakeanneilla tai muilla oman pääoman ehtoisisilla rahoitusmuodoilla, saatetaan tätä tarkoitusta varten järjestää osakeanteja osakkeenomistajien merkintätuoikeutta noudattaen tai suunnattuina osakeanteina merkintätuoikeudesta poiketen, jos yhtiökokous antaa siihen valtuudet. Osakkeiden liikkeeseenlasku tai myynti taikka käsitys siitä, että tällaisia liikkeeseenlaskuja tai luovutuksia saattaa tapahtua tulevaisuudessa, voi vaikuttaa haitallisesti Osakkeen markkina-arvoon ja Yhtiön kykyyn hankkia tulevaisuudessa oman pääoman ehtoista rahoitusta. Suunnatut osakeannit ja merkintätuoikeusannit, joihin osakkeenomistaja ei osallistu ollenkaan tai osallistuu vain osittain, pienentävät osakkeenomistajan suhteellista omistusosuutta ja äänivaltaa Yhtiössä.

Yhtiön osakkeiden omistus on keskittynyt, ja suurimmalla osakkeenomistajalla on merkittävä omistusosuus sekä määräysvalta Yhtiössä myös Listautumisen jälkeen

Jos Listautumisanti toteutetaan suunnitellusti, Yhtiön suurin osakkeenomistaja Raatihuone Oy omistaa noin 76,2 prosenttia Yhtiön kaikista liikkeeseen lasketuista Osakkeista ja äänistä välittömästi Listautumisannin jälkeen olettaen, että Yhtiö laskee liikkeeseen enintään 6 232 920 Tarjottavaa osaketta Listautumisannissa.

Listautumisannin jälkeen Raatihuone Oy:llä on edelleen merkittävä omistusosuus sekä määräysvalta Yhtiössä, ja tämän seurauksena Raatihuone Oy voi yksin tai yhdessä Toivon muiden suurten osakkeenomistajien kanssa määrätä yhtiökokouksessa tehtävistä päätöksistä, tai myös mahdollisesti estää Yhtiön yhtiökokouksessa tehtäviä päätöksiä, kuten tilin päätöksen hyväksymisen, yhtiöjärjestyksen muutokset ja tietyt yritysjärjestelyt, kuten sulautumiset ja jakautumiset.

Yhtiön suurimman osakkeenomistajan intressit voivat joskus poiketa muiden osakkeenomistajien intresseistä. Osakeomistuksen keskittyminen voi viivästyttää tai estää määräysvallan siirron Yhtiössä, evätä osakkeenomistajilta mahdollisuuden saada Osakkeistaan preemio Yhtiön myynnin yhteydessä sekä vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin. Näillä tekijöillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön muiden osakkeenomistajien asemaan.

Hallintarekisteröityjen Osakkeiden haltijat eivät välttämättä pysty käyttämään äänioikeuttaan tai muita osakkeenomistajan oikeuksiaan

On mahdollista, että sellaiset osakkeenomistajat, jotka eivät ole suomalaisia luonnollisia henkilöitä tai oikeushenkilöitä ja jotka hallinnoivat omistamiaan Osakkeita niin sanotun hallintarekisteröinnin kautta, eivät kykene käyttämään osakkeenomistajien oikeuksiaan hallinnointiketjun läpi. Hallintarekisteröityjen Osakkeiden omistajat eivät pysty suoraan käyttämään äänioikeuttaan yhtiökokouksessa, ellei hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa ole tilapäisesti merkitty Yhtiön osakasluetteloon viimeistään yhtiökokouksenkutsussa mainittuna päivämääränä. Koska tällaisen tilapäisen merkinnän tekeminen edellyttää toimenpiteitä osakkeenomistajan lisäksi osakkeenomistajan omaisuudenhoitajalta ja omaisuudenhoitajan käyttämältä tilinhoitajalta, on mahdollista, ettei merkintää onnistuta asianmukaisesti tekemään määräajassa.

Sijoittajat, joiden pää- tai viitevaluutta on muu kuin euro, altistuvat Osakkeisiin sijoittaessaan tietyille valuuttariskeille

Listautumisen toteutuessa Osakkeet hinnoitellaan ja niillä tullaan käymään kauppaa euroissa First Northissa, ja Osakkeille tulevaisuudessa mahdollisesti maksettavat osingot ovat euromääräisiä. Tämän seurauksena euron valuuttakurssin muutokset vaikuttavat mahdollisesti maksettavien osinkojen ja vapaasta omasta pääomasta tehtävien muiden varojenjakojen arvoon niiden osakkeenomistajien tapauksessa, joiden pää- tai kotivaluutta ei ole euro. Lisäksi Osakkeiden markkinahinta ilmaistuna ulkomaanvaluutoissa vaihtelee osittain valuuttakurssien vaihtelun seurauksena. Tämä voi vaikuttaa Osakkeiden ja niihin perustuvien mahdollisten osinkojen arvoon niiden osakkeenomistajien tapauksessa, joiden pää- tai kotivaluutta ei ole euro.

G. Listautumisasiin ja Listautumiseen liittyviä riskejä

Yhtiön Osakkeet eivät ole olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä ennen Listautumista, joten ei ole varmuutta siitä, että Osakkeiden hinnanmuodostus olisi tehokasta tai että Osakkeille kehittyisi aktiivisia ja likvidejä markkinoita

Yhtiön osakkeet eivät ole ennen Listautumista olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Toivo aikoo jättää listalleottohakemuksen Osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Nasdaq Helsingin ylläpitämällä monenkeskisellä First North -markkinapaikalla arviolta 31.5.2021. Ei kuitenkaan ole varmuutta siitä, kehittykö Osakkeille aktiivisia markkinoita tai pysyvätkö Osakkeiden (mukaan lukien Tarjottavien osakkeiden) markkinat aktiivisina. Osakkeiden markkinahinta voi vaihdella merkittävästi johtuen esimerkiksi

muutoksista markkinoiden suhtautumisessa Osakkeisiin tai vastaaviin arvopapereihin, ja Yhtiön Osakkeiden markkinahinta voi laskea Tarjottavien osakkeiden Merkintähintaa alemmas. Markkinahintojen vaihtelu voi johtua monista asioista ja tapahtumista, kuten esimerkiksi yleisistä markkinoiden laajuisista tapahtumista, Yhtiön liiketoiminnan tuloksen vaihtelusta sekä liiketoiminnan kehityksestä tai niihin kohdistuvien odotusten muutoksista tai Yhtiön toimintaan vaikuttavista lainsäädännön muutoksista. Mikä tahansa näistä tekijöistä voi johtaa Osakkeiden markkinahinnan laskuun, eikä Osakkeiden markkinahinta välttämättä koskaan nouse Merkintähinnan tasolle tai sitä ylemmäs. Myöskään Osakkeiden tulevasta likviditeetistä ei ole varmuutta. First Northin luonteen vuoksi First Northissa listattujen yhtiöiden osakkeisiin liittyy tavallisesti suurempi riski kuin Nasdaq Helsingin päälistalla listattujen yhtiöiden osakkeisiin ja näillä on yleensä vähäisempi likviditeetti ja heikommat myyntimahdollisuudet. First Northissa listattujen osakkeiden hinta voi myös vaihdella Nasdaq Helsingin päälistalla listattuja osakkeita enemmän. Osakkeet eivät myöskään ole kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla merkintäaikana, eikä Listautumisannissa merkittävät Tarjottavat osakkeita voi myydä ennen kuin merkintäaika on päättynyt ja Tarjottavat osakkeet kirjattu merkitsijöiden arvo-osuustileille.

Listautuminen voi viivästyä tai se voi peruuntua, ja Listautumisanti ei välttämättä tapahdu suunnitellusti tai ollenkaan

Yhtiön johdon mukaan Toivo täyttää tämän Esitteen päivämääränä First North -yhtiöille asetut vaatimukset, mutta ei kuitenkaan ole takeita siitä, että Listautuminen toteutuu Yhtiön suunnitteleamalla tavalla tai ollenkaan. Listautuminen voi epäonnistua muun muassa Listautumisen täytäntöönpanoon liittyvistä ongelmista, viranomaispäätöksistä, Nasdaq Helsingin asettamista vaatimuksista tai muista seikoista johtuen, ja osa tällaisista seikoista voi olla Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. On myös mahdollista, että Nasdaq Helsinki ei hyväksy Yhtiön listalleottohakemusta, mikä voi johtaa Listautumisen viivästyminen tai perumiseen sekä merkittäviin lisäkuluihin ja ylimääräiseen hallinnolliseen taakkaan. Lisäksi on mahdollista, että kaikkia Tarjottavia osakkeita ei merkitä Listautumisannin yhteydessä tai että Listautumisanti ei toteudu lainkaan edellä mainitusta seikoista johtuen tai muutoin. Listautumisannin ehtojen mukaan Listautumisannin toteuttaminen on ehdollinen sille, että Yhtiö saa kerättyä Listautumisannissa vähintään 13,0 miljoonan euron bruttovarat. Lisäksi Listautumisannin toteuttaminen on ehdollinen Järjestämissopimuksen allekirjoittamiselle ja sille, että Yhtiön käyttöpääomaa koskevan lausunnon perusteissa huomioituja merkintäsitoumuksia ei ole peruttu (katso lisätietoja Listautumisannin toteuttamisedeltyksistä kohdasta ”Listautumisannin ehdot – Listautumisannin yleiset ehdot – Listautumisannin ehdollisuus, toteuttaminen ja julkistaminen”). Jos Listautuminen ei toteudu, myös Listautumisanti perutaan. Listautumisen tai Listautumisannin viivästyminen tai epäonnistuminen voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Jos Listautumista ei toteuteta, sijoittaja ei voi käyttää maksamaansa merkintähintaa muuhun sijoitukseen ennen kuin maksettu merkintähinta on palautettu sijoittajille. Lisätietoja maksetun merkintähinnan palauttamisesta kohdassa ”Listautumisannin ehdot – Listautumisannin yleiset ehdot – Oikeus peruuttaa Listautumisanti”.

First Northiin listautuneisiin yhtiöihin ei sovelleta samaa arvopaperimarkkinoiden sääntelyä kuin niihin yhtiöihin, jotka ovat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla, ja siksi sijoittaminen sellaiseen yhtiöön saattaa sisältää enemmän riskejä kuin sijoittaminen säännellyllä markkinoilla listattuihin yhtiöihin

First North on vaihtoehtoinen markkinapaikka, jota ylläpitää Nasdaq Helsinki. First North -yhtiöihin ei sovelleta samoja sääntöjä kuin säännellyillä markkinapaikoilla listattuihin yhtiöihin. First North -yhtiöt noudattavat pienille kasvuyhtiöille sovellettuja vaatimustasoltaan alhaisempia sääntöjä. Kaikki Arvopaperimarkkinallain vaatimukset koskien säänneltyä markkinaa, kuten esimerkiksi säännökset liputusvelvollisuudesta tai ostotarjousvelvollisuudesta, eivät myöskään koske First Northissa kaupankäynnin kohteeksi otettuja arvopapereita. Siksi on esimerkiksi mahdollista, että yksittäinen osakkeenomistaja saavuttaa määräysvallan yhtiökokouksen päätöksissä ilman, että kasvaneesta omistussuudesta on ilmoitettu, eikä tällaisella osakkeenomistajalla ole velvollisuutta tehdä pakollista ostotarjousta Yhtiön muille osakkeenomistajille. Näiden tai muiden sääntelyerojen seurauksena First North -yhtiöiden ja niiden osakkeenomistajien oikeudet ja velvollisuudet eroavat säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevien yhtiöiden ja niiden osakkeenomistajien oikeuksista ja velvollisuuksista. First North -yhtiöön sijoittaminen saattaa tämän vuoksi sisältää suurempia riskejä kuin sijoittaminen säännellylle markkinalle listattuun yhtiöön.

Listautumisannissa tehtyjä merkintöjä ei voi peruuttaa tai muuttaa muutoin kuin tietyissä tilanteissa

Listautumisannissa tehtyt merkinnät ovat sitovia, eikä niitä voi muuttaa, peruuttaa tai mitätöidä merkinnän tekemisen jälkeen Listautumisannin ehdoissa mainittuja poikkeustilanteita lukuun ottamatta. Lisätietoja merkintöjen sitovuudesta ja peruuttamisesta on esitetty kohdassa ”Listautumisannin ehdot – Listautumisannin yleiset ehdot – Sitoumuksen peruuttaminen”. Tarjottavat osakkeet maksetaan merkinnän yhteydessä, mutta Listautumisannin Merkintähinta määräytyy vasta merkintäajan päätyttyä. Näin ollen sijoittajat joutuvat tekemään sijoituspäätöksensä ennen kuin Merkintähinta tai Listautumisannin lopputulos on tiedossa. Lisäksi on huomioitava, että Tarjottavat osakkeet merkitään sijoittajien arvo-osuustileille vasta sen jälkeen, kun merkintäaika on päättynyt, eikä Tarjottavista osakkeista voi välttämättä luopua ennen kuin Osakkeet on kirjattu merkitsijän arvo-osuustilille.

YHTIÖ, HALLITUS, TILINTARKASTAJAT JA NEUVONANTAJAT

Yhtiö

Toivo Group Oyj
Teknobulevardi 7
01530 Vantaa

Yhtiön hallituksen jäsenet

Asko Myllymäki	Hallituksen puheenjohtaja
Tomi Koivukoski	Hallituksen jäsen
Petri Kärkkäinen	Hallituksen jäsen
Harri Tahkola	Hallituksen jäsen

Yhtiön tilintarkastaja

KPMG Oy Ab
Päävastuullinen tilintarkastaja: KHT Timo Nummi
Töölönlahdenkatu 3 A
00100 Helsinki

Pääjärjestäjä

Danske Bank A/S, Suomen sivuliike
Televisiokatu 1
00240 Helsinki

Yhtiön oikeudellinen neuvonantaja

Bird & Bird Asianajotoimisto Oy
Mannerheimintie 8
00100 Helsinki

Pääjärjestäjän oikeudellinen neuvonantaja

Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy
Eteläesplanadi 14
00130 Helsinki

ERÄITÄ SEIKKOJA

Esitteestä vastuussa olevat tahot

Toivo Group Oyj
Yritys- ja yhteisötunnus: 2687933-2
Kotipaikka: Helsinki
Osoite: Teknobulevardi 7, 01530 Vantaa

Esitettä koskeva vakuutus

Yhtiö on laatinut tämän Esitteen ja vastaa tähän Esitteeseen sisältyvistä tiedoista. Yhtiö vakuuttaa, että sen parhaan ymmärryksen mukaan tässä Esitteessä esitetyt tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tästä Esitteestä ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

Ulkopuolisista lähteistä olevat tiedot

Mikäli Esitteen sisältämä tieto on peräisin ulkopuolisesta lähteestä, kyseinen lähde on yksilöity. Yhtiö vahvistaa, että Esitteeseen sisältyvät ulkopuolisista lähteistä tuotetut tiedot on toistettu Esitteessä asianmukaisesti ja että siltä osin kuin Yhtiö tietää ja on pystynyt kyseisten kolmansien julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja.

Tämä Esite sisältää tietoa Yhtiön kilpailullisesta asemasta sekä markkinoista, joilla Yhtiö toimii, sisältäen markkinakokoa ja markkinaosuutta koskevaa tietoa. Ellei toisin mainita, Yhtiön tai sen toimialan markkinakehityksestä esitetyt arviot perustuvat Yhtiön johdon kohtuullisella tavalla varmistamiin arvioihin. Markkinoita koskevan tiedon kokoamiseksi Yhtiön johto on kerännyt tietoa eri palvelukokonaisuuksien markkinoista ja kilpailijoista, minkä pohjalta Yhtiön johto on analysoinut Yhtiön markkinoita ja kilpailullista asemaa. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Esitteen sisältämä markkinaosuutta koskeva tieto antaa oikean ja riittävän kuvan Yhtiön markkinoista ja kilpailuasemasta. Tämä tieto ei kuitenkaan ole minkään itsenäisen asiantuntijan vahvistamaa, eikä Yhtiö siten takaa, että kolmas osapuoli tulee samoihin päätelmiin tai tuloksiin käyttäen erilaisia metodeja kootessaan tai analysoidessaan markkinoita koskevaa dataa.

Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiraportit

Tämä Esite sisältää kiinteistöjen käyvän arvon määrittämistä koskevia tietoja, jotka ovat peräisin Yhtiön tilaamista Catella Property Oy:n (y-tunnus 2214835-6) (**”Catella”**) tätä Esitettä varten laatimista ja tämän Esitteen liitteinä A ja B olevista kiinteistöarviointiraporteista. Catella on suostunut siihen, että kiinteistöarviointiraportteja käytetään tässä Esitteessä ja hyväksynyt tässä Esitteessä esitetyt tiedot siltä osin kuin ne perustuvat näihin raporteihin.

Tässä Esitteessä Catellan arviointiraporttien mukaisiin arvoihin viitataan termillä ”markkina-arvo”. Catellan raporttien mukaan markkina-arvo (IVS 2020) on se arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinneissa oteta huomioon.

Esitteen saatavilla olo

Tämä Esite sekä siihen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat saatavilla arviolta 29.5.2021 lähtien Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa sijoittajille.toivo.fi ja Danske Bankin verkkosivustolla osoitteessa www.danskebank.fi/toivo. Lisäksi tämä Esite sekä siihen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat saatavilla Yhtiön rekisteröidyssä toimipaikassa osoitteessa Teknobulevardi 7, 01530 Vantaa arviolta 31.5.2021 lähtien.

Tulevaisuutta koskevat lausumat

Eräät tässä Esitteessä esitetyt lausumat, kuten muun muassa kohdissa *”Tiivistelmä”*, *”Riskitekijät”*, *”Listautumisannin tausta ja syyt sekä varojen käyttö”*, *”Markkina- ja toimialakatsaus”*, *”Yhtiön liiketoiminta”* ja *”Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät”* esitetyt lausumat perustuvat Yhtiön johdon näkemyksiin ja käsityksiin sekä tällä hetkellä Yhtiön johdon tiedossa olevien seikkojen perusteella tekemiin oletuksiin, ja siten ne voivat olla tulevaisuutta koskevia lausumia. Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat sisältävät tunnettuja ja tuntemattomia riskejä, epävarmuustekijöitä sekä muita tärkeitä tekijöitä, joiden johdosta Yhtiön tulevaisuudessa toteutuva tulos, toiminta, saavutukset ja toimialan tulos voivat poiketa olennaisesti tällaisissa tulevaisuutta koskevissa lausumissa nimenomaisesti tai välillisesti esitetyistä tuloksista, toiminnasta, saavutuksista ja toimialan tuloksista. Tällaisia riskejä, epävarmuustekijöitä ja muita tärkeitä tekijöitä ovat muun muassa Yhtiön strategian toteutumiseen ja rahoituksen saatavuuteen liittyvät riskit, yleinen

talous- ja markkinatilanne sekä muut kohdassa ”Riskitekijät” kuvatut riskit. Tulevaisuutta koskevat lausumat eivät ole takuita Yhtiön tulevasta toiminnallisesta tai taloudellisesta suorituskyvystä.

Lisätietoja seikoista, jotka voivat vaikuttaa muun muassa Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin sekä Osakkeiden hintaan, on esitetty kohdassa ”Riskitekijät”.

Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja

Tilinpäätökset ja osavuositiedot

Esitteessä esitetyt taloudelliset tiedot ovat peräisin:

- 31.3.2021 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta esitetyistä tilintarkastamattomista taloudellisista tiedoista, jotka on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen (kansainväliset tilinpää-tösstandardit, International Financial Reporting Standards, ”IFRS”), sisältäen tilintarkastamattomat vertailutiet-dot 31.3.2020 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, sekä
- Yhtiön tilintarkastetusta 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta laaditusta IFRS-konsernitilinpäätöksestä, sisältäen tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta, sekä
- tilintarkastetuista 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikausilta suomalaisen kirjanpitoikäntännön (Finnish Accounting Standards, ”FAS”) mukaisesti laadituista konsernitilinpäätöksistä.

Yhtiö siirtyi 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta lähtien laatimaan konsernitilinpäätöksensä noudattaen IFRS-tilinpää-tösstandardeja. Tämä Esite sisältää sekä tilintarkastamattomia IFRS-tilinpäätöstietoja että tilintarkastettuja FAS-tilinpää-töstietoja 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta.

Tämän Esitteen taulukoissa esitetyt luvut 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta esitetään lähtökohtaisesti tilintarkastamat-tomina IFRS-lukuina johtuen niiden paremmasta vertailukelpoisuudesta suhteessa tilintarkastettuihin IFRS-lukuihin 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta. Niiltä osin kuin taulukoissa esitetään tilintarkastettuja FAS-tilinpäätöstietoja 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta, on asianomaisissa kohdissa tästä erikseen maininta.

Vaihtoehtoiset tunnusluvut

Tässä Esitteessä esitetään tiettyjä tunnuslukuja, jotka eivät ole Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ”ESMA”) antaman ohjeen ”Vaihtoehtoiset tunnusluvut” mukaan IFRS-standardeissa määriteltyjä tai nimettyjä historiallisia taloudellista suorituskyyä, taloudellista asemaa tai rahavirtoja kuvaavia tunnus-lukuja, vaan ne ovat vaihtoehtoisia tunnuslukuja. Toivo katsoo, että vaihtoehtoiset tunnusluvut antavat täydentävää lisä-tietoa IFRS-konsernitilinpäätöksessä esitettyihin taloudellisiin tunnuslukuihin nähden ja lisäävät ymmärrystä Toivon toi-minnan kannattavuudesta.

Esiteasetuksen 6 artiklan mukaisesti kaikki esitteissä oleva tieto tulee esittää helposti analysoitavassa ja ymmärrettävässä muodossa. ESMA katsoo, että jos esitteestä vastuulliset tahot päättävät sisällyttää vaihtoehtoisia tunnuslukuja esitteeseen, ymmärrettävyyden periaate edellyttää, että vaihtoehtoisten tunnuslukujen tulee olla määriteltyjä, niillä tulee olla tarkoi-tuksenmukaiset nimet, niiden tulee olla tilinpäätöksessä esitettyjen tietojen kanssa täsmäytettyjä ja niiden merkitykselli-syys ja luotettavuus tulee selostaa. Tässä Esitteessä näitä vaihtoehtoisia tunnuslukuja ovat:

- Liikevoitto
- Nettovuokratuotto
- Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo
- Korolliset nettovelat
- Pitkäaikainen nettovarallisuus
- Luototusaste (LTV)
- Omavaraisuusaste, %
- Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus

Näiden vaihtoehtoisten tunnuslukujen kuvaukset ja käyttötarkoitus on kuvattu kohdassa: ”Eräitä taloudellisia tietoja – Tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat”.

Tilintarkastajat

Yhtiön konsernitilinpäätökset 31.12.2020 ja 31.12.2019 päättyneiltä tilikausilta on tarkastanut tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Timo Nummi. Timo Nummi on rekisteröity tilintarkastuslain (1141/2015, muutoksineen) 6 luvun 9 pykälän mukaiseen tilintarkastajarekisteriin. KPMG Oy Ab:n osoite on Töölönlahdenkatu 3 A, 00100 Helsinki. Yhtiön tilintarkastajaksi 31.12.2021 päättyvälle tilikaudelle on valittu tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Timo Nummi.

Yhtiön konsernitilinpäätöksen 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta on tarkastanut KHT Jukka Mäkelä. Jukka Mäkelä on rekisteröity tilintarkastuslain (1141/2015, muutoksineen) 6 luvun 9 pykälän mukaiseen tilintarkastajarekisteriin. KHT Jukka Mäkelän osoite on Eteläkatu 14 C, 13100 Hämeenlinna.

Muu informaatio

Tämän Esitteen taulukoissa esitetyt taloudelliset ja muut tiedot on pyöristetty. Siten tietyissä tapauksissa sarakkeen tai rivin lukujen summa ei aina vastaa tarkalleen sarakkeen tai rivin loppusummana esitettyä lukua. Lisäksi tietyt prosenttiluvut on laskettu tarkoilla luvuilla ennen pyöristystä, eivätkä ne siten välttämättä vastaa prosenttilukuja, joihin olisi päästy, mikäli lukujen laskenta olisi perustunut pyöristettyihin lukuihin.

Tässä Esitteessä ”euro” tai ”EUR” ovat viittauksia Euroopan talous- ja rahaliittoon osallistuvien EU:n jäsenvaltioiden käyttämään rahayksikköön ja ”Ruotsin kruunu” tarkoittaa Ruotsin laillista valuuttaa.

Sopimusvaiheessa olevat kohteet

Tässä Esitteessä ”Sopimusvaiheessa” olevilla kohteilla tarkoitetaan kohteita ja asuntoja, joiden rakentaminen ei ole alkanut ja joihin liittyen Yhtiöllä on voimassa oleva sopimus (tai viranomaisen päätös tällaisen sopimuksen solmimisesta), jonka perusteella sopimuksen vastapuolella on velvollisuus toteuttaa kiinteistökohdetta koskettava kauppa Yhtiön niin halutessa.⁴ Sopimusvaiheessa olevien kohteiden hankkimiseen liittyy kuitenkin epävarmuuksia sekä tekijöitä, jotka ovat Yhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella. Sopimusvaiheessa olevan kohteen hankkiminen ja rakennuttamisen aloittaminen voi esimerkiksi viivästyä tai peruuntua sopimusvastapuolesta, yleisestä markkinatilanteesta, kohteen sijaintialueeseen liittyvistä muutoksista, Yhtiön rahoitusasemasta, viranomaispäätöksistä tai muista syistä johtuen. Lisäksi Sopimusvaiheessa olevia kohteita ei ole pääsääntöisesti rahoitettu etukäteen vieraan pääoman ehtoisesti, sillä niiden rakentaminen alkaa kohteesta riippuen noin 1-5 vuoden kuluttua kohdetta koskettavan sopimuksen solmimisesta.

Tässä Esitteessä esitetyt arviot Sopimusvaiheessa olevien kohteiden käyvistä arvoista 31.3.2021 perustuvat Yhtiön johdon osin subjektiivisiin näkemyksiin kyseessä olevien kohteiden sijaintialueiden tuottovaatimustasoista. Yhtiön arviot kohteen arvosta perustuvat ulkopuoliselta toimijalta saatun arvioon alueen tuottovaateesta. Omassa tuottovaadearviossaan Yhtiö huomioi muun muassa etäisyydet palveluista sekä julkisesta liikenteestä, kohteen tyyppin, kuten esimerkiksi sen onko kyseessä rivi-, kerros- vai luhtitalo, sekä kohteen varustelun ja palvelutason. Lisäksi arviossa huomioidaan huoneiston pinta-alat. Arviot on tehty olettaen, että arvioidut kohteet olisivat olleet valmiina ja vuokrattuina 31.3.2021. Vaikka nämä arviot tehdään vilpittömässä mielessä ja huolellisesti, ei ole takeita siitä, että ne olisivat tarkkoja arvioita Sopimusvaiheessa olevien kohteiden todellisista käyvistä arvoista tai että ne eivät muuttuisi tulevaisuudessa. Ks. lisätietoja kohdasta ”Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä - Sopimusvaiheessa olevien kohteiden toteutumiseen liittyy epävarmuuksia ja niihin liittyvä arvonnäyttö on tietyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa.”

Kehitysvoitto ja kehitysmarginaali

Tässä Esitteessä ”kehitysvoitolla” tarkoitetaan keskeneräisen kohteen osalta summaa, joka saadaan vähentämällä arviokirjan mukaisesta arvioidusta valmiin kohteen käyvästä arvosta sen arvioidut rakennuskustannukset, ja valmiin kohteen osalta summaa, joka saadaan vähentämällä arviokirjan mukaisesta käyvästä arvosta kohteen toteutuneet rakennuskustannukset.

Tässä Esitteessä ”kehitysmarginaalilla” tarkoitetaan osamäärää, joka saadaan jakamalla kehitysvoitto rakennuskustannuksilla.

⁴ Sopimusvaiheessa olevilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, joiden rakentaminen ei ole alkanut ja joihin liittyen Yhtiöllä on (i) voimassa oleva kiinteistökaupan esisopimus, (ii) voimassa oleva osakkeiden kauppaa koskeva esisopimus, (iii) sitova kiinteistön tai osakkeiden kauppaa koskeva kauppakirja, (iv) kohtien (i)-(iii) mukaisten sopimusten yhdistelmä, (v) muu sitova sopimus, jolla vastapuoli on velvollinen toteuttamaan transaktion Yhtiön niin halutessa, tai (vi) tai viranomaisen päätös kohdissa (i)-(v) tarkoitettujen sopimusten solmimisesta.

Verkkosivuston tiedot eivät kuulu Esitteeseen

Tämä Esite tullaan julkaisemaan Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa sijoittajille.toivo.fi sekä Danske Bankin verkkosivustolla osoitteessa www.danskebank.fi/toivo. Yhtiön verkkosivustolla tai millä tahansa muulla verkkosivustolla esitetyt tiedot eivät ole osa tätä Esitettä, eikä mahdollisten sijoittajien tule luottaa näihin tietoihin tehdessään päätöstä arvopapereihin sijoittamisesta. Esitteeseen viittaamalla sisällytetyt tiedot, jotka esitetään Yhtiön verkkosivustolla, sekä Esitteen mahdolliset täydennykset ovat kuitenkin osa Esitettä.

Tulevaisuudessa saatavilla olevia tietoja

Yhtiön tarkoituksena on vuosittain julkistaa vuosikertomus, joka sisältää tilintarkastetun konsernitilinpäätöksen ja hallituksen toimintakertomuksen, puolivuositarkastus, joka sisältää tilintarkastamattomia taloudellisia tietoja vuoden ensimmäisen puolen vuoden jaksolta, liiketoimintakatsaukset vuoden ensimmäiseltä ja kolmannelta vuosineljännekseltä sekä tilinpäätöstiedote, joka sisältää tietoja koko tilikaudelta sekä vuoden toisen puolen vuoden jaksolta.

Puolivuositarkastus 30.6.2021 päättyvältä kuuden kuukauden jaksolta on tarkoitus julkistaa arviolta 11.8.2021. Kaikki toimintakertomukset, tilinpäätökset, puolivuositarkastukset, liiketoimintakatsaukset ja yhtiötiedotteet julkaistaan suomeksi.

TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

31.5.2021	Listautumisannin merkintäaika alkaa
7.6.2021	Listautumisasi voidaan keskeyttää aikaisintaan
8.6.2021	Yleisöannin ja Henkilöstöannin merkintäajat päättyvät
10.6.2021	Instituutioannin merkintäaika päättyy
10.6.2021 (arvio)	Listautumisannin lopputulosta koskeva yhtiötiedote julkistetaan
11.6.2021 (arvio)	Yleisöannissa ja Henkilöstöannissa Tarjottavat osakkeet kirjataan hyväksytyn sitoumuksen antaneiden sijoittajien arvo-osuustileille
11.6.2021 (arvio)	Osakkeiden kaupankäynnin First Northissa odotetaan alkavan
15.6.2021 (arvio)	Instituutioannissa Tarjottavat osakkeet ovat valmiina toimitettaviksi maksua vastaan Euroclear Finland kautta

LISTAUTUMISANNIN TAUSTA JA SYYT SEKÄ VAROJEN KÄYTTÖ

Listautumisannin tausta ja syyt

Listautumisen ja Listautumisannin tavoitteena on edistää Toivon kasvustrategian toteutumista. Lisäksi Listautumisen tavoitteena on lisätä taloudellista joustavuutta Yhtiön toiminnan edelleen kehittämiseen ja laajentamiseen. Listautumisen odotetaan myös lisäävän Yhtiön tunnettuutta asiakkaiden ja sijoittajien keskuudessa, mikä Yhtiön johdon näkemyksen mukaan parantaisi Yhtiön kilpailukykyä. Lisäksi Yhtiön tunnettuuden lisääntymisen odotetaan parantavan Yhtiön kykyä houkutella ja sitouttaa avainhenkilöitä. Listautuminen mahdollistaa Yhtiölle pääsyn pääomamarkkinoille ja omistajapohjan laajentamisen sekä kotimaisilla että ulkomaisilla sijoittajilla, minkä odotetaan lisäävän Osakkeen likviditeettiä.

Hankittavien varojen käyttö

Toivo pyrkii keräämään Listautumisannilla noin 13,0 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla yhteensä enintään 6 232 920 Tarjottavaa osaketta merkittäväksi 2,10 euron osakekohtaiseen Merkintähintaan Yleisö- ja Instituutioannissa sekä 1,89 euron osakekohtaiseen merkintähintaan Henkilöstöannissa. Toivo arvioi, että sen maksettavaksi tulee noin 1 miljoonaa euroa Listautumisantiin liittyviä kuluja ja palkkioita olettaen, että Toivo kerää Listautumisannilla noin 13,0 miljoonan euron bruttovarat. Toivo arvioi keräävänsä Listautumisannista noin 12 miljoonan euron nettovarot olettaen, että Lisäosakeoptiota ei käytetä. Toivo maksaa Pääjärjestäjälle järjestämissopimuksen mukaiset järjestelypalkkiot.

Listautumisannista saatavat varat on tarkoitus käyttää Yhtiön kasvustrategian toteuttamiseen ja tukemiseen, sisältäen Yhtiön kiinteistökehityshankkeet sekä muut mahdolliset kasvuinvestoinnit⁵.

⁵ Esimerkiksi uuden henkilöstön palkkaaminen, työvälineiden hankkiminen, markkinointikustannukset ja mahdolliset toimitilalaajennukset.

LISTAUTUMISANNIN EHDOT

Listautumisannin yleiset ehdot

Listautumisasi

Toivo Group Oyj, Suomessa perustettu julkinen osakeyhtiö ("**Toivo**" tai "**Yhtiö**") pyrkii keräämään osakeannilla noin 13,0 miljoonan euron bruttovarat tarjoamalla alustavasti enintään 6 232 920 Yhtiön uutta osaketta ("**Tarjottavat osakkeet**") merkittäväksi ("**Listautumisasi**"). Olettaen että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja Lisäosakeoptio (kuten määritelty jäljempänä) käytetään täysimääräisesti, Yhtiö kerää yhteensä noin 15,0 miljoonan euron bruttovarat. Listautumisasi koostuu (i) yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa ("**Yleisöanti**"), (ii) private placement -järjestelyistä institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja soveltuvien lakien mukaisesti kansainvälisesti ("**Instituutioanti**") sekä (iii) henkilöstöannista Yhtiöön tai sen konserniyhtiöihin merkintäaikana työsuhteessa olevalle henkilöstölle sekä Yhtiön johtoryhmän jäsenille ("**Henkilöstöanti**"). Tarjottavia osakkeita tarjotaan Yleisö- ja Instituutioannissa 2,10 euron merkintähintaan Tarjottavalta osakkeelta ("**Merkintähinta**"). Merkintähinta Henkilöstöannissa on 10 prosenttia alaisempi kuin Merkintähinta eli 1,89 euroa Tarjottavalta osakkeelta ("**Henkilöstöannin Merkintähinta**").

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 25.5.2021 valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 10 000 000 uuden osakkeen antamisesta Yhtiön Nasdaq First North Growth Market Finland -markkinapaikalle ("**First North**") listautumisen ("**Listautuminen**") yhteydessä. Yhtiön hallitus päätti 27.5.2021 tämän valtuutuksen perusteella alustavasti laskea liikkeeseen enintään 6 232 920 Tarjottavaa osaketta Listautumisannissa.

Tarjottavat osakkeet vastaisivat noin 12,0 prosenttia Yhtiön kaikista osakkeista ("**Osakkeet**") ja Osakkeiden tuottamasta äänimäärästä Listautumisannin jälkeen, ja Yhtiön Osakkeiden lukumäärä voi nousta enintään 52 151 288 Osakkeeseen olettaen, että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja Lisäosakeoptiota (kuten määritelty jäljempänä) ei käytetä. Mikäli Lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti, Tarjottavat osakkeet ja Lisäosakkeet (määritelty jäljempänä) yhdessä vastaisivat noin 13,5 prosenttia Osakkeista ja Osakkeiden tuottamasta äänimäärästä Listautumisannin jälkeen ja Yhtiön Osakkeiden lukumäärä voi tällöin nousta enintään 53 086 226 Osakkeeseen.

Tarjottavat osakkeet tarjotaan osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen Osakkeiden saattamiseksi kaupankäynnin kohteeksi First Northiin. Hyväksytystä Tarjottavan osakkeen merkinnästä Yhtiölle suoritettu maksu merkitään kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon, minkä johdosta Yhtiön osakepääoma ei nouse Listautumisannin seurauksena.

Tarjottavia osakkeita tarjotaan Instituutioannissa Yhdysvaltojen ulkopuolella institutionaalisille sijoittajille siten, että se täyttää Yhdysvaltain arvopaperilain (U.S. Securities Act of 1933) ("**Yhdysvaltain Arvopaperilaki**") nojalla annetun Regulation S -säännösten "offshore transaction" -määritelmän, ja muutoin kyseisen säännösten mukaisesti. Osakkeita (mukaan lukien Tarjottavat osakkeet) ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain Arvopaperilain nojalla tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilain mukaisesti, eikä niitä siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin (kuten Regulation S -säännöksessä on määritelty).

Listautumisannin ehdot koostuvat Listautumisannin yleisten ehtojen lisäksi Yleisöantia, Instituutioantia ja Henkilöstöantia koskevista erityisistä ehdoista.

Pääjärjestäjä ja merkintäpaikka

Danske Bank A/S, Suomen sivuliike ("**Danske Bank**") toimii Listautumisannin pääjärjestäjänä ("**Pääjärjestäjä**"). Danske Bank toimii merkintäpaikkana Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannissa.

Lisäosakeoptio

Listautumisannin yhteydessä Yhtiö voi myöntää vakauttamisjärjestäjänä toimivalle Danske Bankille ("**Vakauttamisjärjestäjä**") lisäosakeoption, joka oikeuttaisi Vakauttamisjärjestäjän merkitsemään suunnatussa annissa Merkintähinnalla enintään 934 938 lisäosaketta ("**Lisäosakkeet**") yksinomaan mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisannin yhteydessä ("**Lisäosakeoptio**"). Lisäosakeoptio on käytettävissä 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta First Northissa (eli arviolta 11.6.2021 ja 10.7.2021 välinen ajanjakso) ("**Vakauttamisaika**"). Lisäosakkeiden enimmäismäärä vastaa 1,8 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä olettaen, että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja Lisäosakeoptiota ei käytetä. Lisäosakkeet vastaavat kuitenkin aina enintään 15 prosenttia Tarjottavien osakkeiden yhteismäärästä.

Vakauttaminen

Vakauttamisjärjestäjällä on oikeus, muttei velvollisuutta toteuttaa Vakauttamisaikana toimenpiteitä, jotka vakauttavat, ylläpitävät tai muuten vaikuttavat Osakkeiden hintaan. Vakauttamisjärjestäjä voi allokoita Tarjottavien osakkeiden kokonaismäärää suuremman määrän Osakkeita, jolloin syntyy lyhyt positio. Lyhyt positio on katettu, mikäli se ei ylitä Lisäosakkeiden määrää. Vakauttamisjärjestäjä voi sulkea katetun lyhyen position käyttämällä Lisäosakeoption ja/tai ostamalla Osakkeita markkinoilta. Määritettäessä Osakkeiden hankintatapaa lyhyen position kattamiseksi, Vakauttamisjärjestäjä voi ottaa huomioon muun muassa Osakkeiden markkinahinnan verrattuna Merkintähintaan. Listautumisannin yhteydessä Vakauttamisjärjestäjä voi myös ostaa Osakkeita markkinoilta tai tehdä niitä koskevia ostotarjouksia Osakkeiden markkinahinnan vakauttamiseksi. Nämä toimenpiteet saattavat nostaa tai ylläpitää Osakkeiden markkinahintaa markkinoilla itsenäisesti määräytyviin hintatasoihin nähden tai estää tai viivyttää Osakkeiden markkinahinnan laskua. Vakauttamistoimenpiteitä ei kuitenkaan saa toteuttaa Merkintähintaa korkeampaan hintaan. Vakauttamisjärjestäjällä ei ole velvollisuutta toteuttaa edellä kuvattuja toimenpiteitä, ja se voi keskeyttää toimenpiteiden toteuttamisen milloin tahansa. Vakauttamisjakson päätyttyä Vakauttamisjärjestäjä tai Yhtiö Vakauttamisjärjestäjän puolesta julkistaa lainsäädännön tai muiden sovellettavien säännösten edellyttämät tiedot vakauttamisesta. Vakauttamistoimenpiteitä voidaan toteuttaa First Northissa Vakauttamisaikana.

Vakauttamistoimenpiteissä noudatetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetusta (EU) N:o 596/2014 markkinoiden väärinkäytöstä (markkinoiden väärinkäyttöasetus) sekä Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/6/EY ja komission direktiivien 2003/124/EY, 2003/125/EY ja 2004/72/EY kumoamisesta ("**Markkinoiden väärinkäyttöasetus**") ja komission delegoitua asetusta (EU) 2016/1052 Markkinoiden väärinkäyttöasetuksen täydentämisestä takaisinosto-ohjelmiin ja vakauttamistoimenpiteisiin sovellettavia edellytyksiä koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla.

Vakauttamisjärjestäjä ja Raatihuone Oy voivat tehdä vakauttamiseen liittyvän Lisäosakeoptiota koskevan osakelainaus-sopimuksen Listautumisen yhteydessä. Osakelainausopimuksen mukaan Vakauttamisjärjestäjä voi ottaa Lisäosakkeiden enimmäismäärää vastaavan määrän Osakkeita lainaksi kattaakseen mahdolliset ylikysyntätilanteet Listautumisannin yhteydessä. Mikäli Vakauttamisjärjestäjä lainaa Osakkeita osakelainausopimuksen mukaisesti, sen on palautettava yhtä suuri määrä Osakkeita Raatihuone Oy:lle. Katso lisätietoja kohdasta "**Listautumisannin järjestäminen**".

Järjestämissopimus

Yhtiön ja Pääjärjestäjän odotetaan allekirjoittavan arviolta 10.6.2021 järjestämissopimuksen ("**Järjestämissopimus**"). Järjestämissopimuksen mukaan Yhtiö sitoutuu laskemaan liikkeeseen Tarjottavat osakkeet Pääjärjestäjän hankkimille sijoittajille. Katso lisätietoja kohdasta "**Listautumisannin järjestäminen**".

Merkintäaika

Yleisöannin merkintäaika alkaa 31.5.2021 kello 10:00 ja päättyy 8.6.2021 kello 16:00.

Instituutioannin merkintäaika alkaa 31.5.2021 kello 10:00 ja päättyy 10.6.2021 kello 12:00.

Henkilöstöannin merkintäaika alkaa 31.5.2021 kello 10:00 ja päättyy 8.6.2021 kello 16:00.

Yhtiön hallituksella on ylikysyntätilanteessa oikeus Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin keskeyttämiseen aikaisintaan 7.6.2021 kello 16:00. Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannit voidaan keskeyttää tai olla keskeyttämättä toisistaan riippumatta. Keskeyttämisestä julkistetaan viipymättä yhtiötiedote.

Yhtiön hallituksella on oikeus pidentää Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäaikoja. Mahdollinen merkintäajan pidennys julkistetaan yhtiötiedotteella, josta ilmenee merkintäajan uusi päättymisajankohta. Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöantien merkintäajat päättyvät kuitenkin viimeistään 17.6.2021 kello 16:00. Yleisö-, Instituutio- tai Henkilöstöannin merkintäaikoja voidaan pidentää toisistaan riippumatta. Merkintäajan pidentämistä koskeva yhtiötiedote on julkistettava viimeistään Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin merkintäaikojen yllä esitettyinä arvioituina päättymispäivinä.

Merkintähinta

Tarjottavia osakkeita tarjotaan Yleisö- ja Instituutioannissa 2,10 euron Merkintähintaan Tarjottavalta osakkeelta.

Henkilöstöannin Merkintähinta on 10 prosenttia alhaisempi kuin Merkintähinta eli 1,89 euroa Tarjottavalta osakkeelta.

Merkintähintaa voidaan muuttaa merkintäajan kuluessa kuitenkin siten, että Yleisöannissa Merkintähinta on enintään alkuperäinen Merkintähinta eli 2,10 Tarjottavalta osakkeelta ja Henkilöstöannissa enintään alkuperäinen Henkilöstöannin

Merkintähinta eli 1,89 euroa Tarjottavalta osakkeelta. Mahdollisesta muutoksesta ilmoitetaan yhtiötiedotteella ja Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa sijoittajille.toivo.fi. Mikäli Merkintähintaa muutetaan, Yhtiön Listautumisannin yhteydessä julkaisemaa suomenkielistä esitettä (**"Esite"**) täydennetään ja täydennys julkistetaan yhtiötiedotteella. Jos Merkintähintaa muutetaan ja Esitettä täydennetään, Sitoumuksen (kuten määritelty jäljempänä) ennen Esitteen täydentämistä tai oikaisua antaneilla sijoittajilla on oikeus peruuttaa Sitoumuksensa jäljempänä kohdassa *"Listautumisannin ehdot – Sitoumuksen peruuttaminen"* kuvatulla tavalla.

Listautumisannin ehdollisuus, toteuttaminen ja julkistaminen

Yhtiön hallitus päättää Listautumisannin toteuttamisesta, Tarjottavien osakkeiden lopullisista määristä ja Tarjottavien osakkeiden allokaatiosta (**"Toteuttamispäätös"**) arviolta 10.6.2021. Edellä mainitut tiedot julkistetaan yhtiötiedotteella välittömästi Toteuttamispäätöksen jälkeen ja ne ovat saatavilla Yhtiön verkkosivustolla osoitteessa sijoittajille.toivo.fi yhtiötiedotteen julkistamisen jälkeen sekä Yleisö- ja Henkilöstöannin merkintäpaikoissa viimeistään Toteuttamispäätöstä seuraavana pankkipäivänä, eli arviolta 11.6.2021. Listautumisannin toteuttaminen on ehdollinen sille, että Yhtiö saa kerättyä Listautumisannissa vähintään 13,0 miljoonan euron bruttovarat. Listautumisannin toteuttaminen on ehdollinen Järjestämissopimuksen allekirjoittamiselle. Lisäksi Listautumisannin toteuttaminen on ehdollinen sille, että Yhtiön käyttö-pääomaa koskevan lausunnon perusteissa huomioituja merkintäsitoumuksia ei ole peruttu (ks. lisätietoja kohdasta *"Pääomarakenne ja velkaantuneisuus – Käyttöpääomaa koskeva lausunto"*).

Sitoumuksen peruuttaminen

Yleisöannissa tai Henkilöstöannissa annettua sitoumusta merkitä Tarjottavia osakkeita (**"Sitoumus"**) ei voi muuttaa. Sitoumus voidaan peruuttaa ainoastaan Euroopan parlamentin ja neuvoston 14.6.2017 antaman asetuksen (EU) 2017/1129 (**"Esiteasetus"**) edellyttämässä tilanteissa.

Esiteasetuksen edellyttämä peruuttamisoikeus

Mikäli Esitettä täydennetään Esiteasetuksen mukaisesti Esitteessä olevan olennaisen virheen tai puutteen taikka olennaisen uuden tiedon johdosta, joka on käynyt ilmi sen jälkeen kun Finanssivalvonta on hyväksynyt Esitteen, mutta ennen kuin Listautumisannin merkintäaika päättyy, Sitoumuksen ennen Esitteen täydentämistä tai oikaisua antaneilla sijoittajilla on oikeus Esiteasetuksen mukaisesti peruuttaa Sitoumuksensa kolmen (3) työpäivän kuluessa siitä, kun Esitteen täydennys tai oikaisu on julkaistu. Peruuttamisoikeuden käyttämisen edellytyksenä on lisäksi, että täydennykseen tai oikaisuun johtanut virhe, puute tai olennainen uusi tieto on käynyt ilmi ennen kuin Listautumisannin merkintäaika päättyy. Mahdollisen Sitoumuksen peruutuksen tulee koskea yksittäisen sijoittajan antaman Sitoumuksen kattamaa osakemäärää kokonaisuudessaan. Mikäli Esitettä täydennetään, täydennys julkistetaan yhtiötiedotteella, jolla julkistetaan myös tiedot sijoittajien Esiteasetuksen mukaisesta Sitoumuksen peruuttamisoikeudesta.

Menettely Sitoumusta peruutettaessa

Sitoumuksen peruuttaminen tulee ilmoittaa peruuttamiselle asetetun määräajan kuluessa kirjallisesti sille merkintäpaikalle, jossa alkuperäinen Sitoumus on annettu, seuraavin poikkeuksin:

- Danske Bankin verkkopankin, yritysten verkkopankin tai verkkomerkinnän kautta annetun Sitoumuksen voi peruuttaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun välityksellä käymällä Danske Bankin konttoreissa (pois lukien yritys-konttorit) tai soittamalla Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskukseen ja käyttämällä Danske Bankin pankkitunnuksia.
- Puhelimitse Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksessa annettu Sitoumus voidaan peruuttaa puhelimitse Danske Bankin pankkitunnuksilla.
- Henkilöstöannissa Sitoumuksen peruuttamisesta on ilmoitettava kirjallisesti merkintäpaikalle.

Mahdollisen Sitoumuksen peruuttamisen tulee koskea Sitoumusta kokonaisuudessaan. Peruuttamiseen oikeuttavan ajanjakson päätyttyä peruuttamisoikeutta ei enää ole. Mikäli Sitoumus peruutetaan, merkintäpaikka palauttaa Tarjottavista osakkeista maksetun määrän Sitoumuksessa ilmoitetulle pankkitilille. Varat palautetaan mahdollisimman pian Sitoumuksen peruuttamisen jälkeen, arviolta viiden (5) pankkipäivän kuluessa merkintäpaikalle annetusta peruuttamisilmoituksesta. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan sijoittajan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Tarjottavien osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille

Sitoumuksen antaneella sijoittajalla on oltava arvo-osuustili suomalaisessa tai Suomessa toimivassa tilinhoitajassa. Sijoittajien on ilmoitettava arvo-osuustilinsä tiedot Sitoumuksessaan. Merkintöjen tekeminen osakesäästötilille onnistuu Danske Bankin kautta tehtynä vain Danske Bankissa olevalle osakesäästötilille. Yleisöannissa ja Henkilöstöannissa allokoitavat Tarjottavat osakkeet kirjataan hyväksytyn Sitoumuksen tehneiden sijoittajien arvo-osuustileille arviolta ensimmäisenä pankkipäivänä Toteuttamispäätöksen jälkeen, arviolta 11.6.2021. Instituutioannissa sijoittajan tulee olla yhteydessä Listautumisannin Pääjärjestäjään arvo-osuustilien osalta. Instituutioannissa allokoituvat Tarjottavat osakkeet ovat valmiina toimitettaviksi maksua vastaan arviolta 15.6.2021 Euroclear Finland Oy:n kautta.

Omistus- ja osakasoikeudet

Omistusoikeus Tarjottaviin osakkeisiin siirtyy, kun Tarjottavat osakkeet on maksettu, Tarjottavat osakkeet on rekisteröity Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ("**Kaupparekisteri**") ja Tarjottavat osakkeet on kirjattu sijoittajan arvo-osuustilille. Tarjottavat osakkeet tuottavat samat oikeudet kuin muut Osakkeet ja ne tuottavat oikeuden osinkoon ja muuhun varojen jakoon sekä muihin Osakkeisiin liittyviin oikeuksiin Yhtiössä omistusoikeuden siirtymisestä lukien.

Varainsiirtovero ja toimenpidemaksut

Tarjottavien osakkeiden liikkeeseen laskemisen tai merkinnän yhteydessä ei peritä varainsiirtoveroa Suomessa. Tilinhoitajat perivät hinnastonsa mukaisen maksun arvo-osuustilin ylläpitämisestä ja osakkeiden säilyttämisestä.

Kaupankäynti Osakkeilla

Ennen Listautumisannin toteutusta Osakkeet eivät ole olleet kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla. Yhtiö aikoo jättää listalleottohakemuksen Helsingin Pörssille Osakkeiden listaamiseksi First Northiin. Osakkeiden kaupankäynnin odotetaan alkavan First Northissa arviolta 11.6.2021. Osakkeiden kaupankäyntitunnus on TOIVO ja ISIN-tunnus FI4000496716.

Kaupankäynnin alkaessa First Northissa arviolta 11.6.2021 Listautumisannissa Tarjottavia osakkeita ei välttämättä ole kaikilta osin vielä siirretty sijoittajien arvo-osuustileille. Mikäli sijoittaja haluaa myydä Listautumisannissa merkitsemiään Tarjottavia osakkeita First Northissa, tulee sijoittajan varmistua ennen toimeksiannon antamista siitä, että sijoittajan arvo-osuustilillä on toimeksiannon toteutumisen hetkellä myynnin tarkoittama määrä Osakkeita.

Oikeus peruuttaa Listautumisanti

Yhtiön hallituksella on oikeus peruuttaa Listautumisanti milloin tahansa ennen Toteuttamispäätöstä muun muassa markkinatilanteen, Yhtiön taloudellisen aseman tai Yhtiön liiketoiminnan olennaisen muutoksen johdosta. Jos Listautumisanti päätetään peruuttaa, maksetut merkintähinnat palautetaan sijoittajille arviolta viiden (5) pankkipäivän kuluessa peruuttamispäätöksestä. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan suomalaiselle pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Luovutusrajoitukset (lock-up)

Yhtiön odotetaan sopivan, että se ei ilman Pääjärjestäjän antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajanjaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua Listautumisesta, laske liikkeeseen, tarjoa, panttaa, myy, sitoudu myymään, myy optio-oikeutta osakkeisiin tai oikeutta ostaa, osta mitään optio-oikeutta tai oikeutta myydä, luovuta optio-oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa tai muutoin siirrä tai luovuta (tai julkista tällaista toimea) suoraan tai välillisesti omistamiaan Osakkeita tai arvopapereita, jotka oikeuttavat Osakkeisiin tai ovat muunnettavissa tai vaihdettavissa Osakkeiksi, tai tee mitään vaihtosopimusta tai muuta sopimusta, jolla Osakkeiden omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät kokonaan tai osittain riippumatta siitä, toteutetaanko tällainen sopimus Osakkeiden tai muiden arvopapereiden toimituksella, käteisellä tai muulla tavalla tai tee Yhtiön yhtiökokoukselle ehdotusta toteuttaa tällaista järjestelyä. Luovutusrajoitus ei koske Listautumisannin toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä. Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten odotetaan sopivan Yhtiön luovutusrajoitussopimusta tietyin poikkeuksin vastaavan luovutusrajoitussopimuksen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Henkilöstöantiin osallistuvien luovutusrajoituksia on kuvattu jäljempänä kohdassa "*Listautumisannin ehdot – Osallistumisoikeus Henkilöstöantiin*".

Luovutusrajoitus sopimusten ehdot koskevat yhteensä noin 87,0 prosenttia Osakkeista Listautumisannin jälkeen ilman Lisäosakeoptiota (Lisäosakeoptio huomioon ottaen noin 85,5 prosenttia) olettaen, että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti (luovutusrajoitusten suhteellinen osuus Osakkeista on laskettu ennen hallituksen ja johtoryhmän jäsenten tai henkilöstön mahdollisia merkintöjä Listautumisannissa).

Muut seikat

Listautumisasiin liittyvistä muista seikoista ja käytännön toimenpiteistä päättää Yhtiön hallitus.

Saatavilla olevat asiakirjat

Yhtiön viimeisin tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus sekä muut osakeyhtiölain (624/2006, muutokseen) 5 luvun 21 §:n mukaiset asiakirjat ovat merkintäajan saatavilla Yhtiön toimipisteessä osoitteessa Teknobulevardi 7, 01530 Vantaa.

Sovellettava laki

Listautumisasiin sovelletaan Suomen lakia. Listautumisannista mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

Yleisöantia koskevat erityiset ehdot

Yleistä

Yleisöannissa tarjotaan alustavasti enintään 1 250 000 Tarjottavaa osaketta yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa. Yhtiö voi kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin välillä. Edellä esitetystä huolimatta Yleisöannissa Tarjottavien osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 1 250 000 Tarjottavaa osaketta tai, jos Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama osakemäärä on tätä vähemmän, Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien osakkeiden kokonaismäärä.

Merkintäpaikalla on oikeus hylätä Sitoumus kokonaan tai osittain, jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

Osallistumisoikeus sekä Sitoumusten vähimmäis- ja enimmäismäärä

Yleisöantiin voivat osallistua sijoittajat, joiden kotipaikka on Suomessa ja jotka antavat Sitoumuksensa Suomessa. Sitoumuksen antavalla yhteisöllä tulee olla voimassa oleva oikeushenkilötunnus ("LEI"). Yleisöannin Sitoumuksen tulee koskea vähintään 200 ja enintään 50 000 Tarjottavaa osaketta. Kukin sijoittaja voi antaa vain yhden Sitoumuksen Yleisöannissa. Saman sijoittajan sekä Yleisöannissa että Henkilöstöannissa antamia Sitoumuksia ei kuitenkaan yhdistetä.

Merkintäpaikat ja Sitoumuksen antaminen

Sitoumus katsotaan annetuksi, kun sijoittaja on jättänyt merkintäpaikkaan allekirjoitetun sitoumuslomakkeen merkintäpaikan ohjeiden mukaisesti tai vahvistanut Sitoumuksensa pankkitunnuksillaan merkintäpaikan ohjeiden mukaisesti sekä maksanut kyseisen Sitoumuksen mukaisen merkinnän. Verkkomerkintänä jätetty Sitoumus katsotaan tehdyksi, kun sijoittaja on tehnyt Sitoumuksen verkkomerkinnän ehtojen mukaisesti tai vahvistanut Sitoumuksen pankkitunnuksillaan ja maksanut kyseisen Sitoumuksen mukaisen merkintämaksun. Sitoumusta tehtäessä on otettava huomioon mahdolliset merkintäpaikan antamat tarkemmat ohjeet.

Sitoumuksen peruuttaminen on mahdollista vain edellä kohdassa "Listautumisannin ehdot – Listautumisannin yleiset ehdot – Sitoumuksen peruuttaminen" yksilöidyllä tavalla ja mainituissa tilanteissa.

Yleisöannin merkintäpaikkoina Danske Bankin arvo-osuustili- tai osakesäästötiliasiakkaille toimivat:

- Danske Bankin verkkopankki, pankkitunnuksilla henkilöasiakkaille, osoitteessa www.danskebank.fi;
- Danske Bankin yritysten verkkopankki Markets Online -moduulissa District -sopimusasiakkaille;
- Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskus puhelimitse Danske Bankin pankkitunnuksilla ma–pe kello 9.00–18.00 numerossa +358 200 20109 (pvm/mpm). Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksen puhelut nauhoitetaan;

- Danske Bankin konttorit Suomessa niiden tavanomaisina aukioloaikoina; sekä
- Danske Bankin Private Banking -konttorit Suomessa (vain Danske Bankin Private Banking -asiakkaille).

Sitoumuksen antaminen puhelimitse Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksen tai Danske Bankin verkkopankin kautta edellyttää voimassaolevaa verkkopankkisopimusta Danske Bankin kanssa.

Sitoumuksen tekeminen osakesäästötilille on mahdollista Danske Bankin kautta vain Danske Bankissa olevalle osakesäästötilille tehtynä.

Yleisöannin merkintäpaikkoina Suomessa muille kuin Danske Bankin arvo-osuustiliasiakkaille toimivat:

- Danske Bankin verkkomerkintä henkilöstöasiakkaille osoitteessa www.danskebank.fi. Sitoumus voidaan tehdä verkkopalvelun kautta Aktian, Danske Bankin, Handelsbankenin, Nordean, Oma Säästöpankin, Osuuspankin, POP Pankin, S-Pankin, Säästöpankin ja Ålandsbankenin verkkopalvelutunnuksin; ja
- Danske Bankin konttorit (pois lukien yrityskonttorit) Suomessa niiden tavanomaisina aukioloaikoina. Tiedon merkintäpalveluita tarjoavista konttorista saa Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksesta puhelimitse ma-pe kello 9.00-18.00 numerossa +358 200 20109 (pvm/mpm) tai internetistä osoitteesta www.danskebank.fi. Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksen puhelut nauhoitetaan.

Danske Bankin verkkomerkinnän kautta yksittäinen sijoittaja voi tehdä Yleisöannissa Suomessa enintään 100 000 euron määräisen Sitoumuksen. Jos merkintä ylittää 100 000 euroa, Sitoumuksen voi antaa Danske Bankin konttoreissa.

Sitoumuksen kattamat Tarjottavat osakkeet on maksettava tililtä, joka on Sitoumuksen antajan nimissä.

Yhteisöt eivät voi antaa Sitoumuksia Danske Bankin verkkomerkintänä.

Alle 18-vuotiaiden tai muutoin edunvalvonnan alaisten henkilöiden tekemät tai heidän puolestaan tehdyt Sitoumukset on tehtävä heidän laillisten edunvalvojien toimesta ja ne voivat edellyttää Suomen paikallisen holhousviranomaisen hyväksyntää. Edunvalvoja ei voi merkitä Osakkeita ilman paikallisen holhousviranomaisen hyväksyntää, koska Osakkeet eivät Sitoumusta annettaessa ole kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisellä markkinapaikalla.

Tarjottavien osakkeiden maksu

Tarjottavista osakkeista maksetaan Sitoumusta annettaessa Merkintähinta (eli 2,10 euroa Tarjottavalta osakkeelta) kerrottuna Sitoumuksen mukaisella Tarjottavien osakkeiden lukumäärällä. Mikäli Merkintähintaa alennetaan, sovelletaan tämän jälkeen tehtyihin Sitoumuksiin uutta Merkintähintaa.

Danske Bankin konttoreissa, Danske Bankin Private Banking -konttoreissa tai Danske Bankin Sijoitusasiantuntijakeskuksen kautta tehdyn Sitoumuksen osalta maksu veloitetaan suoraan sijoittajan Danske Bankissa olevalta pankkitililtä tai se voidaan maksaa tilisiirtona. Danske Bankin verkkopankin tai Danske Bankin yritysten verkkopankin kautta tehtyä Sitoumusta vastaava tiliveloitus tapahtuu, kun sijoittaja vahvistaa Sitoumuksen pankkitunnuksillaan. Danske Bankin verkkomerkinnän kautta annettu Sitoumus tulee maksaa verkkomerkinnän ehtojen ja ohjeiden mukaisesti välittömästi Sitoumuksen tekemisen jälkeen.

Sitoumuksen hyväksyminen ja allokaatio

Yhtiön hallitus päättää Yleisöannissa Tarjottavien osakkeiden allokaatiosta sijoittajille Toteuttamispäätöksen yhteydessä. Yhtiön hallitus päättää menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Sitoumukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Yhtiön hallitus pyrkii hyväksymään merkitsijöiden Sitoumukset 200 Tarjottavaan osakkeeseen saakka kokonaan. Tämän määrän ylittävältä osalta Yhtiön hallitus pyrkii allokoimaan Tarjottavia osakkeita Sitoumusten täyttämättä olevien määrien keskinäisessä suhteessa. Kaikille Yleisöantiin osallistuneille sijoittajille lähetetään vahvistusilmoitus Sitoumusten hyväksymisestä ja Tarjottavien osakkeiden allokaatiosta niin pian kuin mahdollista ja arviolta viimeistään 28.6.2021.

Maksetun määrän palauttaminen

Mikäli Sitoumus hylätään tai hyväksytään vain osittain ja/tai mikäli Merkintähintaa muutetaan ja uusi Merkintähinta on alempi kuin Sitoumuksen tekemisen yhteydessä maksettu hinta, maksetun määrän ylimääräinen osa palautetaan Sitoumuksen antajalle hänen Sitoumuksessaan ilmoittamalle pankkitilille arviolta viidentenä (5.) pankkipäivänä

Toteuttamispäätöksen jälkeen eli arviolta 17.6.2021. Mikäli sijoittajan pankkitili on eri rahalaitoksessa kuin merkintäpaikka, palautettavat varat maksetaan pankkitilille rahalaitosten välisen maksuliikenteen aikataulun mukaisesti arviolta viimeistään kaksi (2) pankkipäivää myöhemmin. Palautettaville varoille ei makseta korkoa. Katso edellä myös ”Listautumisannin ehdot – Listautumisannin yleiset ehdot – Sitoumuksen peruuttaminen”.

Tarjottavien osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille

Yleisöannissa Sitoumuksen antavalla sijoittajalla on oltava arvo-osuustili suomalaisessa tai Suomessa toimivassa tilinhoitajassa, ja hänen on ilmoitettava arvo-osuustilinsä tiedot Sitoumuksessaan. Merkintöjen tekeminen osakesäästötileille onnistuu Danske Bankin kautta tehtynä vain Danske Bankissa olevalle osakesäästötilille. Yleisöannissa allokoitunut Tarjottavat osakkeet kirjataan hyväksytyn Sitoumuksen tehneiden sijoittajien arvo-osuustileille arviolta ensimmäisenä pankkipäivänä Toteuttamispäätöksen jälkeen eli arviolta 11.6.2021.

Instituutioantia koskevat erityiset ehdot

Yleistä

Instituutioannissa tarjotaan alustavasti enintään 4 732 920 Tarjottavaa osaketta institutionaalisille sijoittajille private placement -järjestelyissä Suomessa ja, soveltuvien lakien mukaisesti, kansainvälisesti näiden ehtojen mukaisesti. Yhtiö voi kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin välillä. Edellä esitetystä huolimatta Yleisöannin Tarjottavien osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 1 250 000 Tarjottavaa osaketta tai, jos Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama osakemäärä on tätä vähemmän, Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien osakkeiden kokonaismäärä.

Tarjottavia osakkeita tarjotaan Instituutioannissa Yhdysvaltojen ulkopuolella institutionaalisille sijoittajille siten, että se täyttää Yhdysvaltain Arvopaperilain nojalla annetun Regulation S -säännöksen ”offshore transaction” -määritelmän ja myös muutoin kyseisen säännösten mukaisesti. Osakkeita (mukaan lukien Tarjottavat osakkeet) ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain Arvopaperilain nojalla tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilain mukaisesti, eikä niitä siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin (kuten Regulation S säännöksessä on määritelty). Lisätietoja Tarjottavien osakkeiden tarjoamista koskevista rajoituksista on kohdassa ”Esi-tettä koskevia tietoja”.

Pääjärjestäjällä on oikeus hylätä institutionaalisen sijoittajan Instituutioannissa antama merkintätarjous (**”Merkintätarjous”**) kokonaan tai osittain jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

Osallistumisoikeus ja merkintäpaikka

Instituutioantiin voivat osallistua sijoittajat, joiden Merkintätarjous käsittää vähintään 50 001 Tarjottavaa osaketta. Merkintätarjouksen antavalla yhteisöllä tulee olla voimassa oleva LEI-tunnus.

Instituutioannin sijoittajien Merkintätarjouksia ottaa vastaan Listautumisannin Pääjärjestäjä.

Ankkurisijoittajien merkintäsitoumukset

Aurator Varainhoito Oy, Evli-Rahastoyhtiö Oy hallinnoimiensa rahastojen puolesta, tietyt Sp-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot ja tietyt Taaleri Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot (**”Ankkurisijoittajat”**) ovat kukin erikseen antaneet merkintäsitoumuksen liittyen suunniteltuun Listautumisasiin. Ankkurisijoittajien antamat merkintäsitoumukset ovat ehdollisia tiettyjen edellytysten täyttymiselle, kuten sille, että Listautumisannin osakekohtainen merkintähinta on enintään 2,10 euroa Tarjottavalta osakkeelta (mikä vastaa noin 96 miljoonan euron markkina-arvoa ennen Listautumisasiä) ja Yhtiö sitoutuu allokoimaan Listautumisannissa Ankkurisijoittajalle merkintäsitoumuksen kattaman määrän Tarjottavia osakkeista. Ankkurisijoittajat ovat antaneet merkintäsitoumuksia seuraavasti:

- Aurator Varainhoito Oy miljoona euroa
- Evli-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat sijoitusrahastot kaksi (2) miljoonaa euroa
- tietyt Sp-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot kaksi (2) miljoonaa euroa
- tietyt Taaleri Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot kaksi (2) miljoonaa euroa

Ankkurisijoittajien merkintäsitoumukset ovat yhteensä seitsemään (7) miljoonaa euroa tai noin 53,5 prosenttia Tarjottavista osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä olettaen, että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat

osakkeet merkitään täysimääräisesti ja Lisäosakeoptiota ei käytetä (noin 46,5 prosenttia olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan). Ankkurisijoittajat eivät saa korvausta merkintäsitoumuksestaan.

Merkintätarjousten hyväksyminen ja allokaatio

Yhtiön hallitus päättää Instituutioannissa tehtyjen Merkintätarjousten hyväksymisestä Toteuttamispäätöksen yhteydessä. Yhtiön hallitus päättää menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Merkintätarjoukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Instituutioannissa hyväksytyistä Merkintätarjouksista toimitetaan vahvistusilmoitus allokaation jälkeen niin pian kuin on käytännöllistä.

Tarjottavien osakkeiden maksaminen

Instituutioannin sijoittajien tulee maksaa hyväksytyn Merkintätarjouksensa mukaiset Tarjottavat osakkeet Pääjärjestäjän antamien ohjeiden mukaisesti arviolta 15.6.2021. Pääjärjestäjällä on arvopaperinvälittäjän huolellisuusvelvollisuuden mukainen oikeus tarvittaessa vaatia Merkintätarjouksen vastaanottamisen yhteydessä tai ennen Merkintä-tarjouksen hyväksymistä sijoittajalta selvitystä sen kyvystä maksaa Merkintätarjousta vastaavat Tarjottavat osakkeet tai vaatia Merkintätarjouksen tarkoittamien Tarjottavien osakkeiden maksua suoritettavaksi etukäteen. Maksettava määrä on tällöin Merkintähinta (eli 2,10 euroa Tarjottavalta osakkeelta) kerrottuna Merkintätarjouksen mukaisella Tarjottavien osakkeiden lukumäärällä. Mikäli Merkintähintaa muutetaan, sovelletaan tämän jälkeen annettuihin tarjouksiin uutta Merkintähintaa. Mahdolliset maksujen palautukset tapahtuvat arviolta viidentenä (5.) pankkipäivänä Toteuttamispäätöksen jälkeen eli arviolta 17.6.2021. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Henkilöstöantia koskevat erityiset ehdot

Yleistä

Henkilöstöannissa tarjotaan alustavasti enintään 250 000 Tarjottavaa osaketta Yhtiöön tai sen konserniyhtiöihin merkintäaikana työsuhteessa olevalle henkilöstölle sekä Yhtiön johtoryhmän jäsenille ("**Henkilöstö**").

Yhtiö voi kysynnästä riippuen rajoituksetta siirtää Tarjottavia osakkeita alustavasta osakemäärästä poiketen Yleisö-, Instituutio- ja Henkilöstöannin välillä. Edellä esitetystä huolimatta Yleisöannin Tarjottavien osakkeiden vähimmäismäärä on kuitenkin 1 250 000 Tarjottavaa osaketta tai, jos Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama osakemäärä on tätä vähemmän, Yleisöannissa annettujen Sitoumusten kattama Tarjottavien osakkeiden kokonaismäärä.

Osallistumisoikeus Henkilöstöantiin

Oikeus merkitä Tarjottavia osakkeita Henkilöstöannissa on vain Henkilöstöllä Suomessa ja Ruotsissa.

Oikeus osallistua Henkilöstöantiin on henkilökohtainen eikä se ole siirrettävissä. Merkintään oikeutettu voi kuitenkin tehdä merkinnän valtuutetun välityksellä. Henkilöstöantiin osallistuva voi halutessaan osallistua myös Yleisöantiin siihen soveltuvien ehtojen mukaisesti.

Henkilöstöannissa annettavan Sitoumuksen tulee käsittää vähintään 200 Tarjottavaa osaketta.

Henkilöstöantiin osallistumisen edellytyksenä on sitoutuminen luovutusrajoituksen noudattamiseen. Luovutusrajoituksen mukaisesti Henkilöstöantiin osallistuvat eivät ilman Pääjärjestäjän kirjallista suostumusta (jota Pääjärjestäjä ei saa kohtuuttomasti evätä) ajanjaksolla, joka päättyy 360 päivää Listautumisen jälkeen (eli arviolta 6.6.2022), myy, myy lyhyeksi tai muutoin luovuta suoraan tai välillisesti Tarjottavia osakkeita tai Tarjottavien osakkeiden omistamiseen oikeuttavia optio-oikeuksia tai warrantteja tai muita Tarjottaviksi osakkeiksi muutettavia tai vaihdettavia arvopapereita, jotka he omistavat tai ovat hankkineet Henkilöstöannissa tai joiden luovuttamiseen heillä on valtuudet. Henkilöstöantiin osallistuvat henkilöt hyväksyvät merkinnän tehdessään sen, että heitä sitoo ilman erillisiä toimenpiteitä edellä mainittu luovutusrajoitus, ja että se kirjataan Yhtiön toimeksiannosta merkitsijän arvo-osuustilille.

Henkilöstöannin Merkintähinta sekä allokaatio

Henkilöstöannin Merkintähinta on 10 prosenttia alhaisempi kuin Yleisöannin Merkintähinta eli 1,89 euroa Tarjottavalta osakkeelta.

Yhtiön hallitus päättää Henkilöstöannissa Tarjottavien osakkeiden allokaatiosta Toteuttamispäätöksen yhteydessä. Yhtiön hallitus päättää menettelystä mahdollisessa ylikysyntätilanteessa. Sitoumukset voidaan hyväksyä tai hylätä kokonaan tai osittain. Yhtiön hallitus pyrkii hyväksymään Sitoumukset kokonaan 200 Tarjottavaan osakkeeseen saakka ja allokoimaan tämän määrän ylittävältä osalta Tarjottavia osakkeita Sitoumusten täyttämättä olevien määrien keskinäisessä

suhteessa. Henkilöstöantiin osallistuneille sijoittajille lähetetään vahvistusilmoitus Sitoumusten hyväksymisestä ja Tarjottavien osakkeiden allokaatiosta niin pian kuin mahdollista ja arviolta viimeistään 28.6.2021.

Merkintäpaikka, Sitoumuksen antaminen, Henkilöstöosakkeiden maksaminen ja rekisteröinti

Henkilöstöannin merkintäpaikka on Danske Bank. Henkilöstöannissa Sitoumukset annetaan ja maksut suoritetaan merkintään oikeutetuille annetun erillisen ohjeistuksen mukaisesti.

Sitoumuksen tekeminen osakesäästötillille on mahdollista Danske Bankin kautta vain Danske Bankissa olevalle osakesäästötillille tehtynä.

Yhtiöllä tai Danske Bankilla on oikeus hylätä Sitoumus osittain tai kokonaan, jos se ei ole näiden ehtojen mukainen tai se on muuten puutteellinen.

Henkilöstöannissa merkityt Tarjottavat osakkeet rekisteröidään Kaupparekisteriin arviolta 10.6.2021.

Henkilöstöosakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille

Henkilöstöannissa Sitoumuksen antavalla sijoittajalla on oltava arvo-osuustili suomalaisessa tai Suomessa toimivassa tilinhoitajassa ja hänen on ilmoitettava arvo-osuustilinsä tiedot Sitoumuksessaan. Henkilöstöannissa allokoitua ja maksettua Tarjottavia osakkeita kirjataan sijoittajien arvo-osuustileille arviolta 11.6.2021.

PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön pääomarakenne ja velkaantuneisuus perustuen Yhtiön tilintarkastamattomiin taloudellisiin tietoihin 31.3.2021 päätyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, jotka on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen.

Taulukkoa tulee lukea yhdessä kohtien ”Riskitekijät”, ”Eräitä taloudellisia tietoja” ja ”Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät” sekä tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytettyjen konsernitilinpäätösten kanssa.

(TEUR)	31.3.2021
	(Tilintarkastamaton)
Pääomarakenne	
Lyhytaikaiset velat	
Taatut/Vakuudelliset.....	600
Takaamattomat/Vakuudettomat.....	403
Lyhytaikaiset velat yhteensä.....	1 002
Pitkäaikaiset velat	
Taatut/Vakuudelliset.....	25 989
Takaamattomat/Vakuudettomat.....	6 131
Pitkäaikaiset velat yhteensä.....	32 121
Velat yhteensä	33 123
Oma pääoma	
Osakepääoma.....	1 000
Pääomalainat.....	16 921
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto.....	740
Muuntoerot	-9
Kertyneet voittovarot	12 569
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma.....	31 221
Määräysvallattomien omistajien osuus.....	114
Oma pääoma yhteensä	31 335
Velat ja oma pääoma yhteensä	64 458
Nettovelkaantuneisuus	
Rahavarat (A)	2 306
Muut rahavarat (B)	0
Muut lyhytaikaiset rahoitusvarat (C)	0
Maksuvalmius (D=A+B+C)	2 306
Lyhytaikainen rahoitusvelka (E)	34
Lyhytaikainen lähipiirilaina (E)	369
Pitkäaikaisen rahoitusvelan lyhytaikainen osa (F) ...	600
Lyhytaikainen rahoitusvelka yhteensä (G=E+F)	1 002
Lyhytaikainen nettovelkaantuneisuus (H=G-D)	-1 304
Pitkäaikainen rahoitusvelka (I)	29 121
Pitkäaikainen lähipiirilaina (I)	3 000
Velkainstrumentit (J)	0
Pitkäaikaiset rahoitusvelat yhteensä (K=I+J)	32 121
Nettovelkaantuneisuus yhteensä (L=H+K)	30 817

Yhtiön taseen ulkopuolisia vastuita 31.3.2021 on kuvattu kohdassa ”Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Taseen ulkopuoliset sitoumukset”.

Yhtiön pääomarakenteessa ja velkaantuneisuudessa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia 31.3.2021 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

Käyttöpääomaa koskeva lausunto

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Yhtiöllä on riittävästi käyttöpääomaa kattamaan Yhtiön tarpeet tämän Esitteen päivämäärää seuraavien 12 kuukauden ajaksi.

Ankkurisijoittajat ovat kukin antaneet Listautumisasiin liittyen peruuttamattomia merkintäsitoumuksia, joiden nojalla ne sitoutuvat merkitsemään Tarjottavia osakkeita yhteensä 7 miljoonalla eurolla. Käyttöpääomaa koskevaa lausuntoa antaessaan Yhtiö on sisällyttänyt näistä peruuttamattomista sitoumuksista yhteensä 5 miljoonan euron määräiset varat sen käyttöpääoman laskentaan (ks. lisätietoja kohdasta ”*Osakeannin ehdot - Listautumisannin ehdollisuus, toteuttaminen ja julkistaminen*”).

Johdanto

Toivo on Suomen kiinteistömarkkinoilla pääsääntöisesti toimiva kiinteistötalo, jonka liiketoimintaan kuuluvat kiinteistökehitys sekä kiinteistöjen omistaminen ja vuokraus. Toivon johdon näkemyksen mukaan Yhtiö on ainoa Suomessa toimiva täysin vastaavalla liiketoimintamallilla toimiva kiinteistötalo, sillä se ei ole rakennusliike eikä kiinteistörahasto, vaan kokonaisvaltainen kiinteistöjen kehittäjä ja aktiivinen omistaja. Yhtiön asiakaskuntaan kuuluvat ensisijaisesti yksityiset kuluttaja-asiakkaat, painopisteenä pääasiassa matalatuloiset, pienikokoisia asuntoja etsivät henkilöt, sekä yksittäiset yritysasiakkaat, joille Toivo vuokraa kiinteistöjään.

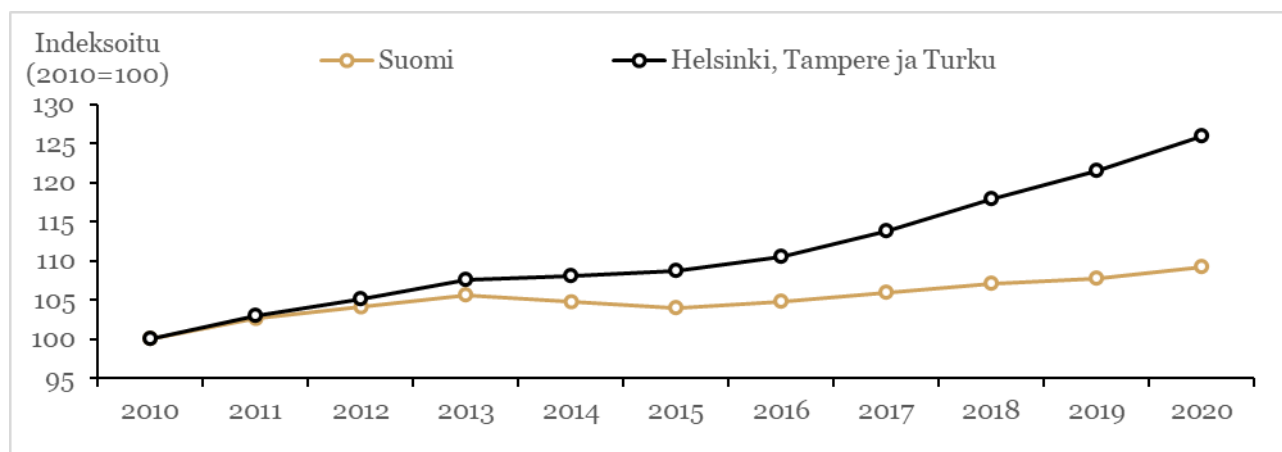
Yhtiölle relevantti päämarkkina on Suomen asuinkiinteistömarkkina Toivon vuokratessa asuntojaan pääsääntöisesti yksityisille kuluttaja-asiakkaille. Tärkeitä Suomen asuinkiinteistömarkkinan kehitystä kuvaavia mittareita ovat asuntojen hintojen kehitys sekä asuntojen vuokrien kehitys. Asuntojen hintataso, vuokrat ja kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ovat tärkeitä mittareita, sillä muun muassa nämä seikat vaikuttavat asuntojen markkinahintoihin ja sitä kautta määrittävät asuinkiinteistöalan toimijoiden pääasiallisten varojen, sijoituskiinteistöjen, käyvät arvot. Keskimääräiset hintatasojen ja muiden tekijöiden muutokset johtavat usein myös sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksiin toimijoiden taseissa ja vaikuttavat siten alan toimijoiden omavaraisuuteen ja yhtiökohtaiseen riskitasoon. Asuntojen vuokratasot toimivat myös tärkeänä mittarina, koska asuntojen vuokrat muodostavat alan toimijoiden merkittävimmän liikevaihdon lähteen. Vuokratasojen keskimääräinen vaihtelu on siten myös kytköksissä asuinkiinteistöalan toimijoiden kannattavuuteen.

Suomen asuinkiinteistömarkkinan viimeaikainen kehitys

Viimeisen kymmenen vuoden aikana Suomen asuinkiinteistöjen hinnat ovat nousseet vakaasti. Hintojen nousu on kuitenkin jakautunut epätasaisesti kasvukeskuksien ja muun Suomen välillä. Vuosien 2010–2020 välillä koko Suomen asuinkiinteistöjen hinnat kallistuivat keskimäärin 9,2 prosenttia, kun samanaikaisesti Helsingin, Tampereen ja Turun asuinkiinteistöjen hinnat kallistuivat keskimäärin 25,9 prosenttia.⁶ Koko Suomelle tämä tarkoittaa 0,9 prosentin keskimääräistä vuosikasvua verrattuna Helsingin, Tampereen ja Turun alueiden 2,3 prosentin keskimääräiseen vuosikasvuun.⁷

Seuraavassa kaaviossa on esitetty Suomen sekä Helsingin, Tampereen ja Turun asuinkiinteistöjen indeksoitu hintakehitys vuosina 2010–2020:

Suomen asuinkiinteistöjen indeksoitu hintakehitys 2010-2020



Lähde: Tilastokeskus (Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit, vuosittain, 1988-2020).

Koko Suomen sekä myös Helsingin, Tampereen ja Turun alueiden vuokratasot ovat kasvaneet merkittävästi viimeisen viiden vuoden aikana. Suhteellisesti tarkasteltuna alueiden hintataso on kehittynyt suunnilleen samaa tahtia tarkastelujakson aikana. Vuosina 2015–2020 koko Suomen asuntojen kuukausivuokrat nousivat keskimäärin 1,92 euroa/m², mikä vastaa noin 15,9 prosentin kasvua.⁸ Samanaikaisesti Helsingin, Tampereen ja Turun asuntojen kuukausivuokrat nousivat keskimäärin 2,38 euroa/m², mikä vastaa noin 18,1 prosentin kasvua.⁹ Helsingin, Tampereen ja Turun alueiden keskimääräinen vuokrahintojen preemio koko Suomen keskimääräiseen kuukausivuokraan verrattuna oli 1,05 euroa/m² vuonna 2015, mikä vastaa noin 8,0 prosenttia Helsingin, Tampereen ja Turun alueiden keskimääräisestä kuukausivuokrasta. Preemion euromääräinen suuruus per asuineliö sekä osuus vuokrasta nousivat tarkastelujakson aikana, ollen 1,51 euroa/m²

⁶ Lähde: Tilastokeskus (Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit, vuosittain, 1988-2020).

⁷ Lähde: Tilastokeskus (Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit, vuosittain, 1988-2020).

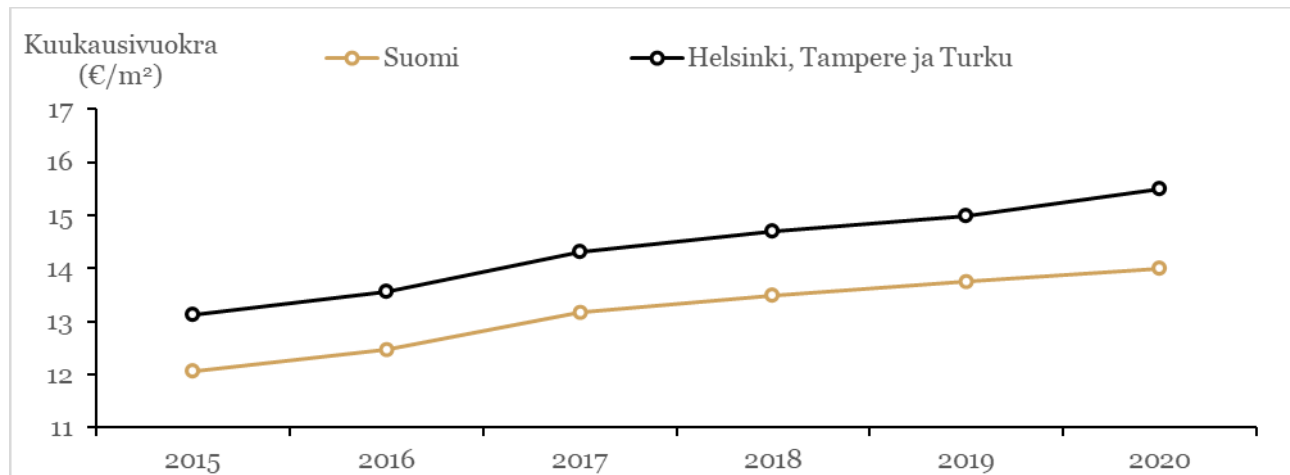
⁸ Lähde: Tilastokeskus (Vuokraindeksi ja keskineliövuokrat, vuosittiedot, 2015-2020).

⁹ Lähde: Tilastokeskus (Vuokraindeksi ja keskineliövuokrat, vuosittiedot, 2015-2020).

vuonna 2020, mikä vastaa noin 9,7 prosenttia Helsingin, Tampereen ja Turun alueiden keskimääräisestä kuukausivuok-
rasta.¹⁰

Seuraavassa kaaviossa on esitetty Suomen sekä Helsingin, Tampereen ja Turun asuntojen vuokratasojen hintakehitys vuosina 2015–2020:

Asuntojen vuokratasojen kehitys Suomessa 2015-2020



Lähde: Tilastokeskus (Vuokraindexi ja keskineliövuokrat, vuositiedot, 2015-2020).

Asumisen kustannusten kautta asuinkiinteistöalan kannalta merkitykselliseksi asiaksi nousee myös väestön vauraus ja asumiseen käytettävissä olevien tulojen määrä etenkin matalatuloisilla sekä alemmilla keskituloisilla. Vuonna 2016 Suomen väestöstä 59 prosenttia kuului joko matalatuloisiin tai alempiin keskituloisiin, mikä tarkoittaa, että heidän kuukausikohtaiset käytettävissä olevat tulot olivat 0 – 2 236 euroa.¹¹ Lisäksi pienituloisin tuloviidennes on Suomessa erityisen asumismenorasitteinen, sillä 48 prosenttia yksityisen vuokramarkkinan vuokralaisista käytti yli 40 prosenttia tuloistaan asumiseen vuonna 2018.¹² Matalatuloisten osuuden ollessa Suomessa korkea, olisi Yhtiön johdon näkemyksen mukaan halvempien asumiskustannusten saavuttaminen näin ollen monelle suomalaiselle ihanteellinen tavoite.

Seuraavassa kaaviossa on esitetty Suomen väestön jakautuminen tuloluokkiin:

Suomen väestön tuloluokat

	% väestöstä	x mediaani-tulo	Käytettävissä olevat tulot (€/kuukausi)	
Korkeatuloiset	5,8%	x 2,1	4 066–	
Keskituloiset	Ylempi	10,7%	x 1,6 – 2,0	3 050 – 4 065
	Keski	24,5%	x 1,2 – 1,5	2 237 – 3 049
	Alempi	33,0%	x 0,76 – 1,1	1 525 – 2 236
Matalatuloiset	26,0%	x 0,0 – 0,75	–1 524	

Lähde: Elinkeinoelämän valtuuskunta EVA, Me olemme keskiluokka, toukokuu 2018.

¹⁰ Lähde: Tilastokeskus (Vuokraindexi ja keskineliövuokrat, vuositiedot, 2015-2020).

¹¹ Lähde: Elinkeinoelämän valtuuskunta EVA, Me olemme keskiluokka, toukokuu 2018.

¹² Lähde: Ympäristöministeriö, Asuntopoliittikka Euroopassa – Mitä voimme oppia?, joulukuu 2020.

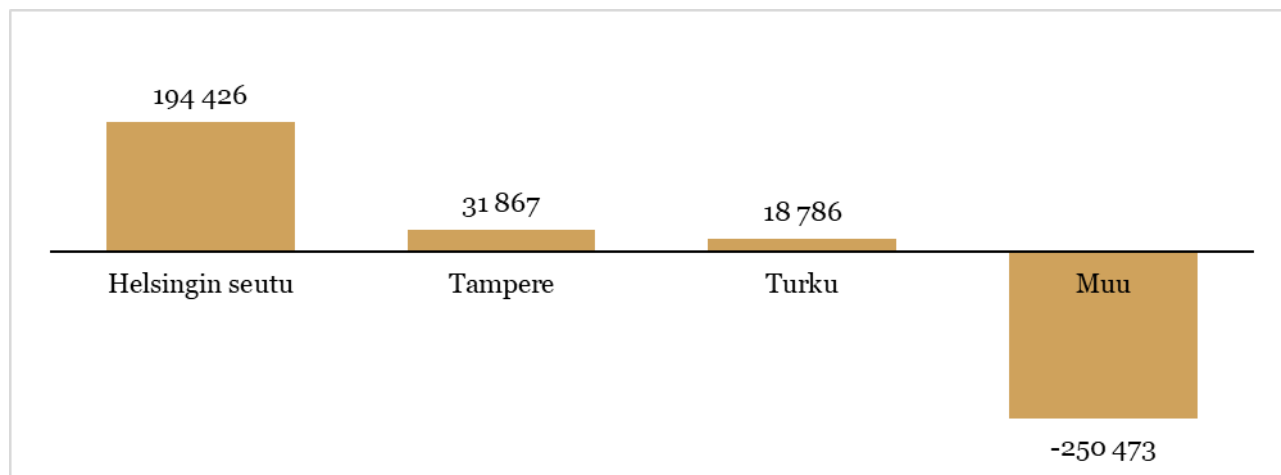
Suomen asuinkiinteistömarkkinaa vaikuttavat trendit

Väestönkasvu painottuu suurimpiin kaupunkeihin

Seuraavan 20 vuoden väestönkasvun odotetaan jakautuvan epätasaisesti Suomen suurimpien kaupunkien ja muun Suomen välillä. Vaikka Suomen kokonaisväkiluvun on ennustettu laskevan hieman seuraavan 20 vuoden aikana, on Helsingin, Tampereen ja Turun kaltaisiin kasvukeskuksiin ennustettu suhteellisen vahvaa väestönkasvua. Etenkin Helsingin seudulla väestönkasvun odotetaan olevan merkittävää seuraavan 20 vuoden aikana, jolloin Helsingin, Espoon ja Vantaan yhteenlasketun väestön ennustetaan kasvavan yli 190 000 henkilöllä, joka vastaa noin 16 prosentin kasvua verrattuna vuoden 2020 väkilukuun samoilla alueilla.¹³ Samalle ajanjaksolle Tampereelle ennustetaan noin 32 000 henkilön väestönkasvua, joka vastaa noin 13 prosentin kasvua alueen vuoden 2020 väkilukuun verrattuna.¹⁴ Turkuun on samalle ajanjaksolle vastaavasti ennustettu noin 19 000:n henkilön väestönkasvua, joka vastaa noin 10 prosentin kasvua alueen vuoden 2020 väkilukuun verrattuna.¹⁵ Samalla Suomen muiden alueiden väkiluvun ennustetaan vähenevän yli 250 000 henkilöllä vuosina 2020–2040 muun muassa kaupungistumisen sekä alhaisen syntyvyyden takia. Suomen väestönkasvun keskittyminen maan suurimpiin kaupunkeihin tukee kyseisten kaupunkien asuntojen kysyntää ja luo samalla tarpeen uusien asuntojen rakentamiselle kysynnän tyydyttämiseksi tulevana vuosikymmeninä.

Seuraavassa kaaviossa on esitetty Helsingin seudun, Tampereen ja Turun sekä muun Suomen ennustettu väestönkasvu vuosina 2020–2040:

Suomen väestökasvun ennuste 2020-2040



Helsingin seutu sisältää Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupungit.

Lähde: Tilastokeskus (Väestöennuste 2019: Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2019-2040).

Vuokralla asuminen yleistyy

Vuokralla asuvien henkilöiden osuus Suomen väestöstä on noussut koko maassa. Vuosina 2010-2019 koko maan vuokralla asuvien osuus väestöstä on noussut 3,3 prosenttiyksikköä ja vastaavasti Helsingin, Tampereen ja Turun alueilla vuokralla asuvien osuus väestöstä on noussut 3,8 prosenttiyksikköä.¹⁶ Vuokralla asuvien osuus väestöstä on vuosina 2010-2019 ollut merkittävästi korkeampi Helsingin, Tampereen ja Turun alueilla, joissa keskimäärin noin puolet väestöstä asuu vuokra-asunnossa, verrattuna koko maan väestöön, josta keskimäärin noin kolmasosa asuu vuokralla.¹⁷ Yhtenä mahdollisena selittävänä tekijänä voidaan pitää Helsingin, Tampereen ja Turun kaltaisten kasvukeskusten suurempaa asuntojen kysyntää ja siitä johtuvaa asuntojen korkeampaa hintatasoa.¹⁸

Seuraavassa kaaviossa on esitetty vuokralla asuvien henkilöiden suhteellinen osuus Suomen väestöstä vuosina 2010–2019:

¹³ Lähde: Tilastokeskus (väestöennuste 2019: Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2019-2040).

¹⁴ Lähde: Tilastokeskus (Väestöennuste 2019: Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2019-2040).

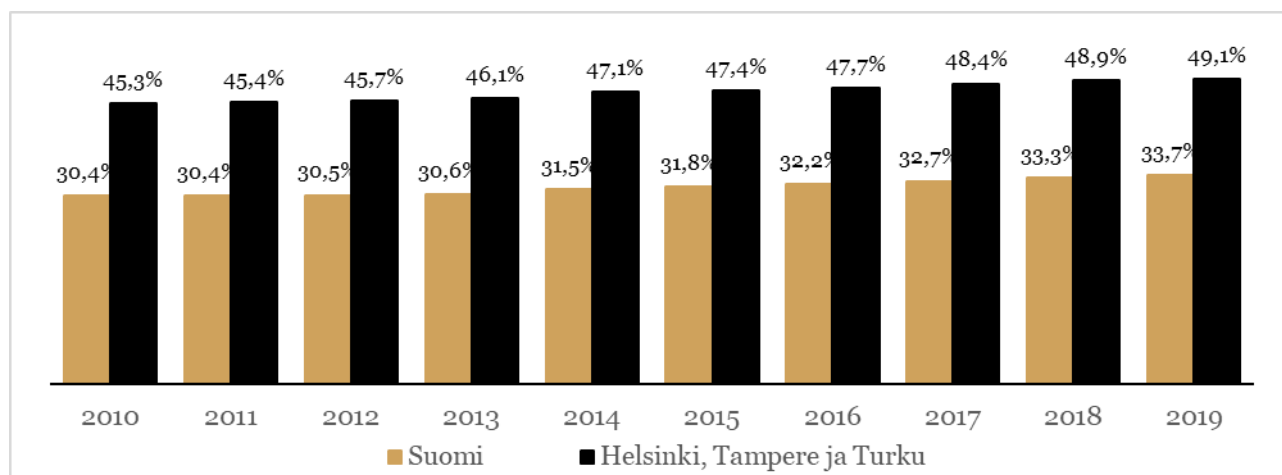
¹⁵ Lähde: Tilastokeskus (Väestöennuste 2019: Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2019-2040).

¹⁶ Lähde: Tilastokeskus (Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen, talotyyppin ja huoneluvun mukaan, 2005-2019).

¹⁷ Lähde: Tilastokeskus (Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen, talotyyppin ja huoneluvun mukaan, 2005-2019).

¹⁸ Lähde: PTT, Asuntomarkkinat 2020 - ennuste, tammikuu 2020.

Suomen vuokralla asuvien suhteellinen osuus väestöstä 2010-2019



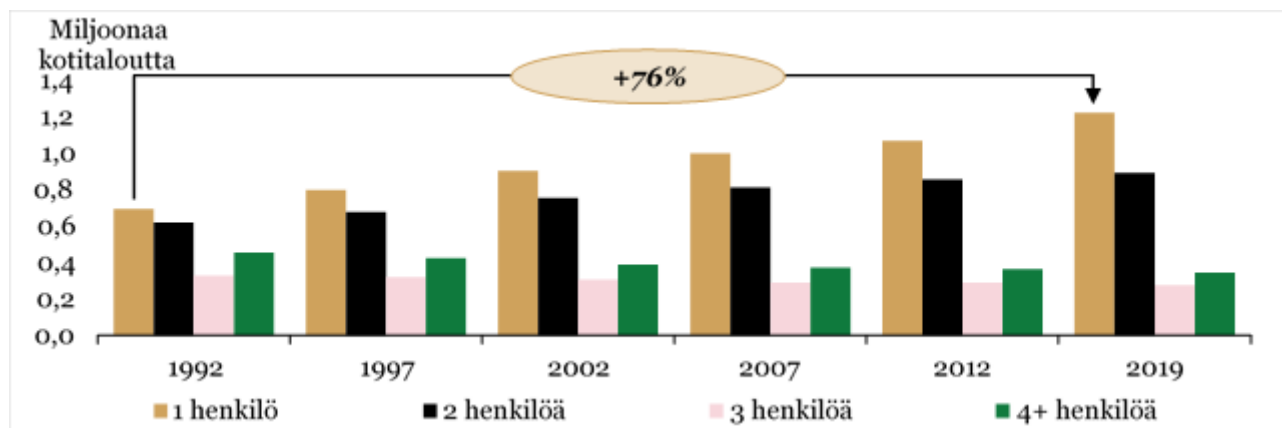
Lähde: Tilastokeskus (Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen, talotyypin ja huoneluvun mukaan, 2005-2019).

Pienien kotitalouksien määrä kasvaa

Pienien kotitalouksien määrä on kasvanut Suomessa merkittävästi viimeisten vuosikymmenien aikana. Yhden henkilön kotitaloudet ovat kasvaneet määrällisesti noin 76 prosenttia vuosina 1992–2019 ja kahden henkilön kotitalouksien määrä on vastaavasti kasvanut noin 44 prosenttia.¹⁹ Kolmen henkilön kotitalouksien määrät ovat puolestaan vähentyneet noin 16 prosenttia ja neljän henkilön ja sitä suurempien vastaavasti noin 24 prosenttia saman tarkastelujakson aikana. Mahdollisia selittäviä tekijöitä yhden ja kahden hengen kotitalouksien yleistymiselle ovat esimerkiksi lastenhankinnan lykkääminen, ikärakenteen muutos sekä avioerot.²⁰ Pienempien kotitalouksien kasvava määrä luo kasvavan tarpeen myös uusille pienikokoisille asunnoille.

Seuraavassa kaaviossa on esitetty Suomen eri kokoisten kotitalouksien määrän kehitys vuosina 1992–2019:

Suomen kotitalouksien koko 1992-2019



Lähde: Tilastokeskus (Asuntokunnat koon ja talotyypin mukaan, 1985-2019).

Suomen asuntokannan vanheneminen

Uusien asuntojen tarvetta ajaa myös asuntomarkkinan luonnollinen sykli, johon kuuluu vanhojen asuinkiinteistöjen purkaminen ja uusien, muun muassa laadukkaampien, esteettömämpien sekä energiatehokkaampien asuinkiinteistöjen rakentaminen tilalle. Suurin osa Suomen asunnoista on rakennettu ennen 1980-lukua²¹ ja noin 30 prosenttia maan asunnoista on rakennettu ennen 1960-lukua²². Vanhojen asuntojen uusimistarve kasvaa ajan myötä tapahtuvan rappeutumisen sekä tehokkaampien ratkaisujen tavoittelemisen seurauksena.

¹⁹ Lähde: Tilastokeskus (Asuntokunnat koon ja talotyypin mukaan, 1985-2019).

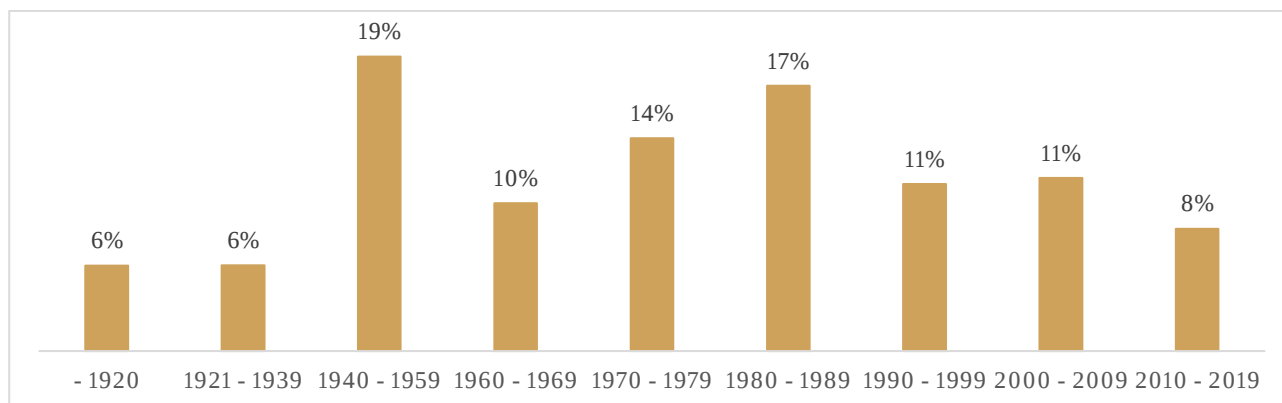
²⁰ Lähde: Tilastokeskus, Asumisesta tulossa yksilölaji, joulukuun 2017.

²¹ Lähde: Tilastokeskus (Rakennukset käyttötarkoituksen ja valmistusvuoden mukaan, 2019).

²² Lähde: Tilastokeskus (Rakennukset käyttötarkoituksen ja valmistusvuoden mukaan, 2019).

Seuraavassa kaaviossa on esitetty Suomen asuinrakennukset valmistumisvuoden mukaan:

Suomen asuntokanta valmistumisvuoden mukaan



Asuntokantaan sisältyy asuinkeuhkot, rivi- ja ketjutalot sekä erilliset pientalot.

Lähde: Tilastokeskus (Rakennukset käyttöalokituksen ja valmistumisvuoden mukaan, 2019).

Kilpailuympäristö

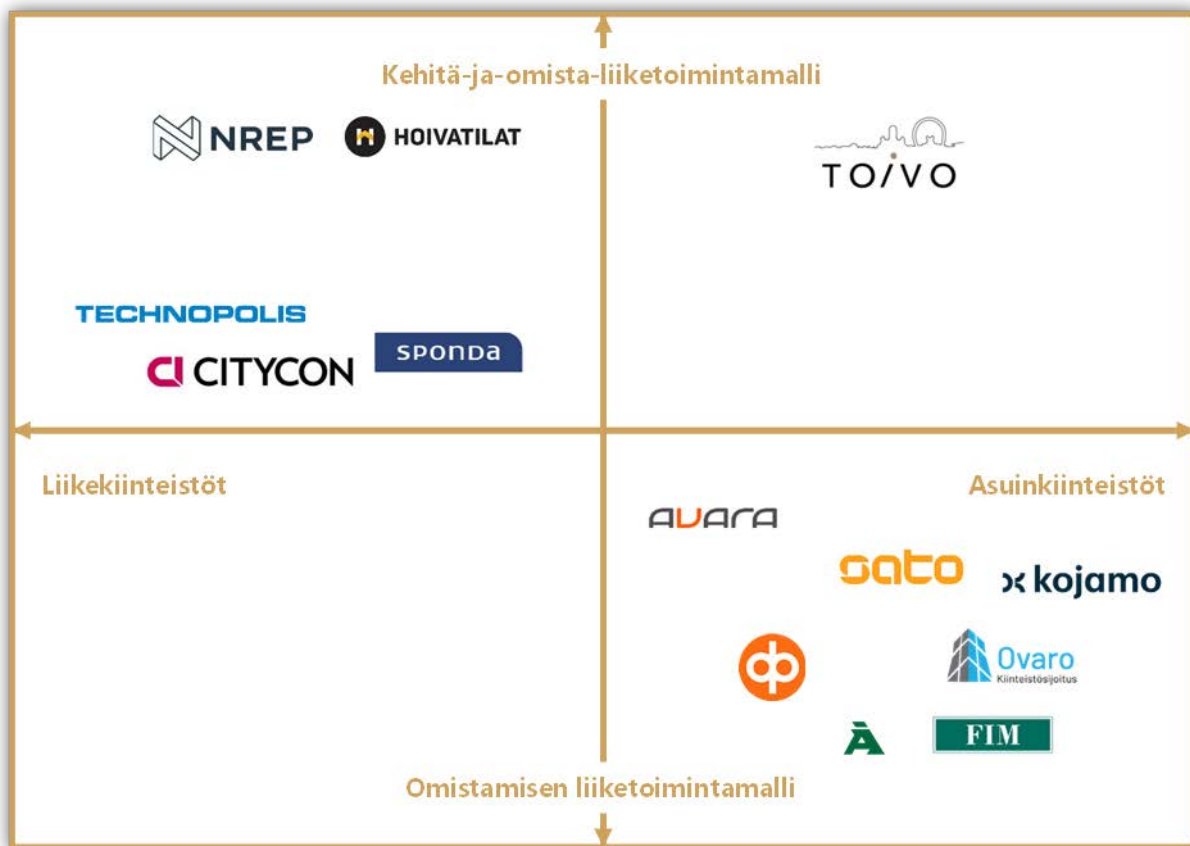
Suomen kiinteistömarkkinoilla toimii paljon erilaisia toimijoita. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan kyseiset toimijat voidaan kuitenkin jaotella sen mukaan millaisiin kiinteistöihin toimijat pääsääntöisesti sijoittavat, esimerkiksi asuinkiinteistöihin tai liikekiinteistöihin, sekä millä liiketoimintamallilla toimijat operoivat, esimerkiksi kehittä- ja omista-mallilla tai pelkällä omistamisen mallilla. Näillä parametreilla kilpailuympäristö voidaan Yhtiön mukaan jakaa kahteen pääryhmään: liiketiloihin keskittyviin toimijoihin, jotka operoivat kehittä- ja omista -liiketoimintamallilla, kuten esimerkiksi Sponda, Technopolis ja Citycon, sekä asuinkiinteistöihin keskittyviin toimijoihin, jotka puolestaan keskittyvät omistamisen liiketoimintamalliin, kuten esimerkiksi Kojamo, Sato ja Ovaro. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan vallitseva markkinatilanne on jättänyt houkuttelevan markkinaraon Toivon kaltaiselle toimijalle, joka keskittyy asuinkiinteistöjen kehittämiseen sekä pitkäaikaiseen omistamiseen.

Toivon johdon mukaan Toivo on mullistanut asuinkiinteistöömistuksen toimintamallin ja sitä kautta luonut itselleen merkittävää kilpailuetua muihin toimijoihin nähden. Merkittävimpinä eroina muihin toimijoihin ovat tämän Esitteen päivämääränä Toivon asuntojen matala keski-ikä, asuinkiinteistöjen sijoittuminen pääasiassa pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun alueille, asuntojen keskimäärin pieni koko sekä asuntojen kuukausikohtaiset keskivuokrat. Toivo näkee asuntosalkkunsu keski-ikänsä pysyvän kilpailijoitaan nuorempana myös lähitulevaisuudessa, Yhtiön toteuttaessa strategiaansa rakennuttaa hankekehityssalkkunsu mukaisia uusia asuntoja, ja Yhtiön tämänhetkisen asuntosalkun ollessa kilpailijoitaan merkittävästi pienempi asuntojen määrällä mitattuna. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Toivo on ainut toimija Suomessa, joka toimii läpi kiinteistökehittämisen ja -omistamisen arvoketjun, kehittää pääasiassa kaikki uudet asuntonsa itse ja jonka tuloksen muodostumisesta iso osa on kehitysvoittoa.

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan asuinkiinteistöalan muiden toimijoiden on hankala kopioida Toivon liiketoimintamallia, koska Yhtiön liiketoimintamalli vaatii ajallista pitkäjänteisyyttä liiketoiminnan aloitusvaiheessa, merkittävän määrän sijoitettavaa pääomaa sekä laajan asuntokehityksen, -omistamisen ja vuokraustoiminnan erikoisosaamisen. Lisäksi alan suurten toimijoiden on hankala vaihtaa omaa olemassa olevaa liiketoimintamalliaan Yhtiön liiketoimintamalliin. Yhtiön arvioi liiketoimintamallinsa mukaisesti kehitettyjen hankkeiden alkavan tuottaa kassavirtaa noin 3-5 vuotta hankkeen aloitusvaiheesta, mikä vaatii pitkäjänteisyyttä, ja sitoo samalla huomattavan määrän pääomaa merkittävän kokoista kiinteistösalkkua tavoitellessa. Toivon liiketoimintamalli vaatii myös laajaa erikoisosaamista monimutkaisten kehityshankkeiden läpiviemiseksi sekä suhteita relevanttien sidosryhmien kanssa, minkä aikaansaaminen on hankalaa lyhyellä aikavälillä. Suurten toimijoiden on myös hankala vaihtaa Toivon liiketoimintamalliin ketterästi, sillä kyseisten toimijoiden kiinteistöportfoliot edustavat jo merkittävää osaa toimijoiden nykyisestä liiketoiminnasta. Olemassa olevan kiinteistösalkun muuttaminen vastaamaan uutta Toivon kaltaista liiketoimintamallia johtaisi myös siihen, että Toivon kaltaisen liiketoimintamallin osuus suurien toimijoiden kokonaissalkusta jäisi hyvin pieneksi.

Seuraavassa kaaviossa on esitetty Yhtiön johdon arvion mukaan Suomen kiinteistömarkkinan merkittävimmät toimijat ja niiden jakautuminen markkinan sisällä:

Kiinteistömarkkinan toimijat Suomessa



Lähde: Yhtiön johdon arvio.

YHTIÖN LIIKETOIMINTA

Yleistä

Toivo on suomalainen vuonna 2015 perustettu kiinteistötalo, jonka liiketoimintaan kuuluvat kiinteistökehitys sekä kiinteistöjen omistaminen. Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiö toimii pääasiassa Suomessa, mutta tulevaisuudessa Yhtiön tarkoituksena on laajentua mahdollisesti myös enenevässä määrin Ruotsiin. Toivon johdon näkemyksen mukaan Yhtiö on ainoa Suomessa toimiva täysin Yhtiön liiketoimintamallia vastaavalla liiketoimintamallilla toimiva kiinteistötalo, sillä se ei ole rakennusliike eikä kiinteistörahasto, vaan kokonaisvaltainen kiinteistöjen kehittäjä ja aktiivinen omistaja. Toivo yhdistää liiketoiminnassaan kiinteistökehityksen ja pitkäaikaiseksi suunnitellun omistuksen. Toivo hoitaa omalla tiimillään kiinteistön koko elinkaaren aina raakamaasta vuokrasopimusneuvotteluihin ja kiinteistön hallinnointiin. Näin toimimalla Toivo pystyy Yhtiön johdon näkemyksen mukaan tuottamaan lisäarvoa osakkeenomistajilleen ja sidosryhmilleen. Toivon kiinteistökehitys sisältää hankekehityksen, suunnittelun ohjauksen sekä rakennuttamisen, minkä lisäksi Toivo omistaa kiinteistöjä, joita se hallinnoi ja vuokraa sekä kuluttaja- että yritysasiakkailleen. Yhtiö harjoittaa liiketoimintaa pääasiassa tytäryhtiöidensä kautta (katso lisätietoja kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Liiketoiminnan kuvaus”).

Toivo noudattaa ”hankekehitä ja pidä” -liiketoimintamallia, eli Toivo sijoittaa kiinteistöihin ja maahan tarkoituksenaan omistaa ne jopa seuraavat viisikymmentä vuotta. Yhtiö on kuitenkin valmis tarvittaessa myös myymään valikoituja omistamia kiinteistökohteita, mikäli ne eivät enää vastaa tai palvele Yhtiön tavoitteita ja strategiaa. Yhtiön liiketoimintamalli mahdollistaa räätälöityjen, kysyntää vastaavien kiinteistöjen kehittämisen. Lisäksi Toivon johto näkee, että kyseinen liiketoimintamalli ja sisäinen suunnittelu ja kehitys ovat tehokkain tapa laadukkaan ja houkuttelevan kiinteistöportfolion rakentamiseen ja kasvattamiseen. Laadukas, houkutteleva ja kasvava kiinteistöportfolio taas vastaavasti Yhtiön johdon näkemyksen mukaan tukee kiinteistökehitystä ja Yhtiön liiketoiminnan kasvua.

Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiön kiinteistöportfolio koostuu yhdeksästä kiinteistöstä ja 213 asunnosta, joista seitsemän kuuluu sen itse alusta saakka kehittämiin kohteisiin. Lisäksi tämän Esitteen päivämääränä Toivon kiinteistöportfolioon kuuluu 304 vielä rakenteilla olevaa asuntoa. Kaiken kaikkiaan tämän Esitteen päivämääränä rakenteilla on 382 asuntoa, sisältäen 78 ARA-asuntoa, joissa Toivo toimii urakoitsijana. Kaikkiaan Yhtiö on kehittänyt toimintahistoriansa aikana yhteensä 425 asuntoa, joiden käypä arvo on 64²³ miljoonaa euroa. Lisäksi Yhtiö on historiansa aikana myynyt yhteensä 220 asuntoa, joiden käypä arvo oli myynnin hetkellä yhteensä 29 miljoonaa euroa (katso lisätietoja myydyistä kohteista kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Liiketoiminnan kuvaus – Kiinteistöjen omistaminen – Myydyt kohteet”). Kaiken kaikkiaan Yhtiö on historiansa aikana omistanut, myynyt ja/tai rakennuttanut 864²⁴ asuntoa, joista tämän Esitteen päivämääränä Yhtiö omistaa yhteensä 213 asuntoa ja yhteensä 382 asuntoa on vielä rakenteilla. Tällaisiin rakenteilla oleviin asuntoihin sisältyy 78 ARA-asuntoa.

Lisäksi Yhtiöllä on tämän Esitteen päivämääränä rakenteilla ja/tai Sopimusvaiheessa noin 1 400 asuntoa, mikä vastaa yli 55 000 m²:n pinta-alaa ja käyvällä arvolla mitattuna noin 286 miljoonaa euroa, josta noin 54 miljoonaa euroa²⁵ vastaa tämän Esitteen päivämääränä rakenteilla olevien kohteiden käypää arvoa ja noin 232 miljoonaa euroa²⁶ Sopimusvaiheessa olevien kohteiden käypää arvoa. Sopimusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyy epävarmuuksia (ks. lisätietoja kohdasta ”Eräitä seikkoja – Muu informaatio” sekä ”Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä - Sopimusvaiheessa olevien kohteiden toteutumiseen liittyy epävarmuuksia ja niihin liittyvä arvonmääritys on tietystä määrin subjektiivista ja epätarkkaa”).

Catellan laatiman kiinteistöarviointiraportin mukaan Yhtiön kiinteistöportfolion markkina-arvo 31.3.2021 oli yhteensä 67 miljoonaa euroa. Katso lisätietoja Toivon kiinteistöportfoliosta ja sen arvostamisesta kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Toivon kiinteistöportfolio”.

Alla olevassa taulukossa esitetään Toivon kiinteistöportfolion käyvät arvot ilmoitettuina ajankohtina. Taulukossa esitetyt tiedot on eritelty Yhtiön tilinpäätöksen mukaista jaottelua noudattaen eivätkä ne vastaa Catellan arvioraportin mukaista erittelyä.

(TEUR)	31.3.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	(IFRS)	(IFRS) ¹⁾	(IFRS)	(FAS) ¹⁾
	(Tilintarkastamaton, ellei toisin mainittu)			
Valmiiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo ²⁾	48 474	33 635	22 046	-

²³ Myytyjen kohteiden osalta käyvällä arvolla tarkoitetaan myynnistä saatua hintaa. Yhtiön edelleen omistamien itse kehittämiensä kohteiden osalta käypä arvo vastaa niiden arvoa 31.3.2021.

²⁴ Koostuen yhteensä 220 myydyistä, 213 omistetusta ja 382 rakenteilla olevasta asunnosta sekä 49 asunnosta, jotka on rakennutettu Yhtiön toimesta, mutta eivät kuulu konserniin (ovat Toivon osakkuusyhtiö Elämäni Kodit 10 Oy:n omistuksessa).

²⁵ Perustuu Catellan arvioraportteihin 31.3.2021, jotka ovat tämän Esitteen liitteenä.

²⁶ Yhtiön arvio Sopimusvaiheessa olevien kohteiden käyvästä arvosta olettaen, että arvioidut kohteet olisivat valmiina ja vuokrattuina 31.3.2021.

Rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käypä arvo.....	18 426	23 386	9 063	-
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo yhteensä	66 900	57 022	31 110	-

- 1) Tilintarkastettu.
- 2) Yhtiön valmiina olevien asuntokohteiden käypä arvo lisättyä Yhtiön omistamien ja vuokraamien tonttien käyvällä arvolla.

Toivon liiketoiminnalle tärkeitä ja toimintaa ohjaavia arvoja ovat asiakaskokemus, hallittu talous, yrittäjäyys, luottamus, vastuullisuus, nöyryys ja kauneus, joista Yhtiön johto näkee tärkeimpänä arvona asiakaskokemuksen (katso lisätietoja kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Keskeiset vahvuudet” ja ”Yhtiön liiketoiminta – Arvot”). Toivo näkee vahvuuksinaan asiakaslähtöisyyden, vastuullisuuden ja tehokkuuden, jotka yhdistämällä se saa Yhtiön johdon näkemyksen mukaan parhaan asiakaskokemuksen asiakkailleen tinkimättä palvelujensa laadusta. Toivo pyrkii aina toiminnassaan yhdistämään parhaan rakennusteknisen ratkaisun ja käyttäjäkokemuksen sekä huomioimaan ympäristönäkökulmat arvioimalla toimintansa ympäristövaikutuksia. Lisäksi Toivo pyrkii hankkeissaan huomioimaan tehokkaasti ja kokonaisvaltaisesti kaikki osapuolet kuitenkin niin, että Toivon tärkein tavoite on nähdä jo suunnitteluvaiheessa kiinteistöön tulevan asukkaan tarpeet. Toivo ottaa aktiivisesti tulevat asukkaat huomioon liiketoiminnassaan ja kehittää asiakaskokemusta muun muassa tarjoamalla moderneja ja skandinaavisia kohteita hyvillä sijainneilla sekä tarjoamalla useassa kohteessaan lisäpalveluja asukkaiden käyttöön arjen sujuvoittamiseksi ja parantamiseksi.

Yhtiön liikevaihto on kasvanut voimakkaasti vuodesta 2019 alkaen. Alla olevassa taulukossa on esitetty Yhtiön liikevaihto ja liikevoitto/-tappio ilmoitetuilla ajanjaksoilla:

(TEUR)	1-3/2021 (IFRS) ¹⁾	1-3/2020 (IFRS) ¹⁾	1-12/2020 (IFRS) ²⁾	1-12/2019 (IFRS)	1-12/2018 (FAS) ²⁾
	(Tilintarkastamaton, ellei toisin mainittu)				
Liikevaihto.....	3 730	777	4 250	3 074	169
Liikevoitto (-tappio)	2 744	1 054	7 189	4 182	83

- 1) Laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, mutta kyseisten tietojen laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34 ”Osavuositarkastukset” -standardin vaatimuksia.
- 2) Tilintarkastettu.

Historia ja kehitys

Toivo perustettiin vuonna 2015 nimellä WhiteRock Oy, minkä jälkeen vuonna 2017 sen nimeksi vaihdettiin Loisto Group Oy. Toivo Group Oy Yhtiön toiminimeksi otettiin vuonna 2019, ja samaan aikaan Loisto Group otettiin Yhtiön aputoiminimeksi. Useat Toivon osakkeenomistajat, ja näin ollen myös johtoryhmän ja hallituksen jäsenet, ovat toimineet jo ennen Toivon perustamista joko useita vuosia tai vuosikymmeniä kiinteistökehittämisen ja/tai rakentamisen toimialalla, ja näin ollen Toivolla on taustallaan osaavia ja kokeneita asiantuntijoita.

Yhtiö laajensi toimintaansa lokakuussa 2017, kun Yhtiön nykyinen toimitusjohtaja Markus Myllymäki ja hallituksen jäsen Tomi Koivukoski ostivat osuuden Yhtiöstä sijoitusyhtiöidensä lukuun. Askon Myllymäen, Tomi Koivukosken ja Markus Myllymäen omistusyhtiöiden osakkeet siirtyivät vuonna 2018 kyseisten omistusyhtiöiden perustamalle Raati-huone Oy:lle, joka on tämän Esitteen päivämääränä Yhtiön suurin osakkeenomistaja. Yhtiön nykymuotoinen liiketoiminta alkoi vuonna 2018, ja saman vuoden aikana Yhtiö toteutti ensimmäiset kiinteistötransaktionsa, joita olivat vuoden aikana muun muassa toimistokiinteistön sijoittaminen Ouluun ja maasalkun hankinta Skanskalta. Tehtyjen kiinteistötransaktioiden lisäksi Yhtiö alkoi aktiivisesti tarjota vuokratontteja. Yhtiö alkoi rakennuttaa ensimmäisiä vuokra-asuntokohteitaan vuoden 2018 lopussa, ja Yhtiön nykymuotoinen liiketoiminta alkoi. Kaikkiaan vuoden 2018 aikana Yhtiö kehitti 265 uutta asuntoa.

Vuoden 2019 alussa Yhtiön liiketoimintaa laajennettiin, kun Yhtiöön liittyi uusina osakkaina muun muassa Tuomas Hemmilä, Samuli Niemelä ja Aleks Kallio. Yhtiön alkuvaiheen tavoitteena oli hankekehittää, rakennuttaa ja vuokrata asuntoja, liiketiloja ja tontteja, mutta Yhtiö teki jo alkuvaiheessa strategisen päätöksen keskittyä asuntoihin ja niiden alla oleviin maapohjiin. Vuoden 2019, joka oli Yhtiön nykymuotoisen liiketoiminnan osalta ensimmäinen kokonainen kalenterivuosi, aikana Yhtiö teki sopimukset kaikkiaan 21 hankkeesta, joiden yhteenlaskettu arvo oli noin 100 miljoonaa euroa. Kaikkiaan vuoden 2019 aikana Yhtiö kehitti 65 uutta asuntoa. Lisäksi vuoden 2019 aikana Yhtiö osti osake-enemmistön Valokodit Oy:stä, jonka portfolio koostui kaupan hetkellä 59 valmiista vuokra-asunnosta ja 117 rakenteilla olevasta

vuokra-asunnosta, jotka valmistuivat kaupan jälkeen, eli 176 valmiista vuokra-asunnosta. Yhtiön merkittävin myynti oli vuoden 2019 aikana toteutettu toimitilan myynti. Elokuussa 2019 Yhtiöön liittyi osakkaaksi Heikki Myllymäki.

Vuoden 2020 aikana Yhtiö jatkoi liiketoimintamallinsa kehittämistä edelleen. Yhtiö teki strategisen päätöksen keskittyä asuntoihin sekä ARA-rahoitteisiin asuntoihin pääasiassa Helsingin, Turun ja Tampereen alueilla. Lisäksi Yhtiö päätti, että kaikki hankkeet tullaan hankekehittämään, suunnittelemaan ja rakennuttamaan pääasiassa Yhtiön sisäisellä mallilla ja prosessilla. Vuoden 2020 aikana Yhtiö teki sopimukset yhteensä 16 hankkeesta, joiden yhteenlaskettu arvo oli noin 200 miljoonaa euroa. Näin Yhtiön keskiarvohankkeen koko kasvoi noin 12,5 miljoonaan euroon. Kaikkiaan Yhtiö kehitti vuoden 2020 aikana 65 uutta asuntoa ja myi yhteensä 203 asuntoa. Vuoden 2020 aikana Yhtiöön liittyivät osakkaiksi Urho Myllymäki ja Markus Pulkkinen, mikä vahvisti Yhtiön kykyä kasvattaa omaa projektijohtourakointia. Samana vuonna Yhtiö päätti aloittaa liiketoiminnan pilotoinnin myös Ruotsissa Tukholman seudulla.

Keskeiset vahvuudet

Toivon johto näkee Yhtiön keskeisiksi vahvuuksiksi seuraavat tekijät:

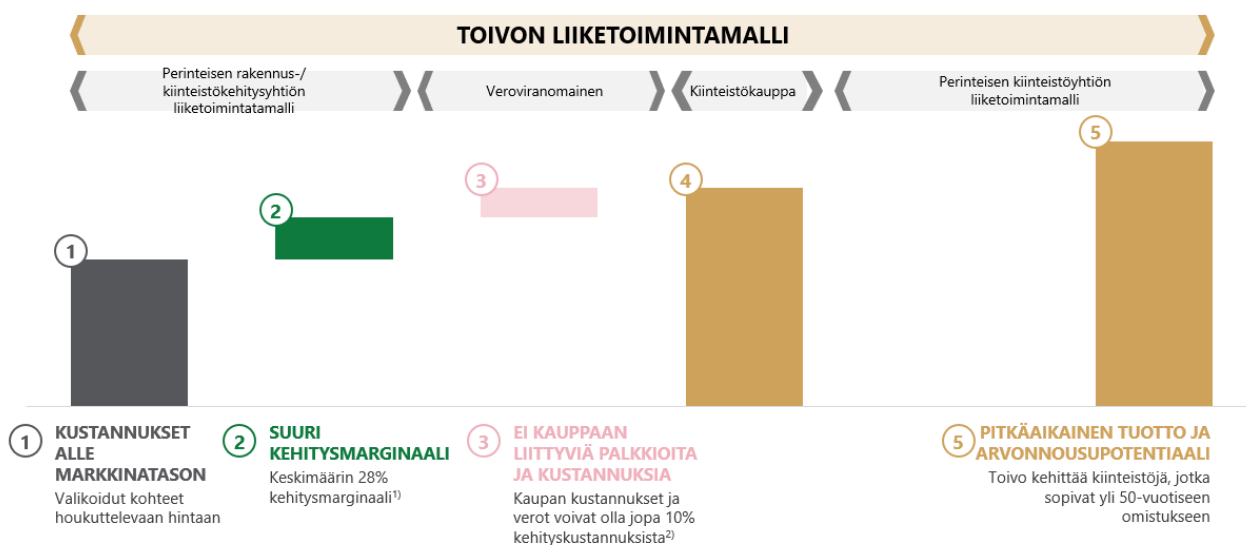
Uniikki hankekehittäjä ja pidä -liiketoimintamalli

Yhtiön liiketoiminta on jaettu kiinteistökehitykseen sekä kiinteistöjen omistamiseen. Yhtiön kiinteistökehitykseen kuuluvat olennaisena osana hankekehitys, suunnittelu ja rakennuttaminen, ja omistukseen sen sijaan omistamisen lisäksi myös kiinteistöjen vuokraus sekä niiden ohella tarjottavat lisäpalvelut.

Kiinteistökehityслиiketoiminnassa Yhtiön tavoitteena on matala omakustannehintaa, ja Yhtiö näkee, että tähän tavoitteeseen päästään Yhtiön uniikilla liiketoimintamallilla helpommin kuin perinteisellä kiinteistöliiketoimintamallilla, jossa kohteet ostetaan valmiina osallistumatta kehityshankkeeseen itse. Lisäksi kiinteistökehitystoiminnalla Yhtiö pystyy vaikuttamaan omistamiinsa kohteisiin, vastaamaan näin markkinatrendeihin ja saamaan tätä kautta itselleen optimaaliset kohteet pitkäaikaista omistamista varten.

Kiinteistöjen omistamisessa Yhtiön tavoitteena sen sijaan on korkea käyttöaste ja optimoidut hoitokulut. Yhtiö näkee, että tehokkaan kiinteistöportfolion kehittämisen ja omistamisen ansiosta kiinteistöjen vuokraamisesta saatava pääoma sekä mahdolliset tulevaisuuden arvonnousut pystytään palauttamaan tehokkaasti kiinteistökehitykseen. Lisäksi kiinteistöjen omistamisen ja vuokraamisen kautta Yhtiö saa jatkuva palautetta siitä millaisia, minkäkokoisia ja mille sijainneille kiinteistökohteita markkinalla halutaan. Tässä yhdistyy myös Yhtiön tärkein arvo, asiakaskokemus, ja olemalla lähellä asiakasta Yhtiö kykenee tekemään kiinteistökehityskohteissaan oikeita valintoja ja pystyy optimoimaan kiinteistökehityskohteensa markkinoiden kysyntää vastaavaksi. Tämä taas vastaavasti näkyy Yhtiön arvion mukaan myöhemmässä vaiheessa myös kiinteistöjen omistamisessa korkeana käyttöasteena.

Toivon liiketoimintamalli mahdollistaa Yhtiön johdon näkemyksen mukaan laajan arvomuodostuksen verrattuna perinteisen kiinteistösijoittajan liiketoimintamalliin. Toivon liiketoiminnan vahvuuksia perinteiseen liiketoimintamalliin verrattuna on kuvattu alla olevassa taulukossa:



- 1) Keskimääräinen kehitysmarginaali kaikissa Yhtiön omistamissa asuinkiinteistöissä tämän Esitteen päivämääränä.
- 2) Sisältäen kehitysmarginaaliin liittyvät verot ja varainsiirtoveron.

Arvoa luova kiinteistökehitysprosessi

Kiinteistökehitys on monitahoinen hanke, jossa on mukana useita osapuolia ja huomioon otettavia asioita. Hankkeessa ovat sen eri vaiheissa mukana muun muassa viranomaiset, rahoittaja, rakentaja, vuokralainen ja sijoittaja. Lisäksi hankkeessa on sen eri vaiheissa huomioitava muun ohessa tontti, lainsäädäntö, kaavoitus, piirustukset ja rakennuslupa. Toivo kehittää ja rakennuttaa kiinteistöjä siten, että jokainen hankkeen osapuoli ja heidän tavoitteensa otetaan koko hankkeen ajan huomioon siten, että jokainen osapuoli on hankkeen päättyessä tyytyväinen sekä Toivoon, hankkeeseen että sillä saavutettuun lopputulokseen.

Toivo hyödyntää kiinteistökehitystoiminnassaan kokonaisvaltaista lähestymistapaa luodakseen lisäarvoa jokaiselle hankkeen osapuolelle. Kiinteistökehitysvaiheessa kohde valikoidaan tarkasti ja yhteistyötä tehdään useiden osapuolten kanssa. Suunnitteluvaiheessa panostetaan sekä Toivolle että sen omistamien kiinteistöjen tuleville vuokralaisille optimaalisen ratkaisun suunnitteluun. Rakennusvaiheessa Toivo hyödyntää räätälöityä sopimusmallia varmistaakseen nopean ja tehokkaan rakentamisen.

Kokonaisvaltaisen lähestymistavan lisäksi Yhtiöllä on kokenut tiimi, jolla on vahvat ansiot kiinteistötoimialalla. Kaiken kaikkiaan Toivon tiimin jäsenet ovat olleet mukana kehittämässä yhteensä yli 12 000 asuntoa, ja tiimin jäsenillä on keskimäärin kymmenen vuoden kokemus kiinteistöalalta. Yhtiöllä on lisäksi viikoittain kokoontuva ohjausryhmä, jossa käsitellään muun muassa investointisuunnitelmia ja johon kuuluvat johtoryhmän lisäksi hallituksen puheenjohtaja Asko Myllymäki sekä hallituksen jäsen Tomi Koivukoski.

Tehokas ja nykyaikainen asuntoportfolio

Yhtiön johto näkee, että Toivon liiketoiminnan kannalta on tärkeää, että Yhtiön asunnot vastaavat kysyntään, ja tästä syystä Yhtiön näkökulmasta ihanteellinen kiinteistö on klassisen kaunis, pihapysäköinnin omaava 4-8 kerroksinen betonikerrostalo, joka sijaitsee pääkaupunkiseudulla Kehä 1:n ja Kehä 3:n välissä, ja joka koostuu 40-70 kohtuuhintaisesta pienehköstä asunnosta. Yhtiölle on lisäksi tärkeää, että Yhtiö on lähellä asiakasta ja että vuokrat kohde on asukkaalle mielenkiintoinen ympäristö elää.

Yhtiön mukaan sen asuntoportfolio on tehokas, tarkoittaen tehokkaita asuntokokoja ja kustannustehokasta vastiketasoa, sekä nykyaikainen. Yhtiön asuntoportfolio koostuu houkuttelevista ja moderneista asunnoista, joiden keskimääräinen ikä on tämän Esitteen päivämääränä alle vuoden. Yhtiölle on tärkeää, että sen kohteet ovat kohtuuhintaisia, jotta Yhtiö kykenee palvelemaan myös alimpiin tuloluokkiin kuuluvia ihmisiä, jotka ovat osa Toivon asiakaskuntaa. Yhtiön asuntojen keskimääräinen kuukausivuokra on 825 euroa²⁷. Yhtiö on tehnyt strategisen valinnan keskittyä houkutteleville mikrosijainneille kasvukeskuksissa, ja 98 % sen asunnoista²⁸ sijaitsee Helsingin, Tampereen ja Turun seuduilla. Lisäksi Yhtiön kohteissa ekologisuus ja ympäristö ovat tärkeitä elementtejä, ja valtaosa Yhtiön kohteista on tehokkuudeltaan A-energia-luokkaa.

Kohteiden rakenteellisten elementtien lisäksi Yhtiölle on tärkeää olla lähellä asiakasta, ja muun muassa tästä syystä Yhtiö tarjoaa useassa kohteessaan asukkailla kyseisen kohteen brändin mukaan räätälöityjä lisäpalveluja. Lisäksi Yhtiö näkee, että sen asuntoportfoliot ovat kohtuuhintaisten asuntojen markkinoiden parhaita ja houkuttelevimpia, mikä lisää Yhtiön näkemyksen mukaan asiakkaiden kiinnostusta kohteisiin. Yhtiön jokaiselle kohteelle laaditaan jo suunnitteluvaiheessa brändi, joka huomioidaan koko kiinteistökehitysvaiheen ajan, mutta myös omistamisessa lisäpalvelujen muodossa (katso lisätietoja lisäpalveluista tämän Esitteen kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Liiketoiminnan kuvaus – Kiinteistöjen omistaminen – Lisäpalvelut”).

Yhtiön johto näkee, että sekä liiketoimintamallinsa että nykyaikaisen kiinteistöportfolionsa avulla Yhtiö pystyy ylläpitämään kiinteistön hallinnan tehokkaana verrattuna tavanomaiseen kiinteistöalan toimijaan. Tyypillisesti hoitokulut²⁹ ovat tavanomaisella toimijalla keskimäärin noin 4,5 euroa kuukaudessa huoneistoneliöltä³⁰, kun Toivolla hoitokulut³¹ olivat keskimäärin 2,1³² euroa neliöltä vuonna 2020. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan eroa voi osittain selittää se, että Toivon asuntoportfolion keskimääräinen ikä on alle vuoden. Toivo pystyy laskemaan kustannuksia muun muassa hyödyntämällä digitalisaatiota, etäratkaisuja ja Toivon omia asuntomestareita (katso lisätietoja kustannusten hallinnasta tämän Esitteen kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Liiketoiminnan kuvaus – Kiinteistöjen omistaminen – Hallinnointi”). Yhtiön valmistuneista asunnoista toimintahistoriansa aikana saamansa nettovuokratuotto on ollut 5,0 prosenttia.

²⁷ Kaikkien valmistuneiden asuntojen keskimääräinen vuokra.

²⁸ Sisältäen valmiit, rakenteilla ja Sopimusvaiheessa olevat asunnot.

²⁹ Sisältää tonttivuokrat, joiden osuus on 0,09 euroa / m² / kk.

³⁰ Lähde: Tilastokeskus, Asunto-osaakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2019, kesäkuu 2020.

³¹ Ei sisällä tonttivuokria.

³² Pinta-alapainotettu kuukausittainen hoitokulu neliometriä kohden vuonna 2020.

Kiinteistöportfolion tehokkuuden takana on tärkeimpänä yksittäisenä elementtinä Yhtiön näkökulmasta Yhtiön kiinteistökehitysliiketoiminta, sillä suunnittelu-, kehitys- ja rakennuttamisvaiheissa pystytään huomioimaan nämä asiat kokonaisvaltaisesti jo ennen kohteen valmistumista verrattuna tilanteeseen, jossa kohde ostettaisiin valmiina, eikä näitä asioita olisi hankkeen alussa huomioitu.

Painopiste terveissä asuntomarkkinoissa

Suomen asuntomarkkinoiden trendit viittaavat vahvasti siihen, että väestö keskittyy enenevässä määrin pääkaupunkiseudulle ja muihin kasvukeskuksiin, ja on arvioitu, että vuoteen 2040 mennessä näillä alueilla väestön määrä kasvaa 245 000 ihmisellä³³. Lisäksi pienten asuntojen kysyntä tulee kasvamaan, ja jo nyt 77 % suomalaisista talouksista on 1-2 hengen talouksia.³⁴ Toivon kannalta merkittävä tekijä on lisäksi se, että suurin osa, 59 %, väestöstä kuuluu kahteen matalimpaan tuloluokkaan³⁵. Viime vuosien merkittävänä asuntomarkkinoiden trendinä on ollut asuntojen hintojen ja vuokrien jatkuva nousu kasvukeskuksissa. Asuntojen hinnat ovat Helsingin, Tampereen ja Turun seutukunnassa vuonna 2020 keskimäärin 26 % korkeammat kuin vuonna 2010³⁶ ja vuokrien hinnat vuonna 2020 keskimäärin 18 % korkeammat kuin vuonna 2015³⁷.

Toivon liiketoimintamalli mahdollistaa markkinatrendeihin vastaamisen kokonaisvaltaisesti, kun Yhtiö voi jo kiinteistökehitysvaiheessa ottaa markkinatrendit huomioon siten, että jokainen sen kohde vastaa sekä markkinakysyntään että Toivon itse asettamiin tavoitteisiin ja edellytyksiin. Toivon strategisina painopisteinä ovat uudet, pienet ja tehokkaat sekä kohtuuhintaiset asunnot Helsingin, Tampereen ja Turun seuduilla. Toivo on pystynyt toimintahistoriansa aikana täyttämään sen strategiassaan asuntoportfoliolleen asettamat edellytykset sen kohteiden ollessa keskimäärin alle vuoden vanhoja³⁸, suuruudeltaan keskimäärin noin 44 m²³⁹ ja keskimääräiseltä kuukausivuokraltaan 825 euroa⁴⁰. Lisäksi 98 % Yhtiön kohteista sijaitsee Helsingin, Turun ja Tampereen seuduilla.⁴¹

Yhtiö näkee, että sen lisäksi, että se pystyy tällä hetkellä vastaamaan markkinatrendeihin, on sen pystyttävä vastaamaan niihin myös tulevaisuudessa. Kuten yllä kohdassa ”Yhtiön liiketoiminta – Keskeiset vahvuudet – Uniikki hankekehittäjä ja pidi -liiketoimintamalli” on tarkemmin kuvattu, Yhtiön kiinteistökehitysliiketoiminta mahdollistaa markkinatrendien huomioimisen niin, että kiinteistöjen omistamisessa pystytään vastaamaan nykyisiin trendeihin, ja vastaavasti kiinteistöjen omistamisessa saatava data ja palaute mahdollistaa sen, että tulevat markkinatrendit voidaan huomioida kiinteistökehitysliiketoiminnassa kiinteistöjä kehitettäessä.

Arvot

Asiakaskokemus

Yhtiön koko arvoketju perustuu ajatukselle, että asiakaskokemuksen täytyy olla parempi, inhimillisempi ja asiakaskeisempi, sillä etenkin pääkaupunkiseudulla Toivon asiakkaat sijoittavat merkittävän osan kuukausittaisista tuloistaan asumiseen. Yhtiö pyrkii luomaan asiakkailleen lisäarvoa tarjoamalla kohtuuhintaisia houkuttelevia asuntoja hyvillä sijainneilla.

Vastuullinen taloudenhoito

Yhtiö pyrkii hyödyntämään tarkkoja ja selkeitä taloudellisia raportteja mahdollistaakseen nopean ja tehokkaan päätöksentekoprosessin liiketoiminnassaan. Yhtiö hallitsee sen liiketoimintaan liittyviä erilaisia riskejä muun muassa laatimalla sopimusteknisesti ja -oikeudellisesti pitkälle jalostettuja sopimuksia ja Yhtiö käyttää tarvittaessa sopimustensa laatimissa neuvonantajien apua. Lisäksi Yhtiö pyrkii hallitsemaan riskejä tekemällä tarkkaan harkittuja valintoja niin Yhtiön, asiakkaan kuin ympäristönkin kannalta.

Yrittäjyys

Jokaisella Yhtiön työntekijällä on työsopimukseen perustuva henkilökohtainen vastuu Yhtiön prosesseissa, ja jokainen Yhtiön työntekijä tietää arvokkaan paikkansa Yhtiön arvoketjussa. Yhtiö pyrkii toimimaan epämuodollisesti ja ilman

³³ Lähde: Tilastokeskus (Väestöennuste 2019: Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2019-2040).

³⁴ Lähde: Tilastokeskus (Asuntokunnat koon ja talotyypin mukaan, 1985-2019).

³⁵ Lähde: Elinkeinoelämän valtuuskunta EVA, Me olemme keskiluokka, toukokuu 2018.

³⁶ Lähde: Tilastokeskus (Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit, vuosittain, 1988-2020).

³⁷ Lähde: Tilastokeskus (Vuokraindeksi ja keskineliövuokrat, vuosittain, 2015-2020).

³⁸ Kaikkien valmistuneiden asuinkiinteistöjen keskimääräinen ikä 31.3.2021 (asuntojen lukumäärällä painotettuna).

³⁹ Valmistuneiden asuntojen keskimääräinen koko tämän Esitteen päivämääränä.

⁴⁰ Kaikkien valmistuneiden asuntojen keskimääräinen vuokra.

⁴¹ Sisältäen valmiit, rakenteilla ja sopimusvaiheessa olevat asunnot.

päätöksentekoa hidastavaa hierarkiaa, mutta kuitenkin niin, että jokainen Yhtiön osakkeenomistaja, työntekijä ja muu sidosryhmä voisi luottaa Yhtiön toimintaan. Yhtiö on sen johdon näkemyksen mukaan innovatiivinen sekä avoin uusille mahdollisuuksille.

Luottamus

Yhtiön henkilöstö luottaa toisiinsa ja monimuotoisuutta arvostetaan koko työyhteisössä. Yhtiö uskaltaa haastaa henkilöstöään, mutta arvostaa kuitenkin jokaista työntekijäänsä henkilönä. Hyödyntämällä ennustejattelua, joka perustuu Yhtiön johdon kokemukseen yli 10 000 asunnon kehittämisen kustannuksista, aikatauluista ja laadusta, ja pyytämällä jatkuvaa palautetta Yhtiö etsii parhaan mahdollisen ratkaisun jokaista hanketta, päätöstä ja sidosryhmää ajatellen.

Vastuullisuus ja arvoketju

Yhtiö välittää ympäristöstä ja ihmisistä sekä tekee vastuullisia valintoja liiketoiminnassaan. Yhtiö tekee lähtökohtaisesti jokaisen investointipäätöksensä arvioimalla sen vaikutukset ympäristöön. Yhtiöllä on selkeä, fokusoitu ja optimoitu arvoketju, jonka toteutumista seurataan säännöllisesti.

Nöyryys

Yhtiössä ei rakenneta henkilöbrändejä ja vallankäytön suhteen pyritään varovaisuuteen. Yhtiö käy avoimia ja rehellisiä keskusteluja sekä henkilöstönsä että muiden sidosryhmiensä kanssa ja arvostaa erilaisia mielipiteitä. Yhtiön henkilöstö työskentelee yhtenä tiiminä, jossa jokaista arvostetaan sekä kohdellaan ja kuunnellaan tasapuolisesti.

Kauneus

Yhtiö rakentaa elinympäristöä ja haluaa kehittää kauniita rakennuksia pitämällä samanaikaisesti huolta ympäristöstä. Yhtiön tavoitteena on jättää kaunis perintö tuleville sukupolville.

Strategia

Toivon strategiana on kehittää toimialan megatrendeihin vastaavia 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 Yhtiön asiakkaille.

Toivon pitkän aikavälin strategian kulmakivet ovat seuraavat:

- Vahva kehitysmarginaali
 - Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Yhtiön hankkeiden tulee saavuttaa vahva kehitysvoitto⁴², joka pohjautuu itsenäisen arvioitsijan arvioon. Yhtiön keskimääräinen kehitysmarginaali⁴³ valmiina olevissa asuinkiinteistöissä on 28 prosenttia⁴⁴.
- Vakaa ja houkutteleva tuotto
 - Yhtiön johdon näkemyksen mukaan valmiiden asuntojen tulee tuottaa houkutteleva tuotto ja tarjota vahva pitkän aikavälin mahdollisuus kannattavaan vuokraukseen. Yhtiön valmiiden asuinhuoneistojen keskimääräinen nettovuokratuotto on tämän Esitteen päivämääränä 6,4 prosenttia⁴⁵.
- Pitkäaikainen omistajuus
 - Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Yhtiö on valmis omistamaan kiinteistön lähtökohtaisesti seuraavat viisikymmentä vuotta, minkä vuoksi liiketoiminnassa tehtyjen valintojen ja ratkaisujen sekä muun muassa kiinteistöjen sijaintien on mahdollistettava pitkän aikavälin omistajuus.
- Toivo-konsepti
 - Yhtiö kehittää hankkeitaan hyödyntämällä Toivon omaa asuinkiinteistöjen konseptia. Toivon konseptiin kuuluu esimerkiksi hankekehitys, jota on kuvattu tarkemmin kohdassa ”Yhtiön liiketoiminta – Liiketoiminnan kuvaus – Kiinteistökehitys”, kohteiden brändäys ja valikoidut arkkitehdit, joita on kuvattu

⁴² Kehitysvoitto lasketaan keskeneräisen kohteen osalta vähentämällä arviokirjan mukaisesta valmiin kohteen käyvästä arvosta sen arvioidut rakennuskustannukset, ja valmiin kohteen osalta vähentämällä arviokirjan mukaisesta käyvästä arvosta kohteen toteutuneet rakennuskustannukset.

⁴³ Kehitysmarginaali lasketaan jakamalla kehitysvoitto rakennuskustannuksilla.

⁴⁴ Historiallinen keskimääräinen kehitysmarginaali Yhtiön 31.3.2021 omistamissa valmistuneissa asuinkiinteistöissä laskettuna toteutuneen kehitysvoton ja rakennuskustannusten suhteena.

⁴⁵ Keskimääräinen nettovuokratuotto Yhtiön 31.3.2021 omistamissa valmistuneissa vuokra-asunnoissa laskettuna kohteiden nettovuokratuoton ja investointikustannuksen suhteena.

tarkemmin kohdassa ”Yhtiön liiketoiminta – Liiketoiminnan kuvaus – Kiinteistökehitys – Kehitysprosessi – Suunnittelu”, vastuullisuus ja ekologisuus, jota on kuvattu tarkemmin kohdassa ”Yhtiön liiketoiminta – Vastuullisuus ja ympäristö” sekä muut hankkeen tuloksellista toteutumista tukevat ratkaisut.

- Kehitys, jossa painopiste on megatrendeissa
 - Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Yhtiön hankkeet ovat linjassa toimialan megatrendien kanssa ja vastaavat niihin hyvin. Yhtiön johto näkee nykyisiksi megatrendeiksi kasvukeskusten nettomuuton, kaupungistumisen, pienten kotitalouksien määrän suhteellisen kasvun, ikääntymisen sekä vapaa-ajan merkityksen kasvamisen. Yhtiö pyrkii hankkeissaan vastaamaan näihin megatrendeihin keskittymällä strategiassaan uusiin, pieniin ja tehokkaisiin kohtuuhintaisiin asuntoihin Helsingin, Turun ja Tampereen seuduilla.
- Korkeampi lisäarvo asiakkaille
 - Yhtiö pyrkii kohteillaan luomaan asiakkailleen lisäarvoa. Yhtiön johdon arvion mukaan asiakkaat vertailevat päätöksiä tehdessään muun muassa kohteen hintaa, sijaintia, toiminnallisuutta, tilaratkaisuja, käytettävyyttä sekä asunnosta saatavaa yleiskuvaa ja -tunnelmaa. Yhtiö pyrkii kokonaisvaltaisilla ratkaisuillaan saamaan asiakkaansa viihtymään kohteissaan.

Taloudelliset tavoitteet

Toivon hallitus on asettanut seuraavat taloudelliset tavoitteet Listautumisen yhteydessä. Taloudelliset tavoitteet ovat tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne takaa Toivon tulevaa taloudellista tulosta. Toivon tulevaisuudessa toteutuvat liiketoiminnan tulokset voivat poiketa olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa esitetyistä tai niistä pääteltävissä olevista tuloksista johtuen monista tekijöistä, joita kuvataan muun muassa tämän Esitteen kohdissa ”Eräitä seikkoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat”, ”Riskitekijät” ja ”Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät”. Kaikki tässä Esitteessä esitetyt taloudelliset tavoitteet ovat ainoastaan tavoitteita, eivätkä ne ole ennusteita tai arvioita Toivon taloudellisesta tuloksesta tulevaisuudessa eikä niitä tule tulkita sellaisiksi.

Toivon hallitus on 21.4.2021 vahvistanut seuraavat taloudelliset tavoitteet:

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

Yhtiön sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.3.2021 oli 66,9 miljoonaa euroa, 31.3.2020 61,9 miljoonaa euroa, 31.12.2020 57,0 miljoonaa euroa, 31.12.2019 55,7 miljoonaa euroa ja 31.12.2018 6,3 miljoonaa euroa. Yhtiön osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus 31.3.2021 oli 0,36 euroa, 31.3.2020 0,19 euroa, 31.12.2020 0,30 euroa, 31.12.2019 0,17 ja 31.12.2018 0,02 euroa. Yhtiön luototusaste 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 46,1 prosenttia, 31.3.2020 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 63,2 prosenttia, 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella 42,1 prosenttia, 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella 62,6 prosenttia ja 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella 139,3 prosenttia.

Toivon kiinteistöportfolio

Toivon kiinteistöportfolioon kuuluu asuinkiinteistöjen lisäksi myös tontteja ja toimitiloja. Catellan kiinteistöarviointiraportin mukaan rakennettuja kiinteistöjä⁴⁶ Toivon kiinteistöportfolioissa on 24 ja tontteja 30. Kaikki Toivon vuokra-asunnot sijaitsevat Suomessa, keskittyen pääsääntöisesti kasvukeskuksiin, kuten pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle. Toivon kiinteistöportfolioon kuuluu pääsääntöisesti kerrostaloasuntoja, mutta myös vähäisessä määrin rivi-, luhti- ja paritaloja. 31.3.2021 suurin osa, noin 80 prosenttia Toivon kiinteistökohteista sijaitsee Toivon omistamilla tonteilla ja loput noin 20 prosenttia esimerkiksi kaupunkien ja tonttirahastojen omistamilla vuokratonteilla. 31.3.2021 Toivo omisti yhteensä yhdeksän kiinteistöä ja 213 vuokra-asuntoa. Vastaava luku 31.12.2020 oli kahdeksan kiinteistöä ja 134 asuntoa ja 31.12.2019 kymmenen kiinteistöä ja 312 asuntoa. Toivon 31.3.2021 omistamien asuinkiinteistöjen yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva neliömäärä oli 9 391 m². Tontit ja liiketilat mukaan lukien Toivon kiinteistöjen yhteenlaskettu vuokrattavissa oleva neliömäärä oli 31.3.2021 16 572 m². Toivon asuntojen, liiketilojen, tonttien ja rakenteilla olevien kiinteistöjen yhteenlaskettu käypä arvo oli vuonna 2020 57 miljoonaa euroa, ja asunnoista, liiketiloista sekä tonteista saatu vuokratuotto 3 213 tuhatta euroa ja vuokrausaste 99 prosenttia.

⁴⁶ Rakennetuiksi kiinteistöiksi on luokiteltu kohteet, jotka ovat tosiasiaa valmiita, rakenteilla tai joiden rakentaminen on tarkoitus aloittaa lähitulevaisuudessa.

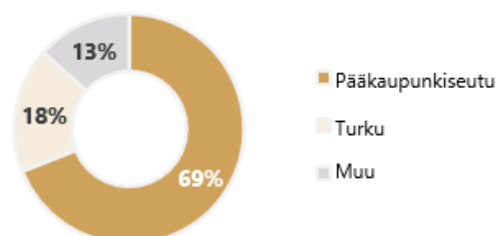
Toivon oma kiinteistöportfolio sisältää vapaarahoitteisia kiinteistöjä, mutta lisäksi Toivon osakkuusyhtiöiden kiinteistöportfolioon kuuluu myös ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön rajoitusten piirissä olevia kiinteistöjä (katso lisätietoja kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Liiketoiminnan kuvaus – Kiinteistöjen omistaminen – ARAVA- ja/tai korkotukisäännellyt asunnot”). Vapaarahoitteisia kiinteistöjä Toivolla oli 31.3.2021 yhdeksän kiinteistöä ja 213 asuntoa, mikä vastaa 100 prosenttia kaikista Toivon omista kiinteistöistä.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Toivon kiinteistöportfolion markkina-arvot 31.3.2021 Catellan kiinteistöarvioraporttiin perustuen (ks. lisätietoja kohdasta ”Eräitä seikkoja - Catella Property Oy:n kiinteistöarviointiraportti”):

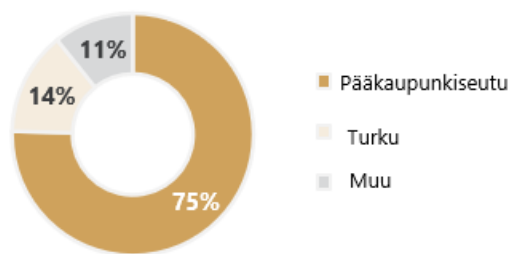
(TEUR)	Markkina-arvo
Valmiit kohteet yhteensä	34 560
Keskeneräiset kohteet yhteensä	16 440
Tontit yhteensä	15 919
Yhteensä	66 919

98 prosenttia Yhtiön asuntoportfoliosta sijaitsee kasvukeskuksissa, kuten pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella, ja loput kaksi (2) prosenttia näiden alueiden ulkopuolella. Alla olevissa kuvaajissa on esitetty Toivon omien asuntojen sijaintien jakaumaa asuntojen lukumäärällä ja käyväällä arvolla mitattuna tämän Esitteen päivämääränä.

Jakauma asuntojen lukumäärällä mitattuna



Jakauma käyväällä arvolla mitattuna



Alla olevassa taulukossa on esitetty valikoituja tietoja Toivon kiinteistöportfoliosta 31.3.2021:

Kohde	Sijainti	Valmistumis- ajankohta	Asuntojen lukumäärä	Vuokrattavissa oleva pinta-ala (m ²)	Arvo (MEUR) ¹⁾	Vuokra- arvo (TEUR/ vuosi)	Sijoituksen tuotto ²⁾
Korundi, Opaali, Olivini ³⁾	Espoo	2019	34	2 294	6,3	410	5,3 %
Aarre	Hämeen- linna	2019	28	1 049	3,4	230	5,5 %
Block ⁴⁾	Espoo	2021	16	968	4,3	220	6,7 %
Loisto	Helsinki	2019	26	1 163	5,7	270	7,7 %
Sarvvik Homes ³⁾	Kirkko- nummi	2020	21	900	3,7	180	6,1 %
Smaragdi	Espoo	2020	9	351	1,5	90	6,4 %
Garden	Järvenpää	2020	79	2 666	12,1	710	6,9 %
Asuinkiinteistöt yhteensä			213	9 391	37,0	2 110	6,4 %
Liiketilat ja tontit			N/A	7 360			
Rakenteilla			361 ⁵⁾	14 661			
Kiinteistöportfolio yhteensä			574	31 412			

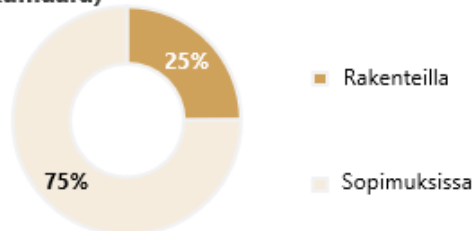
1) Catellan arvio sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta per 31.3.2021.

- 2) Nettotuotto investointiarvolle, joka lasketaan jakamalla nettovuokratuotto kohteen hankintamenolla.
- 3) Toivo on 24.3.2021 solminut kauppakirjan Fastighets AB Balder -konserniin kuuluvan yhtiön kanssa näiden kohteiden myynnistä. Kaupan odotetaan toteutuvan 1.11.2021.
- 4) Kohde ei sisälly Catellan arviointiraportissa esitettyihin valmiisiin kohteisiin, koska Catellan tapa määrittellä valmis kohde poikkeaa Yhtiön käyttämästä määrittelystä. Kohde esitetään Catellan arviointiraportissa keskeneräisenä (valmistumisaste 93%), kun Yhtiön määrittelyn mukaan kohde oli valmis 31.3.2021.
- 5) Espoon Timantti on myyty toukokuussa 2021 keskeneräisenä. Taulukon yhteismääräluvusta on täten vähennettävä Espoon Timantin osuus (8 asuntoa) Esitteen päivämäärän mukaista tilannetta laskettaessa.

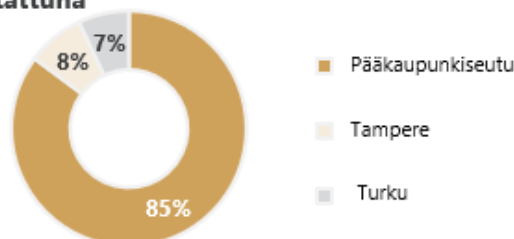
31.3.2021 Yhtiöllä oli rakenteilla pääkaupunkiseudulla 211 asuntoa, Tampereen seudulla 49 asuntoa ja Turun seudulla 101 asuntoa, jotka vastaavat vuokrattavissa olevalta pinta-alaltaan yhteensä 14 661 m² ja käyvältä arvoltaan arviolta 62 miljoonaa⁴⁷ euroa.⁴⁸ Yhtiö odottaa rakenteilla olevien kohteiden tuottavan niiden valmistuttua vuosittain vuokratuottoa yhteensä 3,4 miljoonaa euroa. Rakenteilla olevien kohteiden lisäksi Yhtiöllä oli 31.3.2021 Sopimusvaiheessa pääkaupunkiseudulla 1 023 asuntoa ja Tampereen seudulla 65 asuntoa, jotka vastaavat vuokrattavissa olevalta pinta-alaltaan yhteensä 40 824 m² ja käyvältä arvoltaan arviolta 232,4 miljoonaa⁴⁹ euroa. Sopimusvaiheessa oleviin kohteisiin liittyy epävarmuuksia (ks. lisätietoja kohdasta ”Eräitä seikkoja – Muu informaatio” sekä ”Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä - Sopimusvaiheessa olevien kohteiden toteutumiseen liittyvä epävarmuuksia ja niihin liittyvä arvonmääritys on tietyssä määrin subjektiivista ja epätarkkaa”. Sopimusvaiheessa olevien kohteiden osalta Yhtiö olettaa vuonna 2021 saavansa rakennusluvut kohteille, jotka vastaavat arvoltaan yhteensä 64,8 miljoonaa euroa. Lisäksi Yhtiö olettaa vuonna 2022 sekä 2023 saavansa rakennusluvut kohteille, jotka vastaavat käyvältä arvoltaan vastaavasti 76,7 miljoonaa euroa ja 90,9 miljoonaa euroa.⁵⁰ Yhtiö odottaa saavansa Sopimusvaiheessa olevista kohteista niiden valmistuttua vuosittain vuokratuottoa yhteensä 11,0 miljoonaa euroa. Alla olevissa kuvaajissa on esitetty Toivon rakenteilla ja Sopimusvaiheessa olevien asuntojen jakaumaa statuksella, asuntojen lukumäärällä ja käyväällä arvolla mitattuna 31.3.2021.

Toivon kehityssalkun jakautuminen

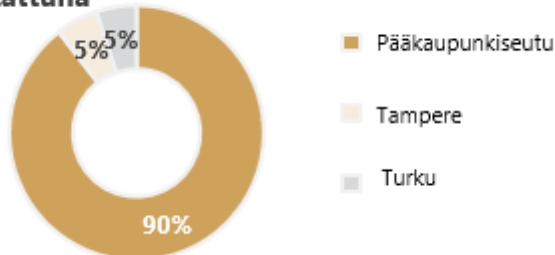
Jakauma statuksella mitattuna (asuntojen lukumäärä)



Jakauma asuntojen määrällä mitattuna



Jakauma käyväällä arvolla mitattuna



Alla olevassa taulukossa on esitetty valikoituja tietoja Toivon rakenteilla olevista asuin kiinteistöistä 31.3.2021:

Hanke	Sijainti	Arvioitu valmistumisaika	Asuntojen lukumäärä	Vuokratavissa oleva pinta-ala (m ²)	Arvioitu arvo valmistuneena (MEUR) ¹⁾	Arvo 31.3.2021 (MEUR) ²⁾	Vuokra-arvo arvio (TEUR/vuosi)
-------	----------	--------------------------	---------------------	---	--	-------------------------------------	--------------------------------

⁴⁷ Arvio sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta niiden valmistumisen hetkellä. Arvo perustuu Catellan arvioon kohteen käyvästä arvosta olettaen, että arvioitu kohde olisi ollut valmiina ja vuokrattuna 31.3.2021.

⁴⁸ Espoon Timantti on myyty toukokuussa 2021 keskeneräisenä. Luvuista on täten vähennettävä Espoon Timantin osuus (8 asuntoa, 550 m² ja 1,8 miljoonaa euroa) Esitteen päivämäärän mukaista tilannetta laskettaessa.

⁴⁹ Yhtiön arvio Sopimusvaiheessa olevien kohteiden käyvästä arvosta olettaen, että arvioidut kohteet olisivat valmiina ja vuokrattuna 31.3.2021.

⁵⁰ Yhtiön arvio Sopimusvaiheessa olevien kohteiden käyvästä arvosta olettaen, että arvioidut kohteet olisivat valmiina ja vuokrattuna 31.3.2021.

Ylämylly	Espoo	Q2 2022	127	4 453	21,8	2,2	1 188
Rykmentinpuisto	Tuusula	Q4 2021	21	850	2,8	0,4	172
Vesiratas	Espoo	Q1 2022	55	2 909	14,6	1,7	757
Marjamäki	Turku	Q4 2021	19	570	2,5	1,2	209
Heinäketo	Turku	Q4 2021	16	1 044	3,4	0,2	158
Uluru	Turku	Q1 2022	66	2 364	9,1	0,9	496
Timantti ³⁾	Espoo	Toukokuu 2021	8	550	1,8	1,7	120
Fabriikki ⁴⁾	Nokia	Huhtikuu 2021 ⁵⁾	49	1 922	6,0	5,8 ⁶⁾	320
Rakenteilla olevat yhteensä			361	14 661	62	14,1	3 420

- 1) Arvio rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvistä arvosta niiden valmistumisen hetkellä. Arvo perustuu Catellan arvioon kohteen käyvistä arvosta olettaen, että arvioitu kohde olisi ollut valmiina ja vuokrattuna 31.3.2021.
- 2) Arvio rakenteilla olevien sijoituskiinteistöjen käyvistä arvosta 31.3.2021 Catellan arvioon perustuen.
- 3) Myyty toukokuussa 2021 keskeneräisenä. Taulukon yhteismääräluvuista on täten vähennettävä Espoon Timantin osuus, jotta heijastaa Esitteen päivämäärän mukaista tilannetta.
- 4) Kohde on Toivon osakkuusyhtiön omistuksessa oleva ARA-kohde eikä sitä ole konsolidoitu Toivo-konserniin.
- 5) Valmistunut huhtikuussa 2021.
- 6) Asunto Oy Nokian Fabriikin taseessa oleva kohteen hankinta-arvo per 31.3.2021.

Alla olevassa taulukossa on esitetty valikoituja tietoja Toivon Sopimusvaiheessa olevista asuinkiinteistöistä 31.3.2021:

Hanke	Sijainti	Tontin omistus	Kaavoitus käynnissä	Kaavoitus lainvoimainen ¹⁾	Rakennuslupa ²⁾	Arvioitu arvo valmistuneena (MEUR) ³⁾
Syreeni	Viertola, Vantaa	100%	x	x	2021 ⁴⁾	4,6
Toivo Studios	Leppävaara, Espoo	50%	x	x	2021	11,7
Nalle	Sarfvik, Kirkkonummi	Vuokratontti	x	x	2021 ⁴⁾	15,2
Studios	Asola, Vantaa	Vuokratontti	x	x	2021	4,2
Wood & Terrace	Saunalahti, Espoo	Tontin osto rakennusluvan jälkeen	x	x	2021	11,8
Augustus	Hervanta, Tampere	Vuokratontti	x	x	2021	9,7
Vaahtera	Vartiokylä, Helsinki	100%	x	x	2021	8,7
Asemavartija	Kilo, Espoo	100%	x	2021	2022	21,5
Ramsinranta	Rastila, Helsinki	Tontin osto kaavoituksen valmistuttua	x	2021	2022	21,1
Halsuantie	Kannelmäki, Helsinki	Osittain maksettu	x	2022	2022	33,9
Pukinpiennar	Pukinmäki, Helsinki	Tontin osto kaavoituksen valmistuttua	x	2022	2023	24,0
Simakuja	Puistola, Helsinki	Tontin osto kaavoituksen valmistuttua	x	2022	2023	20,6
Halistentie	Myllypuro, Helsinki	Tontin osto kaavoituksen valmistuttua	x	2022	2023	12,6
Värisuora	Vartiokylä, Helsinki	Tontin osto kaavoituksen valmistuttua	x	2022	2023	22,2

		Tontin osto kaavoituksen valmistuttua		2022	2023	
Vanhakartano	Espoo		x			10,6
Sopimusvaiheessa olevat yhteensä						232,4

- 1) Vuosi viittaa ajankohtaan, jolloin kaavoitus on Yhtiön arvion mukaan lainvoimainen.
- 2) Vuosi viittaa ajankohtaan, jolloin rakennuslupa on Yhtiön arvion mukaan saatu ja lainvoimainen.
- 3) Yhtiön arvio Sopimusvaiheessa olevien kohteiden käyvästä arvosta olettaen, että arvioidut kohteet olisivat valmiina ja vuokrattuina 31.3.2021.
- 4) Rakennuslupa myönnetty toukokuussa 2021.

Lisätietoja Toivon kiinteistöportfoliosta ja sen arvostamisesta on esitetty tämän Esitteen liitteenä A olevassa Catellan laatimassa kiinteistöarvointiraportissa.

Liiketoiminnan kuvaus

Toivon johto näkee, että Yhtiön liiketoimintamalli on uniikki Suomen markkinassa, sillä Toivon liiketoiminta yhdistää koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjun aina kiinteistökehityksestä rakennuttamiseen ja valmiin kiinteistön omistamiseen, hallinnointiin ja vuokraukseen. Yhtiön johdon arvion mukaan Yhtiön liiketoimintamallia vastaavan toimintamallin kehittäminen on haastavaa muun muassa siksi, että toimintamallissa investoinnit joudutaan tekemään etupainotteisesti ja koko arvoketjun hallitseminen edellyttää laajaa osaamista ja verkostoa aina kehitykseen sopivien tonttien etsinnästä valmiiden asuntojen vuokraamiseen.

Toivon liiketoimintamallia sekä siihen kuuluvia kiinteistökehitystä ja kiinteistöjen omistamista on kuvattu tarkemmin alla:

Kiinteistökehitys

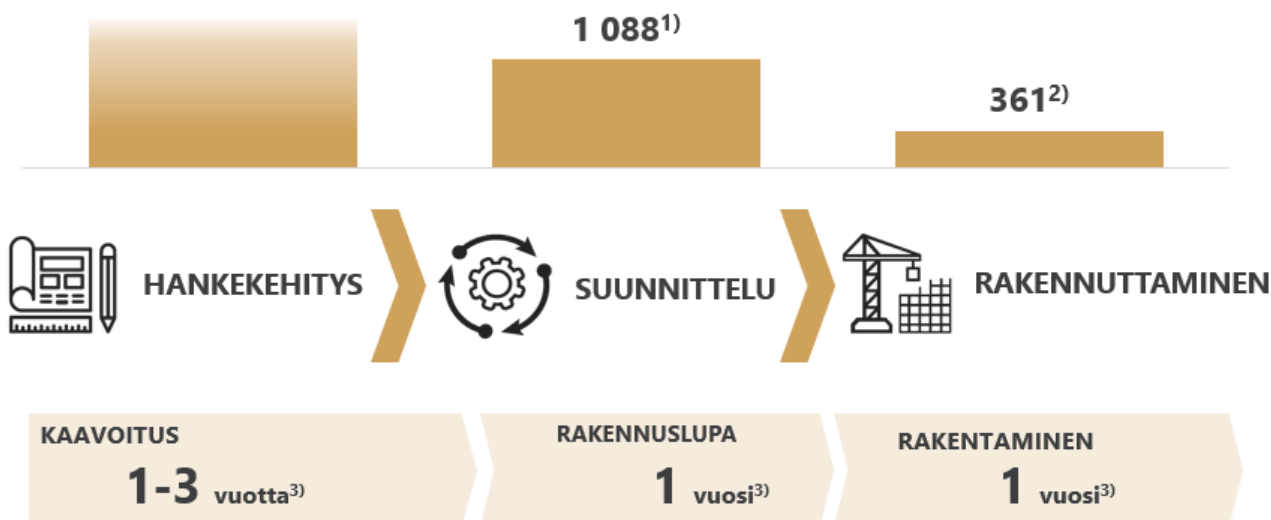
Yleistä

Toivo harjoittaa kiinteistökehitystoimintaa, jossa se osallistuu kokonaisvaltaisesti ja aktiivisesti kiinteistökehitykseen koko hankkeen elinkaaren ajan aina hankekehityksestä suunnitteluun ja rakentamisvaiheeseen saakka. Toivo toteuttaa kiinteistökehityshankkeensa uudisrakentamisena rakennuttamalla kehittämiään kiinteistökohteita omistamilleen tonteille tai jossain määrin myös vuokraamilleen tonteille. Kiinteistökehitys on aikaa vievä prosessi, ja Toivon nykyisen portfolion ja valmisteilla olevien hankkeiden kehittäminen ovat vaatineet Yhtiöltä sen toimintahistorian aikana merkittävän ajallisen ja rahallisen panoksen.

Olenainen osa Toivon kiinteistökehitystä on varmistaa, että Toivon kiinteistöportfolio säilyy houkuttelevana ja vastaa asuntomarkkinoiden kysyntään. Näin toimimalla Toivo pyrkii varmistamaan muun muassa kiinteistöportfolionsa arvon säilymisen ja mahdollisen vuokratuoton kasvun.

Kiinteistökehitys on monitahoinen projekti, jossa on Toivon lisäksi mukana useita osapuolia ja sidosryhmiä, kuten viranomaisia, rahoittajia, alihankkijoita ja vuokralaisia. Toivon kiinteistökehitys on jaettu tarkemmin hankekehitykseen, suunnitteluun ja rakennuttamiseen, joita kuvataan yksityiskohtaisemmin alla.

KIINTEISTÖKEHITYS

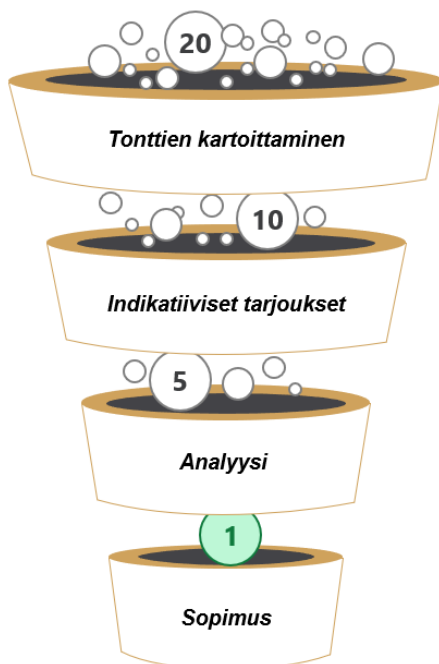


- 1) Sopimusvaiheessa olevat asuinhuoneistot per 31.3.2021.
- 2) Rakenteilla olevien asuinhuoneistojen lukumäärä per 31.3.2021.
- 3) Tavoiteaikataulu.

Kiinteistökehitysprosessi

Hankekehitys

Toivon hankekehitykseen kuuluu Toivolle sopivien vaihtoehtoisten tonttien kartoittaminen, indikatiiviset tarjoukset, sopivien ja potentiaalisten tonttien yksityiskohtainen analysointi sekä lopullisen sitovan hanketta koskevan sopimuksen allekirjoittaminen. Näitä vaiheita on kuvattu tarkemmin alla.



Toivon kiinteistökehitysprosessi alkaa hankekehitysvaiheella, jossa Toivon omat hankekehittäjät pyrkivät löytämään sopivia kaavoitettavia tai jo lainvoimaisella kaavalla olevia tontteja Toivon painopistealueilta Helsingin, Turun ja Tampereen seuduilta. Toivon näkemyksen mukaan tonttien hankkiminen ja kartoittaminen ovat avainasemassa kiinteistökehityksessä, ja Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Yhtiön kiinteistökehityksen suurin haaste onkin Toivolle sopivien tonttien saatavuus.

Tonttien hankintavaiheessa Toivo ei vielä tee lopullista valintaa tontista, vaan alustavasti analysoi tontteja sekä identifioi niiden kriittisiä ominaisuuksia. Toivon tavoitteena on, että sillä on neuvottelu- ja tarjousvaiheeseen siirryttäessä useampi

vaihtoehtotontti, jotta Yhtiö ei olisi riippuvainen yhdestä tontista ja esimerkiksi sen kaavoituksesta. Näin ollen hankekehitysprosessin alkuvaiheessa Toivo tavoittelee yhtä toteutettavaa hanketta kohden noin kahtakymmentä eri vaihtoehtoista tonttia.

Toivon hankekehittäjät pyrkivät aktiiviseen toimintaan tontteja etsiessään, jotta pystytään varmistumaan siitä, että Toivo löytää hankekehittävälle kohteille parhaan mahdollisen tontin. Toivon hankekehittäjien aktiivisuuden lisäksi Toivolla on käytössään laaja valikoima toimivaksi testattuja työkaluja tonttien hankintaan. Tällaisiin kuuluvat erilaiset karttatyökalut ja sopimusrekisterit sekä suora yhteydenpito sektoriasiantuntijoihin ja yhteistyö oikeiden sidosryhmien kanssa.

Toivolle sopivien tonttien kartoittamisen jälkeen hankekehitykseen kuuluvat tarjous- ja neuvotteluvaiheet, joiden kautta edetään lopulta sitovaan sopimukseen. Tonttivaihetta vastaavasti myös tarjous- ja neuvotteluvaiheessa Toivon tavoitteena on pyrkiä varmistamaan, että sillä on käytössään useita vaihtoehtoja hankkeen edistämiseksi, jotta Yhtiö ei olisi riippuvainen yhden vaihtoehdon toteutumisesta.

Tarjous- ja neuvotteluvaiheessa Toivo tekee useimmiten alustavan ehdollisen tarjouksen, johon se on sisällyttänyt Yhtiölle tärkeimmät ehdot, jotka Yhtiö on arvioinut alustavassa analyysissään sellaisiksi ehdoiksi ja ominaisuuksiksi, joista se ei ole valmis joustamaan. Sisällyttämällä hankkeen tärkeimmät kriteerit ehtoihin Yhtiö pyrkii vähentämään hankkeeseen sen elinkaaren aikana kohdistuvia riskejä, joita on kuvattu tarkemmin kohdassa ”*Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä*”. Yhtiö pyrkii myös samanaikaisesti neuvottelujen kanssa käymään alustavia keskusteluja tarvittavien viranomaisten kanssa hankkeen tärkeimmistä ominaisuuksista sekä tuomaan esiin Yhtiön aikomuksen kehittää hanketta eteenpäin.

Alustavien ehdollisten tarjousten jättämisen jälkeen Toivo suorittaa yksityiskohtaisen analyysin niistä tonteista, joista se on kiinnostunut tekemään sitovan tarjouksen. Analyysissään Toivo arvioi jokaisen tontin houkuttelevuuden käyttämällä useita kriteerejä määrittämään muun muassa kiinteistön arvon sekä kehityskustannusten määrän hyödyntämällä muun muassa tarkkoja malleja kehityskustannusten laskemiseksi. Yksityiskohtaista analyysiä tehdessään Toivo käy jatkuvaa aktiivista keskustelua sopimusosapuolten kanssa. Näin toimimalla Toivo pyrkii varmistamaan kehityshankkeen potentiaalin.

Toivo pyrkii siihen, että hankekehitysvaiheen päätteeksi noin kahdestakymmenestä potentiaalisesta ja identifioidusta mahdollisuudesta yksi siirtyy suunnitteluvaiheeseen ja samalla Sopimusvaiheessa olevaksi kohteeksi. Esimerkiksi maaliskuussa 2021 Yhtiöllä oli yli 20 indikaatiivista tarjousta tehtynä ja viisi aktiivista neuvottelua käynnissä.

Suunnittelu

Suunnitteluvaiheessa Yhtiö pyrkii yksityiskohtaisella suunnittelulla saavuttamaan ja luomaan ihanteellisia ratkaisuja sekä Toivolle että kohteen tuleville vuokralaisille. Suunnitteluvaiheen tarkoituksena on määrittää hankkeelle tavoitteet, joita ovat tyypillisesti esimerkiksi asuntojen keskipinta-ala ja lukumäärä, vähimmäisvuokrataso, kehityskustannukset, nettovuokra, aikataulu, pysäköintijärjestelyt, kohteen houkuttelevuus ja brändi sekä arkkitehtuuriset tavoitteet. Toivon johto näkee, että kehitysmarginaali pystytään optimoimaan asettamalla kehityskohteelle tavoitteet jo suunnitteluvaiheessa. Hankkeen hienosäätö ja kehitysmarginaalitavoite toimivat pohjana hankkeen tavoitteiden asettamisessa. Kaiken kaikkiaan Toivo pyrkii määrittämään hankkeelle kymmenen tärkeintä tavoitetta, jotka ohjaavat koko suunnitteluprosessia.

Suunnitteluvaiheessa hankkeelle valitaan arkkitehti, jonka kanssa yhteistyössä hanketta suunnitellaan ja kehitetään. Toivo käyttää hankkeissaan pääsääntöisesti aina samoja valikoituja kolmea arkkitehtitoimistoa, ja Yhtiöllä onkin sen näkemyksen mukaan hyvät suhteet sen käyttämiin arkkitehteihin. Toivo käyttää sen luotettaviksi toteamia arkkitehtejä hankkeissaan, mikä osaltaan edesauttaa Yhtiötä varmistamaan laadun, tavoitellun lopputuloksen sekä uuden hankkeen yhteensopivuuden Yhtiön olemassa olevan kiinteistöportfolion kanssa.

Toivo pyrkii suunnitteluvaiheessa suunnittelemaan suurten linjojen lisäksi myös kohteen yksityiskohdat, kuten ikkunat, keittiön estetiikan, sisustussuunnittelun ja valaistuksen. Lisäksi Toivo huomioi suunnitteluvaiheessa yhteistilojen ja pihan konseptin sekä pohjapiirustusten käytännöllisyyden ja rakennuksen lisäpalvelut. Yhtiön johdon arvion mukaan noin 80 prosenttia tulevan rakennushankkeen kustannuksista määräytyy hanke- ja rakennussuunnitteluvaiheessa.

Rakennuttaminen

Rakennuttamisvaiheeseen kuuluvat suunnittelunohjaus, tiedonhallinta, hankintapäätökset sekä muut osa-alueet, kuten kaavoitukseen liittyvät toimenpiteet. Suunnittelunohjauksessa Yhtiö pyrkii huomioimaan ja yhdistämään hankkeen kaikkien osapuolten tavoitteet, kuten vuokralaisen oletetut tavoitteet asunnon hinnasta, laadusta ja koosta, Yhtiön tavoitteisiin, kuten pitkän ja lyhyen aikavälin taloudellisiin tavoitteisiin, jotta kaikkien hankkeen osapuolten tavoitteet tulisivat hankkeen aikana ja sen päätyttyä huomioiduiksi ja tyydytetyiksi. Rakennuttamisvaiheessa tiedonhallinnalla on Yhtiön johdon näkemyksen mukaan suuri merkitys, jotta kaikki hankkeen osapuolet ovat tietoisia hankkeen vaiheista, tavoitteista ja

tarpeista koko rakennuttamisvaiheen ajan. Hankintapäätöksiä tehdessään Yhtiö pyrkii tunnistamaan kumppaniensa vahvuudet ja valitsemaan hankkeen kannalta parhaat mahdolliset kumppanit.

Yhtiö toteuttaa kiinteistökehityshankkeensa joko omalla projektijohtourakoinnilla, jaetulla urakoinnilla tai KVR-urakoinnilla. Päätös toteutustavasta tehdään jokaisessa hankkeessa erikseen ennen rakennusluvan myöntämistä. Omassa projektijohtourakoinnissa, jota Yhtiö käyttää noin 50-60 prosentissa investointihankkeistaan, Yhtiö rakennuttaa kohteen käyttämällä useita eri urakoitsijoita, tyypillisesti 10-15 eri toimijaa. Jaetussa urakoinnissa, jota Yhtiö käyttää noin 0-20 prosentissa investointihankkeistaan, Yhtiö sen sijaan jakaa hankkeen muutamalle, tyypillisesti noin 2-5 eri rakennusalan toimijalle. KVR-urakoinnissa, jota Yhtiö käyttää noin 25-35 prosentissa investointihankkeistaan, Yhtiö tilaa hankkeen kokonaisvastuu-urakkana yhdellä sopimuksella yhdeltä urakoitsijalta.

Yhtiön johdon näkemyksen mukaan rakennuttamisvaiheen onnistumisen kannalta merkittävimmät yksittäiset tekijät ovat suunnittelunohjaus, vakiintuneet kumppanuussuhteet sekä rakentamistavat, onnistuneet rekrytoinnit ja positiivinen tiimityöskentely koko rakennuttamisvaiheen ajan. Yhtiön johto näkee, että edellä mainitut tekijät mahdollistavat laadukkaan kiinteistön rakentamisen suunnitellussa aikataulussa kustannustehokkaasti.

Viimeaikaisia kiinteistökehityshankkeita

Toivolla oli 31.3.2021 rakenteilla olevia asuntoja yhteensä 361 kappaletta, joiden pinta-ala oli 14 661 m² ja arvo yhteensä 62⁵¹ miljoonaa euroa.⁵² Yhtiön arvion mukaan 100 asuntoa, arvoltaan yhteensä 21,4 miljoonaa euroa, valmistuvat vuoden 2021 loppuun mennessä.

Yhtiö on solminut sopimukset yhteensä 1 088⁵³ asunnon rakentamisen mahdollistavista tonteista vastaten 40 824 m², jotka ovat arvoltaan arviolta yhteensä 232,4⁵⁴ miljoonaa euroa.

Yhtiö rahoittaa kiinteistökehitystoimintansa pääasiassa hankkeissa perustettavien asunto-osakeyhtiöiden nimissä olevilla vieraan pääoman ehtoisilla pankkilainoilla, joissa suurimmassa osassa emoyhtiö Toivo Group Oyj on omavelkaisena taakaajana, sekä Yhtiön sijoittamalla omalla pääomalla.

Toivon viimeaikaisiin merkittäviin valmistuneisiin kiinteistökehityshankkeisiin lukeutuu esimerkiksi Helsingin Viikin Loisto Helsingin Viikinnäessä, joka valmistui maaliskuussa 2020. Helsingin Viikon Loisto koostuu 26 asunnosta ja sen käypä arvo on noin 5,0 miljoonaa euroa. Yhtiön Helsingin Viikin Loistosta saama kehitysmarginaali oli 73 % ja kehitysvoitto 2,1 miljoonaa euroa. Maaliskuussa 2021 Järvenpään Pajalaan valmistui Järvenpään Garden, joka koostui 79 asunnosta ja sen käypä arvo on noin 12,0 miljoonaa euroa. Yhtiön Järvenpään Gardenista saama kehitysmarginaali oli 26 % ja kehitysvoitto 2,4 miljoonaa euroa. Lisäksi Yhtiö odottaa Espoon Miilukorpeen valmistuvan kesäkuussa 2022 Espoon Kartanonlehdon ja Espoon Kartanonpihan, jotka koostuvat yhteensä 127 asunnosta ja joiden käyvän arvon odotetaan olevan noin 21,0 miljoonaa euroa. Yhtiö odottaa saavansa hankkeesta 43 % kehitysmarginaalin ja 6,3 miljoonan euron kehitysvoiton.

Kiinteistöjen omistaminen

Yleistä

Kiinteistökehityksen lisäksi Yhtiö omistaa kiinteistöjä, joita se vuokraa ja hallinnoi. Toivon strategiaan kuuluu olennaisesti se, että Toivo on valmistautunut omistamaan kiinteistöportfolioonsa kuuluvat kohteensa useita vuosikymmeniä. Kiinteistöjen omistamisen ja vuokraamisen lisäksi Toivo tarjoaa kiinteistöjen omistamiseen liittyviä lisäpalveluja. Toivon johdon näkemyksen mukaan Yhtiö on varmistanut sen kiinteistöjen omistamisen mallin skaalautuvuuden ja valmiutensa kasvattaa portfolioaan.

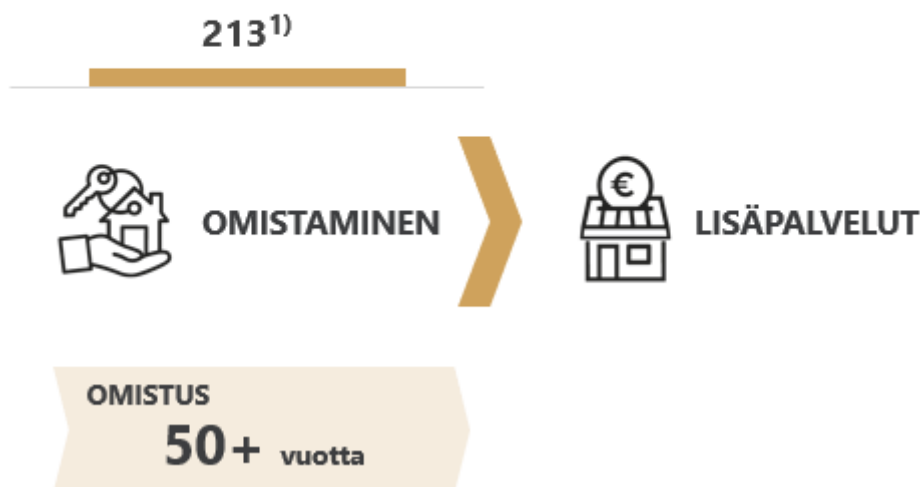
⁵¹ Arvio sijoituskiinteistöjen käyvästä arvosta niiden valmistumisen hetkellä. Arvo perustuu Catellan arvioon kohteen käyvästä arvosta olettaen, että arvioitu kohde olisi ollut valmiina ja vuokrattuna 31.3.2021.

⁵² Espoon Timantti on myyty toukokuussa 2021 keskeneräisenä. Luvuista on täten vähennettävä Espoon Timantin osuus (8 asuntoa, 550 m² ja 1,8 miljoona euroa) Esitteen päivämäärän mukaista tilannetta laskettaessa.

⁵³ Sopimusvaiheessa olevien asuntojen lukumäärä.

⁵⁴ Yhtiön arvio Sopimusvaiheessa olevien kohteiden käyvästä arvosta olettaen, että arvioidut kohteet olisivat valmiina ja vuokrattuina 31.3.2021.

KIINTEISTÖJEN OMISTAMINEN JA VUOKRAAMINEN



1) Valmiiden Toivon omistamien asuinhuoneistojen lukumäärä.

Toivon omistamat ja hallinnoimat kiinteistöt ovat pääasiassa uusia ja uudehkoja asuinkerrostaloja sekä rivi-, luhti- ja paritaloja. Vanhin Toivon omistamista asuin kiinteistöistä on valmistunut vuonna 2019 ja uusien valmistuneista kohteista vuonna 2021. Tämän lisäksi Toivolla on tämän Esitteen päivämääränä rakenteilla 304 asuntoa. Toivon asuntoportfolion keskimääräinen ikä tämän Esitteen päivämääränä on alle vuoden. Toivon strateginen painopiste on uusissa, pienissä ja kohtuullisen hintaisissa asunnoissa, jotka sijaitsevat hyvillä ja houkuttelevilla paikoilla kasvukeskuksissa. Toivon nykyistä kiinteistöportfoliota on kuvattu tarkemmin kohdassa ”Yhtiön liiketoiminta – Toivon kiinteistöportfolio”.

Toivon kiinteistöjen vuokrausta ja hallintaa sekä näihin liittyviä lisäpalveluja on kuvattu tarkemmin alla olevissa kappaleissa.

Vuokraus

Olenainen osa Toivon kiinteistöjen omistamista on tarjota korkealuokkaisia ja houkuttelevia kohteita ja asiakaskokemuksia vuokralaisille. Näin toimimalla Toivo pyrkii varmistamaan tavoittelemansa vuokratuoton ja mahdollisen kiinteistöjen arvonnousun. Toivo näkee kiinteistöjensä vuokraamisessa vahvuudekseen, että sen omistamat kiinteistöt ovat uudehkoja, houkuttelevia ja moderneja asuntoja, joiden vuokra on kuitenkin kohtuullinen. Lisäksi Yhtiön asunnot sijaitsevat tarkkaan harkituilla mikrosijainneilla kasvukeskuksissa, joten Toivo pystyy sen johdon näkemyksen mukaan vastaamaan hyvin sekä toimialan megatrendeihin että kysyntään oikeanlaisella kiinteistöportfoliolla. Toivo vuokraa omistamiaan kiinteistöjä pääasiassa kuluttaja-asiakkaille asunnoiksi, mutta vähäisessä määrin myös yrityksille.

Yhtiön vuonna 2020 tekemän asiakastyytyväisyyskyselyn mukaan Yhtiön tarjoama asiakaspalvelu on erinomaista saaden arvosanaksi 4,5/5,0. Asiakaskyselyn mukaan positiivisina asioina pidettiin muun muassa yhteydenpitoa aidon ihmisen kanssa, vuokrauspäätöksen tekemistä nopeasti vuorokauden sisällä, lupausten ylittämistä, nopeaa ongelmanratkaisua, kiitettävää vuorovaikutusta, innovatiivista yhteydenpitoa, henkilökohtaista vuokranantajaa ja Toivon yhteisöä. Lisäksi asiakastyytyväisyyskyselyn mukaan Toivon omistamat ja vuokraamat asunnot vastaavat odotuksia ja asiakkaat näkivät ne jonottamisen arvoisina.

Tämän Esitteen päivämääränä noin 78 prosenttia Toivon omistamista kohteista on asuin kiinteistöjä, noin 19 prosenttia tontteja ja noin 3 prosenttia liiketiloja. Toivon omistamista vuokra-asunnoista suurin osa on yksiöitä ja kaksioita. Toivon näkemyksen mukaan yksiöiden ja kaksioiden kysyntä on suurinta, minkä vuoksi se aikoo jatkossakin keskittyä pääasiassa yksiöiden ja kaksioiden tarjontaan. Toivon omistamien vuokra-asuntojen keskimääräinen pinta-ala on tämän Esitteen päivämääränä noin 44 m². Suurin osa, 98 prosenttia, Yhtiön tarjoamista asuin käyttöön tarkoitetuista vuokra-asunnoista sijaitsee kasvukeskuksissa. Katso lisätietoja Yhtiön kiinteistöportfoliosta kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Toivon kiinteistöportfolio”.

Asuntojen vuokrausaste 31.3.2021 oli 98,1 prosenttia verrattuna 99,6 prosenttiin 31.3.2020, 99,0 prosenttiin 31.12.2020 ja 97,7 prosenttiin 31.12.2019.

Toivo vuokraa asuntoja pääsääntöisesti kuluttaja-asiakkaille toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla, joiden irtisanomisajat määräytyvät asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995, muutoksineen) ("AsHVL") mukaisesti. Vuosilta 2015-2020 lasketun keskiarvon mukaisesti asukkaat asuvat Toivon omistamissa kohteissa yleensä noin 2,5 vuotta.

Toivon johdon näkemyksen mukaan Yhtiön omistamissa ja vuokraamissa kohteissa on kilpailukykyiset vuokratasot suhteessa vastaaviin vuokra-asuntokohteisiin huomioiden asuntojen ikä, sijainti ja varustelutaso. Lisäksi myös asuntojen absoluuttinen vuokrataso on Toivon johdon näkemyksen mukaan kilpailukyvyn kannalta keskeinen tekijä. Toivon asuntojen keskimääräinen vuokra Helsingissä⁵⁵ vuonna 2020 oli 872⁵⁶ euroa kuukaudessa, kun markkinakeskiarvo Helsingissä oli 926⁵⁷ euroa kuukaudessa. Toivon kaikkien asuntojen keskimääräinen vuokra 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 825 euroa. Vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti vuokra voidaan tarkistaa lähtökohtaisesti elinkustannusindeksin mukaan tai vaihtoehtoisesti korottamalla vuokra vuosittain enintään 3 prosenttia. Tarkastusajan kohta on pääsääntöisesti vuosittain tammikuun 1. päivä.

Hallinnointi

Kiinteistöjen vuokrauksen lisäksi Yhtiön tavoitteena on hallinnoida sen omistamia kiinteistöjä tehokkaasti ottamalla aktiivinen lähestymistapa tehokkaaseen kiinteistönhallintaan ja kustannusten optimointiin. Johdon näkemyksen mukaan toimialalla kiinteistöjen hallinta on kiinteistöjen verrattain korkeiden arvojen vuoksi epätehokasta, ja hoitokulut neliömetriä kohden saattavat olla hyvinkin korkeita. Esimerkiksi vuonna 2019 suomalaisten asunto-osakeyhtiöiden keskimääräiset hoitokulut⁵⁸ olivat 4,5 euroa / m²⁵⁹, verrattuna Toivon asuntokohteiden hoitokuluihin⁶⁰ vuonna 2020, jotka olivat 2,1 euroa / m²⁶¹. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan eroa voi osittain selittää se, että Toivon asuntoportfolion keskimääräinen ikä on alle vuoden.

Toivo pyrkii aktiivisesti optimoimaan kiinteistöjen hallinnan hyödyntämällä muun muassa digitalisaatiota, mikä mahdollistaa kiinteistöjen hallinnan etäyhteydellä sekä skaalatun ja keskitetyn kiinteistöjen hallinnan luoden kustannustehokkuutta. Lisäksi Yhtiö hyödyntää etäratkaisuja, minkä ansiosta Yhtiön tarvitsee tehdä fyysisiä käyntejä kiinteistöissään vain harvoissa tapauksissa. Etäratkaisuja Yhtiö hyödyntää esimerkiksi etähallittavilla nimi- ja infotauluilla sekä etäluettavilla sähkö- ja vesimittareilla. Lisäksi Toivon kohteet ovat lähtökohtaisesti avaimettomia asuntoja, tarkoittaen, että kohteissa hyödynnetään älylukkoja, jotka ovat avattavissa esimerkiksi asukkaiden älypuhelimilla. Avaimettomissa kohteissa fyysisten lukkojen huolloille ja uudelleensarjoittamisille ei ole tarvetta, ja Yhtiön johdon näkemyksen mukaan digitaaliset lukot luovat turvallisemman elinympäristön. Yhtiö hyödyntää kiinteistöissään älykkäitä energiaratkaisuja optimoimaan energiankulutuksen ja niistä aiheutuvat kustannukset. Yhtiöllä on esimerkiksi useimmissa sen kohteissa käytössään vettä säästävät hanat sekä maalämpö, jolla pyritään kustannustehokkaaseen lämmitykseen. Tehostaakseen kiinteistöjensä hallintaa Toivon kiinteistöjä hallitaan Toivon omalla tiimillä eikä Yhtiö esimerkiksi käytä ulkopuolista isännöintiä. Toivolla on kohteissa käytössään omat asuntomestarit, jotka pystyvät kukin hallinnoimaan noin 250-300 asuntoa. Näin ollen Yhtiölle ei aiheudu ulkopuolisesta kiinteistöjen hallinnasta ylimääräisiä hallinnollisia kustannuksia. Yhtiö kilpailuttaa kiinteistöjen siivous-, puutarhanhoito- ja lumityöt sekä optimoi jätehuoltoon liittyviä kustannuksia seuraamalla ja valvomalla jäteastioita.

Lisäpalvelut

Kiinteistöjen vuokrauksen ja hallinnan lisäksi Toivon kiinteistöjen omistamiseen kuuluu olennaisena osana myös lisäpalvelujen tarjoaminen asiakkaille. Lisäpalveluja tarjoamalla Toivo pyrkii luomaan asiakkailleen lisäarvoa sekä kasvattamaan liikevaihtoaan ja vuokratuottoaan.

Toivon tarjoamiin lisäpalveluihin kuuluvat esimerkiksi Toivon osassa kohteitaan tarjoamat yhteiskäyttöautot sekä muut kohteen ja sen brändin mukaan valikoidut palvelut ja edut. Yhtiöllä on useita yksilöllisesti brändättyjä kohteita, esimerkiksi Järvenpään Garden, jossa yhteiskäyttöauton lisäksi asukkaiden käytössä on marjapensaat ja -puut sekä istutuslaatikot

⁵⁵ Yhtiön omistamat valmistuneet asunnot Helsingissä sijaitsevat Viikinmäessä.

⁵⁶ Sisältäen valmiit asunnot.

⁵⁷ Lähde: Tilastokeskus (Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kokonaisvuokrien jakaumat suurissa kaupungeissa, neljänneksittäin, 2018Q1-2021Q1).

⁵⁸ Sisältäen tonttivuokrat, joiden osuus on 0,09 euroa / m² / kk.

⁵⁹ Lähde: Tilastokeskus, Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut nousivat vuonna 2019, kesäkuu 2020.

⁶⁰ Ei sisällä tonttivuokria.

⁶¹ Pinta-alapainotettu kuukausittaiset hoitokulut neliömetriä kohden vuonna 2020.

sisältävä puutarha. Toivo valitsee kohteissaan tarjottavat lisäpalvelut aina yksilöllisesti jokaista kohdetta ja sen brändiä ajatellen.

Perinteisten kalustamattomien vuokra-asuntojen lisäksi Toivo tarjoaa myös valmiiksi kalustettuja kohteita Helsingin Viikinmäessä sekä Espoon Järvenperässä. Myös nämä kohteet noudattavat samaa modernia ja skandinaavista tyyliä Toivon muita kiinteistöportfolioon kuuluvia kohteita vastaavasti, mutta lisänä kohteet on kalustettu vastaavalla tyyllillä. Toivon tarkoituksena on, että lähtökohtaisesti kohteeseen muuttavan asukkaan tarvitsee ottaa mukaan vain henkilökohtaiset tavaran, ja kaikki muu kalustus sisältyy vuokraan. 31.3.2021 Yhtiön kiinteistöportfolioon kuului 28 kalustettua asuntoa.

ARAVA- ja/tai korkotukisäännellyt asunnot

Toivon osakkuusyhtiöihin sovelletaan ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädäntöä, mukaan lukien Aravalaki (1189/1993, muutoksineen), Aravarajoituslaki (1190/1993, muutoksineen), Arava-asetus (1587/1993, muutoksineen), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettu laki (604/2001, muutoksineen), valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001, muutoksineen), vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annettu laki (856/2008, muutoksineen) sekä vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettu laki (574/2016, muutoksineen).

Toivon osakkuusyhtiöt omistavat ja tarjoavat ARAVA- ja korkotukisäännellyjä asuntoja kasvukeskusten lisäksi myös kasvukeskusten ulkopuolisissa kunnissa ja kaupungeissa. Pääsääntöisesti ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön rajoitusten piirissä olevat kohteet eivät eroa Toivon vapaarahoitteisista kohteista, vaan ne noudattavat samaa modernia ja skandinaavista tyyliä kuin lähtökohtaisesti koko muukin Toivon kiinteistöportfolio. Keskeisimpänä erona vapaarahoitteisiin kohteisiin on kohteiden sijainti, sillä vapaarahoitteisista kohteista poiketen Toivon osakkuusyhtiöiden ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön rajoitusten piirissä olevat kohteet sijaitsevat jossain määrin myös Toivon keskeisten maantieteellisten painopistealueiden ulkopuolella. ARAVA- ja/tai korkotukisäännelyihin asuntoihin liittyviä riskejä on kuvattu kohdassa ”Riskitekijät – Lainsäädäntöön ja oikeudellisiin seikkoihin liittyviä riskejä – ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön piiriin kuuluvien asuinkiinteistöihin sovelletaan laaja-alaista sääntelyä ja valvontaa, ja niille voidaan asettaa uusia tai tiukempia rajoituksia”.

Myydyt kohteet

Yhtiön tavoitteena on omistaa Yhtiön kiinteistöportfolioon kuuluvat asunnot pitkäaikaisesti, mutta on kuitenkin mahdollista, että Toivo päättää keskipitkällä aikavälillä myydä kiinteistöportfolioonsa kuuluvia kohteita, mikäli Toivo ei enää näe kyseisiä kiinteistöjä toimintaansa ja strategiaansa sopiviksi. Yhtiö on historiansa aikana myynyt yhteensä viisi (5) asuinkiinteistöä koostuen 212 asunnosta sekä yhden toimistorakennuksen. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan myydyt asunnot ovat edesauttaneet liiketoimintamallin jalostamista sekä Yhtiön alkuvaiheen toimintojen rahoittamista, mikä vastaa Yhtiön strategiaa asuntojen myyntiin liittyen. Yhtiön alkuaikoina Yhtiön johto on pyrkinyt jalostamaan sen konseptia ja strategiaa, ja sen seurauksena kiinteistöt, jotka eivät ole sopineet Toivon liiketoimintamalliin on ajan saatossa myyty. Lisäksi Yhtiö on aikaisemmin tukenut sen kasvua myymällä joitain sen ydinliiketoiminnan ulkopuolisia varoja. Yhtiön kaikki kiinteistöt on myyty voitolla suhteessa hankintahintaan.

Yhtiö myi vuonna 2020 kolme kohdetta korkean luototusasteen vuoksi; Paasin, Pelkan ja Kaskenpolttajan. Paasi koostui 47 asunnosta ja 1 951 m² vuokrattavasta pinta-alasta. Pelka koostui 59 asunnosta ja 2 119 m² vuokrattavasta pinta-alasta ja Kaskenpolttaja 70 asunnosta ja 2 594 m² vuokrattavasta pinta-alasta. Paasin käypä arvo oli 7,1 miljoonaa euroa, Pelkan 7,4 miljoonaa euroa ja Kaskenpolttajan 10,1 miljoonaa euroa. Kaikissa kolmessa kohteessa Yhtiön myynnistä saama tuotto oli yli 10 % alkuperäisestä sijoituksesta laskettuna. Lisäksi Yhtiö myi vuoden 2020 lopussa Ritametsän ja vuoden 2021 ensimmäisellä vuosineljänneksellä Kvartsin. Ritametsän Yhtiö myi sen ei-strategisen sijainnin vuoksi, sillä kohde sijaitsee Oulussa. Kvartsin Yhtiö myi asuntojen suuren keskimääräisen koon vuoksi. Ritametsä koostui 27 asunnosta ja 734 m² vuokrattavasta pinta-alasta, ja Kvartsi 10 asunnosta ja 570 m² vuokrattavasta pinta-alasta. Ritametsän käypä arvo oli 2,6 miljoonaa euroa, ja Yhtiö ei saanut sen myynnistä merkittävää tuottoa. Kvartsin käypä arvo oli 2,0 miljoonaa euroa ja Yhtiön myynnistä saama tuotto suhteessa hankinta-arvoon oli yli 26 prosenttia.

Ruotsin liiketoiminta

Toivo harjoittaa liiketoimintaa Ruotsissa neljän eri yhtiön kautta; Toivo Sweden AB, Toivo Projekt Ab, Toivo Hem AB ja Lännä Stjärnan AB. Yhtiö aloitti liiketoiminnan Ruotsissa vuonna 2020 perustamalla Toivo Sweden AB:n. Toivon Ruotsin liiketoiminta koostuu tällä hetkellä Suomen kiinteistökehitysliiketoimintaa vastaavan liiketoimintamallin pilotoinnista, eikä Ruotsin liiketoiminnasta ole tämän Esitteen päivämäärään mennessä kertynyt liikevaihtoa.

Velat ja pääomanlähteet

Toivon oma pääoma koostuu osakepääomasta, oman pääoman ehtoista pääomalainoista, muuntoeroista sekä kertyneistä voittovaroista. Toivon osakepääoma sisältää emoyhtiön osakkeet, jotka luokitellaan omaksi pääomaksi. 31.3.2021 Yhtiöllä oli 16,9 miljoonan euron arvosta oman pääoman ehtoisia pääomalainoja, sisältäen pääomitettut korot (katso lisätietoja kohdasta ”Lähipiiriliiketoimet”). Muuntoerot-rahasto sisältää muuntoerot, jotka ovat syntyneet ulkomaisen tytäryhtiön tilinpäätösten muuntamisesta. Kertyneet voittovarot ovat aiemmilta tilikausilta kertyneitä varoja, joita ei ole siirretty oman pääoman rahastoihin tai jaettu osinkona omistajille.

Toivon rahoitusvelat koostuvat pääasiassa rahoituslaitoslainoista, vuokrasopimusveloista sekä ostovelosta. Toivon rahoitusvelat 31.3.2021 olivat yhteensä 33,1 miljoonaa euroa. Toivon muut velat 31.3.2021 olivat yhteensä 9,0 miljoonaa euroa.

Investoinnit

Yhtiön tarkastelujakson investoinnit kohdistuvat lähes yksinomaan Yhtiön kehittämiin sijoituskiinteistöihin. Yhtiö rahoittaa sijoituskiinteistönsä hankinnat pääsääntöisesti pankkilainoilla (katso lisätietoja kohdasta ”Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Maksuvalmius ja pääomanlähteet – Maksuvalmius”) ja muun muassa Listautumisannilla mahdollisesti kerättävällä omalla pääomalla. Yhtiön Sopimusvaiheessa olevia kohteita ei ole pääsääntöisesti rahoitettu etukäteen vieraan pääoman ehtoisella rahoituksella, sillä niiden rakentaminen alkaa kohteesta riippuen noin 1-5 vuoden kuluttua kohdetta koskevan sopimuksen solmimisesta. Yhtiön tämän Esitteen päivämääränä rakenteilla ja Sopimusvaiheessa olevia sijoituskiinteistöjä on kuvattu tarkemmin kohdassa ”Yhtiön liiketoiminta – Toivon kiinteistöportfolio”.

Toivon bruttoinvestoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat yhteensä 8,3 miljoonaa euroa verrattuna 5,0 miljoonaan euroon 31.3.2020 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla.

Toivon bruttoinvestoinnit aineettomiin ja aineellisiin hyödykkeisiin 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella olivat yhteensä noin 18,6 miljoonaa euroa, 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella yhteensä noin 13,6 miljoonaa euroa ja 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella yhteensä 6,3 miljoonaa euroa.

Yllä esitettyä lukuun ottamatta, Toivo ei ole tehnyt merkittäviä investointeja eikä tällaisia investointeja koskevia päätöksiä 31.3.2021 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

Asiakkaat, myynti ja markkinointi

Asiakkaat

Toivo tarjoaa palveluitaan sekä kuluttaja- että yritysasiakkaille. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan Yhtiön asiakaskunta on monipuolinen, eikä Toivo ole riippuvainen yhdestäkään yksittäisestä asiakkaasta. Toivon asiakaskuntaan kuuluvat ensisijaisesti yksityiset kuluttaja-asiakkaat, jotka vuokraavat Toivolta asuntoja asumiskäyttöön sekä yksittäiset yritysasiakkaat, jotka vuokraavat Yhtiön omistamia asuntoja omaan yrityskäyttöön sekä henkilöstölleen ja liiketiloja toimitiloikseen sekä omaan yritystoimintaansa. Toivon asiakaskuntaan kuuluvat vähäiseltä osin myös yritys- ja yksityisasiakkaat, jotka vuokraavat Toivon omistamia maa-alueita. Tulevaisuudessa Yhtiö voi tarjota palveluitaan ja tuotteitaan myös muun muassa kunnille ja kaupungeille.

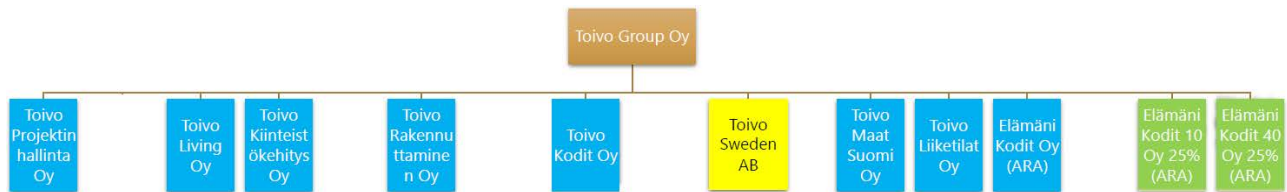
Yhtiön vuokrasopimukset sen kuluttaja-asiakkaiden kanssa ovat lähtökohtaisesti toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia, joiden irtisanomisajat määräytyvät ASHVL:n mukaan. Toivon asiakkaidensa kanssa tekemät maanvuokrasopimukset tehdään pääsääntöisesti viideksikymmeneksi (50) vuodeksi kerrallaan, ja ne päättyvät ilman irtisanomista, ellei vuokra-ajan pidentämisestä ole erikseen sovittu osapuolten kesken.

Myynti ja markkinointi

Toivo vastaa sen myynnistä ja markkinoinnista pääsääntöisesti omalla tiimillään käyttäen useiden myynti- ja markkinointikanavien yhdistelmää. Hankekehitys- ja rakentamisvaiheissa Yhtiö kontaktoi eri sidosryhmiä esimerkiksi sähköpostitse ja puhelimitse. Asuntojen vuokraamiseen liittyvässä markkinoinnissaan Yhtiö tarjoaa vuokra-asuntojaan kaikissa yleisimmissä asuntoportaaleissa, jotka Yhtiön johto näkee sen tärkeimmiksi markkinointikanaviksi. Lisäksi Yhtiö hyödyntää vahvasti myös eri sosiaalisen median kanavia, joissa se julkaisee sisältöä säännöllisesti. Tulevaisuudessa Toivon tarkoituksena on lisäksi tarjota vuokra-asuntoja myös omilla nettisivuillaan.

Konsernirakenne

Toivo-konserni muodostuu tämän Esitteen päivämääränä emoyhtiö Toivo Group Oy:stä ja yhdeksästä täysin omistetusta operatiivisesta tytäryhtiöstä ja kahdesta vähemmistöosuuskin omistetusta konserniyhtiöstä. Tämän lisäksi Toivo-konserniin kuuluu 41 asunto-osakeyhtiötä tai kiinteistöosakeyhtiötä. Lisäksi Toivolla on kolme osakkuusyhtiötä, joista Toivo omistaa suoraan tai välillisesti noin 15 - 25 prosenttia. Kaiken kaikkiaan Toivo-konserniin kuuluu siten yhteensä 56 yhtiötä edellä mainitut osakkuusyhtiöt mukaan lukien. Toivo Group Oy on Toivo-konsernin emoyhtiö, joka harjoittaa liiketoimintaa pääasiassa tytäryhtiöidensä kautta. Alla olevassa kaaviossa on esitetty konsernin nykyinen oikeudellinen rakenne yksinkertaistettuna:



Konsernin merkittävät tytär- ja osakkuusyhtiöt

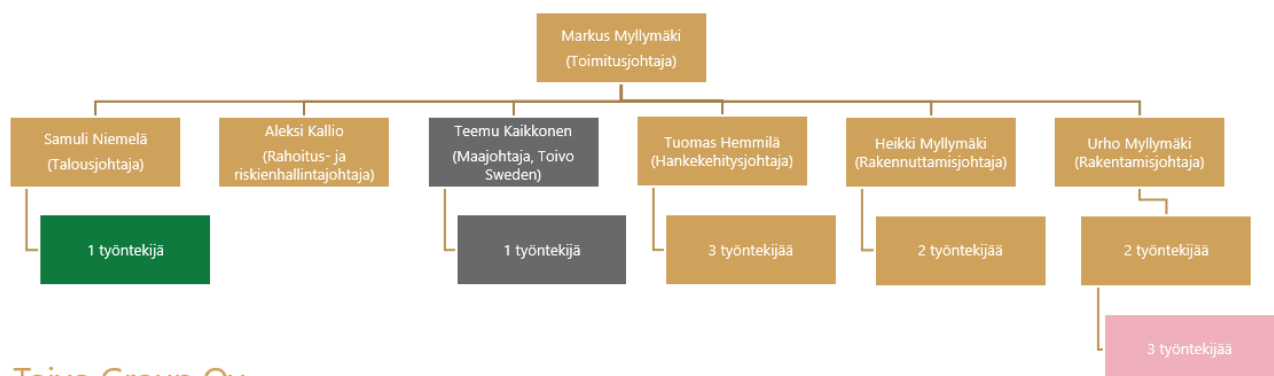
Alla olevassa taulukossa on esitetty Toivon merkittävät tytär- ja osakkuusyhtiöt, joiden kautta harjoitetaan liiketoimintaa:

Tytäryhtiön nimi	Kotipaikka	Omistusosuus (%)
Toivo Projektinhallinta Oy	Helsinki	100
Toivo Rakennuttaminen Oy	Helsinki	100
Toivo Living Oy	Helsinki	100
Toivo Kiinteistökehitys Oy	Helsinki	100
Toivo Kodit Oy	Helsinki	100
Toivo Sweden AB	Ekerö, Ruotsi	96
Toivo Maat Suomi Oy	Helsinki	100
Toivo Liiketilat Oy	Helsinki	100
Elämäni Kodit Oy	Helsinki	100
Elämäni Kodit 10 Oy	Helsinki	25
Elämäni Kodit 40 Oy	Helsinki	25

Organisaatio ja henkilöstö

Toivon palveluksessa on tämän Esitteen päivämääränä 20 henkilöä. Vastaava luku 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella oli 17 ja 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella 7. Suurin osa konsernin henkilöstöstä on työsuhteessa Toivo Group Oy:öön. Yhtiö käyttää pääasiassa liiketoiminnassaan omaa henkilöstöään.

Toivon organisaatiomallissa hallituksen jälkeen ylimpänä on toimitusjohtajan johtama johtoryhmä, johon kuuluu toimitusjohtajan lisäksi kuusi jäsentä.



Toivo Group Oy
 Toivo Kodit Oy
 Toivo Projektinhallinta Oy
 Toivo Sweden AB

Tutkimus ja kehittäminen

Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiöllä ei ole merkittävää tutkimus- ja kehitystoimintaa.

Immateriaalioikeudet ja IT

Immateriaalioikeudet

Tämän Esitteen päivämääränä Toivo on rekisteröinyt sen toiminimen Toivo Group sekä aputoiminimen Loisto Group. Lisäksi Toivo omistaa verkkotunnukset toivo.fi, toivo.se, toivogroup.fi, toivogroup.com, toivogroup.se, toivohem.se, toivokodit.fi, toivoprojekt.se, elamanikodit.fi, jarvenpaangarden.fi ja nollacabins.com. Rekisteröityjen toiminimien ja verkkotunnusten lisäksi Toivo ei omista muita immateriaalioikeuksia, kuten tavaramerkkejä tai patentteja. Toivon liiketoiminta ei ole riippuvainen immateriaalioikeuksista.

IT

Yhtiön tärkeimmät käytössä olevat tietojärjestelmät liittyvät Toivon tavanomaiseen liiketoimintaan kuten sopimushallintaan, kiinteistökehityshankkeiden suunnitteluun, vuokralaskutukseen, kiinteistöjen hallintaan, henkilöstöhallintaan ja palkanlaskentaan. Toivon johdon näkemyksen mukaan Yhtiö tietojärjestelmät on hankittu hyvämaineisilta toimijoilta, ja Toivo ei ole riippuvainen yhdestäkään yksittäisestä tietojärjestelmän toimittajasta.

Vastuullisuus ja ympäristö

Vastuullisuus on yksi Toivon tärkeimmistä arvoista sekä erottamaton osa Toivon liiketoimintaa, ja Toivo näkee tärkeänä vastuunkannon ympäristön lisäksi myös ihmisistä. Yksi Toivon toiminnan pääperiaatteista on käyttää energiaa ja luonnonvaroja mahdollisimman tehokkaasti tinkimättä kuitenkaan kiinteistöjen ja asumisen laadusta. Tämän vuoksi Toivo pyrkii liiketoiminnassaan tekemään valinnat huomioimalla valintojen vaikutukset ympäristöön ja kaikkiin hankkeissa mukana oleviin osapuoliin. Ympäristö- ja vastuullisuusnäkökulmat huomioidaan Toivon liiketoiminnassa koko hankkeen elinkaaren ajan. Toivon liiketoiminnan kannalta sen merkittävin ympäristövaikutus on kiinteistöjen rakennuttaminen ja niiden energiatehokkuus niiden elinkaaren aikana. Yhtiö on laatinut kehitysohjelman, jonka avulla Yhtiö pyrkii saamaan kaikki sen uudet kiinteistöt A-energialuokkaan.

Toivo aloitti YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden soveltamisen liiketoiminnassaan vuonna 2019. Tyypillisimpiä kestävästä kehitystä tukevia toimenpiteitä Toivon liiketoiminnassa ja kiinteistökehityshankkeissa ovat esimerkiksi Toivon useissa kohteissaan asukkaiden käyttöön tarjoamat yhteiskäyttöautot ja -palvelut. Muita tyypillisiä toimenpiteitä ovat A-energialuokka, maalämpö, syrjäytymisen ja eriarvoisuuden vähentäminen, kiertotalous ja ruuan lähituotanto. Näiden kestävän kehityksen tavoitteiden ja toimenpiteiden soveltaminen on auttanut Yhtiötä voittamaan kaksi tonttikilpailua; Turussa vuonna 2019 ja Tampereella vuonna 2020. Lisäksi Yhtiö on hankkinut ensimmäiset vihreät rahoitukset A-energialuokkakohteisiin.

Toivo-konserni omistaa enemmistön The Nolla Company Oy:stä ja Kartanon Puutarhayhteisö Oy:stä. The Nolla Companyn tavoitteena on edistää suomalaista puumuotoilua, puunkäyttöä, päästötöntä matkailua ja lähimatkailua. The Nolla Company on rakentanut 9 lähimatkailumökkiä muun muassa Helsingin Isosaareen ja Vuosaareen sekä Espoon Laguuniin. Lisäksi yhtiö neuvottelee uusien kohteiden rakentamisesta. Kartanon Puutarhayhteisö sen sijaan rakentaa ensimmäistä 54 siirtolapuutarhamökin Garden Village -hanketta Espoon Kiloon. Garden Village -kohteessa yhdistyy oma siirtolapuutarhamökki, piha, palsta, yhteinen pirttirakennus, maakellari ja kasvihuone. Yhtiö ei ole asettanut The Nolla Company ja Garden Village -hankkeille merkittäviä taloudellisia tavoitteita, vaan Yhtiö tavoittelee niillä positiivisia ympäristö- ja vastuullisuusvaikutuksia.

Liiketoiminnan lisäksi vastuullisuus näkyy vahvasti myös Toivon työyhteisössä ja henkilöstön hyvinvoinnin huomioimisessa. Toivon johto näkee, että osaava ja sitoutunut henkilöstö on Yhtiön toiminnan avaintekijöitä. Vastuullisuuden lisäksi Toivon tärkeimpiin arvoihin kuuluu yrittäjäys, ja Toivo pyrkiikin panostamaan yrittäjähenkiseen kulttuuriin, jossa jokainen henkilöstön jäsen kokee olevansa tärkeä ja olennainen osa Toivon liiketoimintaa. Toivolle tärkeää on matala hierarkia nopean päätöksenteon mahdollistamiseksi sekä henkilöstön jatkuvan kehityksen tukeminen Yhtiön sisällä. Toivo pyrkii eriarvoisuuden vähentämiseen ja toimimaan mahdollisimman tasapuolisena työnantajana kohdellen henkilöstöään ja muita sidosryhmiä yhdenvertaisesti ja kunnioittavasti. Yhtiön toimintaan kuuluu henkilöstön ammattitaidon kunnioittaminen ja kehittäminen sekä puuttuminen mahdolliseen syrjintään, häirintään tai kiusaamiseen välittömästi. Toivo järjestää kehityskeskustelut henkilöstön kanssa vuosittain.

Vakuutukset

Toivon vakuutuksiin kuuluu vapaaehtoisia ja lakisääteisiä vakuutuksia, jotka täyttävät kansalliset vakuutusvaatimukset sekä sopimusperusteiset vakuutusvaatimukset. Toivon johdon mukaan Toivo ja sen tytäryhtiöt ylläpitävät toimialalla tavanomaista vakuutusturvaa, jolla suojaudutaan Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden liiketoiminnassa mahdollisesti kohdattavilta korvausvaatimuksilta ja vastuilla. Toivolla on myös voimassa olevat vastuu-, oikeusturva-, keskeytys- ja omaisuusvakuutukset sekä lakisääteiset henkilöstövakuutukset. Vakuutukset sisältävät tavanomaisia rajoituksia, joten ne eivät välttämättä kata kaikkia aiheutuneita vahinkoja. Toivon omistamat kiinteistöt on vakuutettu täydestä arvosta kiinteistön täysarvovakuutuksella.

Merkittävät sopimukset

Kiinteistöjen kauppaa koskeva sopimus Asuntoyhtymän kanssa

Yhtiö on 24.3.2021 allekirjoittanut yhteensä 11,5 miljoonan euron arvoisen kauppakirjan Fastighets AB Balder -konserniin kuuluvan Asuntoyhtymä Group Oy:n kanssa koskien As Oy Espoon Korundin, As Oy Espoon Oliviinin, As Oy Espoon Opaalin ja As Oy Kirkkonummen Sarvvik Homesin myyntiä. Sopimuksen mukaisesti kaupan täytäntöönpanon odotetaan tapahtuvan 1.11.2021. Kaupan tulosvaikutus näkyy kokonaisuudessaan Yhtiön 31.3.2021 tuloslaskelmalla. Kaupan käteiskauppahinta maksetaan marraskuussa 2021, millä on puolestaan vaikutus Yhtiön rahavirtalaskelmaan.

Yritystodistusohjelma Svenska Handelsbankenin ja Swedbankin kanssa

Toivo on 12.2.2021 solminut sopimuksen Svenska Handelsbanken AB (julk), Suomen sivukonttoritoiminnan ja Swedbank AB (publ), Suomen sivuliikkeen kanssa enintään 50 miljoonan euron arvoisesta yritystodistusohjelmasta, jonka nojalla lasketaan liikkeeseen nimellisarvoltaan yhteensä enintään 50 miljoonan euron arvosta yritystodistuksia. Tämän Esitteen päivämääränä sopimuksen nojalla ei ole laskettu liikkeeseen yritystodistuksia.

Toivoa koskeva osakassopimus

Kaikki Toivon nykyiset osakkeenomistajat ovat sitoutuneet Toivoa koskevaan 29.1.2019 päivättyyn osakassopimukseen, joka päättyy, kun kaupankäynti Toivon osakkeella alkaa First Northissa.

Oikeudenkäynnit

Tämän Esitteen päivämääränä Helsingin hallinto-oikeudessa on vireillä Espoon rakennuslautakunnan 14.10.2020 Toivon konserniyhtiöille As Oy Espoon Kartanonpihalle ja As Oy Espoon Kartanonlehdolle myöntämiä rakennuslupia ja rakennustöiden aloittamisoikeutta koskeva kanne, jossa valittajina on neljä yksityishenkilöä. Hallinto-oikeuden toimesta on kanteeseen liittyen asetettu rakennustöitä koskeva toimenpidekielto, joka on edelleen voimassa. Toivolla ei ole tämän Esitteen päivämääränä tietoa kanteen edistymisen tarkasta aikataulusta. Yhtiön johdon näkemyksen mukaan kanteella ei ole, riippumatta sen lopputuloksesta, olennaista vaikutusta Yhtiön vuoden 2021 tulokseen tai tilikaudelle 1.1.-31.12.2021 annettuun tulosenustukseen.

Lisäksi Toivo ja sen konserniyhtiöt ovat aika ajoin osapuolena erilaisissa tavanomaisesta liiketoiminnasta johtuvissa väitteissä ja vaatimuksissa. Esimerkkejä tällaisista ovat esimerkiksi naapurien valitukset rakennusluvista ja toimittajien, asiakkaiden tai kilpailijoiden vaatimukset sekä viranomaismenettelyt.

Yllä esitettyä lukuun ottamatta Toivo tai sen tytäryhtiöt eivät ole olleet tämän Esitteen päivämäärää edeltävällä 12 kuukauden jaksolla osapuolena missään sellaisissa viranomais-, oikeudellisissa, välimies- tai hallinnollisissa menettelyissä (eikä Toivo ole tietoinen tällaisten menettelyjen vireilläolosta tai uhasta), joilla voi olla tai olisi voinut lähimenneisyydessä olla joko yksin tai yhdessä merkittävä vaikutus Toivon tai Toivon ja sen tytäryhtiöiden kannattavuuteen tai taloudelliseen asemaan.

Sääntely-ympäristö

Toivon liiketoimintaan vaikuttaa merkittävästi kiinteistö- ja vuokrausliiketoimintaa koskeva lainsäädäntö, joista keskeisimmät ovat huoneenvuokrausta koskeva lainsäädäntö sekä ARAVA- ja korkotukilainsäädäntö. Huoneenvuokralainsäädäntö koskee kaikkia Toivon omistamia vuokra-asuntoja, kun taas ARAVA- ja korkotukilainsäädäntö koskee vain osaa Toivon osakkuusyhtiöiden omistamista asunnoista. Lisäksi Toivon on liiketoiminnassaan otettava huomioon muun muassa kiinteistöjen luovutusta ja kirjausta sekä maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntö.

Huoneenvuokralaki

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995, muutoksineen) ("**Huoneenvuokralaki**") sisältää säännöksiä muun muassa vuokrahuoneiston käytöstä, kunnosta ja kunnossapidosta sekä vuokrasuhteen kestosta ja päättämisestä sekä vuokran määräytymisestä. Huoneenvuokralain säännökset ovat osin pakottavia, jolloin Yhtiö vuokranantajana ei voi poiketa niistä vuokralaisen vahingoksi.

Huoneenvuokralaki sääntelee esimerkiksi vuokran määrästä ja sen korottamisesta siten, että vuokran määrä määräytyy lähtökohtaisesti sen mukaan, mitä vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet, jollei Huoneenvuokralaista tai muusta laista muuta johdu. Huoneenvuokralain mukaan vuokranantajalla on myös yksipuolisesti oikeus korottaa vuokraa tai muuta käyttökorkvausta, mikäli tätä koskeva ehto ja korotuksen peruste on sisällytetty vuokrasopimukseen. Korottamisen määrä, peruste sekä ajankohta tulee olla selkeästi kirjattu vuokrasopimukseen. Mahdollisesta korotuksesta on myös ensin kirjallisesti ilmoitettava vuokralaiselle.

Huoneenvuokralain mukaan vuokrasopimus on joko määräaikainen tai toistaiseksi voimassa oleva sopimus. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu tai muualla laissa ole muuta määrätty. Jos vuokrasopimuksesta sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi, vuokrasopimus on määräaikaa koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva. Vuokrasopimus voidaan päättää irtisanomalla tai purkamalla se laissa säädetyllä perusteella tai se voi päättyä lakkaamalla. Jos toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus irtisanotaan, se päättyy irtisanomisajan kuluttua, ellei muuta ole sovittu. Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen lakisääteinen irtisanomisaika on alle vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa kolme kuukautta ja yhtäjaksoisesti vähintään vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa kuusi kuukautta. Vuokralaisen irtisanoessa vuokrasopimuksen irtisanomisaika on Huoneenvuokralain mukaan vuokrasuhteen kestosta riippumatta yksi kuukausi. Huoneenvuokralain mukaan tuomioistuin voi oikeuttaa vuokralaisen tai vuokranantajan irtisanomaan määräaikaisen vuokrasopimuksen erityisellä laissa mainitulla perusteella.

Muun muassa tietyissä laiminlyöntitilanteissa vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus purkamisilmoituksella päättämään välittömästi ilman irtisanomisaikaa. Näitä tilanteita ovat Huoneenvuokralain mukaan vuokralaisen laiminlyönti suorittaa vuokran säädetyssä tai sovitussa ajassa, vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi vastoin Huoneenvuokralain säännöksiä, huoneistoa käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehtäessä on edellytetty, vuokralainen viettää tai sallii vietettävän huoneistossa häiritsevää elämää, vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti tai vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Purkamisperusteet koskevat soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita. Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen ole. Vuokrasopimuksen purkuperusteen on vedottava kohtuullisessa ajassa siitä, kun se on tullut vuokranantajan tietoon. Vuokranantaja ei myöskään saa purkaa vuokrasopimusta, ellei tämä ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta. Vuokralaisella sen sijaan on oikeus purkaa vuokrasopimus päättämään heti, jos vuokralaisen, hänen kotiväkeensä kuuluvan tai vuokralaisen palveluksessa olevan terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa huoneiston käyttämisestä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen.

Vuokrasopimus lakkaa Huoneenvuokralain mukaan, jos huoneisto tuhoutuu tai viranomaisen kieltää sen käyttämisen vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen.

Huoneenvuokralaissa säädetään myös vuokravakuudesta. Sen mukaan osapuolet voivat sopia kohtuullisen vakuuden asettamisesta sen vahingon varalle, että sopijapuoli ei täytä velvoitteitaan. Huoneenvuokralain mukaan vakuus voi olla määrältään enintään kolmen kuukauden vuokraa vastaava. Jos vakuutta ei sovitussa ajassa aseteta, on sopijapuolella, jonka hyväksi vakuus on sovittu asetettavaksi, oikeus purkaa sopimus.

ARAVA- ja korkotukilainsäädäntö

ARAVA- ja korkotukilainsäädäntöön kuuluu muun muassa Aravalaki (1189/1993, muutoksineen), Aravarajoituslaki (1190/1993, muutoksineen) ("**Aravarajoituslaki**"), Arava-asetus (1587/1993, muutoksineen), valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008, muutoksineen), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annettu laki (604/2001, muutoksineen) ("**Korkotukilaki**"), valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta (666/2001, muutoksineen), vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annettu laki (856/2008, muutoksineen) sekä vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annettu laki (574/2016, muutoksineen).

Aravarajoituslaki

Aravarajoituslakia sovelletaan aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käyttöön ja luovuttamiseen sekä aravavuokra-asuntojen omaksilunastamiseen. Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevat rajoitukset ovat voimassa

asuntolainan ennaaikaisesta takaisinmaksusta riippumatta sen ajan, joksi laina on myönnetty. Tämän jälkeen Aravarajoituslaissa tarkoitetut rajoitukset ovat voimassa vielä kymmenen vuoden ajan tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta. Rajoitukset ovat kuitenkin laina-ajasta riippumatta voimassa 45 vuotta lainan myöntämisestä lukien, jos laina on myönnetty vuokratalon rakentamiseen tai hankkimiseen tai vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1980 tai sen jälkeen, vuokratalon laajentamiseen tai peruskorjaamiseen vuoden 1966 asuntotuotantolain mukaan 1 päivänä tammikuuta 1991 tai sen jälkeen tai aravalain mukaan. Jos aravalain mukainen laina on myönnetty 1 päivänä syyskuuta 2004 tai sen jälkeen, rajoitukset ovat kuitenkin voimassa 40 vuotta lainan myöntämisestä.

Aravarajoituslain mukaiset rajoitukset kohdistuvat vuokralaisten valintaan, vuokran määrään ja aravavuokra-asunnon tai aravavuokratalon luovuttamiseen. Aravarajoituslain mukaisen asukasvalinnan tavoitteena on, että aravavuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Aravarajoituslain mukaan vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Luovutusta koskevan rajoituskohdan mukaan aravavuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet taikka aravavuokratalo tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa kunnalle, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-aravalaina tai sellaiselle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen, kun kysymyksessä on aravavuokra-asunto tai aravavuokratalo, johon kohdistuvat Aravarajoituslaissa tarkoitetut kymmenen vuoden ajan voimassa olevat rajoitukset. Aravavuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai aravavuokrataloyhtiön osakkeet saadaan lisäksi luovuttaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa.

Korkotukilaki

Korkotukilain mukaan valtion varoista voidaan maksaa korkotukea luottolaitoksen, vakuutusyhtiön, eläkelaitoksen tai kunnan myöntämistä lainoista vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/1990, muutoksineen) tarkoitettujen asumisoikeustalojen uudisrakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten ("**Korkotukilaina**"). Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa. Korkotukilain mukaan asuntolaina hyväksytään korkotukilainaksi sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella. Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vain asuntolaina, jota koskeva sopimus on kilpailutettu. Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Perusparannuslaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos lainoitettavasta kohteesta on tehty kuntoarvio ja pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma.

Korkotukilainaan saajia voivat olla kunta tai muu julkisyhteisö, yhteisö, joka täyttää Korkotukilaissa asetetut edellytykset ja jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on Korkotukilain nojalla nimennyt tai sellainen osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, jossa jollakin tai joillakin edellä mainituista yhteisöistä on välitön määräysvalta. Lisäksi laina voidaan hyväksyä Korkotukilainaksi, kun sen saajana on osakeyhtiö, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyy Korkotukilainaan saajaksi ja, jonka ainoana toimialana on Korkotukilaissa tarkoitetun vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen, jonka voidaan perustellusti olettaa harjoittavan pitkäjänteistä asuntojen vuokraamista sekä, jolla arvioidaan olevan riittävät edellytykset Korkotukilainaan takaisin maksamiseen.

Vuokra-asuntojen Korkotukilainaan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista. Asuntoa, jonka rakentamista, hankkimista tai perusparantamista varten Korkotukilaina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona. Korkotukilain mukaisen asukasvalinnan tavoitteena on, että korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Korkotukivuokra-asunto tai tällaisen asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai korkotukivuokratalo tai korkotukivuokrataloyhtiön osakkeet saadaan luovuttaa kunnalle tai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nimeämälle luovutuksensaajalle, jolle voitaisiin myöntää vuokra-asuntojen korkotukilaina.

Kiinteistön luovutus ja kirjaus

Maakaari (540/1995, muutoksineen) sääntelee muun muassa kiinteistöjen saantoa ja omistusoikeutta sekä omistusoikeuden ja erityisten oikeuksien kirjaamista, kiinteistöpanntioikeutta, kirjaamisasioita ja sähköisiä asiointijärjestelmiä. Kiinteistön luovutusta koskee maakaareissa ilmenevät tarkat muotovaatimukset, jotta luovutus on pätevä. Kiinteistön kauppa

tulee tehdä kirjallisesti, myyjän ja ostaja tai heidän asiamiehensä on allekirjoitettava kauppakirja ja kaupanvahvistajan on toimitettava kaupanvahvistus kaikkien osapuolten läsnä ollessa.

Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään lainhuutoa, kiinnitystä tai erityisen oikeuden kirjaamista koskevat hakemukset ja niiden ratkaisut. Lisäksi rekisteriin merkitään muistutustietoja ja saantotietoja. Rekisterin tiedot ovat julkisia. Kiinteistörekisteristä säädetään kiinteistörekisterilaissa (392/1985, muutoksineen) ja kiinteistörekisteri sisältää kiinteistöjen sijaintitiedot eli kiinteistörekisterikartan sekä ominaisuustiedot, joita ovat esimerkiksi kiinteistötunnus, nimi, pinta-ala, erottamattomat määräalat, kaavat, rakennuskiellot, rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset. Kiinteistörekisteriä ylläpitävät Maanmittauslaitos ja monet kunnat.

Maankäyttö ja rakentaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999, muutoksineen) sääntelee yleisesti alueiden suunnittelua, rakentamista ja käyttöä ja sisältää erilaisia ja eritasoisia kaavoitusratkaisuja koskevia määräyksiä. Lisäksi kyseinen laki sisältää määräyksiä muun muassa kaavoitukseen, rakentamiseen ja siihen liittyvään lupa- ja valvontamenettelyyn liittyen. Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on luoda terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö, joka on sosiaalisesti toimiva ja jossa eri väestöryhmien tarpeet on otettu huomioon. Tämän Esitteen päivämääränä on käynnissä maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus, jonka päätavoitteita ovat hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen, rakentamisen laadun parantaminen sekä digitalisaation edistäminen. Hallituksen esitys uudeksi maankäyttö- ja rakennuslaiksi on tämän Esitteen päivämääränä saatavilla olevien tietojen mukaan tarkoitus valmistua vuoden 2021 loppuun mennessä.

Maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi jokaisella kunnalla tulee olla oma rakennusjärjestyksensä. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA

Seuraavissa taulukoissa esitetään Yhtiön valikoituja taloudellisia tietoja 31.3.2021 ja 31.3.2020 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta sekä valikoituja konsernitilinpäätöstietoja 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikausilta. Alla esitettävät taloudelliset tiedot ovat peräisin Yhtiön tilintarkastamattomista taloudellisista tiedoista 31.3.2021 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, joka on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, sisältäen tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.3.2020 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, sekä tilintarkastetusta 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta laaditusta IFRS-konsernitilinpäätöksestä sekä tilintarkastetuista 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikausilta laadituista FAS-konsernitilinpäätöksistä. Seuraavat taulukot on laadittu IFRS-tilinpäätöksen kaavojen mukaan, minkä vuoksi taulukossa esitettäviä FAS-lukuja on osittain jouduttu ryhmittelemään uudelleen.

Yhtiön tilintarkastetut konsernitilinpäätökset 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikausilta sekä Yhtiön tilintarkastamattomat taloudelliset tiedot 31.3.2021 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, sisältäen tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.3.2020 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla. Lukuun ottamatta tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytetyjä Yhtiön tilintarkastettuja konsernitilinpäätöksiä 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikausilta, mitään osioita tästä Esitteestä ei ole tilintarkastettu.

Konsernin tuloslaskelma

(TEUR)	1.1.-31.3.		1.1.-31.12.			
	2021	2020	2020	2019	2019	2018
	(IFRS) ¹⁾²⁾	(IFRS) ¹⁾²⁾	(IFRS)	(IFRS) ¹⁾	(FAS)	(FAS)
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu, ellei toisin mainittu)			
Liikevaihto ³⁾	3 730	777	4 250	3 074	2 967	169
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot- ja tappiot ⁴⁾	2 238	775	5 627	2 870	2 552	-
Liiketoiminnan muut tuotot ⁵⁾	0	2	68	-	555	-
Materiaalit ja palvelut	-2 536	-19	-858	-666	-666	-
Henkilöstökulut	-345	-149	-654	-531	-531	-17
Poistot ja arvonalentumiset ⁶⁾	-15	-51	-70	-30	-81	-
Liiketoiminnan muut kulut ⁷⁾	-329	-281	-1 174	-536	-614	-70
Liikevoitto (-tappio)	2 744	1 054	7 189	4 182	4 181	83
Rahoitustuotot ⁸⁾	0	64	21	502	187	203
Rahoituskulut ⁸⁾	-122	-164	-718	-415	-372	-120
Nettorahoituskulut	-122	-100	-697	86	-185	83
Voitto (Tappio) ennen veroja.....	2 622	954	6 492	4 268	3 996	166
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-105	-34	-427	-419	-419	-39
Laskennallisten verojen muutos ⁹⁾ ..	-443	-187	-938	-438	-524	0
Tuloverot yhteensä	-548	-221	-1 365	-857	-943	-39
Vähemmistöosuudet	-	-	-	-	186	-
Tilikauden voitto (tappio)	2 073	732	5 127	3 411	2 868	127
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille.....	2 052	710	4 983	3 225	-	-
Määräysvallattomille omistajille ..	21	22	144	186	-	-
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos						
Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos, euroa.....	0,05	0,02	0,11 ¹⁾	0,07	0,06 ¹⁾	0,0 ¹⁾
Konsernin laaja tuloslaskelma						
Tilikauden voitto (tappio)	2 073	732	5 127	3 411	-	-
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulospaikoiksi						
Muuntoerot	-8	-	-1	-	-	-

Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-8	-	-1	-	-	-
Tiikauden laaja tulos yhteensä ..	2 065	732	5 126	3 411	-	-
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille.....	2 044	710	4 982	3 225	-	-
Määräysvallattomille omistajille ..	21	22	144	186	-	-

- 1) Tilintarkastamaton.
- 2) Laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, mutta laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34 "Osavuositarkastukset" -standardin vaatimuksia.
- 3) Vuoden 2019 IFRS-FAS -ero johtuu Toivon asiakkailleen myöntämisestä vuokrahelpotuksista, joiden liikevaihtoa vähentävä vaikutus kirjataan IFRS-tilinpäätöksessä kunkin sopimuksen vuokratkauden kuluessa. Oikaisua ei ole tilintarkastettu.
- 4) Vuoden 2019 IFRS-FAS -ero johtuu pääosin myytävänä olevaksi luokiteltujen sijoituskiinteistöjen arvostamisperusteen muutoksesta, jolloin kyseiset kiinteistöt arvostettiin hankintamenon sijaan käypään arvoon. Oikaisuja ei ole tilintarkastettu.
- 5) Vuoden 2019 IFRS-FAS -ero johtuu osakesijoituksen myyntivoitosta, joka on IFRS-tilinpäätöksessä osin tuloutunut jo aiemmin, ja loppuosa on luokiteltu uudelleen esitettäväksi rahoitustuotoissa. Oikaisuja ei ole tilintarkastettu.
- 6) Vuoden 2019 IFRS-FAS -ero johtuu FAS-tilinpäätöksessä tehtyjen poistojen peruuttamisesta sekä IFRS-siirtymän myötä konsernitaseeseen kirjattujen käyttöoikeusomaisuuserien poistoista. Oikaisuja ei ole tilintarkastettu.
- 7) Vuoden 2019 IFRS-FAS -erot johtuvat IFRS-siirtymän myötä konsernitaseeseen kirjattujen vuokratilojen (käyttö-oikeusomaisuus-erien) vuokramaksujen peruuttamisesta, sekä ennakotuihin luottotappioihin liittyvästä kulukirjauksesta. Oikaisuja ei ole tilintarkastettu.
- 8) Vuoden 2019 IFRS-FAS -ero johtuu IFRS-siirtymän myötä konsernitaseeseen kirjattujen vuokrasopimusvelkojen korkokuluista sekä lainajärjestelyihin liittyvien transaktiomenojen jaksottamisesta laina-ajalle. Oikaisuja ei ole tilintarkastettu.
- 9) Vuoden 2019 IFRS-FAS -ero johtuu IFRS-siirtymässä kirjattujen oikaisujen tuloverovaikutuksista. Oikaisuja ei ole tilintarkastettu.
- 10) Vuoden 2019 IFRS-FAS -ero johtuu IFRS-oikaisusta sekä esitystavasta, jossa IFRS:n tulos sisältää myös vähemmistöosuudet/määräysvallattomien omistajien osuuden.

Konsernitase

(TEUR)	1.1.-31.3.			1.1.-31.12.		
	2021	2020	2020	2019	2019	2018
	(IFRS) ¹⁾²⁾	(IFRS) ¹⁾²⁾	(IFRS)	(IFRS) ¹⁾	(FAS)	(FAS)
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu, ellei toisin mainittu)			
VARAT						
Pitkäaikaiset varat						
Sijoituskiinteistöt.....	66 900	37 281	57 022	31 110	30 360	6 308 ³⁾
Käyttöoikeusomaisuuserät / Osak- keet ja osuudet.....	29	48	17	59	596	1 476
Aineelliset käyttöomaisuushyö- dykkeet	205	41	195	50	50	0
Aineettomat hyödykkeet.....	67	7	65	-	-	0
Rahoitusvarat.....	-	-	-	-	-	0
Pitkäaikaiset saamiset.....	-	-	-	-	-	-
Laskennalliset verosaamiset	37	154	21	142	-	0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	67 239	37 530	57 320	31 361	31 007	7 784
Lyhytaikaiset varat						
Vaihto-omaisuus.....	162	1 535	500	972	24 189	-
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	3 731	1 514	2 863	519	420 ⁴⁾	2 228 ⁴⁾
Rahavarat.....	2 306	1 812	3 154	3 379	3 379	456
Lyhytaikaiset varat yhteensä	6 199	4 861	6 517	4 870	27 988	2 685
Myyttävänä olevat sijoituskiinteis- töt.....	-	24 600	-	24 600	-	0
Varat / vastaavaa yhteensä	73 438	66 991	63 837	60 830	58 994	10 469
OMA PÄÄOMA						
Osakepääoma.....	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Pääomalainat.....	16 921	12 559	15 661	11 079	11 079	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	740	-	-	-	-	-
Muuntoerot	-9	-	-1	-	-	-
Kertyneet voittovarot.....	12 569	6 380	10 537	5 682	5 126 ⁵⁾	115
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	31 221	19 939	27 198	17 761	17 205	1 115
Määräysvallattomien omista- jien/vähemmistön osuus	114	245	92	223	223	0
Oma pääoma yhteensä	31 335	20 184	27 290	17 984	17 428 ⁶⁾	1 115 ⁶⁾
VELAT						
Pitkäaikaiset velat						
Rahoituslaitoslainat	25 989	15 325	23 097	13 356	35 720	3 070
Vuokrasopimusvelat	2 485	1 848	2 463	1 168	-	-
Lähipiirilainat/velat saman kon- sernin yrityksille	3 000	-	-	369	369	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkä- aikaiset velat	646	563	631	553	553	6 175
Laskennalliset verovelat	2 442	1 364	1 982	1 165	1 059	-
Pitkäaikaiset velat yhteensä	34 563	19 099	28 173	16 612	37 701	9 245
Lyhytaikaiset velat						
Rahoituslaitoslainat	600	362	600	362	362	-
Vuokrasopimusvelat	34	45	28	42	-	-
Lähipiirilainat/velat saman kon- sernin yrityksille	369	369	369	-	26	-
Ostovelat ja muut velat	6 538	4 521	7 378	3 419	3 477 ⁷⁾	109
Lyhytaikaiset velat yhteensä.....	7 540	5 297	8 375	3 824	3 865	109

Velat yhteensä	42 103	24 396	36 547	20 436	41 566	9 354
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	22 410	-	22 410	-	-
Oma pääoma ja velat/vastattava yhteensä	73 438	66 991	63 837	60 830	58 994	10 469

- 1) Tilintarkastamaton.
- 2) Laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, mutta laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34 "Osavuositarkastukset" -standardin vaatimuksia.
- 3) Tilintarkastamaton (2018 Aineelliset hyödykkeet).
- 4) FAS-tilinpäätöksessä "lyhytaikaiset saamiset yhteensä" sisältäen myyntisaamiset, muut saamiset ja siirtosaamiset. Uudelleenryhmittelyä ei ole tilintarkastettu.
- 5) Sisältää sekä edellisten tilikausien että tilikauden voiton.
- 6) Oma pääoma esitetty IFRS-kaavan mukaan.
- 7) Sisältää FAS-tilinpäätöksen rivit saadut ennakot, ostovelat, muut velat ja siirtovelat. Uudelleenryhmittelyä ei ole tilintarkastettu.

Konsernin rahavirtalaskelma

(TEUR)	1.1.-31.3.		1.1.-31.12.			
	2021	2020	2020	2019	2019	2018
	(IFRS) ¹⁾²⁾	(IFRS) ¹⁾²⁾	(IFRS)	(IFRS) ¹⁾	(FAS) ³⁾	(FAS) ³⁾
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu, ellei toisin mainittu)			
Liiketoiminnan rahavirta						
Tilikauden tulos.....	2 073	748	5 127	3 411	-	-
Oikaisut:						
Sijoituskiinteistöjen käypien arvo-	-2 238	-775	-5 627	-2 870	-	-
jen muutokset sekä luovutusvoitot						
ja -tappiot.....						
Poistot ja arvonalentumiset.....	15	51	69	30	-	-
Rahoitustuotot ja -kulut	122	100	697	-86	-	-
Tuloverot	548	205	1 365	857	-	-
Rahavirrat ennen nettokäyttöpää-	521	329	1 632	1 341	-	-
oman muutosta ja rahoituseriä						
Nettokäyttöpääoman muutos:						
Vuokra- ja myyntisaamisten sekä	-868	-1 073	-2 344	-301	-	-
muiden saamisten lisäykset (-) /						
vähennykset (+)						
Vaihto-omaisuuden lisäykset (-) /	338	-692	-303	-972	-	-
vähennykset (+)						
Lyhytaikaisten korottomien vel-	70	1 628	914	1 202	-	-
kojen lisäykset (+) / vähennykset						
(-)						
Rahavirrat ennen rahoituseriä	61	193	-102	1 271	-	-
Maksetut korot.....	-174	-156	-623	-372	-	-
Saadut korot.....	0	0	0	18	-	-
Maksetut tuloverot.....	-3	-12	-372	-227	-	-
Liiketoiminnan nettorahavirta	-116	24	-1 097	690	-	-
(A)						
Investointien rahavirrat						
Investoinnit sijoituskiinteistöihin..	-8 262	-5 007	-18 361	-13 558	-	-
Aineellisten hyödykkeiden han-	-16	-31	-192	-55	-	-
kinnat						
Aineettomien hyödykkeiden han-	-3	0	-67	-	-	-
kinnat						
Aineellisten hyödykkeiden luovu-	0	0	21	-	-	-
tustulot						
Sijoituskiinteistöjen myynnit.....	0	0	4 331	-	-	-
Sijoitusten myynnit.....	0	0	-	2 031	-	-
Lainasaamisten takaisinmaksut	0	0	-	70	-	-
Saadut osingot	0	0	-	168	-	-
Investointien nettorahavirta (B)	-8 281	-5 037	-14 268	-11 344	-	-
.....						
Rahoituksen rahavirrat						
Pääomalainojen nostot.....	1 260	1 480	4 465	4 904	-	-
Pääomalainojen korot	0	0	-128	-	-	-
Osakeanti	740	-	-	-	-	-
Rahoituslaitoslainojen nostot.....	2 681	2 080	10 994	7 842	-	-
Muiden lainojen nostot	3 000	0	77	922	-	-
Lainojen takaisinmaksut	-110	-90	-229	-43	-	-
Vuokrasopimusvelkojen takaisin-	-22	-23	-39	-49	-	-
maksut						
Rahoituksen nettorahavirta (C)	7 549	3 447	15 140	13 576	-	-
Rahavarojen muutos (A+B+C) .	-848	-1 567	-225	2 922	-	-

Rahavarat tilikauden alussa	3 154	3 379	3 379	456	-	-
Rahavarat tilikauden lopussa	2 306	1 812	3 154	3 379	-	-

- 1) Tilintarkastamaton.
- 2) Laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, mutta niiden laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34 "Osavuositarkastukset" -standardin vaatimuksia.
- 3) Rahavirtalaskelmaa ei ole laadittu FAS:n mukaan laadituissa tilinpäätöksissä.

Tunnusluvut

(TEUR)	1-3/2021 (IFRS)	1-3/2020 (IFRS)	1-12/2020 (IFRS)	1-12/2019 (IFRS)	1-12/2019 (FAS)	1-12/2018 (FAS)
(Tilintarkastamaton, ellei toisin mainittu)						
Liikevaihto.....	3 730	777	4 250 ¹⁾	3 074	2 967 ¹⁾	169 ¹⁾
Vuokratuotto	551	687	3 213 ¹⁾	1 707	1 707	166
Nettovuokratuotto	437	531	2 371 ¹⁾	1 325	1 325	107
Liikevoitto	2 744	1 054	7 189 ¹⁾	4 182	4 181 ¹⁾	83 ¹⁾
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	344	161	637	743	926	-6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	66 900	61 881	57 022 ¹⁾	55 710	30 360 ¹⁾	6 308
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	8 262	5 007	18 361 ¹⁾	13 558	13 558	6 308
Sijoituskiinteistöjen myynnit.....	0	0	4 331 ¹⁾	0	0	0
Korolliset nettovelat	30 816	39 109	24 033	34 883	33 625	8 789
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	16 705	8 590	13 498	7 705	7 185	1 115
Luototusaste (LTV), %	46,1	63,2	42,1	62,6	110,8	139,3
Omavaraisuusaste, %.....	42,7	30,1	42,8	29,6	29,6	10,7
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,36	0,19	0,30	0,17	0,16	0,02
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	90,6	-	75,2	591,0	544,4	-
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ²⁾	0,05	0,02	0,11	0,07	0,06	0,00
Vuokrausaste, %	98,1	99,6	99,0	97,7	97,7	45,4
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliömetriä	9 391	11 750	13 006	10 686	10 686	0
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliömetriä	19 582	19 582	19 582	18 534	18 534	11 174

- 1) Tilintarkastettu.
- 2) Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 22.4.2021 päättämä osakkeiden käänteinen splittaus huomioitu osakemäärissä

Tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä	Käyttötarkoitus
Nettovuokratuotto	Vuokratuotot - Hoitokulut	Kuvastaa kiinteistön omistamisen ja vuokraustoiminnan kannattavuutta.
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä - Maksetut korot - Maksetut tuloverot	Liiketoiminnan muodostaman kassavirran määrän osoittava mittari.
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Sijoituskiinteistöt + Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	Osoittaa Yhtiön kiinteistöomaisuuden käyvän arvon. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo on hyödyllinen tunnusluku kuvaamaan Yhtiön liiketoiminnan laajuutta.
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	Hankintamenoperusteiset bruttoinvestoinnit	Kuvastaa kuinka paljon yhtiö on sijoittanut sijoituskiinteistöihinsä kasvattaakseen liiketoimintaansa.
Sijoituskiinteistöjen myynnit	Myydyt sijoituskiinteistöt käyvin arvoin	Kuvastaa kuinka paljon yhtiö on myynyt sijoituskiinteistöjään.
Korolliset nettovelat	Rahoituslaitoslainat + Vuokrasopimusvelat + Velat lähipiiriin kuuluville tahoille + Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat + Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat - Rahavarat	Osoittaa Yhtiön ulkopuolisen velkarahoituksen kokonaismäärän.
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma - Pääomalainat + Laskennalliset verovelat - Laskennalliset veroisaamiset	Kuvastaa Yhtiön osakkeenomistajille kuuluvan varallisuuden määrää olettaen, ettei yhtiön omistamia kiinteistöjä myydä, jolloin myöskään yhtiön käyvän arvon muutoksista koituvia verovastuita ei tule maksettavaksi.
Luototusaste (LTV)	Korolliset nettovelat / Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	Kuvastaa Yhtiön velkaantuneisuusastetta.
Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma yhteensä / (Varat yhteensä - Saadut ennakot)	Kuvastaa kuinka suuri osa Yhtiön varoista on rahoitettu omalla pääomalla.
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV) / Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	Kuvastaa Yhtiön osakekohtaisen varallisuuden määrää olettaen, ettei yhtiön omistamia kiinteistöjä myydä, jolloin myöskään yhtiön käyvän arvon muutoksista koituvat verovastuut eivät tule maksettavaksi.
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu	(Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus – Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus) / Edellisen vuoden osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus	Yhtiön kasvua kuvastava mittari.
Osakekohtainen tulos (EPS)	Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto (tappio) ulkona olevien kantaosakkeiden lukumäärän painotetulla keskiarvolla (tilikauden aikana), lukuun ottamatta mahdollisia Toivon hallussa olevia omia osakkeita	Yhtiön tuloksellisuutta osoittava mittari.
Vuokrausaste	Kiinteistöjen vuokratuotto / Mahdollinen vuokratuotto täydellä vuokrausasteella x 100, (Asuntojen osalta huomioitu vähintään 2 kk vanhat asunnot)	Osoittaa, kuinka suuri osa Yhtiön kiinteistöistä on keskimäärin ollut vuokrattuna. Vuokrausaste on hyödyllinen vuokrauksen johtamisen tehokkuuden mittari.

Tunnuslukujen täsmäyttäminen

(TEUR)

	1- 3/2021 (IFRS)	1- 3/2020 (IFRS)	1- 12/2020 (IFRS)	1- 12/2019 (IFRS)	1- 12/2019 (FAS)	1- 12/2018 (FAS)
(Tilintarkastamaton, ellei toisin mainittu)						
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)						
Rahavirrat ennen nettokäyttö pääoman muutosta ja rahoituseriä	521	329	1 632 ¹⁾	1 341	1 524	83
Maksetut korot	-174	-156	-623 ¹⁾	-372	-372	-69
Maksetut tuloverot	-3	-12	-372 ¹⁾	-227	-227	-20
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	344	161	637	743	926	-6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo						
Sijoituskiinteistöt	66 900	37 281	57 022 ¹⁾	31 110	30 360 ¹⁾	6 308
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	0	24 600	0 ¹⁾	24 600	0	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	66 900	61 881	57 022¹⁾	55 710	30 360¹⁾	6 308
Korolliset nettovelat						
Rahoituslaitoslainat	26 589	15 687	23 696 ¹⁾	13 718	36 082 ¹⁾	3 070 ¹⁾
Vuokrasopimusvelat	2 519	1 893	2 491 ¹⁾	1 211	0	0
Velat lähipiiriin kuuluville tahoille	3 369	369	369 ¹⁾	369	369 ¹⁾	0
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	646	563	631 ¹⁾	553	553 ¹⁾	6 175 ¹⁾
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	0	22 410	0	22 410	0	0
Rahavarat	-2 306	-1 812	-3 154 ¹⁾	-3 379	-3 379 ¹⁾	-456 ¹⁾
Korolliset nettovelat	30 816	39 109	24 033	34 883	33 625	8 789
Pitkäaikainen nettovarallisuus						
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma ..	31 221	19 939	27 198 ¹⁾	17 761	17 205 ¹⁾	1 115 ¹⁾
Pääomalainat	-16 921	-12 559	-15 661 ¹⁾	-11 079	-11 079 ¹⁾	0
Laskennalliset verovelat	2 442	1 364	1 982 ¹⁾	1 165	1 059 ¹⁾	0
Laskennalliset verosaamiset	-37	-154	-21 ¹⁾	-142	0	0
Pitkäaikainen nettovarallisuus	16 705	8 590	13 498	7 705	7 185	1 115
Luototusaste (LTV)						
Korolliset nettovelat	30 816	39 109	24 033	34 883	33 625	8 789
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	66 900	61 881	57 022 ¹⁾	55 710	30 360 ¹⁾	6 308
Luototusaste (LTV), %	46,1	63,2	42,1	62,6	110,8	139,3
Omavaraisuusaste						
Oma pääoma yhteensä	31 335	20 184	27 290 ¹⁾	17 984	17 428	1 115 ¹⁾
Varat yhteensä	73 438	66 991	63 837 ¹⁾	60 830	58 994 ¹⁾	10 469 ¹⁾
Saadut ennakot	-8	-23	-33 ¹⁾	-25	-25 ¹⁾	0
Omavaraisuusaste, %	42,7	30,1	42,8	29,6	29,6	10,7
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus²⁾						
Pitkäaikainen nettovarallisuus	16 705	8 590	13 498	7 705	7 185	1 115
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, tuhatta osaketta	45 918	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,36	0,19	0,30	0,17	0,16	0,02
Osakekohtainen tulos (EPS)²⁾						
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos	2 052	710	4 983 ¹⁾	3 225	2 868	127
Osakkeiden lukumäärä kauden aikana (painotettu keskiarvo), tuhatta osaketta	45 418	45 000	45 000	45 000	45 000	45 000
Osakekohtainen tulos, EUR	0,05	0,02	0,11	0,07	0,06	0,00

- 1) Tilintarkastettu
- 2) Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 22.4.2021 päättämä osakkeiden käänteinen splittaus huomioitu osakemäärissä.

LIIKETOIMINNAN TULOS, TALOUDELLINEN ASEMA JA TULEVAISUUDENNÄKYMÄT

Seuraava katsaus Yhtiön liiketoiminnan tuloksesta, taloudellisesta asemasta ja tulevaisuudennäkymistä tulee lukea yhdessä tämän Esitteen jakson ”Eräitä taloudellisia tietoja” ja tähän Esitteeseen viittaamalla sisällytettyjen 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikausilta laadittujen konsernitilinpäätösten ja 31.3.2021 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta peräisin olevien taloudellisten tietojen kanssa. Katso lisätietoja konsernitilinpäätösten laatisperi-atteista kohdasta ”Eräitä seikkoja – Tilinpäätökseen liittyviä ja eräitä muita tietoja”.

Jäljempänä tässä jaksossa esitetyt tiedot perustuvat Yhtiön tilintarkastettuun IFRS-konsernitilinpäätökseen 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastettuihin FAS-konsernitilinpäätöksiin 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikausilta, ja Yhtiön taloudellisiin tietoihin 31.3.2021 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, sisältäen vertailutiedot 31.3.2020 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta, jotka on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen.

Seuraava katsaus sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. Yhtiön todelliset tulokset voivat poiketa huomattavasti tulevaisuutta koskevissa lausumissa ilmaistusta tuloksesta johtuen tekijöistä, joita käsitellään jäljempänä sekä muissa tämän Esitteen osissa, etenkin kohdissa ”Riskitekijät” ja ”Eräitä seikkoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat”.

Yleistä

Toivo on suomalainen kiinteistökehitykseen ja kiinteistöjen omistamiseen keskittyvä aktiivinen kiinteistötalo, jolla on Yhtiön johdon näkemyksen mukaan moderni ja hyvin kysyntään vastaava kiinteistöportfolio. Toivon liiketoimintaan kuuluvat kiinteistökehitys sekä kiinteistöjen omistaminen. Yhtiön kiinteistöportfolioon kuuluvat kohteet sijaitsevat pääasiassa kasvukeskuksissa, kuten pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella, mutta vähäisessä määrin myös näiden ulkopuolella.

Toivon kiinteistöportfolioon kuuluu tämän Esitteen päivämääränä yhdeksän valmista asuinkiinteistöä ja 213 asuntoa, 37 vuokrattua tonttia/määräalaa sekä kahdeksan rakenteilla olevaa kiinteistöä ja 304 asuntoa. Yhtiön kiinteistöportfolion käypä arvo 31.3.2021 oli Catellan kiinteistöarviointiraportin mukaan yhteensä 67 miljoonaa euroa. Toivon asiakaskunta koostuu pääasiassa kuluttaja-asiakkaista, jotka vuokraavat Toivon kiinteistöportfolioon kuuluvia asuntoja asuinkäyttöön, sekä yritysasiakkaista, jotka vuokraavat Toivon kiinteistöjä liiketoimintaansa.

Toivon liikevaihto 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 3,7 miljoonaa euroa verrattuna 0,8 miljoonaan euroon 31.3.2020 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla ja liikevoitto 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla 2,7 miljoonaa euroa verrattuna 1,1 miljoonaan euroon 31.3.2020 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella Toivon liikevaihto oli 4,3 miljoonaa euroa verrattuna 3,1 miljoonaan euroon 31.12.2019 (IFRS) päättyneellä tilikaudella ja liikevoitto 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella 7,2 miljoonaa euroa verrattuna 4,2 miljoonaan euroon 31.12.2019 (IFRS) päättyneellä tilikaudella. Toivon FAS:n mukainen liikevaihto oli 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella 0,2 miljoonaa euroa ja liikevoitto 0,1 miljoonaa euroa.

Toivolla on tämän Esitteen päivämääränä 20 työntekijää.

Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät

Toivon liiketoiminnan tulokseen ovat vaikuttaneet ja odotetaan jatkossakin vaikuttavan monet tekijät, jotka ovat luonteeltaan joko sisäisiä tai ulkoisia tekijöitä. Alla on kuvattu tiettäjä keskeisiä sisäisiä ja ulkoisia tekijöitä, jotka ovat vaikuttaneet tai voivat vaikuttaa Toivon liiketoiminnan tulokseen:

Sisäiset tekijät

Kiinteistökehityshankkeet

Olenainen osa Toivon liiketoimintaa on sen kiinteistökehitys ja kiinteistökehitysprojektit, jotka koostuvat hankkeen kehityksestä, suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Toivo osallistuu kehitysprojekteihin itse aktiivisesti aina hankekehityksestä suunnitteluun ja rakentamiseen. Kehitysprojektin onnistumiseen vaikuttavat monet tekijät, niin sisäiset kuin ulkoisetkin, kuten Toivon kyky suunnitella, hankkia ja toteuttaa projekteja sekä projekteihin liittyvät rakennuskustannukset. Kehitysprojektin onnistuminen sen sijaan vaikuttaa suoraan kiinteistöprojektista lyhyellä ja pitkällä aikavälillä saatavaan tuottoon.

Toivo määrittelee jo kiinteistökehityshankkeen suunnitteluvaiheessa tuottoprosentin, jonka se haluaa hankkeesta saada. Tämä tuotto-odotus huomioidaan koko hankkeen elinkaaren ajan, ja epäonnistumiset tai vaikeudet hankkeen eri vaiheissa saattavat vaikuttaa tuottoon merkittävästikin riippuen siitä, missä vaiheessa hanketta epäonnistuminen tai vastoinikäminen on tapahtunut.

Toivon kiinteistökehitysprojektin hankekehitysvaiheessa olennainen merkitys on Toivon hankekehittäjien onnistumisella sopivien tonttien kartoittamisessa. Tonttien tarjontaan ja niiden saatavuuteen ja houkuttelevuuteen Toivon näkökulmasta vaikuttavat monet tekijät, joista yksi esimerkki on kilpailu ja toinen Toivon hankekehittäjien oma aktiivisuus. Toivo pyrkii aina myös varmistamaan kiinteistökehitysprojektinsa toteutumisen hankkimalla ja kartoittamalla jokaista hanketta kohden useita vaihtoehtoisia tontteja niin, ettei Toivo ole riippuvainen yhdestä tontista ja sen soveltuvuudesta hankkeeseen.

Suunnitteluvaiheessa olennainen merkitys on sillä, miten Toivo onnistuu ottamaan huomioon markkinatrendit asuntojen pinta-alan ja lukumäärän suhteen, aikataulutavoitteet ja muut kohteen onnistumisen ja houkuttelevuuden kannalta tärkeät tekijät, kuten hankkeen tavoitteen ja kiinteistökohteen brändin. Toivon näkemyksen mukaan on myös olennaista, että suunnitteluvaiheessa määritellyt asiat pystytään koko hankkeen ajan toteuttamaan, joten suunnittelun epäonnistumisella on merkitystä myös hankkeen lopputuloksen suhteen. Mikäli Toivo epäonnistuu hankkeen suunnittelussa, on sillä mahdollisesti vaikutusta esimerkiksi kohteen valmistumisaikatauluun ja houkuttelevuuteen ja tätä kautta käyttöasteeseen ja kohteesta saatavaan tuottoon.

Yhtiöllä on kohteiden rakentamisvaiheessa useita vaihtoehtoja rakentamisen toteuttamiseksi. Kohde voidaan toteuttaa projektijohtourakoinnilla, jaetulla urakoinnilla tai KVR-urakoinnilla, joista jokaiseen liittyy omat haasteensa ja riskinsä. Toivo pyrkii aina hallitsemaan rakentamisvaiheeseen liittyvät riskit muun muassa kilpailuttamalla alihankkijansa jokaisessa hankkeessa erikseen ja turvaamaan oikeutensa sopimusmekanismein. Rakentamisvaiheeseen liittyy kuitenkin myös riskejä, joihin Toivo ei voi suoraan itse vaikuttaa, kuten esimerkiksi materiaalien saatavuus.

Olenmaisessa osassa kiinteistökehityshankkeen onnistumisen ja siitä lopulta saatavan tuoton varmistamisessa ovat kehityshankkeisiin liittyvät rakennuskustannukset. Toivo pyrkii ottamaan rakennuskustannukset huomioon jo kehityshankkeen suunnitteluvaiheessa ja varautumaan mahdollisiin ylimää räisiin kustannuksiin. On kuitenkin mahdollista, että rakennuskustannukset nousevat Toivosta riippumattomista syistä, kuten esimerkiksi materiaalin saatavuuden vuoksi. Toivo arvioi, että 10 prosentin hintainflaatio rakennusmateriaaleissa johtaisi arviolta 3 prosentin nousupaineeseen kustannuksissa. Toisaalta Toivo saattaa materiaalin saatavuuden vaikeutumisen vuoksi joutua turvautumaan vaihtoehtoisin materiaaleihin tai materiaalien toimittajiin, jotta kehityshanke pysyisi aikataulussa. Rakennushankkeiden kustannusten nousulla on suora vaikutus Toivon kiinteistökehityshankkeista saatavaan tuottoon, ja tätä kautta myös Toivon liiketoiminnan tulokseen.

Kiinteistöportfolion kehitys ja käyttöaste

Toivon kiinteistöportfolio koostuu pääasiassa Yhtiön itse kiinteistökehityksensä kautta kehittämistä kohteista, eikä Yhtiön strategiaan olennaisesti kuulu valmiiden kiinteistöjen ostaminen, joskaan sen mahdollisuutta tulevaisuudessa ei ole täysin poissuljettu. Tästä syystä Yhtiön oman kiinteistökehityksen kautta tapahtuva kiinteistöportfolion kehitys on olennaista Yhtiön liiketoiminnan kannalta.

31.12.2020 päättyneellä tilikaudella Yhtiön kiinteistöportfolioon valmistui yhteensä kolme (3) kiinteistöä ja 56 asuntoa, 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella yhteensä yhdeksän (9) kiinteistöä ja 206 asuntoa ja 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella yhteensä 0 kiinteistöä, 0 asuntoa ja 17 tonttia. Lisäksi tämän Esitteen päivämääränä rakenteilla on yhteensä kahdeksan kiinteistöä ja 304 asuntoa, joista noin 25 prosenttia odotetaan valmistuvan vuoden 2021 aikana.

Toivon liiketoiminnan ja sen kasvamisen ja kasvustrategian toteutumisen edellytyksenä on, että kiinteistöportfolio jatkaa kehitystään myös tulevaisuudessa. Kiinteistökehityshankkeet ovat lähtökohtaisesti pitkiä, useiden vuosien pituisia prosesseja, joten on olennaista, että Toivo pystyy kehittämään kiinteistöportfoliotaan oikea-aikaisesti ja varmistamaan kiinteistöportfolionsa houkuttelevuuden myös tulevaisuudessa. Johtuen kiinteistökehityshankkeiden pitkistä elinkaarista, on kiinteistöportfolion oikeanlainen ja oikea-aikainen kehitys myös altis riskeille, joita Toivo pyrkii hallitsemaan seuraamalla asumisen trendejä aktiivisesti sekä painottamalla kiinteistökehityksensä Suomen kasvukeskuksiin ja pieniin asuntoihin, joiden kysynnän Toivo uskoo tulevaisuudessa vain kasvavan.

Toivon asuntojen keskimääräinen neliömäärä 31.3.2021 oli 43 neliömetriä, 31.12.2020 47 neliömetriä ja 31.12.2019 40 neliömetriä.

Kiinteistöportfolion oikeanlainen ja oikea-aikainen kehitys vaikuttaa myös asuntojen käyttöasteeseen. Kilpailu vuokra-asuntomarkkinoilla on kovaa, ja Toivon näkemyksen mukaan vuokramarkkinalla on kaksi huippukohtaa; kalenterivuoden alku ja etenkin kasvukeskuksissa ja yliopistokaupungeissa uusien opiskelijoiden saapuminen heinä-elokuussa, ja Toivo pyrkiikin ajoittamaan kiinteistöjen valmistumisen lähelle näitä kahta ajankohtaa. Mikäli kiinteistöjen valmistuminen viivästyy näistä kahdesta ajankohdasta, voi asuntojen vuokraamiseen kulua pidempi aika ja käyttöaste jäädä näin pienemmäksi. Lisäksi kovan kilpailun vuoksi on tärkeää, että Toivo pystyy kehittämään markkinoiden kysyntään vastaavia kiinteistökohteita, ja että sen valmiit kiinteistökohteet säilyttävät houkuttelevuutensa markkinassa. Toivon kiinteistöjen käyttöaste vaikuttaa suoraan Toivon kiinteistöistään saamiin vuokratuloihin, ja tätä kautta Toivon liiketoiminnan tulokseen.

Toivon asuntojen vuokratasoon vaikuttavat monet tekijät, kuten kysyntä markkinoilla ja vuokrausaste, vuokrataso markkinalla sekä vuokralaisten vaihtuvuus. Kysynnän ollessa markkinalla suurempaa, ovat vuokrat yleensä korkeampia, kun taas vastaavasti kysynnän ollessa vähäisempää, ovat vuokrien määrät vastaavasti pienempiä. Asuntojen kysyntään vaikuttavat monet tekijät, joista useita on käsitelty alla kohdassa ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät – Ulkoiset tekijät – Yleinen taloudellinen tilanne*”, mutta myös esimerkiksi omistusasumisen suosio ja asuntojen tarjonnan määrä tietyllä alueella.

Toivon kiinteistöjen vuokrataso 31.3.2021 oli keskimäärin noin 19 euroa neliöltä. Toivon omaan kiinteistöportfolioon kuuluu vapaarahoitteisia asuntoja, mutta Toivon osakkuusyhtiöiden kiinteistöportfolioon lisäksi myös ARAVA- ja/tai korkotukilainsäädännön rajoitusten piiriin kuuluvia kiinteistöjä ja asuntoja

Toivon strategiaan kuuluu olennaisena osana se, että Yhtiö pyrkii tarjoamaan houkuttelevia, hyvin kysyntään vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan. Vuokrasopimusten ehtojen mukaisesti vuokraa voidaan tarkistaa lähtökohtaisesti elinkustannusindeksin mukaan tai vaihtoehtoisesti korottamalla vuokraa vuosittain enintään 3 prosenttia, ja Toivo onkin pystynyt pitämään asuntojensa vuokratason lähellä markkinavuokran tasoa. Lähtökohtaisesti Yhtiö on myös pystynyt korottamaan vuokria tarpeen vaatiessa esimerkiksi kustannusten noustessa.

Vuokralaisten vaihtuvuus vaikuttaa vuokrien määrään lisäämällä hetkellisesti kysyntää ja tarjontaa vuokramarkkinoilla. Mikäli vuokralaisten vaihtuvuus on suurta, lisää se riskiä siihen, että asuntoa ei saada nopeassa ajassa vuokrattua uudelleen. Suuri vaihtuvuus voi myös lisätä uudelleenvuokraamiseen liittyviä kustannuksia. Vuokralaisten vaihtuvuus ei ole kuitenkaan perinteisesti vaikuttanut Toivon liiketoimintaan merkittävästi vaihtuvuuden ollessa maltillista.

Kiinteistöportfolion käyvän arvon muutokset

Käypään arvoon vaikuttavat asuntomarkkinoiden yleisen kehityksen lisäksi monet muutkin tekijät, kuten yleiset ja paikalliset taloudelliset olosuhteet, korot, inflaatio-odotukset, BKT:n kasvu, yksityinen kulutus, markkinavuokrataso, vajaa-ikäyttö, kiinteistösijoittajien tuottovaatimukset ja kilpailutilanne. Lisäksi kiinteistöjen arvostukset ovat osittain subjektiivisia ja näin ollen epävarmoja.

Toivo arvostaa valmiit sijoituskiinteistöt alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon. Konsernin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään kohdekohtaisesti ulkopuolisen riippumattoman arvioitsijan toimesta, joka on vuosina 2020 ja 2019 ollut Catella. Catella on käyttänyt sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittämisessä 10 vuoden rahavirta-analyysieihin pohjautuvaa mallia. Arvonmuutokset kirjataan sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan, ja esitetään tulosvaikutteisesti. Rakenteilla olevat kohteet luokitellaan sijoituskiinteistöiksi. Rakenteilla olevista sijoituskiinteistöistä esitetään käyvän arvon muutoksena valmiusastetta vastaava osuus hankkeen arvioidusta kehitysvoitosta. Kehitysvoitto lasketaan vähentämällä arviokirjan mukaisesta valmiin kohteen käyvästä arvosta sen arvioidut rakennuskustannukset. Valmiit kohteet kirjataan käypään arvoon ulkopuolisen toimijan tekemään arviokirjaan perustuen. Keskeneräisten kohteiden arvonmuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti samalla tavalla kuin valmiiden kohteiden käypien arvojen muutokset.

Catella määrittä 31.3.2021 Toivon sijoituskiinteistöjen arvon kiinteistökohtaisesti Esitettä varten laatimassaan kiinteistöarviointiraportissaan. Katso lisätietoja Toivon kiinteistöjen arvostuksesta sekä kiinteistöarviointiraportista kohdasta ”*Yhtiön liiketoiminta – Toivon kiinteistöportfolio*”.

Toivon sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset vaikuttavat suoraan Toivon tuloslaskelmaan. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset esitetään tuloslaskelmassa omana eränään.

Kustannusten hallinta

Toivon liiketoiminnan merkittävimmät kustannukset liittyvät kiinteistöjen hoitokuluihin ja erisuuruisiin korjauksiin. 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla Yhtiö maksoi keskimäärin 2,3 euroa huoneistoneliötä kohden asuin-kiinteistöjen hoitokuluja⁶², ja 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella keskimäärin 2,1 euroa huoneistoneliötä kohden. Kiinteistöjen hoitokuluihin vaikuttavat monet tekijät, ja osa kustannuksista on ennakoimattomampia kuin toiset. Esimerkiksi vesi- ja sähkökustannukset ovat yleensä helpommin ennakoitavissa kuin esimerkiksi tietyt korjauskustannukset. Toivon kiinteistöportfolio koostuu pääasiassa uusista ja uudehkoista kiinteistöistä, joihin ei kohdistu merkittäviä korjaus- ja uudistamistarpeita, mutta kiinteistöjen ikääntyessä myös korjauskustannusten määrien odotetaan kasvavan.

⁶² Ei sisällä tonttivuokria.

Lähtökohtaisesti Yhtiö pyrkii sisällyttämään kiinteistöihin liittyvät hoitokulut vuokralaisilta perittäviin vuokriin, mutta on mahdollista, että kaikkia kustannuksia ei saada täysimääräisesti sisällytettyä vuokriin. Lisäksi hoitokulujen kasvaessa merkittävästi myös vuokrista saatavan tuoton määrä pienenee, mikäli vuokria ei saada samassa suhteessa nostettua.

Toinen merkittävä kustannuserä Yhtiölle on konsernin henkilöstökulut sisältäen esimerkiksi henkilöstön palkat. Toivon palkat ja palkkiot 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat yhteensä 282 tuhatta euroa, ja 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella yhteensä 511 tuhatta euroa. Eläkekulut ja muut henkilösivukulut 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat yhteensä 63 tuhatta euroa, ja 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella yhteensä 142 tuhatta euroa.

Rahoituskulut

Ulkopuolisen rahoituksen saatavuus kilpailukykyisin ehdoin on tärkeää Toivon liiketoiminnan harjoittamisen ja kannattavuuden näkökulmasta, sillä kiinteistökehitys- ja kiinteistöliiketoiminta vaatii suuria investointeja etenkin kiinteistökehitysvaiheessa. Toivo rahoittaa liiketoimintansa pääasiassa liiketoiminnan rahavirralla sekä ulkopuolisista lähteistä olevilla pankkilainoilla, joiden saatavuuteen ja hintaan vaikuttavat muun muassa yleiset taloustrendit. Tämän Esitteen päivämääränä korot ovat olleet jo pitkään matalalla, ja korkojen nousu pitkällä tai lyhyellä aikavälillä voi kasvattaa rahoituksen hintaa ja rahoituskuluja. Lisäksi on mahdollista, että yleinen taloudellinen tilanne maailmassa ja rahoitusmarkkinoilla sekä esimerkiksi maailmanlaajuiset pandemiat saattavat nostaa rahoituksen hintaa tai vaikeuttaa sen saatavuutta lainkaan tai kilpailukykyisin ehdoin. Toivon pitkäaikaiset rahoituslaitoslainat 31.3.2021 olivat 26,0 miljoonaa euroa verrattuna 15,3 miljoonaan euroon 31.3.2020. Pitkäaikaiset rahoituslaitoslainat olivat 31.12.2020 23,1 miljoonaa euroa, ja 31.12.2019 (IFRS) 13,4 miljoonaa euroa. Toivon lyhytaikaiset rahoituslaitoslainat 31.3.2021 olivat 0,6 miljoonaa euroa verrattuna 0,4 miljoonaan euroon 31.3.2020. Lyhytaikaiset rahoituslaitoslainat 31.12.2020 olivat 0,6 miljoonaa euroa verrattuna 0,4 miljoonaan euroon 31.12.2019 (IFRS). Toivon pankkilainat ovat pääasiassa vakuudellisia lainoja. Yleinen taloudellinen tilanne ja etenkin mahdollinen korkojen nousu vaikuttavat Toivon nykyisen ja tulevan rahoituksen hintaan sekä saatavuuteen.

Ulkoiset tekijät

Yleinen taloustilanne

Toivon liiketoimintaan ja liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat monet yleiset taloudelliset ja demografiset tekijät, joihin Toivo ei voi suoraan itse vaikuttaa. Tällaisia ovat esimerkiksi muutokset rahapolitiikassa ja rahoitusmarkkinoilla, maailmanlaajuiset pandemiat sekä epäsuotuisa ja alueellisesti eriytyvä talouskehitys. Näistä jokaisella tekijällä on vaikutusta kiinteistömarkkinalla, jossa Toivo toimii, ja tätä kautta Toivon kiinteistöistään saamaan vuokratuottoon, kiinteistöjen käypään arvoon ja liiketoiminnan tulokseen. Koska Toivon liiketoiminta on keskittynyt erityisesti kasvukeskuksiin, on näiden kasvukeskusten alueellisella talouskehityksellä ja kiinteistömarkkinan kehityksellä erityinen vaikutus Toivon liiketoimintaan.

BKT:tä pidetään yleisten taloudellisten olosuhteiden ja elintason mittarina. Vuosina 2018 ja 2019 BKT kasvoi molempina vuosina 1,3 prosenttia, mutta kääntyi vuonna 2020 merkittävään laskuun laskien 2,8 prosenttia.⁶³ Vuoden 2020 BKT:n laskuun vaikutti osaltaan varmasti vuonna 2020 alkanut, tämän Esitteen päivämääränä edelleen käynnissä oleva maailmanlaajuinen koronaviruspandemia, minkä seurauksena on mahdollista, että BKT edelleen laskee myös vuonna 2021.

Demografisella kehityksellä on myös erityinen yhteys vuokra-asuntojen kysyntään ja markkinoihin, joilla Toivo toimii, ja tätä kautta myös vuokra-asuntojen määrään, niiden vuokratason ja näin niistä saatavaan vuokratuottoon. Demografisia tekijöitä on esimerkiksi kotitalouksien koko ja muuttoliike. Toivo katsoo, että sen kannalta merkityksellisimmät demografiset tekijät ovat olleet muuttoliike kasvukeskuksiin sekä kotitalouksien kokojen pieneneminen. Nämä tekijät vaikuttavat Toivon strategiaan, jonka mukaan se keskittyy vuokra-asuntomarkkinassa pääasiassa kasvukeskuksiin ja kehittää kiinteistöportfoliotaan pääasiassa pienten kotitalouksien tarpeisiin ja kysyntään vastaten.

Toivolle relevanttien kiinteistökohteiden ja tonttien tarjonta Toivolle suotuisaan hintaan

Yhtiö toimii pääsääntöisesti omistamillaan tonteilla, mutta rakennuttaa jonkin verran myös kunnilta, kaupungeilta ja tonttirahastoilta vuokratuille tonteille. Sopivien kiinteistökehityshankkeiden löytäminen on Toivon liiketoiminnan kannalta olennaista.

Toivo pyrkii keskittymään pääasiassa toiminnassaan Suomen kasvukeskuksiin. Kysyntä kasvukeskuksissa on lähtökohtaisesti suurempaa kuin kasvukeskusten ulkopuolella, mikä vaikuttaa tonttien saatavuuteen, mutta myös niiden hintaan.

⁶³ Lähde: Tilastokeskus, Bruttokansantuote laski 2,8 prosenttia vuonna 2020, maaliskuu 2021.

On myös mahdollista, että tonttien myyjillä ja vuokranantajilla on tiettyjä edellytyksiä ostajille ja vuokralaisille, mikä vaikeuttaa tonttien saatavuutta, mikäli näiden edellytysten täyttäminen on hankalaa.

Toivolla on aina kiinteistökehityshankkeissaan tietyt tuottotavoitteet, joita ei välttämättä pystytä saavuttamaan, mikäli kiinteistökohteiden ja tonttien saatavuus vaikeutuu tai niiden hinnat ja niihin liittyvät kustannukset ovat suunniteltua korkeampia. Katso lisätietoja kohdasta ”*Liiketoiminnan tulos, taloudellinen asema ja tulevaisuudennäkymät – Keskeiset liiketoiminnan tulokseen vaikuttavat tekijät – Kiinteistökehityshankkeet*”.

Kilpailutilanne

Asuntomarkkinat ovat Suomessa erittäin kilpaillut, ja markkinalla toimii useita erilaisia toimijoita, kuten suuria vuokraustoimintaan erikoistuneita yrityksiä, yksityishenkilöitä, kuntia, seurakuntia, säätiöitä sekä suomalaisia ja ulkomaisia ammattimaisia kiinteistösijoittajia. Kilpailu vaikuttaa Toivon liiketoimintaan laajasti, aina kiinteistökohteen kehitys- ja suunnitteluvaiheista rakentamisvaiheeseen ja kiinteistöjen vuokraamiseen ja hallintaan.

Kilpailu vaikuttaa esimerkiksi tonttien saatavuuteen lainkaan tai kilpailukykyiseen hintaan sekä materiaalin ja alihankkijoiden saatavuuteen erityisesti noususuhdanteen aikana. Lisäksi kilpailu vaikuttaa vuokralaisten saatavuuteen ja tätä kautta vuokrien määrään ja asunnoista saatavaan vuokratuottoon. Erityisesti vapailla markkinoilla kilpailu vuokralaisista on kovaa, mikä saattaa johtaa alhaisempiin vuokrahintoihin tai asuntojen vuokraamisen aikatauluun.

Erityisesti asuinvuokramarkkinalla oleva kilpailutilanne aiheuttaa sen, että Toivon kiinteistöportfolion on oltava houkutteleva kysyntään vastaava. Toivon kiinteistöportfolio koostuu pääasiassa uusista tai uudehkoista kohteista, mutta vuosien kuluessa kohteisiin saattaa kohdistua uudistamis- ja ajanmukaistamistarpeita, jotta ne edelleen säilyttävät houkuttelevuutensa vuokralaisten keskuudessa. Nämä uudistamis- ja ajanmukaistamistarpeet aiheuttavat kustannuksia, joita ei välttämättä saada suoraan kohdistettua vuokrien määrään ja, jotka etenkin lyhyellä aikavälillä vaikuttavat Toivon liiketoimintaan.

Kilpailutilanne vaikuttaa suoraan Toivon liiketoiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan, mikäli tonteista, materiaaleista ja alihankkijoista aiheutuvat kustannukset kasvavat ja valmiista asunnoista saatavien vuokrien määrä tai vuokrausaste laskee.

Kausivaihtelu

Sääolosuhteilla, kuten sateilla ja pakkasilla, on merkittävä vaikutus rakentamistoimintaan Suomessa. Siksi Toivon liiketoiminta on osittain riippuvainen sääolosuhteista ja näin ollen Yhtiön liiketoiminta on osittain kausiluonteista. Sääolosuhteista johtuen rakennustyöt painottuvat yleensä kevästä loppusyksyyn, minkä vuoksi Yhtiön liiketoiminnan tulokset kehittyvät perinteisesti vahvistuu loppuvuonna alkuvuoteen verrattuna.

Kausivaihtelulla ei perinteisesti ole aiempina vuosina ollut merkittävää vaikutusta Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen, mutta on mahdollista, että Toivon liiketoiminnan kasvaessa myös kausivaihtelun merkitys suurenee.

Muutokset lainsäädännössä ja poliittisessa ympäristössä

Kiinteistöalaa koskevan lainsäädännön muutoksilla voi olla olennainen vaikutus Toivon liiketoimintaan. Lainsäädännöllisiin muutoksiin voi kuulua esimerkiksi vuokrasääntelyyn, rakennusstandardeihin tai energiatehokkuuteen liittyviä uusia vaatimuksia, jotka voivat kasvattaa Toivon rakennuskuluja. Lisäksi muutokset rakennuslupa- tai kaavamääräyksissä voivat vaikuttaa tonttien saatavuuteen tai Toivon kiinteistökehityshankkeiden toteutuksiin. Tämän Esitteen päivämääränä Toivon tiedossa ei kuitenkaan ole sellaisia lainsäädäntöön liittyviä muutoksia tai valmisteluja, joilla voisi olla olennaisen haitallinen vaikutus Toivon liiketoimintaan.

Yhtiön liiketoiminnan vertailukelpoisuuteen vaikuttavat tekijät

Eroavaisuudet IFRS:n ja FAS:n välillä

Yhtiö siirtyi 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta lähtien laatimaan konsernitilinpäätöksensä noudattaen IFRS-tilinpitämissä standardit. Tässä Esitteessä 31.3.2021 ja 31.3.2020 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta laaditut tilintarkastamattomat taloudelliset tiedot on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen. 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta laadittu tilintarkastettu konsernitilinpäätös sisältäen tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta on laadittu IFRS:n mukaisesti. Lisäksi 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta laadittu tilintarkastettu konsernitilinpäätös sisältäen tilintarkastetut vertailutiedot 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta on laadittu FAS:n mukaan. Näin ollen tämä Esite sisältää sekä tilintarkastamattomia IFRS-tilinpitämistietoja että tilintarkastettuja FAS-

tilinpäätöstietoja 31.12.2019 päätyneeltä tilikaudelta. Niiltä osin kuin tässä Esitteessä esitetään 31.12.2019 päätyneeltä tilikaudelta ilmoitettuja tietoja, on asianomaisissa kohdissa mainittu laatisperusta (IFRS tai FAS).

Merkittävimmät FAS-IFRS -erot liittyvät sijoituskiinteistöjen arvostukseen ja niiden luokittelussa tapahtuneisiin muutoksiin, lainojen järjestelypalkkioiden sekä vuokrasopimusmenojen ja -tuottojen käsittelyyn. 31.12.2019 päätyneellä tilikaudella Toivo siirtyi arvostamaan sijoituskiinteistöt hankintamenon sijaan käypään arvoon FAS-kirjanpidossa. Arvostamistavan muutoksen vaikutus kirjattiin tuloslaskelmaan 31.12.2019 tilikauden päätyessä. Edellisen 31.12.2018 päätyneen tilikauden vertailutietoja ei muutettu.

IFRS:n mukaan laadituissa vertailutiedoissa 31.12.2019 päätyneeltä tilikaudelta yksi osakesijoitus luokiteltiin uudelleen sijoituskiinteistöihin kuuluvaksi sekä yksi myyntiin tarkoitettu kohde sijoituskiinteistöistä vaihto-omaisuudeksi. FAS-tilinpäätöksessä 31.12.2019 päätyneeltä tilikaudelta ”Vaihto-omaisuus” -erään sisältyneet kiinteistöt luokiteltiin IFRS-siirtymän yhteydessä uudelleen erään ”Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt”. Kyseiset kiinteistöt arvostettiin FAS-taseessa hankintamenoon ja IFRS-tilinpäätöksessä käypään arvoon ennen luokittelua myytävänä olevaksi. Samassa yhteydessä näihin kiinteistöihin liittyvät rahoitusvelat ja muut velat luokiteltiin uudelleen erään ”Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat”.

Toivon sijoituskiinteistöjen lainajärjestelyihin liittyy järjestelypalkkioita. FAS-kirjanpidossa lainan järjestelypalkkiot on kirjattu tase-erään ”Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat”. IFRS-siirtymän yhteydessä järjestelypalkkiot on vähennetty edellä mainitusta tase-erästä ja lainapääomasta sekä jaksotettu rahoituskuluiksi efektiivisen koron menetelmällä laina-ajan kuluessa. IFRS-oikaisu vähensi ”Sijoituskiinteistöt”-erää sekä pitkäaikaisia rahoitusvelkoja ja lisäsi kertyneitä voittovaroja.

Toivo myönsi 31.12.2019 päätyneellä tilikaudella vuokrahelpotuksia asiakkailleen. Näitä vuokrahelpotuksia ei ole FAS-tilinpäätöksessä kirjattu liikevaihtoon. IFRS-siirtymässä vuokrahelpotusten määrä kirjattiin liikevaihdon oikaisuksi, sillä vuokrahelpotuksen liikevaihtoa vähentävä vaikutus kirjataan kunkin sopimuksen vuokratkauden kuluessa.

Toivo vuokraa sekä tontteja että toimitiloja. FAS-tilinpäätöksessä Toivo kirjasi kaikki vuokrasopimusmenot kuluksi sille tilikaudelle, johon ne liittyivät. IFRS-siirtymän yhteydessä vuokrasopimusten kirjanpitoikäntönnön muutokset lisäsivät konsernitaseen varojen ja velkojen määriä. Aiemmin liiketoiminnan muissa kuluissa esitetyt toimitilojen vuokramaksut jaetaan IFRS-tilinpäätöksessä vuokrasopimusvelan lyhennykseksi ja vuokrasopimusvelasta aiheutuvaksi korkokuluksi. Toivo kirjaa tulosvaikutteisesti käyttöoikeusomaisuuserien poistot ja vuokrasopimusvelkojen korkokulut, mikä lisää sekä poistojen että korkokulujen määrää. Toivon vuokraamat tontit sisältyvät tase-erään ”Sijoituskiinteistöt” ja ne arvostetaan käypään arvoon, eikä niistä kirjata poistoja kuten muista käyttöoikeusomaisuuseristä.

Toivon avaavassa taseessa 1.1.2019 olleen osakesijoituksen sekä vaihtovelkakirjalainasaamisen arvostusperiaatteet muutettiin IFRS:n mukaiseksi. Osakesijoitus ja vaihtovelkakirjalainasaaminen arvostettiin FAS-tilinpäätöksessä hankintameno. Avaavassa IFRS-taseessa molemmat luokiteltiin käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavien rahoitusvarojen ryhmään. Osakesijoituksen IFRS-oikaisu lisäsi 1.1.2019 konsernitaseen rahoitusvaroja ja laskennallisia verovelkoja. IFRS-siirtymä ei aiheuttanut muutoksia vaihtovelkakirjalainasaamisen tasearvoon, sillä sekä lainan antaja että sen saaja olivat noteeraamattomia yhtiöitä, eikä saamiselle siten voitu luotettavasti määrittää markkinaperusteista käypää arvoa. Siten saamisen käypä arvo 1.1.2019 perustui sen nimellisarvoon kyseisenä ajankohtana.

Laskennallisten verosaamisten käsittely eroaa vahvistettujen tappioiden osalta FAS:n ja IFRS:n mukaan laadittujen tilinpäätösten välillä. FAS-tilinpäätöksessä Toivo ei kirjannut laskennallisia verosaamia vahvistetuista tappioista, mutta IFRS-siirtymän myötä Yhtiö kirjasi 31.12.2019 laskennallisen verosaamisen eri suomalaisten tytäryhtiöiden 31.12.2018 ja 31.12.2019 päätyneiden tilikausien tappiosta.

Yhtiön liiketoiminnan voimakas kasvu vuoden 2018 jälkeen

Yhtiön liiketoiminta aloitettiin nyky muodossaan vuonna 2017, mutta oli vielä vuonna 2018 pienimuotoista. Vuodesta 2019 lähtien Yhtiön liiketoimintaa on kehitetty ja laajennettu, minkä seurauksena liiketoiminta on kasvanut voimakkaasti viimeisten kahden kalenterivuoden aikana. Yhtiön liiketoiminnan voimakkaalla kasvulla ja liiketoiminnan laajentumisella on vaikutusta Yhtiön liiketoiminnan ja siihen liittyvien taloudellisten lukujen vertailukelpoisuuteen. Etenkin vuosien 2018 ja 2019 välillä liiketoiminnan kasvu oli suurta, mikä näkyy suoraan vertailtaessa tilikausien taloudellisia lukuja. Myös vuosien 2019 ja 2020 välillä kasvu on ollut voimakasta, mikä vaikuttaa omalta osaltaan tilikausilta laadittuihin taloudellisiin lukuihin ja niiden vertailukelpoisuuteen.

Viimeaikaiset tapahtumat

Yhtiö on saanut sen hallituksen puheenjohtajalta tiedon, että hallituksen puheenjohtaja Asko Myllymäen tietoon on tullut Yhtiön 19.5.2021 julkistaman listautumisaietta koskevan tiedotteen jälkeen viesti, jonka mukaan Asko Myllymäelle

tuntemattomaksi jäänyt taho olisi tehnyt Finanssivalvonnalle väärinkäytösepäilyilmoituksen liittyen Asko Myllymäen, Tomi Koivukosken ja Markus Myllymäen aikaisempiin toimiin Lehto Group Oyj:n ("Lehto Group") osakkeita koskevassa osakemyynissä, johon liittyen Lehto Group julkaisi pörssitiedotteen 1.3.2018. Osakemyynissä Asko Myllymäki, Winduo Oy, Tomi Koivukoski ja Markus Myllymäki myivät yhteensä 7 100 000 Lehto Groupin osaketta nopeutetussa tarjousmenettelyssä. Lehto Groupin vuoden 2017 tulosjulkistus tapahtui 15.2.2018, ja osakemyynti toteutettiin noin kaksi viikkoa tämän jälkeen. Yhtiön hallituksen puheenjohtajalta saadun tiedon mukaan osakemyynin valmistelu aloitettiin useita viikkoja etukäteen, ja osana prosessia myyjät sekä heidän neuvonantajansa kävivät läpi tavanomaiset varmennusprosessit, joilla pyritään varmistamaan, että myyjillä ei ole hallussaan sellaista sisäpiiritietoa, joka estäisi osakemyynin. Yhtiön hallituksen puheenjohtajan näkemyksen mukaan tämä väärinkäytösepäilyä koskeva mahdollinen ilmoitus on aiheeton. Yhtiön saaman tiedon mukaan Markus Myllymäki ja Tomi Koivukoski jakavat Asko Myllymäen näkemyksen asiassa. Mahdollinen ilmoitus ei liity Toivon liiketoimintaan millään tavalla, mutta sillä voi olla Toivon kannalta haitallisia vaikutuksia (ks. lisätietoja mahdolliseen väärinkäytösepäilyilmoitukseen liittyvistä riskeistä ja epävarmuuksista kohdasta *"Riskitekijät – Toivon liiketoimintaan liittyviä riskejä - Yhtiön maineen vahingoittumisella esimerkiksi lainsäädännön noudattamatta jättämisen tai Yhtiön avainhenkilöihin kohdistuvien väärinkäytösepäilyjen vuoksi saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin"*).

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 25.5.2021 valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään osakeannista Listautumisanin toteuttamiseksi. Valtuutuksen nojalla voidaan antaa yhteensä enintään 10 000 000 uutta osaketta.

Toivo Rakennuttaminen Oy allekirjoitti 3.5.2021 kauppakirjan koskien As Oy Espoon Timantti -nimisen yhtiön osakkeiden myyntiä. Kauppa toteutui 3.5.2021 ja osakkeista maksettava kauppahinta oli yhteensä 336 358,69 euroa. Lisäksi myytyihin osakkeisiin kohdistui yhtiön lainoja 778 050,00 euroa, ja yhteensä kauppahinta ja yhtiölainaosuus olivat 1 114 408,69 euroa. Kaupalla ei ole merkittävää tulosvaikutusta Toivo Groupin kannalta.

Yhtiön varsinainen yhtiökokous päätti 22.4.2021 muuttaa Yhtiön yhtiömuodon julkiseksi osakeyhtiöksi. Lisäksi varsinainen yhtiökokous päätti Yhtiön osakkeiden liittämistä arvo-osuusjärjestelmään, valtuutti hallituksen päättämään arvo-osuusjärjestelmään liittymisen ajankohdasta sekä päätti osakkeenomistajien nimitystoimikunnan perustamisesta.

Toivo Kodit Oy allekirjoitti 9.4.2021 kauppakirjan koskien UNEMA Oy -nimisen yhtiön osakkeita. Ennen kauppakirjan allekirjoittamista Toivo Kodit Oy omisti UNEMA Oy:stä 25 %, ja kaupan täytäntöönpanon jälkeen Toivo Kodit Oy omistaa 100 % UNEMA Oy:n osakekannasta. Kauppa toteutettiin 11.5.2021.

Toivo allekirjoitti 24.3.2021 kauppakirjan Asuntoyhtymä Group Oy:n kanssa koskien As Oy Espoon Korundin, As Oy Espoon Oliviinin, As Oy Espoon Opaalin ja As Oy Kirkkonummen Sarvik Homesin myyntiä. Katso lisätietoja kohdasta *"Yhtiön liiketoiminta – Merkittävät Sopimukset – Kauppa Asuntoyhtymän kanssa"*.

Tässä kohdassa kuvatus lisäksi Toivon taloudellisessa tuloksessa ja taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 31.12.2020 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

Tulevaisuudennäkymät

Tämä kohta *"Tulevaisuudennäkymät"* sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia. Tulevaisuutta koskevat lausumat eivät ole takeita tulevasta taloudellisesta kehityksestä, ja Yhtiön markkina-arvo, taloudellinen suorituskyky tai tosiasiallisesti saavuttamat taloudelliset tulokset saattavat poiketa olennaisesti siitä, mitä tulevaisuutta koskevilla lausumilla on esitetty tai mitä niistä voi olla pääteltävissä johtuen monista tekijöistä, joista joitakin kuvataan kohdissa *"Eräitä seikkoja – Tulevaisuutta koskevat lausumat"* ja *"Riskitekijät"*. Yhtiö kehottaa suhtautumaan tulevaisuutta koskeviin lausumiin varauksella, ja ne pätevät ainoastaan tämän Esitteen päivämääränä. Seuraava katsaus on laadittu perusteilla, jotka ovat (a) vertailukelpoisia Yhtiön historiallisten taloudellisten tietojen kanssa ja (b) yhdenmukaiset Yhtiön tilinpäätöksen laadintaperiaatteiden kanssa.

Tulosennuste

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

Tulosennusteen perusta

Yhtiön tulosennuste vuonna 2021 perustuu Yhtiön liiketoiminnan tulokseen 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla, johdon tämän Esitteen päivämäärään mennessä hallitukselle raportoimaan tietoon ja Yhtiön vilpittömässä mielessä tekemiin ennusteisiin ja arvioihin sen vuoden 2021 aikana odotetusta tuloksesta.

Tulosennuste on laadittu Yhtiön konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteiden mukaisesti, jotka vastaavat IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteiden mukaisesti kaikilta olennaisilta osiltaan tähän Esitteeseen sisällytettyä Yhtiön

IFRS- konsernitilinpäätöstä 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta. Tulosenuste on laadittu useiden oletusten ja arvioiden pohjalta, joihin sisältyy lukuisia ja merkittäviä epävarmuustekijöitä. Näiden oletusten ja arvioiden lisäksi Yhtiön todellinen liiketoiminnan tulos voi poiketa olennaisesti muiden tekijöiden johdosta mukaan luettuna, mutta ei ainoastaan niiden, jotka on esitetty kohdassa ”Riskitekijät”. Monet näistä tekijöistä ovat johdon hallinnan ulkopuolella. Yhtiön johto voi vaikuttaa liikevoittoon liiketoiminnassa tehtävien päätösten kautta, mutta se ei voi vaikuttaa esimerkiksi liikevoittoon vaikuttavaan taloudelliseen tai markkinoiden kehitykseen eikä kilpailutilanteeseen.

Tulosenuste huomioi ennen tämän Esitteen päivämäärää valmistuneiden sekä vuonna 2021 valmistuvaksi sovittujen asuntojen lukumäärän. Tulosenusteessa lisäksi oletetaan, että vuokrausasteessa tai vuokralaisten vaihtuvuudessa ei tapahdu merkittäviä negatiivisia vaikutuksia, ja että tämän Esitteen päivämäärän jälkeen vuonna 2021 valmistuvissa kohteissa saavutetaan Toivon keskimääräinen vuokrausaste kohtuullisessa ajassa valmistumisensa jälkeen. Tulosenuste myös olettaa, että vuokrat kasvavat kohtuullisesti tai vähintään säilyttävät nykyisen tasonsa, ja että kohteiden kysyntä pysyy nykyisellä tasolla.

Lisäksi tulosenuste olettaa, että korot eivät nouse merkittävästi, vaikuttaen vain vähäisesti Toivon rahoituskustannuksiin, ja että Yhtiön arvonmäärityksessä ei tapahdu olennaisia muutoksia. Lisäksi tulosenuste olettaa, että taloudellinen tilanne Suomessa kehittyä ennusteiden mukaisesti.

Liiketoiminnan tulos

Seuraavassa esitetään kuvaus Toivon liiketoiminnan tuloksesta 31.3.2021 ja 31.3.2020 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta sekä 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikausilta. Yhtiön tulosten vertailu perustuu Toivon tilintarkastettuun IFRS- konsernitilinpäätökseen 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta, sisältäen tilintarkastamattomat vertailutiedot 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta, sekä tilintarkastettuihin FAS- konsernitilinpäätöksiin 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikausilta, sekä Toivon tilintarkastamattomiin taloudellisiin tietoihin 31.3.2021 ja 31.3.2020 päättyneiltä kolmen kuukauden jaksoilta, jotka on laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen.

(MEUR)	1.1.-31.3.			1.1.-31.12.		
	2021	2020	2020	2019	2019	2018
	(IFRS) ¹⁾	(IFRS) ¹⁾	(IFRS)	(IFRS) ²⁾	(FAS)	(FAS)
	(Tilintarkastamaton)			(Tilintarkastettu, ellei toisin mainittu)		
Liikevaihto.....	3,7	0,8	4,3	3,1	3,0	0,2
Liikevoitto	2,7	1,1	7,2	4,2	4,2	0,1
Tilikauden voitto (tappio)	2,1	0,7	5,1	3,4	2,9	0,1
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot.....	2,2	0,8	5,6	2,9	2,6	-

- 1) Laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, mutta kyseisten tietojen laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34 ”Osavuositarkastukset” -standardin vaatimuksia.
- 2) Tilintarkastamaton

Liikevaihto

31.3.2021 päättynyt kolmen kuukauden jakso verrattuna 31.3.2020 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon (IFRS)

Toivon liikevaihto 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 3,7 miljoonaa euroa, mikä vastaa 2,9 miljoonan euron kasvua verrattuna 0,8 miljoonaan euroon 31.3.2020 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa Yhtiön aloittamasta projektijohtourakoinnista.

31.12.2020 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen (IFRS)

Toivon liikevaihto 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella oli 4,3 miljoonaa euroa, mikä vastaa 1,2 miljoonan euron kasvua verrattuna 3,1 miljoonaan euroon 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella. Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa liiketoiminnan vahvasta kasvusta.

31.12.2019 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen (FAS)

Toivon liikevaihto 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella oli 3,0 miljoonaa euroa, mikä vastaa 2,8 miljoonan euron kasvua verrattuna 0,2 miljoonaan euroon 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella. Liikevaihdon kasvu johtui pääasiassa Toivon

liiketoiminnan voimakkaasta kasvusta vuonna 2019 verrattuna vuoteen 2018, jolloin liiketoimintaa vasta aloitettiin ja ryhdyttiin kasvattamaan nykymuodossaan.

Liikevoitto

31.3.2021 päättynyt kolmen kuukauden jakso verrattuna 31.3.2020 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon (IFRS)

Toivon liikevoitto 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 2,7 miljoonaa euroa, mikä vastaa 1,6 miljoonan euron kasvua verrattuna 1,1 miljoonaan euroon 31.3.2020 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa liiketoiminnan vahvasta kasvusta sekä sijoituskiinteistöjen kasvaneista käyvän arvon muutoksista ja luovutusvoitoista.

31.12.2020 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen (IFRS)

Toivon liikevoitto 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella oli 7,2 miljoonaa euroa, mikä vastaa 3,0 miljoonan euron kasvua verrattuna 4,2 miljoonaan euroon 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella. Liikevoiton kasvu johtui pääasiassa liiketoiminnan vahvasta kasvusta sekä sijoituskiinteistöjen kasvaneista käyvän arvon muutoksista ja luovutusvoitoista.

31.12.2019 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen (FAS)

Toivon liikevoitto 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella oli 4,2 miljoonaa euroa, mikä vastaa 4,1 miljoonan euron kasvua verrattuna 0,1 miljoonaan euroon 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella. Liikevoiton kasvu johtui pääasiassa Toivon liiketoiminnan voimakkaasta kasvusta vuonna 2019 verrattuna vuoteen 2018, jolloin liiketoimintaa vasta aloitettiin ja ryhdyttiin kasvattamaan nykymuodossaan.

Tilikauden voitto (tappio)

31.3.2021 päättynyt kolmen kuukauden jakso verrattuna 31.3.2020 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon (IFRS)

Toivon tilikauden voitto 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 2,1 miljoonaa euroa, mikä vastaa 1,4 miljoonan euron kasvua verrattuna 0,7 miljoonaan euroon 31.3.2020 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa liiketoiminnan vahvasta kasvusta sekä sijoituskiinteistöjen kasvaneista käyvän arvon muutoksista ja luovutusvoitoista.

31.12.2020 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen (IFRS)

Toivon tilikauden voitto 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella oli 5,1 miljoonaa euroa, mikä vastaa 1,7 miljoonan euron kasvua/ verrattuna 3,4 miljoonaan euroon 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella. Tilikauden voiton kasvu johtui pääasiassa liiketoiminnan vahvasta kasvusta sekä sijoituskiinteistöjen kasvaneista käyvän arvon muutoksista ja luovutusvoitoista.

31.12.2019 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen (FAS)

Toivon tilikauden voitto 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella oli 2,9 miljoonaa euroa, mikä vastaa 2,8 miljoonan euron kasvua verrattuna 0,1 miljoonaan euroon 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella. Tilikauden tuloksen kasvu johtui pääasiassa Toivon liiketoiminnan voimakkaasta kasvusta vuonna 2019 verrattuna vuoteen 2018, jolloin liiketoimintaa vasta aloitettiin ja ryhdyttiin kasvattamaan nykymuodossaan.

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot

31.3.2021 päättynyt kolmen kuukauden jakso verrattuna 31.3.2020 päättyneeseen kolmen kuukauden jaksoon (IFRS)

Toivon sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla olivat 2,2 miljoonaa euroa, mikä vastaa 1,4 miljoonan euron kasvua verrattuna 0,8 miljoonaan euroon 31.3.2020 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Kasvu johtui pääasiassa liiketoiminnan vahvasta kasvusta ja suhteellisesti kannattavammista hankkeista.

31.12.2020 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2019 päättyneeseen tilikauteen (IFRS)

Toivon sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella olivat 5,6 miljoonaa euroa, mikä vastaa 2,7 miljoonan euron kasvua verrattuna 2,9 miljoonaan euroon 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutosten sekä luovutusvoittojen ja -tappioiden kasvu johtui pääasiassa liiketoiminnan vahvasta kasvusta ja suhteellisesti kannattavammista hankkeista.

31.12.2019 päättynyt tilikausi verrattuna 31.12.2018 päättyneeseen tilikauteen (FAS)

Toivon sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella olivat 2,6 miljoonaa euroa, mikä vastaa 2,5 miljoonan euron kasvua verrattuna 0,1 miljoonaan euroon 31.12.2018 päättyneellä tilikaudella. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot johtuivat pääasiassa siitä, että Toivo siirtyi 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella kirjaamaan sijoituskiinteistöt käypään arvoon.

Taloudellinen asema

Varat

MEUR	1.1.-31.3.		1.1.-31.12.			
	2021	2020	2020	2019	2019	2018
	(IFRS) ¹⁾	(IFRS) ¹⁾	(IFRS)	(IFRS) ²⁾	(FAS)	(FAS)
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu, ellei toisin mainittu)			
Pitkäaikaiset varat yhteensä.	67,2	37,5	57,3	31,4	31,0	7,8
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	24,6	-	24,6	-	-
Lyhytaikaiset varat yhteensä	6,2	4,9	6,5	4,9	28,0	2,7
Varat yhteensä	73,4	67,0	63,8	60,8	59,0	10,5

- 1) Laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, mutta kyseisten tietojen laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34 "Osavuositarkastukset" -standardin vaatimuksia.
- 2) Tilintarkastamaton.

Toivon varat 31.3.2021 olivat yhteensä 73,4 miljoonaa euroa, verrattuna 67,0 miljoonaan euroon 31.3.2020. Toivon varat 31.12.2020 olivat 63,8 miljoonaa euroa, 31.12.2019 60,8 miljoonaa euroa (IFRS) ja 31.12.2019 59,0 miljoonaa euroa (FAS) sekä 31.12.2018 10,5 miljoonaa euroa.

Pitkäaikaiset varat

Toivon pitkäaikaiset varat 31.3.2021 olivat yhteensä 67,2 miljoonaa euroa, verrattuna 37,5 miljoonaan euroon 31.3.2020. Toivon pitkäaikaiset varat 31.12.2020 olivat 57,3 miljoonaa euroa, 31.12.2019 31,4 miljoonaa euroa (IFRS) ja 31.12.2019 31,0 miljoonaa euroa (FAS) sekä 31.12.2018 7,8 miljoonaa euroa.

Lyhytaikaiset varat

Toivon lyhytaikaiset varat 31.3.2021 olivat yhteensä 6,2 miljoonaa euroa, verrattuna 4,9 miljoonaan euroon 31.3.2020. Toivon lyhytaikaiset varat 31.12.2020 olivat 6,5 miljoonaa euroa, 31.12.2019 4,9 miljoonaa euroa (IFRS) ja 31.12.2019 28,0 miljoonaa euroa (FAS) sekä 31.12.2018 2,7 miljoonaa euroa.

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Toivon myytävänä olevat sijoituskiinteistöt 31.3.2020 ja 31.12.2019 (IFRS) olivat kumpanakin 24,6 miljoonaa euroa. 31.3.2021, 31.12.2020, 31.12.2019 (FAS) ja 31.12.2018 myytävänä olevat sijoituskiinteistöt olivat kulloinkin 0,0 miljoonaa euroa.

Pääoma ja velat

MEUR	1.1.-31.3.		1.1.-31.12.			
	2021	2020	2020	2019	2019	2018
	(IFRS) ¹⁾	(IFRS) ¹⁾	(IFRS)	(IFRS) ²⁾	(FAS)	(FAS)
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu, ellei toisin mainittu)			
Oma pääoma yhteensä	31,3	20,2	27,3	18,0	17,2	1,1
Pitkäaikaiset velat	34,5	19,1	28,2	16,6	37,7	9,2
Myytävänä olevien sijoituskiinteistöjen velat	-	22,4	-	22,4	-	-
Lyhytaikaiset velat	7,5	5,3	8,4	3,8	3,9	0,1
Velat yhteensä	42,1	24,4	36,5	42,8	41,6	9,4
Oma pääoma ja velat yhteensä	73,4	67,0	63,8	60,8	59,0	10,5

- 1) Laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, mutta kyseisten tietojen laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34 "Osavuositarkastukset" -standardin vaatimuksia.
- 2) Tilintarkastamaton.

Toivon oma pääoma ja velat 31.3.2021 olivat yhteensä 73,4 miljoonaa euroa, verrattuna 67,0 miljoonaan euroon 31.3.2020. Toivon oma pääoma ja velat olivat 31.12.2020 yhteensä 63,8 miljoonaa euroa, 31.12.2019 60,8 miljoonaa euroa (IFRS) ja 31.12.2019 59,0 miljoonaa euroa (FAS) sekä 31.12.2018 10,5 miljoonaa euroa (FAS).

Oma pääoma

Toivon oma pääoma 31.3.2021 oli 31,3 miljoonaa euroa verrattuna 20,2 miljoonaan euroon 31.3.2020. Toivon oma pääoma 31.12.2020 oli 27,3 miljoonaa euroa verrattuna 18,0 miljoonaan euroon 31.12.2019 (IFRS). Toivon FAS:n mukainen oma pääoma 31.12.2019 oli 17,2 miljoonaa euroa verrattuna 1,1 miljoonaan euroon 31.12.2018.

Velat

Toivon velat 31.3.2021 olivat 42,1 miljoonaa euroa verrattuna 24,4 miljoonaan euroon 31.3.2020. Toivon velat 31.12.2020 olivat 36,5 miljoonaa euroa verrattuna 42,8 miljoonaan euroon 31.12.2019 (IFRS). Toivon FAS:n mukaiset velat 31.12.2019 olivat 41,6 miljoonaa euroa verrattuna 9,4 miljoonaan euroon 31.12.2018.

Toivon pitkäaikaiset velat 31.3.2021 olivat 34,5 miljoonaa euroa verrattuna 19,1 miljoonaan euroon 31.3.2020. Toivon pitkäaikaiset velat 31.12.2020 olivat 28,2 miljoonaa euroa verrattuna 16,6 miljoonaan euroon 31.12.2019 (IFRS). Toivon FAS:n mukaiset pitkäaikaiset velat 31.12.2019 olivat 37,7 miljoonaa euroa verrattuna 9,2 miljoonaan euroon 31.12.2018.

Toivon lyhytaikaiset velat 31.3.2021 olivat 7,5 miljoonaa euroa verrattuna 5,3 miljoonaan euroon 31.3.2020. Toivon lyhytaikaiset velat 31.12.2020 olivat 8,4 miljoonaa euroa verrattuna 3,8 miljoonaan euroon 31.12.2019 (IFRS). Toivon FAS:n mukaiset lyhytaikaiset velat 31.12.2019 olivat 3,9 miljoonaa euroa verrattuna 0,1 miljoonaan euroon 31.12.2018.

Toivon myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat 31.3.2020 ja 31.12.2019 (IFRS) olivat kumpanakin 22,4 miljoonaa euroa. 31.3.2021, 31.12.2020, 31.12.2019 (FAS) ja 31.12.2018 myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat olivat kulloinkin 0,0 miljoonaa euroa.

Maksuvalmius ja pääomanlähteet

Yleistä

Yhtiön maksuvalmiuden ensisijaisia lähteitä ovat luottojärjestelyistä saatavilla olevat varat sekä Yhtiön näkemyksen mukaan tulevaisuudessa myös liiketoiminnan rahavirta.

Rahavirrat

MEUR	1.1.-31.3.		1.1.-31.12.			
	2021	2020	2020	2019	2019	2018
	(IFRS) ¹⁾	(IFRS) ¹⁾	(IFRS)	(IFRS) ²⁾	(FAS) ³⁾	(FAS) ³⁾
	(Tilintarkastamaton)		(Tilintarkastettu, ellei toisin mainittu)			
Liiketoiminnan nettorahavirta ..	-0,1	0	-1,1	0,7	-	-
Investointien nettorahavirta	-8,3	-5,0	-14,3	-11,3	-	-
Rahoituksen nettorahavirta	7,5	3,4	15,1	13,6	-	-

- 1) Laadittu IFRS-standardien kirjaamis- ja arvostamisperiaatteita noudattaen, mutta kyseisten tietojen laadinnassa ei ole noudatettu kaikkia IAS 34 "Osavuositarkastukset" -standardin vaatimuksia.
- 2) Tilintarkastamaton.
- 3) Rahavirtalaskelmaa ei ole laadittu FAS:n mukaan laadituissa tilinpäätöksissä.

Liiketoiminnan rahavirta

Toivon liiketoiminnan rahavirta 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli -0,1 miljoonaa euroa verrattuna 0 miljoonaan euroon 31.3.2020 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Toivon liiketoiminnan rahavirta 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella oli -1,1 miljoonaa euroa verrattuna 0,7 miljoonaan euroon 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella (IFRS).

Investointien rahavirta

Toivon investointien rahavirta 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli -8,3 miljoonaa euroa verrattuna -5,0 miljoonaan euroon 31.3.2020 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Toivon investointien rahavirta 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella oli -14,3 miljoonaa euroa verrattuna -11,3 miljoonaan euroon 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella (IFRS).

Rahoituksen rahavirta

Toivon rahoituksen rahavirta 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla oli 7,5 miljoonaa euroa verrattuna 3,4 miljoonaan euroon 31.3.2020 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla. Toivon rahoituksen rahavirta 31.12.2020 päättyneellä tilikaudella oli 15,1 miljoonaa euroa verrattuna 13,6 miljoonaan euroon 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella (IFRS).

Maksuvalmius

Toivon maksuvalmiuden lähteet muodostuvat pääasiassa ulkopuolisesta rahoituksesta sekä Yhtiön arvion mukaan tulevaisuudessa myös liiketoiminnan rahavirrasta. Toivon rahavarat 31.3.2021 olivat 2,3 miljoonaa euroa verrattuna 1,8 miljoonaan euroon 31.3.2020. Toivon rahavarat 31.12.2020 olivat 3,2 miljoonaa euroa verrattuna 3,4 miljoonaan euroon 31.12.2019 (IFRS). Toivon FAS:n mukaiset rahat ja pankkisaamiset 31.12.2019 olivat 3,38 miljoonaa euroa verrattuna 0,46 miljoonaan euroon 31.12.2018.

Toivon korollinen vieras pääoma 31.3.2021 olivat 30,6 miljoonaa euroa verrattuna 39,0 miljoonaan euroon 31.3.2020. Toivon korollinen vieras pääoma 31.12.2020 olivat 24,7 miljoonaa euroa verrattuna 37,1 miljoonaan euroon 31.12.2019 (IFRS). Toivon FAS:n mukainen korollinen vieras pääoma 31.12.2019 olivat 37,0 miljoonaa euroa verrattuna 3,1 miljoonaan euroon 31.12.2018.⁶⁴

Yhtiön sopiman ulkoisen rahoituksen yhteismäärä 31.3.2021 oli yhteensä 101,0 miljoonaa euroa, josta nostettujen lainojen määrä oli yhteensä 30,6 miljoonaa euroa ja nostamattomien lainojen määrä yhteensä 70,4 miljoonaa euroa. Nostamaton määrä sisältää 50,0 miljoonan euron yritystodistusohjelman (katso lisätietoja yritystodistusohjelmasta kohdasta ”Yhtiön liiketoiminta – Merkittävät sopimukset – Yritystodistusohjelma Svenska Handelsbankenin ja Swedbankin kanssa”) ja nostettu määrä koostuu yhteensä 27,2 miljoonan euron määräisistä rahoituslaitoslainoista sekä 3,4 miljoonan euron määräisistä lähipiirilainoista, jotka erääntyvät 22.4.2022. Kaikkiaan Yhtiön nostetuista lainoista yhteensä 5,2 miljoonaa euroa erääntyy maksettavaksi vuoden 2022 loppuun mennessä, yhteensä 11,2 miljoonaa euroa vuosina 2023-2026, yhteensä 12,1 miljoonaa euroa vuosina 2027-2031, yhteensä 0,6 miljoonaa euroa vuosina 2032-2036 ja yhteensä 1,5 miljoonaa euroa vuonna 2037 tai sen jälkeen. Lisäksi Yhtiöllä on 16,9 miljoonaa euroa pääomalainaa (katso lisätietoja pääomalainoista kohdasta ”Lähipiiriliiketoimet – Yleistä”), jota ei ole huomioitu em. ulkoisen rahoituksen määrissä.

Pääomanlähteiden käyttöä koskevat rajoitukset

Toivo-konsernin rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanttiehtoja, jotka liittyvät muun muassa tiettyihin taloudellisiin tunnuslukuihin, sekä muita tavanomaisia ehtoja, kuten määräysvallan muutosta koskevia lausekkeitä. Olennaisimpia Toivo-konsernin tiettyihin rahoitussopimuksiin tämän Esitteen päivämääränä liittyviä kovenantteja on kuvattu alla (ks. lisätietoja kohdasta ”Riskitekijät - Yhtiön ja sen konserniyhtiöiden luottosopimuksiin sisältyvien kovenanttien mahdollinen rikkoutuminen voi vaikeuttaa Yhtiön rahoituksen saatavuutta, nostaa Yhtiön rahoituskuluja tai johtaa konsernin luottojen ennen aikaiseen eräännyttämiseen”).

Merkittävien osakkeenomistajien omistus

Kovenantin mukaan Raatihuone Oy:n ja sen tosiasiallisten edunsaajien Markus Myllymäen, Asko Myllymäen ja Tomi Koivukosken välillinen omistus Toivo Groupissa tulee säilyttää vähintään 40%:n tasolla.

Omaisuuksien luovuttaminen

Toivo on sitoutunut siihen, että se ei tilikauden aikana myy tai muutoin luovuta omaisuuttaan tasearvoltaan enempää kuin 15 % konsernin tilikauden päättymishetken taseen loppusummasta, johon on lisätty luovutetun omaisuuden tasearvo. Kovenantin ensimmäinen tarkasteluvuosi on 2021, jolloin em. sallittu luovutusmäärä on 20 %.

⁶⁴ Korollinen vieras pääoma = Rahoituslaitoslainat + Velat lähipiiriin kuuluville tahoille + Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat + Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat.

Hoitokate (DSCR)

Toivon tiettyjen lainojen hoitokate (DSCR)⁶⁵ on oltava vähintään 1,25. Tunnusluku lasketaan konsernin tilintarkastetun tilinpäätöksen ja puolivuositarkastuksen perusteella edellisen 12 kuukauden ajalta. Tunnusluku lasketaan ensimmäisen ker-
ran 31.12.2021 päätyvältä tilikaudelta laadittavan tilinpäätöksen perusteella.

Korkokate (ICR)

Korkokatekovenantti (ICR)⁶⁶ tulee olla vähintään 2,0x. Kovenantin tarkastelu alkaa kuusi kuukautta kulloinkin rahoitet-
tavan kohteen valmistumisen jälkeen.

Lainoitusaste (LTV)

Konsernin lainoitusaste (LTV)⁶⁷ saa olla enintään 70,0 %. Konsernilla on 30 päivän kuluessa mahdollisesta ehdon
rikkoutumisesta oikeus lyhentää lainoitusasteen laskennassa käytettävää vierasta pääomaa ennenaikaisesti pois ilman ku-
luja siten, että lainoitusaste laskee alle sovitun 70,0 %:n rajan. Tunnusluku lasketaan konsernin tilintarkastetun tilinpää-
töksen ja puolivuositarkastuksen perusteella kaksi kertaa vuodessa.

Nettovelka

Toivon korollinen nettovelka 31.3.2021 oli 30,8 miljoonaa euroa verrattuna 39,1 miljoonaan euroon 31.3.2020. Toivon
korollinen nettovelka 31.12.2020 oli 24,0 miljoonaa euroa verrattuna 34,9 miljoonaan euroon 31.12.2019 (IFRS). Toivon
FAS:n mukainen korollinen nettovelka 31.12.2018 oli 8,8 miljoonaa euroa.

Taseen ulkopuoliset sitoumukset

Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön taseen ulkopuoliset sitoumukset tiettyinä ajankohtina:

MEUR	31.3.		31.12.		
	2021 (IFRS)	2020 (IFRS)	2020 (IFRS)	2019 (IFRS)	2018 (FAS)
Omasta puolesta annetut vakuudet					
Annetut kiinnitykset	79,4	64,4	78,4	61,7	16,3
Pantatut osakkeet	16,3	13,6	14,3	13,6	10,2
Muut takaukset	23,8	15,1	22,5	13,0	3,1
Omasta puolesta annetut vakuudet yhteensä	119,4	93,2	115,2	88,3	29,6

Rahoitusriskien hallinta

Toivo altistuu liiketoiminnassaan rahoitusriskeille, joita ovat korko-, valuuttakurssi-, luotto-, jälleenrahoitus-, translaatio,
maksuvalmius- ja vastapuoliriski. Rakennus- ja kiinteistöala on syklistä ja suhdannevaihteluille altista ja sen volyyymi
sekä kannattavuus vaihtelevat esimerkiksi yleisen taloudellisen tilanteen seurauksena. Toivon liiketoiminta on laajentunut
vuonna 2020 ja konsernin strategisena tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa merkittävästi. Rahoitusriskien hallinnan
keskeinen periaate on pyrkiä vähentämään rahoitusmarkkinoiden mahdollisia negatiivisia vaikutuksia konsernin liiketoi-
mintaan, yrittää mahdollistaa tehokas oman pääomakäyttö ja antaa mahdollisuus luottoluokituksen mukaiseen rahoituk-
seen ilman ylimääräistä riskipreemiota sekä pyrkimys antaa liikkumavapautta varsinaiseen liiketoimintaan. Rahoitusris-
kien hallitsemisen vuoksi konserni käyttää laajaa pankki- ja luottolaitosverkostoa, pyrkii monipuolistamaan rahoi-
tusinstrumenttivalikoimaa ja maturiteettijakaumaa sekä ylläpitää riittävää omavaraisuusastetta.

Jälleenrahoitusriskin hallinnassa keskeisenä tavoitteena on pidentää jatkuvasti konsernin lainasalkun olemassa olevia ma-
turityetteja, rahoitukset on hajautettu useammalle toimijalle, maksuvalmiutta on riittävästi ja lainojen erääntymisiin on
jatkorahoitukset sovittu sekä investoinneille on varattu riittävä rahoitus ja mahdolliset muut rahoitustarpeet huomioitu.
Konserni voi käyttää erityyppisiä rahoitusinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien vähentämiseen tai
poistamiseen. Rahoitusmarkkinoiden muutokset voivat vaikuttaa negatiivisesti tai positiivisesti investointi- ja jälleenra-
hoituksen saatavuuteen sekä rahoituskustannuksiin tulevaisuudessa.

⁶⁵ DSCR = käyttökatte, josta eliminoidaan arvonorotukset tai -alennukset sekä myyntivoitot tai -tappiot niiden sisältyessä käyttökatteeseen, jaettuna
korollisen vieraan pääoman maksetuilla koroilla ja lyhennyksillä.

⁶⁶ Korkokate (ICR) = EBITDA jaettuna rahoituskuluilla. EBITDA:n laskennassa ei huomioida sijoituskohteiden realisoitumatonta arvomuutosta.

⁶⁷ LTV, % = Konsernin korollinen vieras pääoma x 100 jaettuna konsernin omistamien kiinteistöjen markkina-arvolla.

Toivolla on erilaisia tapoja hallita sen liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä, joita kuvataan tarkemmin alla:

Korkoriski

Merkittävä rahoitusriski kohdistuu konsernin lainasalkun korkokustannusten vaihteluun, jota voidaan pyrkiä hallitsemaan siihen tarkoitetuilla rahoitusinstrumenteilla. Suurimmat korkoriskit muodostuvat vaihtuvakorkoisista rahoituslaitoslainoista. 31.12.2020 konsernilla ei ollut liikkeeseen laskettua joukkovelkakirjalainaa tai yritystodistuksia. Korkosidonnoista on voitu hajauttaa eri pituisille maturiteeteille. Korkoriskin mahdollista suojausta ja sen määrää sekä laatua arvioidaan jatkuvasti. Toivo ei voi kuitenkaan suojata enempää kuin taseessa olevat lainat edellyttävät. Tavoitteena on pyrkiä antamaan konsernille riittävät toimintaedellytykset kulloiseenkin rahoitusmarkkinatilanteeseen. Konserni ei kuitenkaan lähtökohtaisesti suojaa tytä- tai osakkuusyhtiöille mahdollisesti myönnettäviä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) alaisia rahoitusinstrumentteja. Niiden korkoriskiä alentaa mm. Suomen valtion korkotuki.

Luotto- ja vastapuoliriski

Konserni pyrkii välttämään merkittäviä luotto- ja vastapuoliriskejä. Konsernin vuokrasaamiset ovat hajautuneet eri vuokraussegmentteihin. Maanvuokrasaamisista yhtiöllä on lähtökohtaisesti kiinnitykset parhaalla etusijalla. Muissa vuokrasaamisissa luottoriskiä pienentää vakuuksien käyttö. Vastaavasti rakennuttamishankkeissa vastapuolelta edellytetään muun muassa riittävää pankin tai vakuutusyhtiön myöntämää vakuutta, konsernin hyväksymää maksuerätaulukkoa ja muita sisäisiä valvontatoimenpiteitä. Luotto- ja vastapuoliriskejä arvioidaan jatkuvasti vastapuolen taloudellisen tilanteen, vuokrasaamisten ikäjakautuman, vakuusaseman ja mahdollisten perintätoimien onnistumisen perusteella. Rahoituslähteissä Toivo pyrkii hajauttamaan vieraan pääoman ehtoista rahoitusta eri toimijoille.

Toivo kirjaa odotettavissa olevia luottotappioita koskevan vähennyserän jaksotettuun hankintamenuun arvostetuista rahoitusvaroista. Odotettu luottotappio kirjataan vuokra- ja myyntisaamisista perustuen konsernille kertyneeseen tietoon saamisen laiminlyönnestä tai maksusuoritusten viivästymisestä taloudellisten vaikeuksien vuoksi. Odotettu tappio määritetään saamisen kirjanpitoarvon ja efektiivisellä korolla diskontattujen arvioitujen vastaisten rahavirtojen nykyarvon erotuksena. Tämä oikaisu kirjataan liiketoiminnan muihin kuluihin sekä vähentämään saamisen kirjanpitoarvoa. Myös odotettavissa olevien luottotappioiden muutokset sekä toteutuneet luottotappiot kirjataan erään Liiketoiminnan muut kulut. Luottotappio peruutetaan myöhemmällä kaudella, jos peruutuksen voidaan objektiivisesti katsoa liittyvät luottotappion kirjaamisen jälkeiseen tapahtumaan.

Maksuvalmiusriski

Ulkopuolisen rahoituksen saatavuus kilpailukykyisin ehdoin on tärkeää Toivon liiketoiminnan harjoittamisen ja kannattavuuden näkökulmasta. Konsernin maksuvalmius pyritään turvaamaan riittävillä kassavaroilla, sopimuksin ja riittävillä pankki- tai luottolaitoslainoilla. Konserni on lisäksi sopinut yritystodistusohjelmasta, jolla tuetaan lyhytaikaista likviditeettiä. Konsernin rahavirta koostuu pääasiassa vuokrausliiketoiminnasta, myynneistä ja muista palkkioista, kuten rakennuttamispalkkioista. Rahoituksen riittävyttä seurataan säännöllisesti kassa- ja investointiennusteilla. Yhtiön talous- ja rahoitusjohto arvioi jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää eri ajanjaksoilla, jotta Toivolla olisi käytössään tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi. Rahoitustapahtumien onnistumiseksi konserni käyttää useampia vastapuolia ja riittäväksi katsomaansa omavaraisuutta. Yhtiön rahoituslähteet koostuvat pääasiassa nostamattomista pitkäaikaisista lainoista.

Valuuttariski

Konsernin valuuttariskiä voidaan tarvittaessa hallita suojaamalla sitä siihen tarkoitetuilla rahoitusinstrumenteilla. Mahdollisen suojauksen määrä ei voi kuitenkaan ylittää taseessa olevaa suojaustarvetta ja suojaustarvetta arvioidaan jatkuvasti talous- ja rahoitusjohdossa. Pääasialliset konsernin rahavirrat ovat Suomessa ja pääasiallinen valuutta euro.

Toivon translaatoriski muodostuu valuuttakurssimuutosten negatiivisista vaikutuksista ulkomaisen tytäryhtiön omaisuuseriin, kun nämä varat muunnetaan emoyhtiön raportointivaluutan määräyksiksi (euro). Konsernilla on Ruotsissa vuonna 2020 perustettu tytäryhtiö, josta vuonna 2020 syntyneet muuntoerot eivät ole merkittävä erä.

31.12.2020 päättyneellä tilikaudella valuuttariskille alttiina olevat tilinpäätöserät koostuivat maaomaisuudesta (50 tuhatta euroa) ja rahavaroista (17 tuhatta euroa). Mikäli Ruotsin kruunu vahvistuisi euroon nähden yhdellä (1) prosenttiyksiköllä, aiheutuisi tuloslaskelmaan tappiota kurssieroina noin tuhat euroa.

OSINGOT JA OSINKOPOLITIikka

Yhtiön hallituksen 7.4.2021 vahvistaman osinkopolitiikan mukaan seuraavina vuosina osinkoa ei tulla maksamaan tai osinkojen määrä tulee olemaan matala, sillä mahdollinen liiketoiminnan voitto tullaan sijoittamaan Yhtiön kasvun jatkumisen tukemiseen.

Kaikki tulevina vuosina mahdollisesti maksettavat osingot, niiden määrä ja niiden maksuajankohta riippuvat Yhtiön tulevasta tuloksista, taloudellisesta asemasta, rahavirroista, investointitarpeista, vakavaraisuudesta, Yhtiön tytäryhtiöiden kyvystä jakaa osinkoa sekä muista tekijöistä.

Ei ole takeita siitä, että osinkoa maksetaan tulevaisuudessa, eikä ole takeita tulevaisuudessa mahdollisesti maksettavien osinkojen määrästä.

31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikausilta ei maksettu lainkaan osinkoa. Yhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta olivat 1 752 071,00 euroa, 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta 42 667,66 euroa (FAS) ja 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta 90 317,79 euroa.

Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous päättää osinkojen jakamisesta yhtiön hallituksen esityksen perusteella. Osinkoa jaetaan yleensä kerran tilikaudessa ja osinko voidaan maksaa vasta sen jälkeen, kun yhtiökokous on hyväksynyt yhtiön tilinpäätöksen.

Mikäli osinkoa jaetaan, kaikki Yhtiön Osakkeet oikeuttavat samaan osinkoon. Tietyltä vuodelta maksetut osingot eivät anna viitteitä osingonmaksusta seuraavina vuosina. Osingonjakoon liittyviä rajoituksia kuvataan kohdassa "*Osakkeet ja osakepääoma – Osakkeenomistajien oikeudet – Osingot ja muun vapaan pääoman jakaminen*".

Lisätietoja tietyistä osakkeenomistajiin vaikuttavista veroseuraamuksista esitetään kohdassa "*Verotus*".

HALLITUS, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT

Yleistä

Toivon hallinto on Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti jaettu Yhtiön toimielinten, kuten yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan, kesken. Toimitusjohtajaa avustaa Yhtiön päivittäisen hallinnon hoitamisessa johtoryhmä.

Yhtiön päätöksenteossa ja hallinnossa noudatetaan Osakeyhtiölakia, Yhtiön yhtiöjärjestystä, First Northin sääntöjä, arvopaperimarkkinalainsäädäntöä sekä muita Yhtiön soveltuvia säännöksiä. Koska Yhtiön osakkeita ei ole listattu Nasdaq Helsingin virallisella listalla tai millään muulla säännellyllä markkinalla, Yhtiö ei ole velvollinen noudattamaan Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n antamaa, 1.1.2020 voimaan tullutta hallinnointikoodia. Yhtiön tarkoituksena on kuitenkin saat-
taa hallintonsa hallinnointikoodin mukaiseksi tulevien vuosien aikana.

Osakkeenomistajat käyttävät heille kuuluvia oikeuksia pääasiallisesti yhtiökokouksessa, jonka kutsuu tavallisesti koolle Yhtiön hallitus. Yhtiökokous on lisäksi pidettävä, jos yhtiökokouksen pitämistä vaatii kirjallisesti Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, joiden osakkeet edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista yhtiön liikkeeseen laskemista osakkeista.

Hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän osoite on Teknobulevardi 7, 01530 Vantaa.

Hallitus

Hallitus vastaa Yhtiön hallinnosta sekä Yhtiön toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty. Hallitus tai hallituksen jäsen ei saa noudattaa yhtiökokouksen, hallintoneuvoston tai hallituksen tekemää päätöstä, joka on Osakeyhtiölain tai yhtiöjärjestyksen vastaisena pätemätön. Hallituksen valitsee Yhtiön yhtiökokous. Toivon yhtiöjärjestyksen mukaan hallitus varmistaa Yhtiön operatiivisen toiminnan tehokkaasta ja taloudellisesta toiminnasta vastaavien tahojen vastuiden ja työnjakojen selvytyksestä.

Toivon yhtiöjärjestyksen mukaan hallitukseen kuuluu vähintään neljä (4) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiötä edustaa hallitus. Yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiötä edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä. Hallitus voi lisäksi antaa muille nimetyille henkilöille oikeuden edustaa Yhtiötä yksin tai yhdessä toisen henkilön kanssa. Hallitus voi valtuuttaa yhden taikka useamman henkilön edustamaan Yhtiötä prokuran nojalla.

Hallituksen päätökseksi tulee se kanta, jota kannattaa enemmän kuin puolet kokouksessa läsnä olevista jäsenistä. Äänten mennessä tasan puheenjohtajan ääni ratkaisee, paitsi puheenjohtajan vaalissa, jossa arpa ratkaisee. Yhtiön hallitus koontuu noin 8 kertaa vuodessa.

Hallituksen jäsenten esittelyt

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön hallituksen jäsenten perustiedot tämän Esitteen päivämääränä:

Nimi	Tehtävä hallituksessa	Kansalaisuus	Syntymävuosi	Nimittämisvuosi
Asko Myllymäki	Puheenjohtaja	Suomi	1968	2015
Tomi Koivukoski	Jäsen	Suomi	1976	2017
Harri Tahkola	Jäsen	Suomi	1972	2020
Petri Kärkkäinen	Jäsen	Suomi	1973	2020

Asko Myllymäki on ollut Yhtiön hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2017 alkaen, ja hän on toiminut Yhtiössä vuodesta 2015. Myllymäki on toiminut aiemmin Lehto Group Oyj:n kehitysjohtajana, toimitusjohtajana ja liiketoimintajohtajana sekä yrittäjänä Myllymäen Raudassa. Myllymäki toimii hallituksen puheenjohtajana Asuntoruukki Oy:ssä, Kaselli Oy:ssä, Keskinäinen Kiinteistö Oy Sovionkatu 4-6:ssa, Kiinteistö Oy Lappasessa, Koy Raahen Pääväylässä, Koy Vatialan Veturissa, Markkinointi Sira Oy:ssä, Myllymäki Invest Oy:ssä, Mypel Oy:ssä, Raahen AK-kiinteistöt Oy:ssä ja Raati-huone Oy:ssä. Lisäksi Myllymäki toimii hallituksen jäsenenä Kiinteistö Oy Ylivieskan Arvokiinteistössä, Koy Vatialan Veturissa, Pohjolan Arvotalot Oy:ssä, Tekova Oy:ssä ja Tulevaisuuden Kasvupolut Oy:ssä. Myllymäki toimii toimitusjohtajan sijaisena Kiinteistö Oy Raahen Marintiessä, Markkinointi Sira Oy:ssä ja Raahen AK-kiinteistöt Oy:ssä. Koulutukseltaan Myllymäki on eMBA.

Tomi Koivukoski on ollut Yhtiön hallituksen jäsen vuodesta 2017 alkaen. Koivukoski on toiminut myös sijoittajana vuodesta 2017 alkaen. Koivukoski on aiemmin toiminut Lehto Group Oyj:n liiketoimintajohtajana ja yrittäjänä Rakennusliike

Koivukoskessa. Koivukoski toimii hallituksen puheenjohtajana Parhaat Vuokratodit Oy:ssä ja Tekova Oy:ssä, sekä hallituksen jäsenenä Kaselli Oy:ssä, Kiint. Oy Ilvesportissa, Kiint. Oy Ilvesvuorenkatu 7:ssä, Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Ukkometsossa, , Kiinteistö Oy Kelatien Portissa, Kiinteistö Oy Marina Village 5:ssä, Kiinteistö Oy Sturenkatu 27:ssä, Kiinteistö Oy Vantaan Härkälenkki 7:ssä, Raatihuone Oy:ssä, Reinzen Oy:ssä, Ripula Oy:ssä ja Vallila-Invest Oy:ssä ja toimitusjohtajana Kiint. Oy Ilvesportissa, Kiint. Oy Ilvesvuorenkatu 7:ssä, Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Ukkometsossa, Kiinteistö Oy Kelatien Portissa, Kiinteistö Oy Vantaan Härkälenkki 7:ssä ja Reinzen Oy:ssä.

Petri Kärkkäinen on ollut Yhtiön hallituksen jäsen vuodesta 2020. Kärkkäinen on Titanium Rahastoyhtiö Oy:n perustajaosakas ja on työskennellyt kyseisen yhtiön salkunhoitajana vuodesta 2010 sekä toimitusjohtajana vuosina 2009-2013. Lisäksi Kärkkäinen on toiminut E. Öhman J:or Rahastoyhtiö Suomi Oy:n sijoitusjohtajana ja eQ Pankki Oy:n salkunhoitajana. Kärkkäinen on toiminut Titanium Oyj:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2014. Kärkkäinen on koulutukseltaan tradenomi.

Harri Tahkola on ollut Yhtiön hallituksen jäsen vuodesta 2020. Tahkola toimii myös sijoittajana. Aiemmin Tahkola on työskennellyt Talenom Oyj:n toimitusjohtajana. Tahkola on hallituksen puheenjohtaja Ducap Oy:ssä, Omago Oy:ssä, Pitomaalaus Group Oy:ssä, Talenom Oyj:ssä ja Tukket Oy:ssä sekä hallituksen jäsenenä Alfa Finance Oy:ssä, Citinvest Oy:ssä, Hecap Oy:ssä, Hemmo Capital Oy:ssä ja Kiinteistö Oy Paturinhallassa. Koulutukseltaan Tahkola on kauppatieteiden maisteri.

Toimitusjohtaja ja muu johto

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa siitä, että yhtiön kirjanpito on lain mukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty. Toimitusjohtajan on annettava hallitukselle ja sen jäsenelle tiedot, jotka ovat tarpeen hallituksen tehtävien hoitamiseksi.

Toimitusjohtaja saa ryhtyä yhtiön toiminnan laajuus ja laatu huomioon ottaen epätavallisiin tai laajakantoisiin toimiin vain, jos hallitus on hänet siihen valtuuttanut tai hallituksen päätöstä ei voida odottaa aiheuttamatta yhtiön toiminnalle olennaista haittaa. Viimeksi mainitussa tapauksessa hallitukselle on mahdollisimman pian annettava tieto toimista.

Johtoryhmän jäsenten työsopimusten irtisanomisaika on toimitusjohtajaa lukuun ottamatta kaksi kuukautta. Toimitusjohtajan työsopimuksen irtisanomisaika on kolme kuukautta. Johtoryhmän jäsenet ovat oikeutettuja työsopimuksen irtisanomisaajan palkkaan.

Toimitusjohtajan ja muun johtoryhmän esittelyt

Seuraavassa taulukossa on esitetty Yhtiön johtoryhmän jäsenten perustiedot tämän Esitteen päivämääränä:

Nimi	Tehtävä	Kansalaisuus	Syntymävuosi	Nimittämisvuosi
Markus Myllymäki	Toimitusjohtaja	Suomi	1989	2017
Samuli Niemelä	Talousjohtaja	Suomi	1987	2019
Aleksi Kallio	Rahoitus- ja riskienhallintajohtaja	Suomi	1986	2019
Tuomas Hemmilä	Hankekehitysjohtaja	Suomi	1987	2019
Urho Myllymäki	Rakentamisjohtaja	Suomi	1982	2020
Heikki Myllymäki	Rakennuttamisjohtaja	Suomi	1981	2019
Teemu Kaikkonen	Maajohtaja, Toivo Sweden	Suomi	1973	2020

Markus Myllymäki on toiminut Yhtiön toimitusjohtajana vuodesta 2017 alkaen. Myllymäki on toiminut aiemmin Lehto Group Oyj:n kaupallisena johtajana ja asiantuntijana Titanium Rahastoyhtiö Oy:ssä. Myllymäki toimii hallituksen puheenjohtajana useissa Toivon konserniyhtiöissä sekä hallituksen jäsenenä Ensi markka Oy:ssä, Kaselli Oy:ssä ja Korttelilämpö Oy:ssä, hallituksen varajäsenenä Myllymäki Invest Oy:ssä ja Raatihuone Oy:ssä sekä toimitusjohtajana Ensi markka Oy:ssä ja Korttelilämpö Oy:ssä. Myllymäki on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri.

Samuli Niemelä on toiminut Yhtiön talousjohtajana vuodesta 2019. Aikaisemmin Niemelä on työskennellyt Business controllerina sekä taloushallinnon parissa Baronalla. Niemelä on hallituksen jäsen useissa Toivon konserniyhtiöissä sekä hallituksen jäsen ja toimitusjohtaja nisico Oy:ssä. Koulutukseltaan Niemelä on kauppatieteiden maisteri.

Aleksi Kallio on toiminut Yhtiön rahoitus- ja riskienhallintajohtajana vuodesta 2019. Aiemmin Kallio on työskennellyt muun muassa operatiivisena johtajana, instituutioasiakkaat (Venture Investments & Private Debt) Innovestor-yhtiössä, instituutiovarainhoitajana Bank of Ålandissa sekä OP Ryhmässä useissa eri asemassa. Kallio toimii hallituksen jäsenenä

Imperial Invest Oy:ssä sekä useissa Toivon konserniyhtiöissä. Koulutukseltaan Kallio on lopputyötä vaille valmis Master of Business Administration.

Tuomas Hemmilä on toiminut Yhtiön hankekehitysjohtajana vuodesta 2019. Aiemmin Hemmilä on toiminut Med Group Oy:n liiketoimintajohtajana ja aluejohtajana sekä Oral Oyj:n aluejohtajana, Astrum Engineering Oy:n kehityspäällikkönä ja KTO ky:n hallintopäällikkönä. Hemmilä toimii hallituksen jäsenenä ja toimitusjohtajana M.H. Korporaatio Oy:ssä sekä hallituksen varajäsenenä Hemmila-Medical Oy:ssä. Lisäksi Hemmilä toimii hallituksen jäsenenä useissa Toivon konserniyhtiöissä. Koulutukseltaan Hemmilä on kauppatieteiden maisteri ja hallintotieteiden maisteri.

Urho Myllymäki on toiminut Yhtiön rakentamisjohtajana vuodesta 2020. Aikaisemmin Myllymäki on työskennellyt suunnittelu-/teknisenä johtajana sekä suunnittelupäällikkönä Lehto Asunnot Oy:ssä, suunnittelupäällikkönä Rakennusliike Lehto Oy:ssä sekä suunnittelu- ja esimiestehtävissä Etteplan Oyj:ssä ja WSP Finlandilla. Myllymäki on hallituksen jäsen Heuke Oy:ssä. Myllymäki on koulutukseltaan tuotantotalouden insinööri.

Heikki Myllymäki on toiminut Yhtiön rakennuttamisjohtajana vuodesta 2019. Myllymäki on hallituksen jäsen Tikkapuu Oy:ssä. Aikaisemmin Myllymäki on työskennellyt silta-asiantuntijana Väylävirastossa, vastuullisina alueinaan taitorakenteiden uudis- ja korjausrakennuttaminen sekä omaisuuden hallinta, sekä aiemmin siltasuunnittelijana ja kehityspäällikkönä Siltanylund Oy:ssä. Koulutukseltaan Myllymäki on rakennusinsinööri.

Teemu Kaikkonen on toiminut Yhtiön maajohtajana Toivo Swedenissä vuodesta 2020. Aiemmin Kaikkonen on työskennellyt Kamux Oyj:ssä Suomessa ostopäällikkönä ja Ruotsissa Kamux AB:ssa inköpchefinä sekä ostotoiminnan vetäjänä. Kaikkonen on hallituksen puheenjohtaja Nastok Oy:ssä, Kiinteistö Oy Rovaniemen Alakorkoalontie 4:ssä ja Rovaniemen Kaikkoset Oy:ssä. Kaikkonen on koulutukseltaan tradenomi.

Hallituksen valiokunnat

Yhtiön hallitus ei ole tämän Esitteen päivämääränä perustanut erillisiä valiokuntia.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunta

Toivon 22.4.2021 kokoontunut varsinaisen yhtiökokous päätti nimitystoimikunnan perustamisesta, jonka tehtävänä on valmistella ja esitellä varsinaiselle yhtiökokoukselle ja tarvittaessa myös ylimääräiselle yhtiökokoukselle ehdotukset hallituksen jäsenten lukumäärästä ja palkitsemisesta sekä ehdotus hallituksen jäsenistä. Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksen mukaan nimitystoimikunta koostuu kolmesta (3) jäsenestä, joista Yhtiön kolme (3) suurinta osakkeenomistajaa ovat kukin oikeutettuja nimeämään yhden jäsenen.

Yhtiön johtohenkilöitä koskeva lausunto

Tämän Esitteen päivämääränä kukaan hallituksen tai johtoryhmän jäsenistä tai toimitusjohtaja ei ole viimeisen viiden vuoden aikana:

- saanut tuomioita liittyen petosrikoksiin tai -rikkomuksiin;
- toiminut johtavassa asemassa, kuulunut ylimpään johtoon, ollut hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä missään yhtiössä tai ollut kommandiittiyhtiön vastuunalaisena yhtiömiehenä sen konkurssin, pesänhoidon tai selvitystilan aikana taikka niitä edeltävänä aikana; tai
- ollut oikeus- tai sääntelyviranomaisen (mukaan lukien ammattialajärjestöt) virallisen syytteen ja/tai määräämien seuraamusten kohteena eikä tuomioistuimien ole todennut, ettei kyseinen henkilö saa toimia minkään yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimien jäsenenä tai kieltänyt toimimasta minkään yhtiön johdossa tai hoitamasta minkään yhtiön liiketoimintaa.

Hallituksen puheenjohtaja Asko Myllymäki on toimitusjohtaja Markus Myllymäen isä. Johtoryhmän jäsenet Urho Myllymäki ja Heikki Myllymäki ovat hallituksen puheenjohtaja Asko Myllymäen veljiä sekä toimitusjohtaja Markus Myllymäen setiä. Muilta osin hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten välillä ei ole perhesuhteita.

Eturistiriidat

Osakeyhtiölaissa säädetään yhtiön johdon eturistiriidoista. Osakeyhtiölain 6 luvun 4 pykälän mukaan hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja ei saa osallistua hänen ja yhtiön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn. Lisäksi Osakeyhtiölain 6 luvun 4 a pykälän mukaan pörssi-yhtiön hallituksen jäsen ei saa osallistua hänen itsensä tai IAS 24 -standardissa määritellyn lähipiiriinsä kuuluvan sekä yhtiön tai sen tytäryhtiön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn, ellei sopimus kuulu yhtiön tavanomaiseen liiketoimintaan tai sitä toteuteta tavanomaisin kaupallisin ehdoin. Tätä säännöstä sovelletaan

myös muuhun oikeustoimeen sekä oikeudenkäyntiin ja muuhun samankaltaiseen tilanteeseen. Lisäksi säännöstä sovelletaan myös toimitusjohtajaan.

Hallituksen puheenjohtaja Asko Myllymäki ja hallituksen jäsen Tomi Koivukoski eivät ole riippumattomia Yhtiön merkittävistä osakkeenomistajista, sillä Tomi Koivukosken perheineen 100 %:sti omistama Reinzen Oy omistaa 35 % ja Asko Myllymäen perheineen 100 %:sti omistama Myllymäki Invest Oy omistaa 45 % Yhtiön suurimmasta osakkeenomistajasta Raatihuone Oy:stä.

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat tehneet tiettyjä lähipiiriliiketoimia Yhtiön kanssa tavanomaisin markkinaehdoin lukuun ottamatta tiettyjä pääomalainoja ja kiinteistökauppoja, joiden osalta tavanomaisista markkinaehdoista on poikettu Yhtiön hyväksi (katso lisätietoja kohdasta ”Lähipiiriliiketoimet”).

Niiltä osin kuin tässä kohdassa ei ole esitetty, ei Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenillä tai toimitusjohtajalla ole eturistiriitoja niiden tehtävien, joita heillä on Yhtiössä, ja heidän yksityisten etujensa ja/tai heidän muiden tehtäviensä välillä.

Katso lisätietoja kohdasta ”Lähipiiriliiketoimet” ja ”Hallitus, johto ja tilintarkastajat – Hallituksen ja johdon osakeomistukset”.

Hallituksen jäsenten ja johdon palkkiot ja etuudet

Hallitus

Osakeyhtiölain mukaisesti Toivon hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista päättävät osakkeenomistajat varsinaisessa yhtiökokouksessa.

Toivon hallituksen jäsenille ei ole maksettu palkkioita 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikausilla. Yhtiön hallituksen puheenjohtajalle Asko Myllymäelle ja hallituksen jäsenelle Tomi Koivukoskelle ei makseta palkkiota 31.12.2021 päättyvältä tilikaudelta. Hallituksen jäsenille Petri Kärkkäiselle ja Harri Tahkolalle maksetaan 31.12.2021 päättyvällä tilikaudella palkkiota 1 500 euroa kuukaudessa. 31.3.2021 päättyneellä kolmen kuukauden jaksolla Petri Kärkkäiselle ja Harri Tahkolalle maksettiin palkkioita hallituksen jäsenenä toimimisesta yhteensä 9 000 euroa.

Toimitusjohtaja ja muu johto

Alla olevassa taulukossa esitetään toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkat ja palkkiot (sisältäen eläke-etuudet maksupohjaisesta järjestelystä) 31.3.2021 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sekä 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta.

(TEUR)	1.1-31.3.		1.1.-31.12.		
	2021	2020	2020	2019	2018
	(Tilintarkastamaton)				
Toimitusjohtaja.....	18	18	70	71	0
Muu johtoryhmä.....	102	74	326	237	0
Yhteensä	120	92	396	308	0

Palkitsemisjärjestelmät

Yleistä

Yhtiön henkilöstöllä on johtoryhmää lukuun ottamatta tulospalkkaus, joka perustuu muun ohella työntekijän työsuoritukseen ja -tulokseen.

Ruotsin majohtajan palkitsemisjärjestelmä

Toivon Ruotsin majohtaja Teemu Kaikkonen omistaa noin 4 % Toivo Swedenin osakkeista. Osana Kaikkosen työsuhteeseen liittyvää kannustinjärjestelmää Toivo on sitoutunut hankkimaan Kaikkoselta sekä edellä mainitut että Toivon Kaikkoselle tämän esitteen päivämäärän jälkeen mahdollisesti myymät Toivo Swedenin osakkeet edellyttäen, että Toivon ja Kaikkosen välillä sovitut tavoitteet täyttyvät. Mahdollisesti hankittavien osakkeiden hankintahinta suoritetaan Toivon valitsemalla tavalla joko käteisellä ja/tai, Toivon yhtiökokouksen niin päättäessä, suunnatulla osakeannilla, jossa Kaikkoselle annetaan Toivon uusia tai olemassa olevia osakkeita. Mahdollinen Toivo Swedenin osakkeiden hankinta Kaikkoselta toteutetaan palkitsemisjärjestelmän ehtojen mukaisesti arviolta kevään 2024 kuluessa. Kaikkoselle mahdollisesti maksettavasta hankintahinnasta Toivon osakkeina voidaan maksaa enintään määrä, joka vastaa 4,0 % Toivon ulkona olevien osakkeiden määrästä hankintahinnan maksupäivänä.

Hallituksen ja johdon osakeomistukset

Toivon hallituksen jäsenet ja johtoryhmän jäsenet omistavat tämän Esitteen päivämääränä yhteensä 45 373 776 Toivon osaketta, joko suoraan tai omistamansa yrityksen kautta, mikä vastaa tämän Esitteen päivämääränä ennen Listautumisan-
nin toteuttamista 98,81 prosenttia Toivon Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä. Ks. lisätietoja kohdasta ”Omis-
tus rakenne”.

Nimi	Asema	Osakkeet	Osakkeet, %
Markus Myllymäki ¹⁾	Toimitusjohtaja	0 ¹⁾	0,00
Samuli Niemelä ²⁾	Talousjohtaja	900 000	1,96
Aleksi Kallio ³⁾	Rahoitus- ja riskienhallintajohtaja	900 000	1,96
Tuomas Hemmilä ⁴⁾	Hankekehitysjohtaja	900 000	1,96
Urho Myllymäki ⁵⁾	Rakentamisojohtaja	1 125 000	2,45
Heikki Myllymäki ⁶⁾	Rakennuttamisojohtaja	900 000	1,96
Asko Myllymäki ⁷⁾	Hallituksen puheenjohtaja	0 ⁷⁾	0,00
Tomi Koivukoski ⁸⁾	Hallituksen jäsen	0 ⁸⁾	0,00
Petri Kärkkäinen	Hallituksen jäsen	459 184	1,00
Harri Tahkola ⁹⁾	Hallituksen jäsen	459 184	1,00
Yhteensä		5 643 368	12,29

- 1) Omistaa puolisonsa kanssa 20% Raatihuone Oy:n osakkeista Ensi markka Oy:n kautta. Raatihuone Oy omistaa 39 730 408 Toivon osaketta.
- 2) Omistamansa yhtiön nisico Oy:n kautta.
- 3) Omistamansa yhtiön Imperial Invest Oy:n kautta.
- 4) Omistamansa yhtiön M.H Korporaatio Oy:n kautta.
- 5) Omistamansa yhtiön Heuke Oy:n kautta.
- 6) Omistamansa yhtiön Tikkapuu Oy:n kautta.
- 7) Omistaa puolisonsa kanssa 45% Raatihuone Oy:n osakkeista Myllymäki Invest Oy:n kautta. Raatihuone Oy omistaa 39 730 408 Toivon osaketta.
- 8) Omistaa puolisonsa kanssa 35% Raatihuone Oy:n osakkeista Reinzen Oy:n kautta. Raatihuone Oy omistaa 39 730 408 Toivon osaketta.
- 9) Omistamansa yhtiön Hacap Oy:n kautta.

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenyydet ja yhtiömiehasemat

Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenillä on tämän Esitteen päivämääränä tai viiden tämän Esitteen päivämäärää edeltäneen vuoden aikana ollut seuraavat jäsenyydet ja/tai he ovat olleet yhtiömiehinä seuraavissa, muissa kuin Toivo-konserniin kuuluvissa, yhtiöissä:

Henkilö	Nykyinen jäsenyys / yhtiömiehasema	Aikaisempi jäsenyys / yhtiömiehasema
Asko Myllymäki	Asunto-osakeyhtiö Raahen Mettala (hallituksen jäsen) Asunto Oy Raahen Issikka (hallituksen jäsen) Asunto Oy Raahen Paraatinrinne (hallituksen varajäsen) Asuntoruukki Oy (hallituksen puheenjohtaja) Kaselli Oy (hallituksen puheenjohtaja) Kasvun Kumppanit Oy (hallituksen puheenjohtaja) Keskinäinen Kiinteistö Oy Sovionkatu 4-6 (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Ahtonkaari 3 (hallituksen varajäsen) Kiinteistö Oy Lappanen (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Raahen Marintie (hallituksen puheenjohtaja) Koy Raahen Pääväylä (hallituksen puheenjohtaja) Koy Vatialan Veturi (hallituksen jäsen) Markkinointi Sira Oy (hallituksen puheenjohtaja)	As Oy Helsingin Genoa (hallituksen varajäsen) Asunto Oy Ylivieskan Kalajoenranta (hallituksen jäsen) Docue Technologies Oy (hallituksen jäsen, hallituksen puheenjohtaja) Insinööritoimisto Mäkeläinen Oy (hallituksen varajäsen) Kiinteistö Oy Limingan Halpa-Halli (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Oulun Eteläkeskus (hallituksen jäsen, hallituksen varajäsen) Kiinteistö Oy Oulun Voudintie 3 (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Pyhäjoen Vanhatie 54 (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Pyhännän Kairantie 5 (hallituksen varajäsen) Kiinteistö Oy Ruukin Siikasavontie 9 (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Siikalatvan Pulkkilantie 2 (hallituksen jäsen)

	Myllymäki Invest Oy (hallituksen puheenjohtaja) Mypel Oy (hallituksen puheenjohtaja) Pohjolan Arvotalot Oy (hallituksen jäsen) Raahen AK-kiinteistöt Oy (hallituksen puheenjohtaja) Raatihuone Oy (hallituksen puheenjohtaja) Tekova Oy (hallituksen jäsen) Tulevaisuuden Kasvupolut Oy (hallituksen jäsen)	Kiinteistö Oy Simon Ratatie 3 (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Ylivieskan Arvokiinteistö (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Zemppi (hallituksen puheenjohtaja) Lehto Asunnot Oy (hallituksen varajäsen) Lehto Components Oy (hallituksen varajäsen) Lehto Remontit Oy (hallituksen jäsen, hallituksen varajäsen) Lehto Tilat Oy (hallituksen varajäsen) OptimiKodit Oy (hallituksen varajäsen) Rakennusliike Koivukoski Oy (hallituksen varajäsen) Rakennus Oy Wareco (hallituksen varajäsen) Kiinteistö Oy Järvenpään Riffikatu 1 (hallituksen puheenjohtaja) Kiinteistö Oy Kempeleen Leos (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Lempäälän Rajamäentie (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Lyhtytie 7 (hallituksen varajäsen) Kiinteistö Oy Niittyläntie 1 (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Oulun Voudintie 3 (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Paimion Teollisuustie (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Real Kärki (hallituksen jäsen) KOy Jyväskylän Ahjokatu 11 (hallituksen puheenjohtaja)
Tomi Koivukoski	Kaselli Oy (hallituksen jäsen) Kiint. Oy Ilvesportti (hallituksen jäsen) Kiint. Oy Ilvesvuorenkatu 7 (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Ukkometso (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Järvenpään Kuntoklubi (hallituksen varajäsen) Kiinteistö Oy Kelatien Portti (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Marina Village 5 (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Nurmijärven Ilveskaari 25 (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Sturenkatu 27 (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Vantaan Härkälenkki 7 (hallituksen jäsen) KOy Ilvesvuorenkatu 25 (hallituksen jäsen) Parhaat Vuokrakodit Oy (hallituksen puheenjohtaja) Raatihuone Oy (hallituksen jäsen) Reinzen Oy (hallituksen jäsen) Ripula Oy (hallituksen jäsen) Tekova Oy (hallituksen puheenjohtaja) Vallila-Invest Oy (hallituksen jäsen) Titanium Oyj (hallituksen jäsen)	Titanium Vakuutuspalvelut Oy (hallituksen jäsen) As Oy Oulun Tepontie 5 (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Oulun Yrtepellontie 2 (hallituksen puheenjohtaja) Talenom Audit Oy (hallituksen jäsen) Talenom Balance Oy (hallituksen jäsen) Talenom Consulting Oy (hallituksen jäsen) Talenom Konsultointipalvelut Oy (hallituksen jäsen) Talenom Software OY (hallituksen jäsen) Talenom Taloushallinto Oy (hallituksen jäsen) Talenom Talousosastopalvelut Oy (hallituksen jäsen) Talenom Talouspalvelu Oy (hallituksen jäsen) Talenom Yritystilitt Oy (hallituksen jäsen) As Oy Helsingin Gunillankartano (hallituksen varajäsen)
Petri Kärkkäinen		
Harri Tahkola	Alfa Finance Oy (hallituksen jäsen) Citinvest Oy (hallituksen jäsen) Clara Nordic Oy (hallituksen jäsen) Ducap Oy (hallituksen puheenjohtaja) Hacap Oy (hallituksen jäsen) Hemmo Capital Oy (hallituksen jäsen) Kiinteistö Oy Paiturinhalli (hallituksen jäsen) Koy Hakamaan Portti (hallituksen jäsen) Matkaparkki.com Oy (hallituksen puheenjohtaja) Omago Oy (hallituksen puheenjohtaja) Padel Ylivieska Oy (hallituksen puheenjohtaja) Pitomaalaus Group Oy (hallituksen puheenjohtaja) Suomen Megan Oy (hallituksen varajäsen) Talenom Finance Oy (hallituksen puheenjohtaja) Talenom Oyj (hallituksen puheenjohtaja) Tukkunet Oy (hallituksen puheenjohtaja) Ensi markka Oy (hallituksen jäsen) Kaselli Oy (hallituksen jäsen) Korttelilämpö Oy (hallituksen jäsen)	
Markus Myllymäki		

	Myllymäki Invest Oy (hallituksen varajäsen)	As Oy Helsingin Siltapuisto (hallituksen puheenjohtaja)
	Raatihuone Oy (hallituksen varajäsen)	As Oy Järvenpään Torni (hallituksen varajäsen)
		As Oy Sipoonlahti, Sipoo (hallituksen jäsen)
		Asunto Oy Espoon Koivukartano (hallituksen puheenjohtaja)
		Asunto Oy Espoon Mäntykartano (hallituksen puheenjohtaja)
		Asunto Oy Espoon Tuomikartano (hallituksen puheenjohtaja)
		Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 b (hallituksen jäsen)
		Asunto Oy Vantaan Kaivokselantie 5 f (hallituksen jäsen)
		Asunto Oy Vantaan Metalli (hallituksen jäsen)
		Asunto Oy Vantaan Paineilma (hallituksen jäsen)
		Asunto Oy Vantaan Pumpppu (hallituksen jäsen)
		Kiinteistö Oy Espoon Lehto (hallituksen jäsen)
		Kiinteistö Oy Vantaan Pumpppuiston Parkki (hallituksen jäsen)
		Kiinteistö Oy Vantaan Uuni (hallituksen jäsen)
	Kasvun Kumppanit Oy (hallituksen varajäsen)	-
	nisico Oy (hallituksen jäsen)	-
	Imperial Invest Oy (hallituksen jäsen)	-
	Hemmila-Medical Oy (hallituksen varajäsen)	Kiinteistö Oy Maahisenrinne 2 (Hallituksen jäsen)
	M.H. Korporaatio Oy (hallituksen jäsen)	-
	Heuke Oy (hallituksen jäsen)	-
	Tikkapuu Oy (hallituksen jäsen)	-
	Nastok Oy (hallituksen puheenjohtaja)	-
	Kiinteistö Oy Rovaniemen Alakorkoalontie 4 (hallituksen puheenjohtaja)	
	Rovaniemen Kaikkoset Oy (hallituksen puheenjohtaja)	

Tilintarkastajat

Yhtiön konsernitilinpäätöksen 31.12.2020 ja 31.12.2019 päätyneiltä tilikausilta on tilintarkastanut tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, KHT Timo Nummi päävastuullisena tilintarkastajana. Timo Nummi on rekisteröity tilintarkastuslain (1141/2015, muutoksineen) 6 luvun 9 pykälän mukaiseen tilintarkastajarekisteriin. Tilintarkastajan ja päävastuullisen tilintarkastajan osoite on Töölönlahdenkatu 3 A, 00100 Helsinki. Tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, KHT Timo Nummi päävastuullisena tilintarkastajana toimii Yhtiön tilintarkastajana myös 31.12.2021 päättyvällä tilikaudella.

LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Yleistä

Yhtiön lähipiiriin kuuluvat tytär- ja osakkuusyrietykset sekä yhteisjärjestelyt, eli sellaiset asunto-osakeyhtiöt sekä keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joista Toivo omistaa alle 100 %. Lisäksi lähipiiriin kuuluvat Toivon johtoon kuuluvat avainhenkilöt, joita ovat hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja sekä muut johtoryhmän jäsenet sekä heidän läheiset perheenjäsenensä, yhteisöt, joissa edellä mainituilla henkilöillä on määräysvalta tai yhteinen määräysvalta, sekä Raatihuone Oy, jolla on määräysvalta Yhtiössä, sekä yhtiöt, joissa Raatihuone Oy käyttää määräysvaltaa, yhteistä määräysvaltaa tai sillä on huomattava vaikutusvalta.

Liiketoimet Yhtiön lähipiirin kanssa tapahtuvat markkinaehtoisin perustein, lukuun ottamatta tiettyjä pääomallainoja sekä 2019 toteutettua As Oy Espoon Smaragdin osakekannan kauppaa (ks. ao. taulukon alaviite nro. 1), joiden osalta tavanomaisista markkinaehdoista on poikettu Yhtiön hyväksi.

Alla esitettyjen tietojen lisäksi Yhtiö ei ole tehnyt merkittäviä lähipiiriliiketoimia 31.12.2020 jälkeen eikä lähipiiriliiketoimissa ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 31.3.2021 ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana.

Alla olevassa taulukossa esitetään Yhtiön lähipiiriliiketoimet ilmoitetuilla ajanjaksoilla:

(TEUR)	Myynnit	Ostot	Korkokulut	Saamiset	Velat
(Tilintarkastamaton)					
1.1.-31.3.2021					
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	-	-	-18	-	19 937
Osakkuusyhtiöt	89	-	-	1 532	-
Raatihuone Oy	-	-	-23	-	-
Yhteensä	89	-	-40	1 532	19 937
1.1.-31.3.2020					
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	-	-	-16	-	12 693
Osakkuusyhtiöt	-	-	-	748	-
Raatihuone Oy	-	-	-12	-	-
Yhteensä	-	-	-28	748	12 693
1.1.-31.12.2020					
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	-	-7	-112	-	16 030
Osakkuusyhtiöt	163	-	-	1 257	-
Raatihuone Oy	-	-	-52	-	26
Yhteensä	163	-7	-164	1 257	16 056
1.1.-31.12.2019					
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	-	-3 ¹⁾	-	-	11 448
Osakkuusyhtiöt	-	-	-	-	-
Raatihuone Oy	-	-	-	-	-
Yhteensä	-	-3	-	-	11 448
1.1.-31.12.2018					
Johtoon kuuluvat avainhenkilöt	-	-	-	-	6 230
Osakkuusyhtiöt	-	-	-	-	-
Raatihuone Oy	-	-	-	-	-
Yhteensä	-	-	-	-	6 230

1) Toivo Kodit Oy osti As Oy Espoon Smaragdin osakekannan vuonna 2019 Ensi Markka Oy:ltä (Markus Myllymäen määräysvalta-yhtiö) ja Urho Myllymäeltä. Kauppahinta oli yhteensä 2 500 euroa.

Yhtiön lähipiiriliiketoimet koostuvat pääosin Yhtiön myymistä rakennuttamispalveluista osakkuusyhtiöille, pääomallainoista ja niiden koroista sekä lähipiiriltä hankituista palveluista tai vuokraoikeuksista.

Katso lisätietoja hallituksen jäsenten ja konsernin ylimmän johdon palkitsemisesta kohdasta "*Hallitus, johto ja tilintarkastajat – Hallituksen jäsenten ja johdon palkkiot ja etuudet*".

Yhtiön osakkeenomistajien antamien oman pääoman ehtoisten pääomallainojen yhteissumma 31.12.2020 oli 15,7 miljoonaa euroa, sisältäen pääomitetut korot. Kaikissa Yhtiön solmimissa pääomallainoissa on yhden prosentin korko vuoteen 2023 saakka, minkä jälkeen korko nousee yhdellä prosenttiyksiköllä vuosittain. Pääomallainasopimusten ehtojen mukaan lainan pääomaa voidaan palauttaa ja korkoa maksaa vain siltä osin kuin Yhtiön vapaan oman pääoman ja kaikkien pääomallainojen määrä maksuhetkellä ylittää Yhtiön viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan tai sitä uudempaan tilinpäätökseen sisältyvän taseen mukaisen tappion määrän, eikä sille ole mitään sopimuksellista estettä. Pääoman tai koron

maksu edellyttää lisäksi, että maksettavaksi suunniteltu määrä voitaisiin jakaa osakkeenomistajille yhtiön voitonjakokelpoisista varoista suunnitellun maksun suorittamisen hetkellä.

Yhtiön suurin osakkeenomistaja Raatihuone Oy velkojana ja Yhtiö velallisena ovat 30.3.2021 solmineet 3 miljoonan euron määräisen lainasopimuksen. Raatihuone Oy:n kanssa solmitun lainan vuotuinen korko on kaksi prosenttia ja velka erääntyy maksettavaksi 5.4.2022.

OMISTUSRAKENNE

Toivon rekisteröity osakepääoma on tämän Esitteen päivämääränä 1 000 000,00 euroa ja se koostuu 45 918 368 Osakkeesta. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Toivolla on tämän Esitteen päivämääränä yhteensä neljätoista osakkeenomistajaa. Seuraavassa taulukossa esitetään Toivon yhdeksän suurinta osakkeenomistajaa tämän Esitteen päivämääränä:

	Osakkeiden lukumäärä	% osakkeista ja äänistä
Raatihuone Oy.....	39 730 408	86,52
Heuke Oy.....	1 125 000	2,45
Tikkapuu Oy.....	900 000	1,96
M.H Korporaatio Oy	900 000	1,96
Imperial Invest Oy.....	900 000	1,96
nisico Oy	900 000	1,96
Hacap Oy.....	459 184	1,00
Petri Kärkkäinen.....	459 184	1,00
Tommi Peltola	183 673	0,40
Muut osakkeenomistajat.....	360 919	0,79
Yhtiön osakkeet yhteensä.....	45 918 368	100,00

Raatihuone Oy omistaa tämän Esitteen päivämääränä 86,52 prosenttia Toivon Osakkeista ja äänistä. Näin ollen Raatihuoneella on Arvopaperimarkkinalain mukainen määräysvalta Toivossa tämän Esitteen päivämääränä.

Raatihuone Oy:n osakkeista (i) 45 prosenttia omistaa Myllymäki Invest Oy, jonka Asko Myllymäki omistaa puolisonsa kanssa osuuksin 50%/50%; (ii) 35 prosenttia omistaa Reinzen Oy, jonka Tomi Koivukoski omistaa puolisonsa kanssa osuuksin 70%/30%; ja (iii) 20 prosenttia omistaa Ensi markka Oy, jonka Markus Myllymäki omistaa puolisonsa kanssa osuuksin 50%/50%. Näin ollen Raatihuone Oy on 100 prosenttisesti Myllymäki Invest Oy:n, Reinzen Oy:n ja Ensi markka Oy:n omistuksessa. Toivo Group ei ole kenenkään edellä mainitun luonnollisen henkilön määräysvallassa sopimukseen tai omistusketjuun perustuen.

Yhtiö noudattaa kaikessa toiminnassaan osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen) säännöksiä, ml. vähemmistöosakkeenomistajien suojaksi säädetyt säännökset ja periaatteet, joilla turvataan osakkeenomistajien yhdenvertaista kohtelua Yhtiön päätöksenteossa. Tämän Esitteen päivämääränä puolet Yhtiön hallituksen jäsenistä on riippumattomia sen merkittävistä osakkeenomistajista. Tällä Yhtiö pyrkii osaltaan turvaamaan riippumattoman päätöksenteon edellytykset Yhtiön hallituksessa.

Toivo ei ole tietoinen järjestelyistä, jotka toteutuessaan voisivat johtaa määräysvallan vaihtumiseen Toivossa.

Toivolla on yksi osakesarja. Osakeyhtiölain mukaisesti yksi Toivon Osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Yhtiön nykyiset osakkeenomistajat ovat sitoutuneet Toivoa koskevaan osakassopimukseen, joka päättyy Listautumisen yhteydessä.

Toivon tiedossa on, että sen osakkeenomistajat Raatihuone Oy ja Insinööritoimisto Pulkkinen Oy ovat 28.2.2020 solmineet Toivon osakkeiden hankintaa koskevan sopimuksen. Sopimusta on täsmennetty 10.5.2021 allekirjoitetulla muutoksella, jonka mukaisesti Raatihuone Oy on tietyin ehdoin sitoutunut myymään yhteensä enintään 270 000 Toivon osaketta Insinööritoimisto Pulkkinen Oy:lle sen jälkeen, kun Listautumiseen liittyvät luovutusrajoitukset ovat päättyneet. Sopimuksen tarkoitus on sitouttaa Toivon keskeisiä avainhenkilöitä Yhtiöön, ja sopimuksen mukainen osakkeiden hankintahinta voi olla merkittävästi Toivon osakkeiden markkinahintaa alhaisempi.

Edellä mainittua Raatihuone Oy:n ja Insinööritoimisto Pulkkinen Oy:n välistä sopimusta lukuun ottamatta Toivo ei ole tietoinen sen osakkeenomistajien välisistä järjestelyistä tai sopimuksista, jotka Listautumisen jälkeen voisivat vaikuttaa äänioikeuksien hallintaan tai niiden käyttöön Toivon yhtiökokouksissa.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yleistä

Yhtiön toiminimi on Toivo Group Oyj ja sen kotipaikka on Helsinki. Yhtiöllä on rekisteröity aputoiminimi Loisto Group, jonka toimiala on kiinteistöjen hallinta. Yhtiö on 20.3.2015 Suomessa perustettu julkinen osakeyhtiö ja siihen sovelletaan Suomen lakia. Yhtiö on rekisteröity Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin y-tunnuksella 2687933-2. Yhtiön oikeushenkilötunnus (LEI-tunnus) on 743700N31WYJDNPT8M98. Yhtiön rekisteröity osoite on Teknobulevardi 7, 01530 Vantaa. Yhtiön internetsivujen osoite on toivo.fi. Yhtiön yhtiöjärjestyksen kohdan kaksi mukaan Yhtiön toimialana on kiinteistöjen ja osakkeiden omistus, hallinta, myynti, osto ja vuokraus sekä asumispalveluiden tarjoaminen ja muu tähän liittyvä liiketoiminta. Yhtiö voi harjoittaa kiinteistönkehitys-, rakentamis-, rakennuttamis- ja saneeraustoimintaa sekä kiinteistönhoito- ja isännöintitoimintaa. Lisäksi Yhtiö voi tarjota sen konserniyhtiöille rahoitus- ja hallintopalveluita. Yhtiö voi omistaa osakkeita ja kiinteistöjä sekä käydä arvopaperikauppaa.

Yhtiön Osakkeet ja osakepääoma

Yleistä

Yhtiöllä on yksi osakesarja, ja jokainen Osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Kaikki Yhtiön Osakkeet tuottavat yhtäläisen oikeuden osinkoon ja muuhun Yhtiön varojenjakoon.

Tämän Esitteen päivämääränä Yhtiön rekisteröity osakepääoma on 1 000 000,00 euroa, ja Yhtiöllä on 45 918 368 täysin maksettua Osaketta. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä ei ole määräyksiä enimmäis- ja vähimmäispääomasta. Osakkeet ovat euromääräisiä.

Yhtiön Osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa kohdassa ”Listautumisannin järjestäminen – Luovutusrajoitukset (Lock-up)” kuvattujen luovutusrajoitusten puitteissa.

Yhtiön osakkeet on rekisteröity Euroclear Finlandin ylläpitämässä sähköisessä arvo-osuusjärjestelmässä.

Yhtiö jättää listalleottohakemuksen Osakkeiden ottamiseksi julkisen kaupankäynnin kohteeksi First Northissa. Olettaen, että Yhtiön listalleottohakemus hyväksytään, julkisen kaupankäynnin Osakkeilla odotetaan alkavan First Northissa arviolta 11.6.2021 kaupankäyntitunnuksella TOIVO ja ISIN-koodilla FI4000496716.

Yhtiön Osakkeiden ja osakepääoman historiallinen kehitys

Seuraavassa taulukossa esitetään Toivon Osakkeiden ja osakepääoman historiallinen kehitys Toivon perustamisen ja tämän Esitteen päivämäärän välisenä aikana:

Päätöspäivämäärä	Järjestely	Osakkeiden lukumäärä ennen järjestelyä	Annettujen osakkeiden lukumäärä	Osakkeiden lukumäärä järjestelyn jälkeen	Merkintähinta / osake (EUR)	Osakepääoma (EUR)	Rekisteröinti kaupparekisteriin
20.3.2015	Yhtiön perustaminen	10 000	-	10 000	10	100 000,00	2.6.2015
30.10.2017	Osakepääoman korotus	10 000	-	10 000	-	1 000 000,00	4.12.2017
27.8.2020	Maksuton osakeanti / osakkeiden splittaus	10 000	89 990 000	90 000 000	-	1 000 000,00	8.9.2020
15.12.2020	Suunnattu osakeanti ¹⁾	90 000 000	1 836 736	91 836 736	0,40 ²⁾	1 000 000,00	16.4.2021
22.4.2021	Käänteinen splittaus	91 836 736	-	45 918 368	-	1 000 000,00	12.5.2021

1) Suunnattu osakeanti järjestetty Yhtiön hallituksen jäsenille Harri Tahkolalle ja Petri Kärkkäiselle osana heidän sitouttamista Yhtiöön.

2) Pyöristetty

Voimassa olevat Yhtiön hallituksen osakeantivaltuutukset

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 25.5.2021 valtuuttaa hallituksen päättämään enintään 10 000 000 uuden osakkeen antamisesta Yhtiön Listautumisen yhteydessä. Osakeanti voi tapahtua osakkeenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen (suunnattu anti) mukaan lukien osakkeiden tarjoaminen institutionaalisille sijoittajille, henkilöstölle ja yleisölle.

Hallitus valtuutettiin päättämään kaikista muista merkintätuoikeusantiin liittyvistä ehdoista ja seikoista. Valtuutus on voimassa Listautumisannin päättymiseen saakka, mutta korkeintaan 31.7.2021 asti.

Osakkeenomistajien oikeudet

Osakkeenomistajien merkintätuoikeus

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajilla on etuoikeus merkitä yhtiön uusia osakkeita. Päätös laskea liikkeeseen uusia osakkeita osakkeenomistajan merkintätuoikeudesta poiketen sekä päätös myöntää optio-oikeuksia ja muita yhtiön osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia vaatii vähintään kahden kolmasosan enemmistön yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Lisäksi tällainen päätös edellyttää, että tähän on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Osakeyhtiölain mukaan päätös maksuttomasta osakeannista osakkeenomistajan merkintätuoikeudesta poiketen edellyttää, että tähän on yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava syy.

Tietty osakkeenomistajat, jotka asuvat tai joiden rekisteröity osoite on Suomen ulkopuolella, mukaan lukien "yhdysvaltalaiset henkilöt" (kuten määritelty Yhdysvaltojen arvopaperimarkkinalain Regulation S -säännöksessä), eivät välttämättä voi käyttää osakkeenomistukseensa perustuvaa merkintätuoikeuttaan, paitsi jos osakkeet on rekisteröity kyseisen valtion arvopaperilainsäädännön mukaisesti tai jos käytettävissä on poikkeus rekisteröinti- tai muista vastaavista vaatimuksista.

Yhtiökokous

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa yhtiötä koskevissa asioissa. Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä lukien. Yhtiökokous päättää muun muassa tilinpäätöksen vahvistamisesta, osinkojen jakamisesta ja hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valitsemisesta sekä heidän palkkioistaan. Yhtiökokous päättää myös vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä tiettyjen asioiden käsittelyä varten silloin, kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai kun yhtiön tilintarkastaja tai yhtiön osakkeenomistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista, pyytävät sitä kirjallisesti.

Osakeyhtiölain ja Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille kirjallisesti aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen yhtiökokousta, mutta viimeistään yhdeksän päivää ennen yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Kutsu on toimitettava osakkeenomistajille ilmoituksella, joka julkaistaan Yhtiön internetsivulla tai muulla todisteellisella tavalla kirjallisesti. Osakkeenomistajan on saatukseen osallistua yhtiökokoukseen ilmoittauduttava Yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen yhtiökokousta.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen ja äänestää siellä edellyttää, että osakkeenomistaja on arvo-osuusjärjestelmästä annetun lain mukaan rekisteröity Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon viimeistään kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta (yhtiökokouksen täsmäytyspäivä). Hallintarekisteröidyn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee hakea tilapäistä rekisteröintiä osakasluetteloon. Tilapäistä rekisteröintiä koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettavana ajankohtana, joka Osakeyhtiölain mukaan on yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen, ja tällainen ilmoitus tilapäisestä rekisteröinnistä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen. Mikäli osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, ilmoittautumisen yhteydessä on ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

Yhtiökokouksen päätösvaltaisuus ei edellytä tietyn osakemäärän olevan edustettuna kokouksessa tiettyjä Osakeyhtiölaissa määriteltyjä poikkeuksia lukuun ottamatta.

COVID19-pandemian vuoksi annettu laki väliaikaisesta poikkeamisesta osakeyhtiölaista, asunto-osakeyhtiölaista, osuus-kuntalaista, yhdistyslaista ja eräistä muista yhteisölaeista COVID19-epidemian leviämisen rajoittamiseksi (290/2020, muutoksineen) ("**Väliaikainen laki**") mahdollisti joitain 1.5.2020 ja 30.9.2020 välisenä aikana väliaikaisesti sovellettavia poikkeuksia Osakeyhtiölain säännöksistä osakeyhtiön yhtiökokousta koskien. Väliaikainen laki mahdollisti sen, että osakeyhtiön 30.9.2019 ja 31.3.2020 välisenä aikana päättyneen tilikauden jälkeen pidettävä varsinainen yhtiökokous voitiin pitää Osakeyhtiölain 5 luvun 3 §:stä, muusta laista tai yhtiöjärjestyksestä poiketen vasta 30.9.2020 mennessä. Lisäksi Väliaikainen laki mahdollisti sen, että pörssi-yhtiön yhtiökokous voitiin järjestää niin, että osakkeenomistaja sai käyttää oikeuttaan yhtiökokouksessa vain valitsemansa asiamiehen välityksellä yhtiön hallituksen niin päättäessä. Edelleen Väliaikainen laki mahdollisti pörssi-yhtiön yhtiökokouksen järjestämisen niin, että osakkeenomistaja pystyi käyttämään oikeuttaan yhtiökokouksessa vain Osakeyhtiölain 5 luvun 16 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla postin, tietoliikenneyhteyden tai muun teknisen apuvälineen avulla yhtiön hallituksen niin päättäessä.

Eduskunta hyväksyi 3.10.2020 hallituksen esityksen Väliaikaisen lain voimassaolon jatkamisesta 30.6.2021 saakka siten, että pörssi- ja First North -listayhtiöt voivat järjestää yhtiökokouksen kokonaan etäosallistumiseen perustuen kesäkuun

2021 loppuun asti ja osuuskunnat, yhdistykset ja eräät rahoitusalan yritykset voivat sallia etäosallistumisen ja asiamiehen käytön kesäkuun 2021 loppuun mennessä järjestetyssä laissa tarkoitetussa kokouksessa. Jatkettu laki väliaikaisesta poikkeamisesta osakeyhtiölaista, osuuskuntalaista, yhdistyslaista ja eräistä muista yhteisölaeista covid-19-epidemian leviämisen rajoittamiseksi (677/2020, muutoksineen) astui voimaan 3.10.2020.

Äänioikeus

Osakkeenomistaja voi käyttää oikeuttaan osallistua yhtiökokoukseen ja äänestää yhtiökokouksessa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä. Kukin Yhtiön osake oikeuttaa omistajan yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Jos osakkeenomistajan osakkeet on kirjattu useammalle kuin yhdelle arvo-osuustilille, osakkeenomistajalla on oikeus käyttää eri asiamiestä kunkin arvo-osuustilin osakkeiden osalta. Osakkeenomistaja voi äänestää eri tavoin osalla omistamistaan äänistä. Voidakseen osallistua yhtiökokoukseen ja äänestää siellä osakkeenomistajan tulee olla rekisteröitynä Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon.

Yhtiökokouksessa useimmat päätökset tehdään yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeaminen osakeannin yhteydessä ja päätökset yhtiön sulautumisesta, jakautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan enemmistöä annetuista äänistä sekä kokouksessa edustetuista osakkeista.

Osingot ja muun vapaan pääoman jakaminen

Osingon jakamisesta ja muusta varojenjaosta päättää yhtiökokous äänten enemmistöllä. Kaikki Yhtiön Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet Yhtiön osinkoihin ja muuhun varojenjako. Vallitsevan suomalaisen markkinakäytännön mukaisesti osinkoja maksetaan ainoastaan kerran vuodessa sen jälkeen, kun osakkeenomistajat ovat hyväksyneet Yhtiön tilinpäätöksen ja hallituksen osingonjakoehdotuksen. Osakeyhtiölain mukaan osingon jakamista koskevan päätöksen voi kuitenkin tehdä yhtiökokouksen ohella myös hallitus yhtiökokoukselta saamansa valtuutuksen nojalla.

Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiön oma pääoma jakautuu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottu oma pääoma koostuu osakepääomasta, käyvän arvon rahastoista ja uudelleenarvostusrahastosta sekä aikaisemman Osakeyhtiölain mukaan ennen 1.9.2006 perustetusta mahdollisesta vararahastosta ja ylikurssirahastosta. Muut oman pääoman rahastot kuuluvat vapaaseen omaan pääomaan. Vapaa oma pääoma sisältää siten edellisen tilikauden voiton, edellisten tilikausien kertyneet voittovarot ja Yhtiön muun vapaan oman pääoman erät, mukaan lukien sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto, joista on vähennetty taseen osoittama tappio, yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat sekä eräät muut jakokelvottomat varat.

Osakeyhtiölaissa korostetaan yrityksen maksuvalmiuden säilyttämistä varojenjaon yhteydessä, ja näin ollen varoja ei saa jakaa, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai pitäisi tietää Yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan maksukyvyttömyyden.

Osakeyhtiölain mukaan osingon määrä ei saa ylittää hallituksen esittämää tai hyväksymää määrää. Osakkeenomistajat, joilla on vähintään 10 prosenttia osakkeista, voivat kuitenkin varsinaisessa yhtiökokouksessa vaatia, että osinkona on jaettava vähintään puolet emoyhtiön edeltävän tilikauden voitosta, josta vähennetään mahdollisesti yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät määrät ja kyseessä olevan tilikauden aikana mahdollisesti maksetut aikaisemmat osingot. Tällä tavalla jaettava osinko ei kuitenkaan saa ylittää määrää, joka on ilman velkojien suostumusta mahdollista jakaa, ja se saa olla enintään 8 prosenttia emoyhtiön omasta pääomasta.

Osinko voidaan maksaa ja vapaata omaa pääomaa muutoin jakaa tietyltä tilikaudelta yhtiökokouksen vahvistettua yhtiön tilinpäätöksen tältä tilikaudelta ja päätettyä osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrästä yhtiön hallituksen ehdotuksen perusteella. Osakeyhtiölain mukaan osingonmaksu tai vapaan oman pääoman muu jakaminen voi perustua myös muuhun kuin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta vahvistettuun tilinpäätökseen edellyttäen, että yhtiökokous on vahvistanut kyseisen tilinpäätöksen. Päätettäessä voiton jakamisesta on kuitenkin otettava huomioon tilinpäätöksen laatimisen jälkeen yhtiön taloudellisessa asemassa tapahtuneet olennaiset muutokset.

Osakeyhtiölain mukaan osingot ja muut jako-osuudet maksetaan osakasluetteloon asianomaisena täsmäytyspäivänä merkityille osakkeenomistajille tai hallintarekisteröityjen osakkeidensa haltijaksi merkityille henkilöille. Osakasluetteloa ylläpitää Euroclear Finland tilinhoitajayhteisöjen välityksellä. Osinkoja ei makseta osakkeenomistajille, joita ei ole merkitty osakasluetteloon.

Oikeus osinkoihin vanhennee kolmessa vuodessa osingonmaksupäivästä.

Muun vapaan oman pääoman jakaminen tapahtuu pääpiirteissään edellä osingonjaosta sanottua vastaavalla tavalla.

Katso lisätietoja osinkojen verotuksesta kohdasta "Verotus".

Lunastusvelvollisuus ja -oikeus

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja, jolla on yli 90 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista ja äänistä, on oikeutettu käyvää hinnasta lunastamaan muiden osakkeenomistajien osakkeet (lunastusoikeus). Lisäksi osakkeenomistajalla, jonka osakkeet voidaan lunastaa edellä kuvatulla tavalla, on vastaavasti oikeus vaatia enemmistöomistajalta osakkeidensa lunastamista (enemmistöomistajan lunastusvelvollisuus).

Omistuksen laimentuminen

Osakkeenomistaja, joka ei merkitse tai hanki yhtään Tarjottavaa osaketta Listautumisannissa, suhteellinen omistusosuus ja äänimäärä Yhtiössä laimentuvat vastaavasti.

Listautumisannissa Osakkeiden enimmäislukumäärä voi Tarjottavien osakkeiden liikkeeseenlaskun seurauksena kasvaa 53 086 226 Osakkeeseen olettaen, että Listautumisannissa tarjotaan ja merkitään enimmäismäärä Tarjottavia osakkeita ja että Lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti. Mikäli Yhtiön nykyiset osakkeenomistajat eivät merkitsisi Listautumisannissa Tarjottavia osakkeita, heidän kokonaisomistuksensa Yhtiössä laimenisi 13,5 prosenttia olettaen, että Listautumisannissa tarjotaan ja merkitään enimmäismäärä Tarjottavia osakkeita ja että Lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti.

Yhtiön oma pääoma per Osake 31.3.2021 oli 0,68 euroa. Listautumisannin Merkintähinta on 2,10 euroa Tarjottavalta osakkeelta.

Lisätietoja Yhtiön omistusrakenteesta on esitetty kohdassa "Omistusrakenne".

Osakkeiden luovutus Suomen arvo-osuusjärjestelmässä

Myytäessä osakkeita arvo-osuusjärjestelmän kautta kyseiset osakkeet siirretään tilisiirtona myyjän arvo-osuustililtä ostajan arvo-osuustilille. Myyntiä varten Euroclear Finlandin Infinity 2 -selvitysjärjestelmään merkitään jakotieto, ja tarvittaessa arvo-osuustilille kirjataan arvo-osuuksia koskeva varaus. Kauppa merkitään ennakkokaupaksi siihen saakka, kunnes se on selvitetty ja osakkeet maksettu, minkä jälkeen ostaja merkitään automaattisesti yhtiön osakasluetteloon. Mikäli osakkeet ovat hallintarekisteröityjä ja myyjän ja ostajan osakkeet säilytetään samalla omaisuudenhoitotilillä, osakkeiden myynti ei aiheuta merkintöjä arvo-osuusjärjestelmään, ellei osakkeiden hallintarekisteröinnin hoitaja vaihdu tai osakkeita siirretä omaisuudenhoitotililtä myynnin seurauksena.

Valuuttakontrolli

Ulkomaalaiset voivat hankkia suomalaisen osakeyhtiön osakkeita ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myös vastaanottaa osinkoja ilman erityistä valuuttakontrollilupaa, mutta osinkoa jakava yhtiö joutuu pidättämään lähdeveron Suomesta siirrettävistä varoista, ellei soveltuvasta verosopimuksesta muuta johdu. Ulkomaalaiset, jotka ovat hankkineet suomalaisen osakeyhtiön osakkeita, voivat saada osakkeita rahastoannin yhteydessä tai osallistua uusmerkintään ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myydä suomalaisen yhtiön osakkeita Suomessa, ja tällaisesta myynnistä saadut varat voidaan siirtää pois Suomesta missä tahansa vaihdettavassa valuutassa. Suomessa ei ole voimassa valuuttakontrollisäännöksiä, jotka rajoittaisivat suomalaisen yhtiön osakkeiden myymistä toiselle ulkomaalaiselle.

FIRST NORTH JA SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT

Alla oleva yhteenveto on kuvaus First North -markkinapaikasta ja Suomen arvopaperimarkkinoista yleisellä tasolla ja se perustuu tämän Esitteen päivämääränä Suomessa voimassa oleviin lakeihin. Alla oleva yhteenveto ei ole tyhjentävä.

Yleistä

Suomen arvopaperimarkkinoita valvova viranomainen on Finanssivalvonta. Keskeisiä arvopapereita säänteleviä säädöksiä ovat Arvopaperimarkkinalaki, joka sisältää määräyksiä muun muassa yhtiöiden ja osakkeenomistajien tiedonantovelvollisuudesta, esitevaatimuksista ja julkisista ostotarjouksista, sekä markkinoiden väärinkäyttöasetus ((EU) N:o 596/2014) ("**MAR**"), joka sisältää sääntelyä muun muassa sisäpiiritiedon julkistamisesta sekä liikkeeseenlaskijoiden johtohenkilöiden kauppaportoinnista. Arvopapereiden ja muiden rahoitusvälineiden ottamista julkisen kaupankäynnin kohteeksi ja noteerattujen rahoitusvälineiden kauppaa koskeva sääntely on koottu lakiin kaupankäynnistä rahoitusvälineillä (1070/2017, muutoksineen). Finanssivalvonnan tehtävänä on valvoa näiden määräysten noudattamista. Finanssivalvonta voi antaa tarkempaa sääntelyä Arvopaperimarkkinalain ja muiden lakien nojalla.

Arvopaperimarkkinalain vaatimukset säännellyille markkinoille, kuten esimerkiksi säännökset liputusvelvollisuudesta, eivät koske First Northissa monenkeskisen kaupankäynnin kohteena olevia arvopapereita. Tiettyjä Arvopaperimarkkinalain säännöksiä sovelletaan kuitenkin myös monenkeskisen kaupankäynnin kohteena oleviin arvopapereihin, kuten markkinoiden väärinkäyttöä koskevat säännökset ja tiettyjä julkisia ostotarjouksia koskevat säännöt. Lisäksi Nasdaq First North Growth Market Rulebook -säännöt asettavat velvoitteita First Northissa kaupankäynnin kohteena oleville yhtiöille.

Arvopaperimarkkinalaki ja MAR määrittävät tiedonantovelvollisuuden vähimmäisvaatimukset yhtiöille, jotka hakevat listautumista Nasdaq Helsinkiin tai First North -kauppapaikalle tai joiden arvopaperit ovat julkisen kaupankäynnin kohteena tai jotka tarjoavat arvopapereita yleisölle. Sisäpiiritieto on julkistettava siten, että yleisöllä on nopea pääsy kyseiseen tietoon ja että tietoa voidaan arvioida perusteellisesti, asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti yleisön keskuudessa. Suomalainen pörssi-yhtiö eli yhtiö, jonka liikkeeseen laskemat osakkeet ovat kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla, on velvollinen julkistamaan säännöllisesti taloudellista tietoa yhtiöstä sekä kaikki sellaiset yhtiötä koskevat seikat, joilla, jos ne julkistettaisiin, todennäköisesti olisi huomattava vaikutus kyseisen liikkeeseenlaskijan rahoitusvälineiden hintoihin. Nasdaq First North Growth Market Rulebook -säännöt sisältävät myös velvollisuuden julkistaa säännöllisesti taloudellista tietoa yhtiöstä sekä muita jatkuvaa tiedonantovelvollisuutta koskevia määräyksiä, joiden sisällöstä on määrätty Nasdaq First North Growth Market Rulebook -säännöissä. Julkaistu tieto on myös pidettävä yleisön saatavilla.

Arvopaperimarkkinalaki sisältää myös tiettyjä säännöksiä First Northissa listatuista arvopapereista tehtävistä julkisista ostotarjouksista. Nämä säännökset sääntelevät muun muassa ostotarjouksen tekemisen yhteydessä noudatettavia menettelytapoja, tarjousvastiketta sekä tiedonantovelvollisuutta tarjouksen yhteydessä. First Northissa listatuista osakkeista tehtävän ostotarjouksen tekijä ei saa asettaa ostotarjouksen kohteena olevien arvopapereiden haltijoita eriarvoiseen asemaan. Ostotarjouksen tekijän on myös annettava kohdeyhtiön arvopapereiden haltijoille olennaiset ja riittävät tiedot, joiden perusteella arvopaperin haltijat voivat tehdä perustellun arvion ostotarjouksesta. Ostotarjous on julkistettava sekä toimitettava tiedoksi arvopapereiden haltijoille, First Northille ja Finanssivalvonnalle. Ostotarjouksen tekijää koskevat myös Arvopaperimarkkinalain mukaiset velvoitteet koskien tarjouksen korottamista ja hyvittämistä. Osakeyhtiölain vähemmistöosakkeiden lunastamista koskevat säännökset tulevat sovellettaviksi myös First Northissa kaupankäynnin kohteeksi otettuihin osakkeisiin. Pakollisia julkisia ostotarjouksia koskevaa sääntelyä ei sovelleta First Northissa listattuihin arvopapereihin. Lisätietoja Osakeyhtiölain vähemmistöosakkeiden lunastamista koskevista säännöksistä on esitetty kohdassa "*Osakkeet ja osakepääoma – Osakkeenomistajien oikeudet – Lunastusoikeus ja -velvollisuus*".

Rikoslaki (39/1889, muutoksineen) sisältää säännöksiä julkistamisvaatimusten rikkomisesta, sisäpiiritiedon väärinkäytöstä, sisäpiiritiedon laittomasta ilmaisemisesta ja markkinoiden manipuloinnista. Säännöksissä kuvattu toiminta on kriminalisoitu. MAR:ssa, Arvopaperimarkkinalaissa ja Finanssivalvonnasta annetussa laissa (878/2008, muutoksineen) on annettu Finanssivalvonnalle oikeuden määrätä muun muassa julkistamisvelvollisuutta, sisäpiiritiedon väärinkäyttöä, markkinoiden manipulaatiota ja johtohenkilöiden kauppaportointia koskevien säännösten rikkomisesta hallinnollisia sanktioita lukuun ottamatta tilanteita, joissa tahoa epäillään samasta teosta esitutkinnassa, syyteharkinnassa tai tuomioistuimessa vireillä olevassa rikosasiassa tai taholle on annettu samasta teosta lainvoimainen tuomio. Finanssivalvonta voi esimerkiksi antaa julkisen varoituksen, kieltää henkilöä käymästä kauppaa rahoitusvälineillä taikka määrätä rike- tai seuraamusmaksun.

Kaupankäynti ja kauppohenkilöiden selvitys First Northissa

First North on pohjoismaainen vaihtoehtoinen markkinapaikka osakekaupankäynnille. First Northia ylläpitää Nasdaq Helsinki. Arvopapereiden kauppa ja selvitys tapahtuu First Northissa euroissa ja pienin mahdollinen hinnanmuutos (tikkiväli, *tick size*) arvopapereiden noteerauksissa riippuu osakkeen hinnasta. Osakkeiden, joiden arvo on 0,00-0,499 euroa, tikkiväli on 0,001, osakkeiden, joiden arvo on 0,50-0,995 euroa, tikkiväli on 0,005 ja yli 1 euron arvoisten osakkeiden tikkiväli on 0,01. Hintatiedot tuotetaan ja julkaistaan ainoastaan euroissa. Kaupankäynti First Northin osakemarkkinoilla tapahtuu

INET Nordic -kaupankäyntijärjestelmässä. Kaupankäynti koostuu kaupankäyntiä edeltävästä vaiheesta, varsinaisesta kaupankäynnistä ja kaupankäynnin jälkeisestä vaiheesta. Osakkeilla tehdyt kaupat selvitetään yleensä Euroclearin automaattisessa selvitysjärjestelmässä (Infinity 2) toisena pankkipäivänä kaupantekopäivästä (T+2), elleivät osapuolet ole toisin sopineet.

Arvo-osuusjärjestelmä

Yleistä

Kaikkien Euroopan unioniin sijoittautuneiden liikkeeseenlaskijoiden, jotka laskevat liikkeeseen tai ovat laskeneet liikkeeseen siirtokelpoisia arvopapereita, jotka otetaan kaupankäynnin kohteeksi tai joilla käydään kauppaa kauppapaikoilla, on huolehdittava siitä, että tällaiset arvopaperit muutetaan arvo-osuusmuotoon. Liikkeeseenlaskijalla on oikeus valita arvopaperikeskus, jossa arvopaperit lasketaan liikkeeseen. Arvopaperikeskus ylläpitää arvo-osuusjärjestelmää. Suomessa arvopaperikeskuksena toimii Euroclear Finland Oy, joka tarjoaa arvopapereiden selvitys- ja rekisteröintipalveluja kansallisella tasolla. Euroclear Finland pitää keskitettyä arvo-osuusrekisteriä sekä oman pääoman että vieraan pääoman ehtoisista arvopapereista. Euroclear Finlandin rekisteröity osoite on Urho Kekkosen katu 5 C, 00100 Helsinki.

Suomalaisessa arvopaperikeskuksessa on pidettävä liikkeeseenlaskijoiden lukuun osakasluetteloita arvo-osakkeenomistajista. Arvopaperikeskuksilla ei ole arvopaperikeskusasetuksen (Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 909/2014, annettu 23 päivänä heinäkuuta 2014, arvopaperitoimituksen parantamisesta Euroopan unionissa sekä arvopaperikeskuksista ja direktiivien 98/26/EY ja 2014/65/EU sekä asetuksen (EU) N:o 236/2012 muuttamisesta ETA:n kanalta merkityksellinen teksti, "**Arvopaperikeskusasetus**") mukaan velvollisuutta tarjota osakkeenomistajille maksuttomia liikkeeseenlaskijoiden kustantamia tilejä, mutta arvopaperikeskukset voivat tarjota tällaisia tilejä vapaaehtoisen liiketoimintapäätöksen perusteella. Tilinhoitajayhteisöt, jollaisina toimivat muun muassa pankit, sijoituspalveluyritykset ja arvopaperikeskuksen valtuuttamat selvitysosapuolet, hallinnoivat arvo-osuustilejä sekä tekevät kirjauksia niille.

Kirjaamisenetely

Kaikkien arvo-osuusjärjestelmään liittyneiden yhtiöiden osakkeenomistajien tai näiden omaisuudenhoitajien on avattava arvo-osuustili tilinhoitajayhteisössä taikka hallintarekisteröitävä osakkeet tilikirjausten toteuttamiseksi. Suomalaiset osakkeenomistajat eivät saa hallintarekisteröidä omistamiaan osakkeita Suomessa. Osakkeenomistajille, jotka eivät ole vaihtaneet osakkeitaan arvo-osuuksiksi, avataan arvopaperikeskuksen arvo-osuusrekisteriin yhteistili, jonka tilinhaltijaksi merkitään liikkeeseenlaskija. Kaikki arvo-osuusjärjestelmään rekisteröityjen arvopapereiden siirrot toteutetaan arvo-osuustilisiirtoina tietojärjestelmässä. Tilinhoitajayhteisö vahvistaa kirjauksen toimittamalla kyseisen arvo-osuustilin haltijalle ilmoituksen arvo-osuustileille tehdystä kirjauksesta. Arvo-osuustilin haltijat saavat myös vuosi-ilmoituksen omistuksistaan jokaisen kalenterivuoden päättyessä.

Jokaiselle arvo-osuustilille on merkittävä tiedot tilinhaltijasta ja muista tilille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista tai hallintarekisteröinnin hoitajasta, joka hallinnoi hallintarekisteröidyn tilin varoja, sekä tieto tilinhoitajasta, jonka hoidossa arvo-osuustili on. Lisäksi arvo-osuustilin tulee sisältää tiedot tilille kirjattujen arvo-osuuksien lajista ja määrästä sekä tiliin ja sille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvista oikeuksista ja rajoituksista. Mahdollisesta hallintarekisteröinnistä tehdään kirjattaessa merkintä. Euroclear Finland ja kaikki tilinhoitajayhteisöt ovat velvollisia pitämään saamansa tiedot ehdottoman luottamuksellisina, vaikka eräät rekisteriin liittyvät tiedot (esimerkiksi kunkin tilinomistajan nimi ja osoite) ovat julkisia, hallintarekisteröintitilanteita lukuun ottamatta. Finanssivalvonnalla on oikeus pyynnöstä saada määrättyjä tietoja hallintarekisteröinneistä. Yhtiön on kuitenkin pidettävä osakasluettelo jokaisen nähtävillä yhtiön pääkonttorissa tai, mikäli yhtiö kuuluu arvo-osuusjärjestelmään, arvopaperikeskuksen toimipaikassa Suomessa, hallintarekisteröintitilanteita lukuun ottamatta.

Kukin tilinhoitajayhteisö on ankarassa vastuussa virheistä ja puutteista kirjaustoiminnassa sekä salassapitovelvollisuuden rikkomisesta. Mikäli tilinhaltijalle on aiheutunut vahinkoa virheellisen kirjauksen tai muun virheen tai puutteen vuoksi, eikä asianomainen tilinhoitajayhteisö pysty korvaamaan tällaista vahinkoa johtuen maksukyvyttömyydestä, joka ei ole tilapäistä, on tilinomistaja oikeutettu saamaan korvauksen Euroclear Finlandin lakisääteisestä kirjausrahastosta. Kirjausrahaston pääoman on oltava vähintään 0,0048 prosenttia arvo-osuusjärjestelmässä viiden viimeksi kuluneen kalenterivuoden aikana säilytettävien olleiden arvo-osuuksien yhteenlasketun käyvän arvon keskiarvosta, kuitenkin vähintään 20 miljoonaa euroa. Samalle vahingonkärsijälle maksetaan kirjausrahaston varoista korvauksena vahingonkärsijän samalta tilinhoitajayhteisöltä olevan korvaussaatavan määrä, kuitenkin enintään 25 000 euroa. Kirjausrahaston korvausvelvollisuus on rajoitettu samaan vahingotapaukseen liittyvissä vahingoissa 10 miljoonaan euroon.

Arvopaperien säilyttäminen ja hallintarekisteröinti

Muu kuin suomalainen osakkeenomistaja voi valtuuttaa tilinhoitajan (tai määrätyn muun Euroclear Finlandin hyväksynnän suomalaisen tai ulkomaisen yhteisön) toimimaan puolestaan. Hallintarekisteröityjen osakkeiden nojalla ei voida

käyttää muita omistajalle liikkeeseenlaskijaa kohtaan arvo-osuuden omistajana kuuluvia oikeuksia kuin oikeutta nostaa varoja, muuntaa tai vaihtaa arvo-osuus ja osallistua osake- tai muuhun arvo-osuusantiin. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja voi yhtiökokouksiin osallistumista ja yhtiökokouksessa äänestämistä varten hakea osakkeiden merkitsemistä tilapäisesti osakasluetteloon, jos osakkeenomistajalla on osakkeiden perusteella oikeus olla merkittynä osakasluetteloon yhtiökokouksen täsmäytyspäivänä. Tilapäistä merkintää koskeva ilmoitus on tehtävä viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettavana ajankohtana.

Hallintarekisteröinnin hoitajan on pyydettäessä ilmoitettava Finanssivalvonnalle sekä asianomaiselle yhtiölle nimiinsä rekisteröityjen osakkeiden todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys, mikäli se on tiedossa, sekä tämän omistamien osakkeiden määrä. Mikäli todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys ei ole tiedossa, hallintarekisteröinnin hoitajan on ilmoitettava vastaavat tiedot todellisen osakkeenomistajan edustajana toimivasta tahosta ja toimitettava edustajan kirjallinen vakuutus siitä, että osakkeiden todellinen osakkeenomistaja ei ole suomalainen luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö. Esimerkiksi Euroclear Bank S.A./N.V. ja Clearstream toimivat tilinhoitajina Suomen arvo-osuusjärjestelmissä olevilla tileillään. Osakkeenomistajan, joka haluaa pitää osakkeitaan arvo-osuusjärjestelmässä omissa nimissään, mutta jolla ei ole arvo-osuustiliä Suomessa, tulee avata arvo-osuustili jonkin tilinhoitajan kautta sekä euromääräinen tili pankissa.

Sijoittajien korvausrahasto

Suomen lain mukaan sijoittajat jaetaan ammattimaisiin ja ei-ammattimaisiin sijoittajiin. Ammattimaisia sijoittajia ovat sellaiset liikeyritykset ja julkisyhteisöt, joiden voidaan olettaa tuntevan arvopaperimarkkinat ja niiden riskit. Asiakas voi lisäksi itse kirjallisesti ilmoittaa olevansa ammattitaitonsa ja sijoituskokemuksensa perusteella ammattimainen sijoittaja. Yksityishenkilöt ovat kuitenkin pääsääntöisesti ei-ammattimaisia sijoittajia.

Luottolaitosten ja asiakasvaroja hallinnoivien tai hallussaan pitävien sellaisten sijoituspalveluyritysten, jotka eivät tarjoa vain yksinomaan toimeksiantojen välittämistä tai sijoitusneuvontaa tai monenkeskisen kaupankäynnin järjestämistä, on kuuluttava sijoittajien korvausrahastoon. Korvausrahasto turvaa sijoittajien selvien, riidattomien ja erääntyneiden saamisten suorituksen silloin, kun sijoituspalveluyritys tai luottolaitos ei muuten pysty muun kuin tilapäisen maksukyvyttömyyden vuoksi maksamaan sijoittajien saamia tietyn määräajan kuluessa. Korvausrahasto korvaa ainoastaan ei-ammattimaisien sijoittajien saamia. Sijoittajalle maksetaan 90 prosenttia hänen saamisestaan, kuitenkin enintään 20 000 euroa. Rahasto ei korvaa osakekurssien laskusta tai vääristä sijoituspäätöksistä johtuvia tappioita, joten asiakas vastaa edelleen omien sijoituspäätöstensä seurauksista. Luottolaitosten tallettajille korvataan pankin maksukyvyttömyystilanteessa saamisesta 100 000 euroon asti talletussuojarahaston varoista. Tallettajan varat ovat joko talletussuojarahaston tai korvausrahaston piirissä, joten samoilla varoilla ei ole kaksinkertaista suojaa.

VEROTUS

Alla esitetty yhteenveto perustuu tämän Esitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön ja valitsevaan oikeus- ja verotuskäytäntöön. Muutokset verolainsäädännössä ja sen tulkinnassa saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti. Alla oleva yhteenveto ei ole tyhjentävä eikä siinä ole otettu huomioon tai selvitetty minkään muun maan kuin Suomen verolainsäädäntöä tai oikeus- ja verotuskäytäntöä. Sijoittajan verotuksellisen kotipaikan ja Yhtiön perustamismaan Suomen verolainsäädäntö voivat vaikuttaa Tarjottavista osakkeista saatavaan tuottoon, ja sijoitusta harkitsevien tulisi kääntyä veroasiantuntijan puoleen saadaakseen tietoja Tarjottavien osakkeiden merkitsemiseen, omistamiseen ja luovuttamiseen liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa tai muualla. Sijoittajien, joiden verotukseen jonkin muun maan lainsäädäntö saattaa vaikuttaa, tulisi kääntyä veroasiantuntijan puoleen heidän yksilöllisiin olosuhteisiinsa liittyvien veroseuraamusten selvittämiseksi.

Suomen verotus

Seuraavassa käsitellään yleisesti Suomen tulo- ja varainsiirtoveroseuraamuksia, joilla saattaa olla merkitystä Listautumisen kannalta. Alla oleva kuvaus soveltuu Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisiin luonnollisiin henkilöihin sekä osakeyhtiöihin, ja siinä käsitellään myös esimerkiksi osingonjakoon sekä Osakkeiden myynnistä saatavaan luovutusvoittoon soveltuvaan Suomen verolainsäädäntöä.

Seuraavassa ei käsitellä Yhtiön itsensä tai sen työntekijöiden tai heidän omistamiensa yhtiöiden verotusta tai veroseuraamuksia, jotka kohdistuvat muihin osakkeenomistajiin, joiden verotukseen sovelletaan erityissäännöksiä. Tällaisia osakkeenomistajia ovat muun muassa tuloverosta verovapaat yhteisöt, liiketoimintaa harjoittamattomat yhteisöt, avoimet yhtiöt, kommandiittiyhtiöt, elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaan verotettavat luonnolliset henkilöt ja luonnolliset henkilöt, jotka vuodesta 2020 lähtien sovellettavan uuden lainsäädännön mukaisesti omistavat osakkeita osakesäästötilin kautta. Seuraavassa ei myöskään käsitellä ulkomaisten väliyhteisöjen Suomessa yleisesti verovelvollisten osakkaiden veroseuraamuksia, yritysjärjestelyitä koskevia erityissäännöksiä eikä Suomen perintö- tai lahjaveroseuraamuksia.

Tämä kuvaus perustuu seuraaviin lakeihin:

- tuloverolakiin (1535/1992, muutoksineen),
- lakiin elinkeinotulon verottamisesta (360/1968, muutoksineen),
- lakiin rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta (627/1978, muutoksineen),
- varainsiirtoverolakiin (931/1996, muutoksineen), ja
- verotusmenettelystä annettuun lakiin (1558/1995, muutoksineen).

Lisäksi seuraavassa on otettu huomioon oikeuskäytäntö sekä veroviranomaisten päätökset ja lausunnot, jotka ovat voimassa ja saatavilla tämän Esitteen päivämääränä. Verolainsäädäntöä, oikeuskäytäntöä sekä veroviranomaisten kannanottoja voidaan tulevaisuudessa muuttaa, ja näillä muutoksilla voi olla myös takautuva vaikutus.

Yleistä

Verovelvollisen verovelvollisuusasema määrittää Suomen verotusoikeuden laajuuden. Yleisesti verovelvolliset ovat Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan vain Suomesta saadusta tulosta. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevaan tuloverotukselliseen kiinteään toimipaikkaan liittyviä tuloja verotetaan Suomessa. Suomea sitovat verosopimukset voivat rajoittaa Suomen sisäisen verolainsäädännön soveltamista ja estää rajoitetusti verovelvollisen Suomesta saaman tulon verottamisen Suomessa.

Luonnollisen henkilön katsotaan olevan Suomessa yleisesti verovelvollinen silloin, kun hän jatkuvasti oleskelee Suomessa yli kuuden kuukauden ajan tai hänellä on Suomessa varsinainen asunto ja koti. Ulkomaille muuttanutta Suomen kansalaista pidetään Suomessa yleisesti verovelvollisena muuttovuoden ja kolmen seuraavan kalenterivuoden ajan, ellei hän näytä, ettei hänellä ole kyseisenä verovuonna ollut olennaisia siteitä Suomeen. Ansiotulo verotetaan progressiivisen veroasteikon mukaan. Enintään 30 000 euron kalenterivuoden pääomatulo verotetaan 30 prosentin verokannan mukaan ja 30 000 euroa ylittävä osuus kalenterivuoden pääomatulosta verotetaan 34 prosentin verokannan mukaan. Suomen lain mukaisesti perustetut yhtiöt ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia ja siten Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. 1.1.2021 alkaen yleinen verovelvollisuus muodostuu myös yhteisön tosiasiallisen johtopaikan perusteella. Kuitenkin toisessa ETA-valtiossa perustetun tai rekisteröidyn sijoitusrahastolain (213/2019, muutoksineen) 1 luvun 2 §:n 17 kohdassa tarkoitetun yhteissijoitusyrityksen sekä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014, muutoksineen) 2 luvun 1 §:ssä tarkoitetun vaihtoehtorahaston osalta noudatetaan siirtymäaikaa, jonka nojalla vastaavaa sääntöä sovelletaan vasta vuodesta 2023 alkaen. Lisäksi Suomessa rajoitetusti verovelvolliset ovat velvollisia maksamaan yhteisöveroa Suomessa sijaitsevien kiinteiden toimipaikkojensa tulosta. Yhteisöverokanta Suomessa on tällä hetkellä 20 prosenttia.

Seuraavassa on yhteenveto tietyistä Osakkeiden hankintaan, omistukseen ja luovutukseen liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisille osakkeenomistajille.

Henkilöstöanti

Tuloverolain mukaan työnantaja voi tarjota uusia osakkeitaan työntekijälle 10 prosentin alennuksella ilman, että siitä syntyy verotettavaa etuutta. Alennus on tuloverolaissa säädetyn mukaisesti osakkeiden käyvän arvon ja uusien osakkeiden merkintähinnan välinen erotus. Työnantajan tarjoamien osakkeiden tulee olla uusia liikkeeseen laskettuja osakkeita ja osakkeita tulee tarjota henkilöstön enemmistölle, jotta anti täyttää verovapauden edellytykset. 10 prosenttia merkintähinnasta ylittävä alennus katsotaan työntekijän verotettavaksi ansiotuloksi. Veronalainen etu syntyy, kun työntekijä merkitsee hänelle Henkilöstöannissa tarjotun uuden osakkeen.

Yhtiön käsityksen mukaan Henkilöstöantiin soveltuu tuloverolain 66 § ja alennus ei ole veronalaista tuloa. Jos vastoin Yhtiön käsitystä katsottaisiin, että tuloverolain mukainen henkilöstöannin verovapaus ei sovellu Henkilöstöantiin, veronalainen etu tullaan ottamaan huomioon ennakonpidätyksissä ja ilmoittamaan Verohallinnolle siten kuin verolainsäädäntö edellyttää. Henkilöstöannissa Tarjottavia osakkeita merkitsevien henkilöiden verotuskohtelu riippuu siitä, onko merkitsevä taho luonnollinen henkilö vai oikeushenkilö, ja muista merkitsevän tahon verotukselliseen asemaan liittyvistä seikoista.

Osinkojen ja pääomanpalautusten verotus

Osinkojen verokohtelu riippuu siitä, onko osinkoja jakava yhtiö julkisesti noteerattu vai ei. Suomen tuloverolain 33 a §:n 2 momentin mukaisella julkisesti noteeratulla yhtiöllä ("**Noteerattu yhtiö**") tarkoitetaan yhtiötä, jonka osakkeet ovat asetettu kaupankäynnin kohteeksi:

- kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa (1070/2017, muutoksineen) tarkoitettulla säännellyllä markkinalla;
- muulla säännellyllä ja viranomaisen valvonnassa olevalla markkinalla Euroopan talousalueen ulkopuolella; tai
- kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitettua monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä edellyttäen, että osake on asetettu kaupankäynnin kohteeksi yhtiön hakemuksesta tai sen suostumuksella.

First North on monenkeskinen kaupankäyntijärjestelmä, kuten yllä on esitetty, joten julkisesti kaupankäynnin kohteena olevan yhtiön osingon jakamiseen liittyvät säännökset soveltuvat Yhtiön osingon verotukseen.

Varojenjakoon vapaan oman pääoman rahastosta (Osakeyhtiölain 13 luvun 1 §:n 1 momentti) tuloverolain 33 a §:n 2 momentissa tarkoitettu Noteeratusta yhtiöstä verotetaan osingonjakona. Näin ollen seuraavassa kuvattu soveltuu myös varojenjakoon Yhtiön vapaan oman pääoman rahastosta.

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön Noteeratusta yhtiöstä saamista osingoista 85 prosenttia on veronalaista pääomatuloa ja 15 prosenttia on verovapaata tuloa. Sovellettava verokanta on tällä hetkellä 30 prosenttia siltä osin kuin pääomatulot kalenterivuonna ovat enintään 30 000 euroa ja 34 prosenttia 30 000 euroa ylittäviltä osin.

Kun Noteerattu yhtiö jakaa osinkoa Suomessa yleisesti verovelvollisille luonnollisille henkilöille tai kuolinpesille, sen on tehtävä jakamastaan osingosta ennakonpidätys. Tämän Esitteen päivämääränä osingosta tehtävän ennakonpidätyksen määrä on 25,5 prosenttia. Yhtiön pidättämä vero hyvitetään osingonsaajan lopullisessa verotuksessa.

Hallintarekisterin kautta omistavan tahon ollessa Suomessa yleisesti verovelvollinen luonnollinen henkilö, ennakonpidätyksen suuruus on 50 prosenttia, jos osinkoa jakava Noteerattu yhtiö tai osingon saajaa lähinnä oleva säilyttäjä ei saa tai säilyttäjä ei voi toimittaa Verohallinnolle vaadittuja osingonsaajaa koskevia yksilöintitietoja.

Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön on tarkistettava, että esitetyssä veroilmoituksessa hänen verovuonna saamansa osinkotulot on raportoitu oikein ja tarvittaessa korjattava osinkotulojen ja ennakonpidätysten oikeat määrät veroilmoitukseen.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Osingot, joita Noteerattu yhtiö saa toiselta Noteeratulta yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti verovapaata tuloa. Jos osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen (ainoastaan raha-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla voi olla tässä yhteydessä tarkoitettua sijoitusomaisuutta), niistä saatavista osingoista on verotettavaa tuloa 75 prosenttia ja loput 25 prosenttia verovapaata tuloa.

Osingot, joita suomalainen julkisesti noteeraamaton yhtiö saa Noteeratulta yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti 100 prosenttisesti verotettavaa tuloa. Jos kuitenkin julkisesti noteeraamaton yhtiö omistaa välittömästi vähintään 10 prosenttia osinkoa

jakavan Noteeratun yhtiön osakepääomasta, on tällaisille osakkeille saatava osinko verovapaata edellyttäen, että osakkeet eivät kuulu osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen. Jos osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen, niistä saatavista osingoista on verotettavaa tuloa 75 prosenttia loppuosan ollessa verovapaata tuloa.

Rajoitetusti verovelvolliset

Suomalaisen yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle sijoittajalle maksamasta osingosta on suomalainen osingonmaksaja pääsääntöisesti velvollinen perimään lähdeveron osingon maksamisen yhteydessä, eikä osingosta tarvitse maksaa muita veroja Suomessa.

Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle maksettujen osinkojen lähdeveroprosentti on tällä hetkellä 20 prosenttia. Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle luonnolliselle henkilölle ja muille kuin yhteisömuotoisille tulonsaajille maksettujen osinkojen lähdeveroprosentti on tällä hetkellä 30 prosenttia. Lähdevero voi alentua tai poistua osinkoon sovellettavan verosopimuksen nojalla.

Lähdeveroa ei kuitenkaan peritä osingoista, joiden saaja on niin sanotun emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU, muutoksineen) 2 artiklassa tarkoitettu Euroopan unionin jäsenvaltiossa asuva yhteisö, joka välittömästi omistaa vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta, ja joiden osalta myös muut edellytykset emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU, muutoksineen) mukaisten etujen myöntämiseksi täyttyvät.

Tietyille Euroopan talousalueella asuville ulkomaisille yhteisöille maksetut osingot ovat joko täysin verovapaita tai niihin sovelletaan alennettua lähdeveroprosenttia riippuen siitä, miten osinkoa verotettaisiin, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle. Lähdeveroa ei peritä Suomessa osingoista, jotka suomalainen yhtiö on maksanut Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle edellyttäen, että (i) osingonsaajan kotipaikka on Euroopan talousalueella; (ii) osingonsaajan kotivaltioon sovelletaan Neuvoston virka-apudirektiiviä (2011/16/EU, muutoksineen) tai sopimusta koskien virka-apua ja tietojenvaihtoa veroasioissa; (iii) osinkoa saava yhtiö on tuloverolain 33d §:n, 4 momentissa tai elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6a §:ssä tarkoitettua suomalaista yhteisöä vastaava yhteisö; (iv) osinko olisi kokonaan verovapaa vastaavalle suomalaiselle yhtiölle tai yhteisölle maksettuna; ja (v) osinkoa saava yhtiö näyttää (kotimaansa veroviranomaisten antamalla todistuksella), että maksettua lähdeveroa ei tosiasiaassa voida kokonaisuudessaan hyvittää osingonsaajan asuinvaltiossa Suomen ja osingonsaajan asuinvaltion välillä tehdyn verosopimuksen perusteella.

Edellä mainitun rajoittamatta osinko on vain osittain verovapaa, jos Osakkeet kuuluvat vastaanottavan yhteisön sijoitusomaisuuteen eikä osinkoja vastaanottava yhtiö ole emo-tytäryhtiödirektiivin edellytykset täyttävä yhteisö ja omista suoraan vähintään kymmentä prosenttia jakavan yhtiön pääomasta. Tässä tapauksessa sovellettava lähdeverokanta on tällä hetkellä 15 prosenttia. Edellytys tälle verokohtelulle on, että vastaanottavan yhteisön kotipaikka on edellä kohdissa (i) ja (ii) esitetyt vaatimukset täyttävässä valtiossa ja yhteisö täyttää kohdassa (iii) esitetyt edellytykset. Sovellettavasta kaksinkertaisen verotuksen poistamista koskevasta sopimuksesta riippuen sovellettava lähdevero voi olla myös alempi kuin 15 prosenttia.

Kun suomalaisen yhtiön osakkeita säilytetään hallintarekisteröidyllä arvo-osuustilillä, osinkoja maksava suomalainen yhtiö maksaa osingot hallintarekisteröidylle arvo-osuustilille, jonka omaisuudenhoitaja välittää maksetut osingot tosiasiallisille edunsaajille. Vuodesta 2021 alkaen hallintarekisteröidylle osakkeille maksettaviin osinkoihin voidaan soveltaa verosopimuksessa määrättyä alempaa lähdeveroprosenttia, mikäli osinkoa jakava noteerattu yhtiö tai rekisteröity säilyttäjä on huolellisesti selvittänyt osingonsaajan asuinvaltion sekä varmistanut verosopimuksen soveltuvuuden kuten tarkemmin edellytetään rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain (627/1978, muutoksineen) 10 b §:ssä. Lisäksi osinkoa jakavalla noteeratulla yhtiöllä ja rekisteröityneellä säilyttäjällä on velvollisuus toimittaa Verohallinnolle rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta annetun lain (627/1978, muutoksineen) 10 c §:ssä sekä verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995, muutoksineen) 15 e §:ssä tarkemmin yksilöidyt yksityiskohtaiset tunnistetiedot osingonsaajasta. Mikäli yksityiskohtaisia tunnistetietoja ei ole toimitettu, on hallintarekisteröidylle osakkeille maksettavasta osingosta pidätettävä 35 prosentin suuruinen lähdevero. Osingonsaajalla on tällaisessa tilanteessa mahdollisuus hakea Verohallinnolta lähdeveron palautusta siltä osin kuin edellytykset alemman lähdeveroprosentin soveltamiselle ovat olemassa.

Mikäli osingonsaajana on Euroopan talousalueella asuva rajoitetusti verovelvollinen luonnollinen henkilö, hän voi tietyin edellytyksin vaatia, että suomalaisen yhteisön maksamien osinkojen verotus toimitetaan lähdeverotuksen sijasta verotusmenettelystä annetun lain mukaisessa järjestyksessä.

Luovutusvoittoverotus

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Osakkeiden myynnistä (muuten kuin elinkeinotoiminnan harjoittamisen yhteydessä) syntynyt luovutusvoitto tai -tappio verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulona tai luovutusvoitosta vähennyskelpoisena luovutustappiona. Luovutusvoittoja verotetaan tällä hetkellä 30 prosentin verokannan mukaan (kuitenkin jos pääomatulojen yhteismäärä ylittää kalenterivuodessa 30 000 euroa on vero ylimenevästä määrästä 34 prosenttia).

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen hankintameno ja myynnistä aiheutuneet kulut. Vaihtoehtoisesti luonnolliset henkilöt voivat todellisen hankintamenon sijasta käyttää verotuksessa hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on 20 prosenttia myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintamenon sijasta, voiton hankkimisesta aiheutuneiden kustannusten katsotaan sisältyvät hankintameno-olettamaan, eikä niitä voida siten vähentää erikseen myyntihinnasta.

Luonnollisten henkilöiden osakkeiden myynnistä aiheutuvat luovutustappiot voidaan vähentää ensisijaisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön luovutusvoitosta ja toissijaisesti muusta pääomatulosta samana ja viitenä luovutusta seuraavana verovuotena. Luovutustappiota ei oteta huomioon pääomatulojen alijäämää laskettaessa kyseiselle verovuodelle eikä sen perusteella siten myönnetä alijäämähyvitystä. Mikäli verovuonna luovutetun omaisuuden yhteenlasketut luovutus hinnat ovat enintään tuhat euroa, (lukuun ottamatta omaisuutta, jonka luovutus on Suomen verolainsäädännön nojalla verovapaata), osakkeista saatu luovutusvoitto ei ole veronalaista tuloa. eikä myöskään luovutustappio ole vähennyskelpoinen, jos lisäksi kyseisen omaisuuden yhteenlasketut hankintamenot ovat enintään tuhat euroa.

Suomessa yleisesti verovelvollisten luonnollisten henkilöiden on täydennettävä esitetyttyyn veroilmoitukseensa tiedot verovuonna tapahtuneista arvopapereiden, kuten Osakkeiden, luovutuksista ja hankinnoista.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Seuraavassa esitetty koskee vain sellaisia suomalaisia osakeyhtiöitä, joita verotetaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain nojalla. Osakkeista saatava luovutusvoitto on pääsääntöisesti osakeyhtiön verotettavaa tuloa.

Osakkeiden myynnistä syntynyt luovutusvoitto lasketaan useimmilla suomalaisilla yleisesti verovelvollisilla osakeyhtiöillä verovuodesta 2020 alkaen yksinomaan elinkeinotulon verottamisesta annetun lain mukaan. Tällaisen yhtiön omistamat osakkeet jakautuvat eri omaisuuslajeihin, joita ovat yhtiön käyttö-, vaihto-, sijoitus- ja rahoitusomaisuus sekä verovuodesta 2020 alkaen myös muun omaisuuden omaisuuslaji. Osakkeiden luovutusten ja arvonalentumisten verokohtelu vaihtelee osakkeiden omaisuuslajista riippuen, ja useimpien suomalaisten osakeyhtiöiden tulisi siten määrittää, mihin omaisuuslajiin osakkeet kuuluvat. Muun omaisuuden omaisuuslajia koskevat erityiset rajoitukset. Esimerkiksi muuhun omaisuuteen kuuluvien useimpien osakeyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta syntyvät tappiot voidaan yleensä vähentää vain muun omaisuuden luovutuksesta syntyviä luovutusvoittoja vastaan verovuonna ja viitenä seuraavana verovuonna.

Luovutusvoitto (sekä myös luovutustappio) lasketaan vähentämällä luovutushinnasta todellisen hankintahinnan ja myyntikustannusten yhteismäärä. Luovutettujen osakkeiden hankintameno on siten useimmille yhtiöille vähennyskelpoista menoa kunkin omaisuuslajin asettamien edellytysten ja rajoitusten mukaisesti.

Useimpien osakeyhtiöiden elinkeinotoiminnan tulolähteeseen kuuluvien osakkeiden mahdollinen luovutustappio voidaan lähtökohtaisesti vähentää muista elinkeinotoiminnan tuloista kunkin omaisuuslajin asettamien edellytysten ja rajoitusten mukaisesti. Elinkeinotoiminnan tulolähteen vahvistetut tappiot voidaan vähentää tappiovuotta seuraavien kymmenen vuoden aikana elinkeinotoiminnan tulolähteen verotettavasta tulosta. Useimmilla yhtiöillä kuitenkin esimerkiksi muun omaisuuden omaisuuslajiin kuuluvat useimpien osakkeiden luovutustappiot ovat vähennettävissä vain samaan omaisuuslajiin kuuluvista luovutusvoitoista tappiovuonna tai sitä seuraavien viiden vuoden aikana muun omaisuuden omaisuuslajin luovutusvoitoista.

Yhtiön saamat luovutusvoitot sellaisista elinkeinotoimintaan kuuluvista käyttöomaisuusosakkeista, jotka yhtiö on omistanut vähintään vuoden ajan ja jotka oikeuttavat vähintään 10 prosenttiin yhtiön osakepääomasta, voivat kuitenkin olla tietyillä edellytyksillä verovapaata. Luovutustappiot tällaisista verovapaasti luovutettavissa olevista osakkeista ovat tässä tapauksessa verotuksessa vähennyskeltottomia. Käyttöomaisuuteen kuuluvien muiden kuin verovapaasti luovutettavien osakkeiden luovutuksesta syntynyt tappio on vähennyskelpoinen vain käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksista saaduista veronalaisista voitoista verovuonna ja viitenä seuraavana verovuonna.

Rajoitetusti verovelvolliset

Rajoitetusti verovelvolliset eivät pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia suomalaisen yhtiön osakkeiden myynnistä saamastaan luovutusvoitosta, paitsi jos rajoitetusti verovelvollisella katsotaan olevan tuloverolaissa ja soveltuvassa verosopimuksessa tarkoitettu kiinteä toimipaikka Suomessa ja osakkeet katsotaan kyseisen kiinteän toimipaikan omaisuudeksi tai luovutuksen kohteena olevan yhtiön kokonaisvaroista enemmän kuin 50 prosenttia muodostuu yhdestä tai useammasta Suomessa sijaitsevasta kiinteistöstä.

Varainsiirtoverotus

Suomessa uusien osakkeiden liikkeeseen laskemisen ja merkinnän yhteydessä ei makseta Suomessa varainsiirtoveroa. Julkisen kaupankäynnin kohteena olevien osakkeiden, kuten First Northissa noteerattujen osakkeiden, luovutuksesta kiinteää rahavastiketta vastaan ei pääsääntöisesti peritä Suomessa varainsiirtoveroa. Verovapauden edellytyksenä on se, että välittäjä tai muu kaupan osapuoli on sijoituspalvelulaissa (747/2012, muutoksineen) määritelty sijoituspalveluyritys, ulkomainen sijoituspalveluyritys tai muu sanotussa laissa tarkoitettu sijoituspalvelun tarjoaja tai se, että luovutuksensaaja on hyväksytty kaupan osapuoleksi markkinoilla, jolla luovutus tapahtuu. Jos välittäjä tai muu kaupan osapuoli ei ole varainsiirtoverolaissa määritelty arvopaperikauppias (toisin sanoen välittäjä on ulkomainen arvopaperikauppias, jolla ei ole sivuliikettä tai -konttoria Suomessa), verovapauden edellytyksenä on, että luovutuksensaaja ilmoittaa luovutuksesta Suomen veroviranomaisille kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai että välittäjä tekee vuosi-ilmoituksen veroviranomaisille verotusmenettelystä annetun lain mukaisesti.

Verovapauden piirissä eivät ole tietyt erikseen määritellyt luovutukset, kuten pääomansijoituksena tai varojen jakona tapahtuva luovutus tai osakkeiden luovutus, jossa vastike muodostuu osittain tai kokonaan työpanoksesta. Verovapaus ei myöskään koske osakkeiden luovutusta, joka tapahtuu Osakeyhtiölaissa säädetyn vähemmistöosakkeenomistajien lunastusvelvollisuuden täyttämiseksi. Erityisten sääntöjen perusteella verovapaus soveltuu tiettyjen edellytysten täyttyessä myös listautumisten yhteydessä, vaikka verovapaus ei yleisesti ottaen koske luovutusta, joka perustuu sellaiseen tarjoukseen, joka on tehty sen jälkeen, kun tarkoitettu kaupankäynti arvopaperilla on päättynyt, tai ennen kuin kaupankäynti on alkanut.

Mikäli osakkeiden luovutus ei täytä edellä esitettyjä varainsiirtoverovapauden edellytyksiä, ostajan on maksettava varainsiirtoveroa 1,6 prosenttia luovutushinnasta. Varainsiirtoverolaissa määriteltyjen kiinteistöyhtiöiden luovutuksiin sovelletaan 2 prosentin verokantaa. Jos ostaja ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen tai ulkomaisen luottolaitoksen, sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan suomalainen sivuliike tai -konttori, myyjän on perittävä vero ostajalta. Mikäli välittäjänä on suomalainen sijoituspalveluyritys tai luottolaitos tai ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai -konttori, on se velvollinen perimään varainsiirtoveron ostajalta ja tilittämään sen valtiolle. Mikäli kumpikaan kaupan osapuolista ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen taikka ulkomaisen luottolaitoksen tai sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön tai ETA-vaihtoehtorahastojen hoitajan suomalainen sivuliike tai -konttori, osakkeiden luovutuksesta ei peritä varainsiirtoveroa, ellei siirron kohteena ole kotimaisen asunto-osakeyhtiön, keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön, kiinteistöholdingyhtiön tai muun kiinteistöosakeyhtiön osakkeita.

Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on vähemmän kuin kymmenen euroa.

LISTAUTUMISANNIN JÄRJESTÄMINEN

Järjestämissopimus

Toivon ja Pääjärjestäjän odotetaan tekevän arviolta 10.6.2021 Listautumisania koskevan järjestämissopimuksen ("**Järjestämissopimus**"). Järjestämissopimuksen mukaan Yhtiö sitoutuu laskemaan liikkeeseen Tarjottavia osakkeita Pääjärjestäjän hankkimille merkitsijöille.

Järjestämissopimus sisältää tavanomaisia ehtoja, joiden mukaan Pääjärjestäjällä on oikeus tietyissä tilanteissa ja tietyin edellytyksin irtisanoa Järjestämissopimus. Tällaisiin tilanteisiin kuuluvat tietyt merkittävät haitalliset muutokset liittyen Toivon liiketoimintaan, johtoon, taloudelliseen tilaan, liiketoiminnan tulokseen tai Toivon tulevaisuudennäkymiin sekä tietyt muutokset muun muassa kansallisissa tai kansainvälisissä poliittisissa tai taloudellisissa olosuhteissa.

Toivon odotetaan antavan Järjestämissopimuksessa tavanomaisia vakuutuksia Pääjärjestäjälle liittyen muun muassa Toivon liiketoimintaan, taloudelliseen tietoon, lakien ja säännösten noudattamiseen, Osakkeisiin sekä Esitteen sisältöön. Yhtiö sitoutuu Järjestämissopimuksessa tietyin ehdoin korvaamaan Pääjärjestäjälle mahdolliset vahingot ja kulut Listautumisasiin liittyen.

Listautumisasi koostuu (i) yleisöannista yksityishenkilöille ja yhteisöille Suomessa, (ii) private placement -järjestelyistä institutionaalisille sijoittajille Suomessa ja soveltuvien lakien mukaisesti kansainvälisesti sekä (iii) henkilöstöannista Yhtiöön tai sen konserniyhtiöihin merkintäaikaana työsuhteessa olevalle henkilöstölle sekä Yhtiön johtoryhmän jäsenille. Tarjottavia osakkeita ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain Arvopaperilain mukaisesti.

Luovutusrajoitukset (Lock-up)

Yhtiön odotetaan sopivan, että se ei ilman Pääjärjestäjän antamaa etukäteistä kirjallista suostumusta ajanjaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua Listautumisesta, laske liikkeeseen, tarjoa, panttaa, myy, sitoudu myymään, myy optio-oikeutta osakkeisiin tai oikeutta ostaa, osta mitään optio-oikeutta tai oikeutta myydä, luovuta optio-oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa tai muutoin siirrä tai luovuta (tai julkista tällaista toimea) suoraan tai välillisesti omistamia Osakkeita tai arvopapereita, jotka oikeuttavat Osakkeisiin tai ovat muunnettavissa tai vaihdettavissa Osakkeiksi, tai tee mitään vaihtosopimusta tai muuta sopimusta, jolla Osakkeiden omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät kokonaan tai osittain riippumatta siitä, toteutetaanko tällainen sopimus Osakkeiden tai muiden arvopapereiden toimituksella, käteisellä tai muulla tavalla tai tee Yhtiön yhtiökokoukselle ehdotusta toteuttaa tällaista järjestelyä. Luovutusrajoitus ei koske Listautumisasiin toteuttamiseen liittyviä toimenpiteitä. Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenten odotetaan sopivan Yhtiön luovutusrajoitus sopimusta tietyin poikkeuksin vastaavan luovutusrajoitus sopimuksen, joka päättyy 360 päivän kuluttua Listautumisesta.

Henkilöstöantiin osallistumisen edellytyksenä on sitoutuminen luovutusrajoituksen noudattamiseen. Luovutusrajoituksen mukaisesti Henkilöstöantiin osallistuvat eivät ilman Pääjärjestäjän kirjallista suostumusta (jota Pääjärjestäjä ei saa kohutuuttomasti evätä) ajanjaksolla, joka päättyy 360 päivää Listautumisen jälkeen (eli arviolta 6.6.2022), myy, myy lyhyeksi tai muutoin luovuta suoraan tai välillisesti Tarjottavia osakkeita tai Tarjottavien osakkeiden omistamiseen oikeuttavia optio-oikeuksia tai warrantteja tai muita Tarjottaviksi osakkeiksi muutettavia tai vaihdettavia arvopapereita, jotka he omistavat tai ovat hankkineet Henkilöstöannissa tai joiden luovuttamiseen heillä on valtuudet. Henkilöstöantiin osallistuvat henkilöt hyväksyvät merkinnän tehdessään sen, että heitä sitoo ilman erillisiä toimenpiteitä edellä mainittu luovutusrajoitus, ja että se kirjataan Yhtiön toimeksiannosta merkitsijän arvo-osuustilille.

Luovutusrajoitus sopimusten ehdot koskevat yhteensä noin 87,0 prosenttia Osakkeista Listautumisasiin jälkeen ilman Lisäosakeoptiota (Lisäosakeoptio huomioon ottaen noin 85,5 prosenttia) olettaen, että kaikki Listautumisasiin alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti (luovutusrajoitusten suhteellinen osuus Osakkeista on laskettu ennen hallituksen ja johtoryhmän jäsenten tai henkilöstön mahdollisia merkintöjä Listautumisasiin).

Lisäosakeoptio

Listautumisasiin yhteydessä Yhtiö voi myöntää vakauttamisjärjestäjänä toimivalle Danske Bankille ("**Vakauttamisjärjestäjä**") lisäosakeoption, joka oikeuttaisi Vakauttamisjärjestäjän merkitsemään suunnatussa annissa Merkintähinnalla enintään 934 938 lisäosaketta ("**Lisäosakkeet**") yksinomaan mahdollisten ylikysyntätilanteiden kattamiseksi Listautumisasiin yhteydessä ("**Lisäosakeoptio**"). Lisäosakeoptio on käytettävissä 30 päivän ajan Osakkeiden kaupankäynnin alkamisesta First Northissa (eli arviolta 11.6.2021 ja 10.7.2021 välinen ajanjakso) ("**Vakauttamisaika**"). Lisäosakkeiden enimmäismäärä vastaa 1,8 prosenttia Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä olettaen, että kaikki Listautumisasiin alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja Lisäosakeoptiota ei käytetä. Lisäosakkeet vastaavat kuitenkin aina enintään 15 prosenttia Tarjottavien osakkeiden yhteismäärästä.

Vakauttaminen

Vakauttamisjärjestäjällä on oikeus, muttei velvollisuutta toteuttaa Vakauttamisaikana toimenpiteitä, jotka vakauttavat, ylläpitävät tai muuten vaikuttavat Osakkeiden hintaan. Vakauttamisjärjestäjä voi allokoida Tarjottavien osakkeiden kokonaismäärää suuremman määrän Osakkeita, jolloin syntyy lyhyt positio. Lyhyt positio on katettu, mikäli se ei ylitä Lisäosakkeiden määrää. Vakauttamisjärjestäjä voi sulkea katetun lyhyen position käyttämällä Lisäosake-option ja/tai ostamalla Osakkeita markkinoilta. Määritettäessä Osakkeiden hankintatapaa lyhyen position kattamiseksi, Vakauttamisjärjestäjä voi ottaa huomioon muun muassa Osakkeiden markkinahinnan verrattuna Merkintä-hintaan. Listautumisannin yhteydessä Vakauttamisjärjestäjä voi myös ostaa Osakkeita markkinoilta tai tehdä niitä koskevia ostotarjouksia Osakkeiden markkinahinnan vakauttamiseksi. Nämä toimenpiteet saattavat nostaa tai yllä-pitää Osakkeiden markkinahintaa markkinoilla itsenäisesti määräytyviin hintatasoihin nähden tai estää tai viivyttää Osakkeiden markkinahinnan laskua. Vakauttamistoimenpiteitä ei kuitenkaan saa toteuttaa Merkintähintaa korkeampaan hintaan. Vakauttamisjärjestäjällä ei ole velvollisuutta toteuttaa edellä kuvattuja toimenpiteitä, ja se voi keskeyttää toimenpiteiden toteuttamisen milloin tahansa. Vakauttamisjakson päätyttyä Vakauttamisjärjestäjä tai Yhtiö Vakauttamisjärjestäjän puolesta julkistaa lainsäädännön tai muiden sovellettavien säännösten edellyttämät tiedot vakauttamisesta. Vakauttamistoimenpiteitä voidaan toteuttaa First Northissa Vakauttamisaikana.

Vakauttamistoimenpiteissä noudatetaan MAR:ia ja komission delegoitua asetusta (EU) 2016/1052 MAR:n täydentämisestä takaisinosto-ohjelmiin ja vakauttamistoimenpiteisiin sovellettavia edellytyksiä koskevilla teknisillä sääntelystandardeilla.

Vakauttamisjärjestäjä ja Raatihuone Oy voivat tehdä vakauttamiseen liittyvän Lisäosakeoptiota koskevan osakelainaus-sopimuksen Listautumisen yhteydessä. Osakelainaus-sopimuksen mukaan Vakauttamisjärjestäjä voi ottaa Lisäosakkeiden enimmäismäärää vastaavan määrän Osakkeita lainaksi kattaakseen mahdolliset ylikysyntätilanteet Listautumisannin yhteydessä. Mikäli Vakauttamisjärjestäjä lainaa Osakkeita osakelainaus-sopimuksen mukaisesti, sen on palautettava yhtiön suuri määrä Osakkeita Raatihuone Oy:lle.

Merkintäsitoumukset

Aurator Varainhoito Oy, Evli-Rahastoyhtiö Oy hallinnoimiensa rahastojen puolesta, tietyt Sp-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot ja tietyt Taaleri Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot ovat kukin erikseen antaneet merkintäsitoumuksen liittyen suunniteltuun Listautumisasiin. Ankkurisijoittajien antamat merkintäsitoumukset ovat ehdollisia tiettyjen edellytysten täyttymiselle, kuten sille, että Listautumisannin osakekohtainen merkintähinta on enintään 2,10 euroa Tarjottavalta osakkeelta (mikä vastaa noin 96 miljoonan euron markkina-arvoa ennen Listautumisasiä) ja Yhtiö sitoutuu allokoidaan Listautumisannissa Ankkurisijoittajalle merkintäsitoumuksen kattaman määrän Tarjottavia osakkeista. Ankkurisijoittajat ovat antaneet merkintäsitoumuksia seuraavasti:

- Aurator Varainhoito Oy miljoona euroa
- Evli-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat sijoitusrahastot kaksi (2) miljoonaa euroa
- tietyt Sp-Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot kaksi (2) miljoonaa euroa
- tietyt Taaleri Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoimat rahastot kaksi (2) miljoonaa euroa

Ankkurisijoittajien merkintäsitoumukset ovat yhteensä seitsemään (7) miljoonaa euroa tai noin 53,5 prosenttia Tarjottavista osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä olettaen, että kaikki Listautumisannissa alustavasti tarjotut Tarjottavat osakkeet merkitään täysimääräisesti ja Lisäosakeoptiota ei käytetä (noin 46,5 prosenttia olettaen, että Lisäosakeoptio käytetään kokonaisuudessaan). Ankkurisijoittajat eivät saa korvausta merkintäsitoumuksestaan.

Palkkiot ja kulut

Yhtiö odottaa maksavansa Listautumisasiin liittyvinä palkkioina ja kuluina noin 1 miljoonaa euroa, mukaan lukien Pääjärjestäjälle maksettavat palkkiot ja kulut.

Listautumisasiin liittyvät intressit

Pääjärjestäjän palkkio on osittain sidottu Listautumisannista saatavien varojen määrään.

Pääjärjestäjä ja/tai sen lähipiiriin kuuluvat tahot ovat tarjonneet ja voivat tulevaisuudessa tarjota Yhtiölle osana tavanomaista liiketoimintaansa neuvonanto-, konsultointi ja/tai pankkitoimintapalveluja osana tavanomaista liiketoimintaansa. Listautumisannin yhteydessä Pääjärjestäjä ja/tai sen lähipiiriin kuuluvat sijoittajat voivat hankkia osan Osakkeista omaan

lukuunsa ja tässä ominaisuudessaan pitää hallussaan, ostaa tai myydä omaan lukuunsa Tarjottavia osakkeita, ja ne voivat tarjota tai myydä tällaisia arvopapereita muutoin kuin Listautumisannin yhteydessä kulloinkin sovellettavan lainsäädännön mukaisesti. Pääjärjestäjä ei aio julkistaa kyseisten sijoitusten tai transaktioiden laajuutta, ellei laki tai määräys siihen velvoita.

Omistuksen Laimentuminen

Listautumisannissa Osakkeiden enimmäislukumäärä voi Tarjottavien osakkeiden liikkeeseenlaskun seurauksena kasvaa 53 086 226 Osakkeeseen olettaen, että Listautumisannissa tarjotaan ja merkitään enimmäismäärä Tarjottavia osakkeita ja että Lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti. Mikäli Yhtiön nykyiset osakkeenomistajat eivät merkitsisi Listautumisannissa Tarjottavia osakkeita, heidän kokonaisomistuksensa Yhtiössä laimenisi 13,5 prosenttia olettaen, että Listautumisannissa tarjotaan ja merkitään enimmäismäärä Tarjottavia osakkeita ja että Lisäosakeoptio käytetään täysimääräisesti.

Yhtiön oma pääoma per Osake 31.3.2021 oli 0,68 euroa. Tarjottavien osakkeiden Merkintähinta on 2,10 euroa Tarjottavalta osakkeelta.

Sopimus koskien hyväksyttynä neuvonantajana toimimista

Yhtiö on 27.5.2021 solminut Danske Bankin kanssa sopimuksen hyväksyttynä neuvonantajana toimimisesta. Sopimuksen mukaisesti Danske Bank toimii Yhtiön Nasdaq First North Growth Market Rulebook -sääntöjen mukaisena hyväksyttynä neuvonantajana tavanomaisin ehdoin. Sopimuksessa määritellään hyväksytyn neuvonantajan tarjoamat palvelut sekä osapuolten oikeudet, velvollisuudet sekä näiden vastuiden jaot.

Tietoja jakelijoille

Johtuen yksinomaan tuotehallintavaatimuksista, jotka sisältyvät (a) MiFID II:een; (b) 9 ja 10 artikloihin komission delegoidussa direktiivissä (EU) 2017/593, joka täydentää MiFID II:tä; ja (c) paikallisiin implementointitoimenpiteisiin (yhdessä "**MiFID II:n Tuotehallintavaatimukset**"), sekä kiistäen kaiken vastuun, joka "valmistajalla" (MiFID II:n Tuotehallintavaatimuksista johtuen) voi muutoin asiaa koskien olla, riippumatta siitä, perustuuko vastuu rikkomukseen, sopimukseen vai muuhun, Osakkeet ovat olleet hyväksyntämenettelyn kohteena, jonka mukaan kukin niistä: (i) täyttää loppuasiakkaiden kohdemarkkinavaatimukset yksityissijoittajille sekä vaatimukset sijoittajille, jotka määritellään ammattimaisiksi asiakkaiden ja hyväksyttäviksi vastapuoliksi, kuten erikseen määritelty MiFID II:ssä ("**Kohdemarkkina-arviointi**"); ja (ii) soveltuvat tarjottavaksi kaikkien jakelukanavien kautta, kuten sallittu MiFID II:ssä. Jakelijoiden tulisi huomioida, että Osakkeiden arvo voi laskea eivätkä sijoittajat välttämättä saa takaisin koko sijoittamaansa summaa tai osaa siitä; Osakkeet eivät takaa tuottoa tai pääoman suojaa; ja sijoitukset Osakkeisiin soveltuvat vain sijoittajille, jotka eivät tarvitse taattua tuottoa tai pääoman suojaa ja jotka (yksin tai yhdessä soveltuvan taloudellisen tai muun neuvonantajan kanssa) pystyvät arvioimaan tällaisen sijoituksen hyödyt ja riskit ja joilla on riittävästi varoja sijoituksista mahdollisesti aiheutuvien tappioiden kattamiseksi. Kohdemarkkina-arviointi ei vaikuta sopimukseen, lakiin tai sääntelyyn perustuviin myyntirajoituksiin Listautumisannissa.

Kohdemarkkina-arviointia ei tule pitää (i) MiFID II:n mukaisena kelpoisuus- tai soveltuvuusarviointina tai (b) suosituksena sijoittajalle tai sijoittajaryhmälle sijoittaa, hankkia tai ryhtyä muihin toimiin Osakkeita koskien. Jokainen jakelija on vastuussa omasta Osakkeita koskevasta Kohdemarkkina-arvioinnista ja soveltuvien jakelukanavien määrittämisestä.

OIKEUDELLISET SEIKAT

Listautumisannin tiettyihin oikeudellisiin seikkoihin liittyvästä neuvonannosta Yhtiölle vastaa Bird & Bird Asianajotoimisto Oy. Listautumisannin tiettyihin oikeudellisiin seikkoihin liittyvästä neuvonannosta Pääjärjestäjälle vastaa Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy.

NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT

Seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä tämän Esitteen voimassaoloaikana arkisin normaalina työaikana klo 9-16 Yhtiön rekisteröidyssä toimipaikassa osoitteessa Teknobulevardi 7, 01530 Vantaa sekä Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa sijoittajille.toivo.fi:

1. Yhtiön yhtiöjärjestys;
2. tämä Esite;
3. Yhtiön 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikaudelta laaditut tilintarkastetut konsernitilinpäätökset sekä näitä koskevat tilintarkastuskertomukset;
4. Yhtiön tilintarkastamattomat taloudelliset tiedot 31.3.2021 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta sisältäen vertailutiedot 31.3.2020 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta; ja
5. Catella Property Oy:n kiinteistöarvointiraportit.

VIITTAAMALLA SISÄLLYTETYT ASIAKIRJAT

Yhtiön tilintarkastetut konsernitilinpäätökset ja tilintarkastuskertomukset 31.12.2020, 31.12.2019 ja 31.12.2018 päättyneiltä tilikaudelta sekä tilintarkastamattomat IFRS:n mukaisesti laaditut taloudelliset tiedot 31.3.2021 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta 31.3.2020 päättynyttä kolmen kuukauden jaksoa koskevine vertailutietoineen on sisällytetty tähän Esitteeseen viittaamalla. Esitteeseen viittaamalla sisällytetyissä asiakirjoissa esitettyjen muiden tietojen ei katsota olevan merkityksellisiä sijoittajille tai löytyvät muualta Esitteestä. Viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat saatavilla Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa sijoittajille.toivo.fi.

Asiakirja

Linkki asiakirjaan

Toivo Group Oyj:n tilintarkastamattomat taloudelliset tiedot 31.3.2021 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta 31.3.2020 päättynyttä kolmen kuukauden jaksoa koskevine vertailutietoineen

[Tilintarkastamattomat taloudelliset tiedot 31.3.2021 päättyneeltä kolmen kuukauden jaksolta 31.3.2020 päättynyttä kolmen kuukauden jaksoa koskevine vertailutietoineen](#)

Toivo Group Oyj:n 31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta laadittu tilintarkastettu konsernitilinpäätös sekä tätä koskeva tilintarkastuskertomus

[31.12.2020 päättyneeltä tilikaudelta laadittu tilintarkastettu konsernitilinpäätös](#)
[Tilintarkastuskertomus](#)

Toivo Group Oyj:n 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta laadittu tilintarkastettu konsernitilinpäätös sekä tätä koskeva tilintarkastuskertomus

[31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta laadittu tilintarkastettu konsernitilinpäätös](#)
[Tilintarkastuskertomus](#)

Toivo Group Oyj:n 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta laadittu tilintarkastettu konsernitilinpäätös sekä tätä koskeva tilintarkastuskertomus

[31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta laadittu tilintarkastettu konsernitilinpäätös](#)
[Tilintarkastuskertomus](#)

LIITE A – CATELLAN ARVIOKIRJA (VALMIIT SIJOITUSKIINTEISTÖT)

Lausunto kohteiden arvioinnista ja yhteenveto arvioiduista kohteista arvopäivänä 31.3.2021



ARVIOITAVAT KOHTEET

Arvion kohteena ovat Toivo Group Oy:n omistamat rakennetut kiinteistöt ja tontit. Rakennettuja kiinteistöjä on 24 kpl ja tontteja 30 kpl. Arvioidut kohteet on yksilöity tarkemmin jäljempänä esitetystä yhteenvedosta.

TILAAJA

Toivo Group Oy / Talousjohtaja Samuli Niemelä

ARVOPÄIVÄ

Arvioinnin arvopäivä on 31.3.2021

ARVION TARKOITUS JA KÄYTTÖTARKOITUS

Arvion tarkoitus on kohteiden markkina-arvon määrittäminen. Lausunto on laadittu tilaajan pyynnöstä arvopaperimarkkinalain mukaista listalleottoesitettä varten. Lausunto on tehty tilaajalle vain edellä mainittua käyttötarkoitusta varten eikä tekijän vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä. Catella Property Oy toimii ulkopuolisena riippumattomana arvioijana. Kohdekohtaiset arviot on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistönarvointitapaa ja kansainvälistä arvointistandardia (IVS).

MARKKINA-ARVON MÄÄRITELMÄ

Markkina-arvo (IVS 2020) on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonnäköverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty.

CATELLA PROPERTY OY:N VASTUUT JA VELVOLLISUUDET

Tämä lausunto on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kanna mitään vastuuta kolmansia osapuolia kohtaan.

Lausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa. Lausunnon julkaiseminen alkuperäisessä formaatissa listalleottoesitteen liitteenä on sallittua.

LÄHTÖTIEDOT

Tiedot arvioitavista kohteista, kuten rakennusten pinta-alatiedot, vuokraustilannetta ja valmiusastetta koskevat tiedot, on saatu arviolausunnon tilaajalta ja olemme luottaneet niiden oikeellisuuteen. Tonttien pinta-aloja ja kaavoitustilannetta koskevat tiedot on saatu ko. kaupungilta ja julkisista rekistereistä.

KATSELMUKSET

Rakennetuissa kohteissa on suoritettu katselmuksat maaliskuuhuhtikuussa 2021. Tonttiportfolion arviointi on tehty ns. riviärviona eikä kohteita ole katselmoitu.

ARVIOINTIMETODI**Rakennetut kiinteistöt**

Rakennetuiksi kiinteistöiksi on luokiteltu kohteet, jotka ovat tosiasiallisesti valmiita, rakenteilla tai joiden rakentaminen on tarkoitus aloittaa lähitulevaisuudessa. Nämä kohteet on arvioitu kassavirtamenetelmällä ja niistä on laadittu kohdekohtaiset suppeat arviokirjat, jotka on toimitettu tilaajalle. Poikkeuksena on kuitenkin neljä (4) kohdetta, joiden myynnistä on sovittu. Näiden neljän kohteen markkina-arvona on käytetty tilaajan ilmoittamaa kauppahintaa.

Keskeneräisten kohteiden tai kohteiden, joiden rakentamista ei vielä ole aloitettu, markkina-arvo on ensin arvioitu erityisolemuksella, että suunnitellut rakennukset olisivat arviointiajankohtana täysin valmiit ja vuokrattu markkinavuokralla. Tämän jälkeen saatua arvoa on alennettu ottaen huomioon kohteen valmiusaste sekä valmiiksi saattamiseen liittyvä riski.

Tonttiportfolio

Tontit, jotka on vuokrattu maanvuokrasopimuksilla on arvioitu tuottolähestymistavalla, mutta mikäli kohteessa on lunastuspykälä, kohde on arvioitu lunastushinnan perusteella. Neljän tontin markkina-arvo on määritelty markkinalähestymistavalla, koska kohteissa ei ole maanvuokrasopimusta. Yhden tontin markkina-arvo on määritetty siitä tehdyn esisopimuksen mukaan ja kolmen tontin markkina-arvo perustuu sovittuun myyntihintaan.

Tontit on arvioitu ns. riviärviona eikä kohteissa ole suoritettu katselmuksia. Tonttiportfolion arvioinnista on laadittu erillinen lausunto, joka ei täytä AKA- ja KHK-vaatimuksia. Lausunto on toimitettu tilaajalle ja se sisältää kohdekohtaiset markkina-arvot, keskeiset laskennan parametrit ja niiden perustelut.

MARKKINA-ARVOT, arvopäivänä 31.3.2021

Rakennetut kohteet, jotka ovat täysin valmiita
34.560.000 (kolmekymmentäneljämiljoonaa viisisataakuusikymmentätuhatta) euroa

Keskeneräiset kohteet, tilaajan ilmoittama valmiusaste huomioon otettuna
16.440.000 (kuusitoistamiljoonaa neljäsataaneljäkymmentätuhatta) euroa

Tonttiportfolio:
15.919.000 (viisitoistamiljoonaa yhdeksänsataayhdeksäntoistatuhatta) euroa

Catella Property Oy, Arviointi ja konsultointi
 Helsinki, 15.4.2021



Pertti Raitio

Arviointiasiantuntija, DI, LKV
 AKA yleisauktorisoi, KHK



Matias Juslin

Arviointiasiantuntija, KTM

RAKENNETUT JA RAKENTEILLA OLEVAT KOHTEET

Osoite	Postinro	Kunta	Kiinteistötunnus	Tontin pinta-ala (m ²)	Tontin hallinta	Yhtiön nimi	Vuokrattava pinta-ala (h ² m ²)	Rakennus-vuosi	Valmiusaste	Katselmoitu	Markkina-arvo € 31.3.2021
VALMIIT KOHTEET											
Lavaniityntie 8	02920	Espoo	49-82-39-9	1 392	vuokra	As Oy Espoon Smaragdi	351,0	2020	100 %	31.3.2021	1 450 000
Keinukatu 7	13200	Hämeenlinna	109-5-47-2	2 309	vuokra	As Oy Hämeenlinnan Keinusaaressa Aarre	1 049,0	2019	100 %	9.9.2019	3 410 000
Ristiretkeläisentie 17	00710	Helsinki	91-36-113-4	1 759	vuokra	As Oy Helsingin Viikin Loisto	1 162,5	2020	100 %	7.10.2020	5 710 000
Välskärinkatu 29	04410	Järvenpää	186-7-762-6	3 909	omistus	As Oy Järvenpään Garden	2 666,0	2021	100 %	6.4.2021	12 100 000
Kastelholmantie 2	00900	Helsinki	91-45-71-2	28 570	vuokra	Puotinharjun Puhos Oy	2 480,0	1987	100 %	1.4.2021	290 000
Kamutantie 22	92140	Raahe	678-415-16-159	15 917	vuokra	Koy Marin Arvokiinteistö*	4 880,0	2008	100 %	24.6.2019	1 600 000 *
Lavaniityntie 2	02920	Espoo	49-82-39-8	2 677	vuokra	As Oy Espoon Opaali			(myynti sovittu)		2 190 000
Lavaniityntie 4	02920	Espoo	49-82-39-7	2 692	vuokra	As Oy Espoon Korundi			(myynti sovittu)		2 350 000
Myllärintie 7	02820	Espoo	49-74-4-7	2 382	vuokra	As Oy Espoon Oliviini			(myynti sovittu)		1 790 000
Heinäkedontie 2	02450	Kirkkonummi	257-473-1-125	2 980	omistus	As Oy Kirkkonummen Sarvvik Home			(myynti sovittu)		3 670 000
VALMIIT KOHTEET YHTEENSÄ											34 560 000
KESKENERÄISET KOHTEET											
Isäntärengintie 6-8	02940	Espoo	49-63-116-4	2 015	omistus	As Oy Espoon Hopealehmus	968,0	2020-2021	93 %	31.3.2021	4 260 000
			49-63-116-5	1 264	omistus	As Oy Espoon Hopeapoppeli					
Lavaniityntie 1a ja 1b	02920	Espoo	49-82-42-2	2 327	vuokra	As Oy Espoon Swan	1 192,0	2021	0 %	31.3.2021	0
			49-82-42-3	2 310	vuokra						
Perusmäen Puistotie	02920	Espoo	49-82-39-11	1 807	vuokra	As Oy Espoon Timantti	550,0	2021	95 %	31.3.2021	1 690 000
Vesirattaantie 4	02740	Espoo	49-72-204-1	6 365	omistus	As Oy Espoon Rupatus	1 826,5	2021	0 %	31.3.2021	1 150 000
Vesirattaantie 6	02740	Espoo	49-72-204-2	3 086	omistus	As Oy Espoon Rattaansiipi	1 082,5	2021	0 %	31.3.2021	560 000
Ylämyllyntie 7A	02740	Espoo	49-72-75-9	2 980	vuokra	As Oy Espoon Kartanonpiha	1 695,0	2021	15 %	31.3.2021	160 000
Ylämyllyntie 7B-C	02740	Espoo	49-72-75-8	4 489	omistus	As Oy Espoon Kartanonlehto	2 757,8	2021	15 %	31.3.2021	2 000 000
Kiviportintie 46-48	00950	Helsinki	91-45-270-51	2 030	omistus	As Oy Helsingin Vaahtera	1 340,5	2021-2022	0 %	14.3.2021	1 120 000
Ukonkellontie	02450	Kirkkonummi	257-473-1-171	7 173	omistus	As Oy Kirkkonummen Nalle	3 304,5	2021-2022	0 %	31.3.2021	1 930 000
Rapsitie 3 ja 4	01300	Vantaa	92-68-161-20	2 045	omistus	As Oy Vantaan Syreeni	1 098,0	2021-2022	0 %	6.4.2021	820 000
			92-68-161-21	1 375	omistus						
Tykkitie 3	04300	Tuusula	858-15-5739-3	1 004	vuokra	As Oy Tuusulan Majuri	849,5	2021-2022	25 %	6.4.2021	390 000
Bonettipolku 3	20730	Turku	853-37-24-2	2 281	vuokra	As Oy Turun Snööri	2 364,0	2021	22 %	1.4.2021	930 000
Muorinkuja 1	20900	Turku	853-153-31-2	4 905	vuokra	As Oy Turun Heinäketto	1 044,0	2021	18 %	1.4.2021	190 000
Muorinkuja 3	20900	Turku	853-153-31-3	3 225	omistus	As Oy Turun Marjamäki	570,0	2021	58 %	1.4.2021	1 240 000
KESKENERÄISET KOHTEET YHTEENSÄ											16 440 000

*Koy Marin Arvokiinteistön omistussuudet: Toivo Liiketilat Oy 51 % ja APK-Kiinteistöt Oy 49 %. Tilajalta saadun tiedon mukaan APK-kiinteistöt Oy on Toivo Group Oy:n konserniyhtiö

TONTTIPORTFOLIO

Osoite	Postinro	Kunta	Kiinteistötunnus	Pinta-			Markkina-arvo €		Arviointimenetelmä
				ala	Kaava	Rak.oikeus	31.3.2021		
Daaliakuja 4	02920	Espoo	49-82-155-8	2 485	AP II	745,5	434 000		Tuottolähestymistapa
Daaliakuja 4	02920	Espoo	49-413-6-331	2 689	AP II	806,7	470 000		Tuottolähestymistapa
Furuborginkatu 6	00980	Helsinki	91-54-320-2	9 771	AO	3060	3 825 000		Markkinalähestymistapa
Halsuantie 2	00420	Helsinki	91-33-157-1	2 572	AL	1600	640 000		Markkinalähestymistapa
Lepsämäntie 121	01800	Nurmijärvi	543-403-5-359	-	-	-	100 000		Perustuu esisopimukseen
Gransinmäki 4-6 (tsto)	02650	Espoo	49-421-1-142	5 400	KL-	500	225 000		Markkinalähestymistapa
Gransinmäki 4-6 (maj)	02650	Espoo	49-421-1-9	4 499	AS-1	3149	1 574 650		Markkinalähestymistapa
Kyläojankatu 13a	33700	Tampere	837-20-5107-25	811	AO	250	144 000		Tontin lunastushinta
Kyläojankatu 11b	33700	Tampere	837-20-5107-24	865	AO	250	144 000		Tontin lunastushinta
Kyläojankatu 11a	33700	Tampere	837-20-5107-23	878	AO	250	144 000		Tontin lunastushinta
Hallavatorpantie 2	02820	Espoo	49-74-4-6	2 391	AP II	785	568 000		Tontin lunastushinta
Lavaniityntie 4	02920	Espoo	49-82-39-7	2 692	AP II	907	530 000		Sovittu kauppahinta
Lavaniityntie 2	02920	Espoo	49-82-39-8	2 677	AP II	907	530 000		Sovittu kauppahinta
Lavaniityntie 6	02920	Espoo	49-82-39-10	1 012	AP II	354,2	278 000		Tuottolähestymistapa
Myllärintie 7	02820	Espoo	49-74-4-7	2 382	AP II	785	530 000		Sovittu kauppahinta
Perusmäen Puistotie	02920	Espoo	49-82-39-12	2 581	AP II	903	804 000		Tuottolähestymistapa
Lavaniityntie 8	02920	Espoo	49-82-39-9	1 392	AP II	487,2	324 000		Tuottolähestymistapa
Lavaniitynkuja 6	02920	Espoo	49-82-39-3	604	AO II	151	132 000		Tuottolähestymistapa
Lavaniitynkuja 8	02920	Espoo	49-82-39-2	604	AO II	151	132 000		Tuottolähestymistapa
Perusmäenkuja 2	02920	Espoo	49-82-28-8	803	AO II	161	142 000		Tuottolähestymistapa
Piennarpolku 1	02760	Espoo	49-40-311-13-A	1 192	AP II	298	275 000		Tontin lunastushinta
Perusmäen Puistotie	02920	Espoo	49-82-39-11	1 807	AP II	633	485 000		Tuottolähestymistapa
Hallavatorpantie 6	02820	Espoo	49-74-4-2	1 323	AP II	360	260 000		Tuottolähestymistapa
Myllärintie 9 A	02820	Espoo	49-74-4-3	530	AP II	180	136 000		Tuottolähestymistapa
Myllärintie 9 B	02820	Espoo	49-74-4-4	530	AP II	180	136 000		Tuottolähestymistapa
Lavaniityntie 1 A	02920	Espoo	49-82-42-2	2 327	AP II	696	512 000		Tuottolähestymistapa
Lavaniityntie 1 B	02920	Espoo	49-82-42-3	2 310	AP II	696	508 000		Tuottolähestymistapa
Lavaniitynkuja 9	02920	Espoo	49-82-40-1	1 669	AP II	585	429 000		Tuottolähestymistapa
Palstalaisentie 7	02920	Espoo	49-82-28-13	3 732	AP II	1 120	786 000		Tuottolähestymistapa
Perusmäentie 6	02920	Espoo	49-82-33-21	4 531	AO II	1133	721 000		Tuottolähestymistapa
YHTEENSÄ				67 059		22 084	15 919 000		

LIITE B – CATELLAN ARVIOKIRJAT (KESKENERÄISET SIJOITUSKIINTEISTÖT)



TIEDOT KOHTEESTA JA KATSELMUS

Tiedot arvion kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta, kohteen asiapapereista, Espoon kaupungilta ja julkisista rekistereistä. Pertti Raitio on suorittanut kohdealueella katselmuksen 31.3.2021.

ARVION KOHDE

Kerrostalo ja vuokraoikeus tonttiin 49-72-75-9
Espoon Karhusuolla osoitteessa Ylämyllyntie 7A, 02740 Espoo

TILAAJA

Toivo Group Oy / Samuli Niemelä

ARVOPÄIVÄ

31.3.2021

ARVIOITSIJA

Pertti Raitio, Arviointiasiantuntija, DI, LKV, AKA yleisauktorisoitu, KHK
Matias Juslin, Arviointiasiantuntija, KTM

ARVION TARKOITUS JA KÄYTTÖTARKOITUS

Arvion tarkoitus on kohteen markkina-arvon määrittäminen. Arviolausunto on laadittu tilaajan pyynnöstä arvopaperimarkkinallain mukaista listalleottoesitettä varten. Arviolausunto on tehty tilaajalle vain edellä mainittua käyttötarkoitusta varten eikä tekijän vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä. Catella Property Oy toimii ulkopuolisena riippumattomana arvioijana. Kohdekohtaiset arviot on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistönarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

MARKKINA-ARVON MÄÄRITELMÄ

Markkina-arvo (IVS 2020) on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty.

CATELLA PROPERTY OY:N VASTUUT JA VELVOLLISUUDET

Tämä arviolausunto on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kanna mitään vastuuta kolmansia osapuolia kohtaan.

Lausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa. Lausunnon julkaiseminen alkuperäisessä formaatissa listalleottoesitteen liitteenä on sallittua.

ERITYISOLETUKSET

Arvio on laadittu seuraavilla erityisoletuksilla: markkina-arvo on ensin arvioitu oletuksella, että tontille suunniteltu kerrostalo olisi arviointiajankohtana täysin valmis. Tämän jälkeen saatua arvoa alennetaan ottaen huomioon kohteen valmiusaste sekä valmiiksi saattamiseen liittyvä riski. Talojen rakentamista ei vielä ole aloitettu.

Oletuksena on myös, että maaperä ei ole pilaantunut.

KIINTEISTÖ

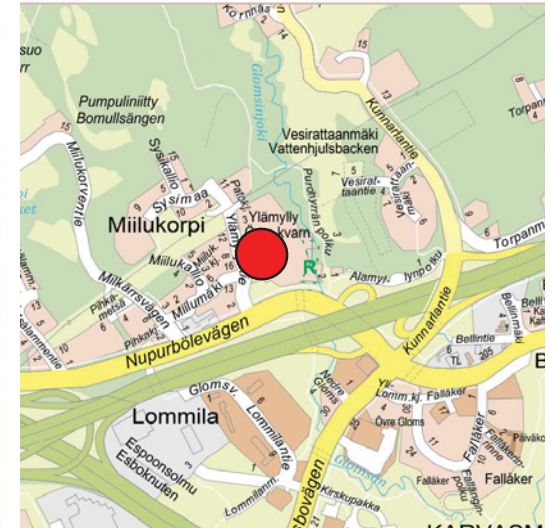
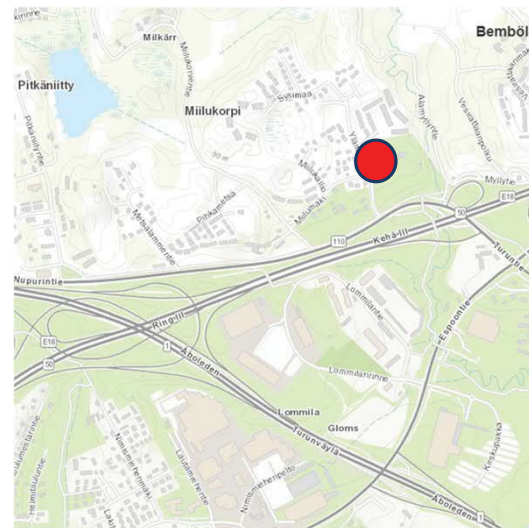
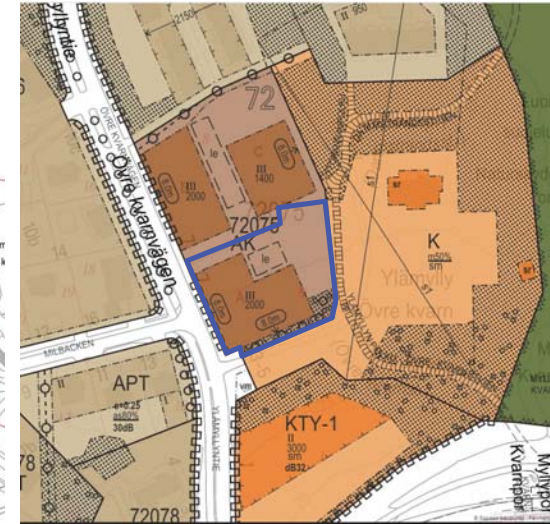
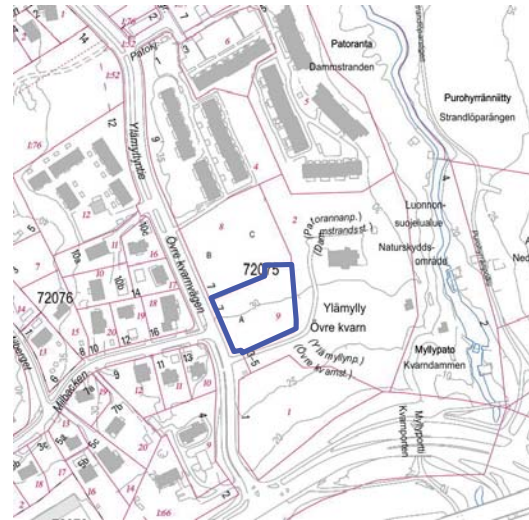
Kiinteistötunnus	49-72-75-9
Tontin pinta-ala	2.980 m ²
Hallinta	Vuokratontti. Vuosivuokra 47.659 €/vuosi. Sopimus voimassa 13.2.2070 saakka.
Lainhuuto	Korkia Tonttirahasto Ky (26.3.2020)
Kiinteistörekisteriote ja rasiustodistus	Kohteen kiinteistörekisteriotetta ja rasiustodistusta ei ole tutkittu. Oletuksena on, että kiinteistöön ei kohdistu sellaisia rasiuteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia, joilla olisi vaikutusta kohteen markkina-arvoon.

ASEMAKAAVA

Asemakaava	- AK, Asuinkerrostalojen korttelialue - Kaava hyväksytty 28.11.2018 - Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 75 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto - Autopaikat sijoitetaan tontille maantasoon
Rakennusoikeus	2.000 kem². - Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa - asuntojen ulkopuoliset varastotilat - asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet - jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat - pysäköintitilat - alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat - Suurin sallittu kerrosluku on III

SIJAINTI

Sijainti / saavutettavuus	Arvion kohde sijaitsee Espoon Karhusuolla Miilukorven alueella Kehä III:n pohjoispuolella ja lähellä Turunväylää. Espoon keskukseen on matkaa noin 3 km. Kohteen välittömässä lähiympäristössä on pientaloasutusta. Kohde ei sijaitse raideliikenteen varressa, mikä heikentää alueen kiinnostavuutta. Alueen saavutettavuutta julkisilla liikennevälineillä on pidettävä enintään tyydyttävänä. Lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät Kehä III:n eteläpuolelta Lommilasta, mutta siellä ei ole päivittäistavarakauppaa. Lähimmät ruokakaupat löytyvät Mikkilästä (Lidl) ja Espoon keskuksesta noin 3 km päästä.
---------------------------	---



RAKENNUKSET JA ARVION KOHTEENA OLEVAT TILAT

Rakennustyyppi	Kerrostalo
Rakennusvuosi	2021
Kerrosala	-
Vuokrattava ala	1.695 htm ²
Huoneistot	47 kpl
Autopaikat	27 kpl

	Lkm (kpl)	Asuntojen koko (m ²)	Keskim. koko (m ²)	Yhteensä (m ²)
Yksiöt	34	31,2 m ²	31,2 m ²	1 060,8 m ²
Kaksiot	9	43,8 m ²	43,8 m ²	394,2 m ²
Kolmiot	4	60,0 m ²	60,0 m ²	240,0 m ²
Yhteensä	47			1 695,0 m²

VUOKRASOPIMUKSET

Vuokralaiset	Vuokrasopimuksia ei vielä ole olemassa.
Voimassaolo	Arviolaskelmissa oletetaan, että vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia 6 kk irtisanomisajalla ja vuokra on sidottu elinkustannus-indeksiin.
Muuta	Tilaaajalta saadun tiedon mukaan vuokrasopimusten rakenne tulee olemaan sellainen, että vuokralaiset vastaavat vedestä ja käyttösähköstä.



MARKKINATILANTEESTA

Yleistä Espoosta

Vuoden 2020 syyskuussa Espoossa oli noin 291.700 asukasta. Väestö on yli kaksinkertaistunut vuodesta 1981 ja viime vuosina Espoo on kasvanut noin 4.500 asukkaan vuosivauhtia. Vuonna 2019 Espoon väestö kasvoi 6.100 asukkaalla, joka on 1.500 asukasta enemmän kuin edellisenä vuonna, muuttovoitto oli suurin 20 vuoteen. Vuonna 2020 Espoosta on kuitenkin muutettu enemmän muualle Suomeen kuin muista kunnista Espooseen. Ennakkotietojen mukaan Espoon väestö kasvoi tammi-syyskuun aikana noin 2.000 asukkaalla, mikä on lähes 2.800 asukasta vähemmän kuin vastaavana ajankohtana edellisvuonna. Väestöä lisäsi eniten maahanmuutto. Espoon väestön ennustetaan kasvavan seuraavien 15 vuoden aikana yli 60.000 asukkaalla (perusvaihtoehto), jolloin väestömäärä olisi yli 350.000 vuoden 2034 lopussa.

- **Vuonna 2019** Espooseen on valmistunut 4.297 uutta asuntoa, joka on 445 asuntoa enemmän kuin edeltävänä vuotena. Rekisteritietojen mukaan asuinrakennuksiin valmistuneista asunnoista noin 80 % on kerrostaloissa, vajaa 20 % erillispientaloissa ja muutama prosentti rivi- ja ketjutaloissa. Uusia asuntoja oli aloitetuissa rakennuskohteissa 4.645 eli 469 enemmän kuin vuotta aiemmin. Rakennuslupia myönnettiin yhteensä 4.729 uudelle asunnolle, mikä oli 119 asuntoa vähemmän kuin vuotta aiemmin.
- **1.1. – 30.9.2020** Espoossa valmistui 2.393 uutta asuntoa, joka on 979 asuntoa kuin vastaavalla ajanjaksolla vuotta aikaisemmin. Rekisteritiedon mukaan asuin-rakennuksiin valmistuneista asunnoista vajaa 80 % on kerrostaloissa, vajaa 20 % erillispientaloissa ja muutama prosentti rivi- ja ketjutaloissa.
- **Ennusteen mukaan** vuonna 2020 Espoossa valmistuu 3.600 – 3.900 uutta asuntoa. Määrä on pienempi kuin edellisvuoden ennätyslukema (4.300 asuntoa), mutta se on silti edelleen poikkeuksellisen suuri. Saman verran asuntoja arvioidaan valmistuvan myös vuonna 2021. Seuraavina vuosina valmistuvien asuntojen määrän ennustetaan vähitellen vakiintuvan keskimäärin 3.300 asunnon vuositasolle. Tulevien vuosien tuotannosta noin 85 prosenttia on kerrostaloasuntoja

Karhusuo

- Espoon Karhusuolla asuu noin 2.800 asukasta. Alle 18-vuotiaiden osuus on noin 31 %. Alueen väestö on keskitaloista, vuonna 2018 Karhusuon asuntokuntien valtionveron-alaisten tulojen mediaani oli 68.036 €/v (koko Espoo 53.684 €/v).
- Vuoden 2019 tilastotietojen mukaan Espoon Karhusuon asuntokannasta noin 40 % oli erillispientaloissa, 38 % rivi- tai ketjutaloissa ja 22 % kerrostaloissa. Omistusasuntojen osuus oli noin 49 %, vuokra-asuntojen osuus noin 24 % ja asumisoikeusasuntojen 23 %. Loppujen 4 % asunnoista hallintaperuste oli tuntematon. Karhusuon alueen asuntokannasta noin 73 % on valmistunut 2000-luvulla.

Asuntomarkkina

Koronapandemia katkaisi asuntokaupan lennon vuoden 2020 huhti-toukokuussa, jolloin kauppamäärät laskivat lähes 30 %. Markkina kuitenkin toipui syväsukelluksesta nopeasti. Kauppamäärät normalisoituivat koko maassa kuluttajien luottamuksen palaututtua kesän korvalla ja jo syksyllä kasvukeskuksissa hyvistä myyntikohteista oli pulaa.

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton mukaan viime vuoden joulukuussa myytiin koko maassa lähes 5.400 asuntoa, mikä on yli 30 % edellisen vuoden joulukuuta enemmän. Vanhojen asuntojen kaupan kokonaisarvo nousi vuoden 2019 11,7 miljardista eurosta 12,3 miljardiin euroon, uusien asuntojen vaihdannan arvo pysyi 2,6 miljardissa eurossa.. Samaan aikaan on kuitenkin nähtävissä eriarvoistumista. Kauppa käy hyvin suurissa kaupungeissa ja niiden kehyskunnissa, mutta tilastostamme on nähtävissä hiljaisuus syrjäseuduilla.

Viime vuoden tilastoissa on nähtävissä kasvanut kysyntä rivi- ja omakotitaloista. Vanhoja rivitaloasuntoja myytiin 5 % enemmän kuin edellisvuonna, yhteensä 16.045 kpl, ja vanhojen omakotitalojen kauppaa käytiin yli 3 % edellisvuotta enemmän, yhteensä 15.543 kpl. Vanhoja kerrostaloasuntoja myytiin 32.135 kpl, joka on hieman edellistä vuotta vähemmän.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2020 koko maassa keskimäärin 1,0 prosenttia, vuotta aiemmin kasvu oli 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli 1,3 prosenttia (1,9 %). Espoossa ja Vantaalla nousua kertyi 1,4 prosenttia (1,8 ja 2,0 %) ja Helsingissä 1,2 prosenttia (1,9 %).

Myös Suomen Vuokranantajien yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa maaliskuussa 2021 toteuttamassa vuokramarkkinakatsauksessa havaittiin vuokrien nousun hiipuneen kaikissa kaupungeissa. Vuokrien nousu hidastui suurissa kaupungeissa ja pysähtyi kokonaan monessa keskisuudessa maakuntakeskuksessa. Pienten ja suurten kaupunkien vuokramarkkinat ovat viime vuosina selkeästi eriytyneet. Eriytyminen on alkanut jo ennen korona-aikaa. Vaikka vuokra-asuntojen kysyntä on jatkanut kasvuaan, tarjonta on kasvanut vielä kysyntäkin voimakkaammin, mikä on kiristänyt kilpailua hyvistä vuokralaisista. Koronan vaikutuksia vuokramarkkinoihin voidaan pitää kokonaisuutena maltillisina, mutta poikkeusolot näyttävät vaikeuttaneen kaksioiden vuokrausta. Kaksiot ovat voineet korona-aikana muuttua monelle perheelle etätöiden vuoksi ahtaaksi, minkä seurauksena on etsitty markkinoilta suurempaa asuntoa.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla asunnot ovat koronapandemian myötä (ja myös jo ennen sitä) nousseet yhdeksi kiinnostavimmaksi tilatyypistä. Niin kotimaisten kuin ulkomaistenkin sijoittajien kiinnostus asuntoja kohtaan on ollut kasvussa johtuen osin toimistojen ja liiketilojen vuokralaismarkkinaan liittyvästä epävarmuudesta. Suurempien sijoittajien kiinnostus kohdistuu pääasiassa kerrostaloihin, mutta markkinoilla on joitakin toimijoita, jotka sijoittavat myös pientaloihin. Kovan kysynnän myötä tuottovaatimuksiin kohdistuu laskupaineita.

ARVION PERUSTEET– TUOTTOLÄHESTYMISTAPA

10 vuoden kassavirtalaskelma (kohde 100 %:sti valmiina)

Oletukset ja erityisoletukset	Kassavirtalaskelma on laadittu erityisoletuksella, että kohde olisi 100 %:sti valmis ja vuokrattu.
Vuokrattava ala	1.695 m ²
Bruttovuokratuotto	Markkinavuokraoletus arviointiajankohtana 448.440 €/v
Omistajan hoitokulut	<u>Ensimmäiset 10 vuotta: 100.129 €/v (4,92 €/m²/kk)</u> - Tontin vuokra 47.659 €/vuosi (2,34 €/m²/kk) - Varsinaiset hoitokulut 50.850 €/vuosi (2,50 €/m²/kk) - Autopaikkojen hoitokulut 5 €/ap/kk = <u>Päätearvo: indeksikorotettuna 134.454 €/v</u> - Päätearvolaskelmassa hoitokuluiksi on arvioitu 3,0 €/m²/kk nykylähtöarvossa
Nykyinen nettotuotto	Oletettu nettotuotto 348.311 €/vuosi
Arvioidut markkinavuokrat	Yksiöt (31,2 m²): 23,40 €/m²/kk, Kaksiot (43,8 m²): 18,95 €/m²/kk Kolmiot (60,0 m²): 18,92 €/m²/kk Autopaikat (27 kpl): 20 €/ap/kk Yhteensä 122.880 €/v
Omistajan korjauskulut	Ensimmäiset 10 vuotta: 0,2 €/m²/kk Päätearvo: 0,5 €/m²/kk, nykylähtöarvossa => 12.397 €/v, indeksikorotettuna
Arvioitu vajaakäyttö	Ensimmäiset 10 vuotta 2 %, päätearvo 2 %
Kassavirran tuottovaatimus	Näkemyksemme mukaan asuinkohteiden tuottovaatimukset vaihtelevat arviohetkellä suuremmissa kaupungeissa tyypillisesti välillä 4–5 % (suora pääomitus). Pääkaupunkiseudulla taso asettuu kohteesta ja sijainnista riippuen 4 % molemmin puolin. Olemme arvioinnissa käyttäneet <u>kassavirran tuottovaatimuksena 4,50 %</u> .
Inflaatio-oletus	2 %
Alkutuotto	4,77 %
Tuottoarvotarkastelu	7.300.000 euroa / 4.307 €/m ²

Valmiusastevähennys

Valmiusaste	Kohteen valmiusaste on arvion tilaajalta saadun tiedon mukaan 15 % eli tontin maansiirtotyöt on tehty, mutta talojen rakentamista ei ole aloitettu.
Valmiusastevähennys	Tehdään valmiusasteen mukaan edellä arvioidusta valmiin kohteen markkina-arvosta (-85 %) => - 6.205.000 €
Valmiiksi saattamiseen liittyvä riski	Valmiusastevähennykseen arvioidaan liittyvän 15 %:n riskipremio eli 0,15 x 6.205.000 = - 930.750 €
Markkina-arvo nykykunnossa	164.250 €

MARKKINA-ARVO

Edellä esitetyn perusteella arvioimme kohteen (vuokraoikeus kiinteistöön 49--72-75-9 sekä sille rakennettava asuinkerrostalo osoitteessa Ylämyllyntie 7A, 02740 Espoo) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 31.3.2021 seuraavaa:

Kohteen markkina-arvo valmiina (erityisoletus):
7.300.000 (seitsemän miljoonaa kolmesataatuhatta) euroa

Kohteen markkina-arvo nykykunnossa (valmiusaste 15 %):
160.000 (satakuusikymmentätuhatta) euroa

Arvion tarkkuus +/- 10 %

ARVION LAATI

Catella Property Oy
Arviointi ja konsultointi
Helsinki, 15.4.2021, täydennetty 26.5.2021



Pertti Raitio
Arviointiasiantuntija, DI, LKV
AKA yleisauktorisoitu, KHK



Matias Juslin
Arviointiasiantuntija

Diskontattu Kassavirta

Kohteen markkina-arvo 100 %:sti valmiina

Ylämyllyntie 7A													
			1 .VUOSI	2 .VUOSI	3 .VUOSI	4 .VUOSI	5 .VUOSI	6 .VUOSI	7 .VUOSI	8 .VUOSI	9 .VUOSI	10 .VUOSI	JÄÄNNÖSARVO
EUR	EUR/m2/kk	Analysypäivä	1.4.2021	1.4.2022	1.4.2023	1.4.2024	1.4.2025	1.4.2026	1.4.2027	1.4.2028	1.4.2029	1.4.2030	1.4.2031
		31.3.2021	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2024	31.3.2025	31.3.2026	31.3.2027	31.3.2028	31.3.2029	31.3.2030	31.3.2031	31.3.2032
VUOKRA-ARVO	22,05	448 483	448 483	457 453	466 602	475 934	485 453	495 162	505 065	515 166	525 470	535 979	546 699
Ylit (+) /ali (-) vuokrat	-	(43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut tuotot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOPIMUSVUOKRAT/MARKKINAVUOKRAT VAPAILLE TILOILLE	22,05	448 440	448 483	457 453	466 602	475 934	485 453	495 162	505 065	515 166	525 470	535 979	546 699
Vajaakäyttövähennys: tyhjänoloaika (kk)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vajaakäyttövähennys: pitkän aikavälin vähennys	-	-	(8 970)	(9 149)	(9 332)	(9 519)	(9 709)	(9 903)	(10 101)	(10 303)	(10 509)	(10 720)	(10 934)
Vajaakäyttövähennykset	-	-	(8 970)	(9 149)	(9 332)	(9 519)	(9 709)	(9 903)	(10 101)	(10 303)	(10 509)	(10 720)	(10 934)
Vajaakäyttöaste - %	Calculated	0,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Vuokravähennys: vapaakuukaudet ja myöhemmin alkavat sopimukset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokranalennukset / -lisäykset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luottotappiovähennys	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VUOKRATUOTTO	22,05	448 440	439 514	448 304	457 270	466 415	475 744	485 259	494 964	504 863	514 960	525 260	535 765
Hoitokulut	(4,92)	(100 129)	(100 129)	(102 132)	(104 174)	(106 258)	(108 383)	(110 551)	(112 762)	(115 017)	(117 317)	(119 663)	(134 454)
NETTOTUOTTO (NOI I)	17,12	348 311	339 385	346 172	353 096	360 158	367 361	374 708	382 202	389 846	397 643	405 596	401 311
Muut kulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Peruskorjaukset	(0,20)	(4 068)	(4 068)	(4 149)	(4 232)	(4 317)	(4 403)	(4 491)	(4 581)	(4 673)	(4 766)	(4 862)	(12 397)
Vuokralaismuutostyöt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investoinnit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETTOTUOTTO (NOI II)	16,92	344 243	335 317	342 023	348 863	355 841	362 958	370 217	377 621	385 173	392 877	400 734	388 914
Nettotuoton (NOI II) nykyarvo			324 923	311 194	298 045	285 451	273 390	261 838	250 775	240 179	230 030	220 311	

Jäännösarvo			
Jäännösarvon vajaakäyttöaste-%	2,0 %		
Nettotuotto, vuosi 11	388 914		
Jäännösarvon tuottovaatimus	4,50 %		
Jäännösarvo, vuonna 11	8 642 523	Direct Cap	
Jäännösarvon nykyarvo	4 604 097		

Tuotot	%
Nykyhetken alkutuotto NOI I	4,77 %
Nykyhetken alkutuotto NOI II	4,72 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI I	4,77 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI II	4,72 %
Markkinavuokrapohjainen alkutuotto NOI I	4,77 %

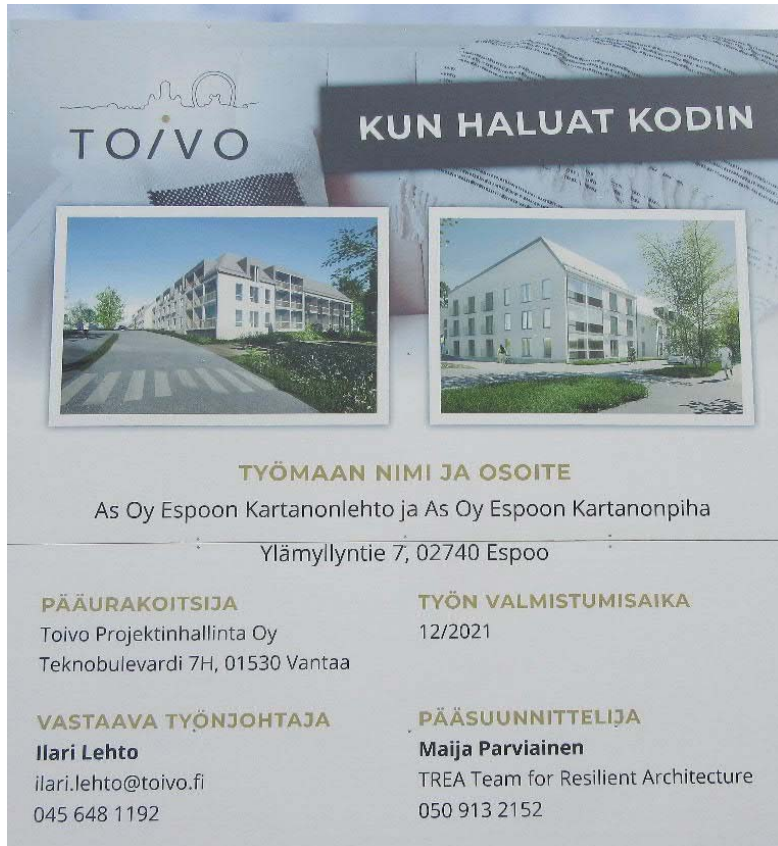
Tuottovaatimukset ja Diskonttauskorko	
Kassavirran tuottovaatimus (10-v)	4,50 %
Diskonttauskorko (10-v)	6,50 %
Jäännösarvon tuottovaatimus	4,50 %

Arvon Jakautuminen			
Nykyarvo 10 vuoden kassavirroista	2 696 135	37 %	
Jäännösarvon nykyarvo	4 604 097	63 %	
Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus tms.)	-	-	
YHTEENSÄ	7 300 232	100 %	
Pyöritys (+/-)	(232)		

Tunnusluvut	
Keskimääräinen vajaakäyttöaste-% (10 vuoden aikana)	2,0 %
Nykyinen vajaakäyttöaste-% (taloudellinen)	0,0 %
Vuokrattava pinta-ala, m2	1 695,0
Vuokrasopimusmaturiteetti, vuotta	0,1
Transaktiokustannukset, % hankintahinnasta	0,00 %

Kasvuoletukset	
Keskimäärin 10 vuoden aikana	
Inflaatio-%	2,00 %
Markkinavuokrien muutos-%	2,00 %
Kulujen muutos-%	2,00 %

Markkina-Arvo (EUR)	
Markkina-arvo EUR/m2	4 307
Arvon tarkkuus	+/- 10 %
Arvon vaihteluväli (EUR)	6 570 000 - 8 030 000



TOIVO KUN HALUAT KODIN

TYÖMAAN NIMI JA OSOITE
As Oy Espoon Kartanonlehto ja As Oy Espoon Kartanonpiha
Ylämyllyntie 7, 02740 Espoo

PÄÄURAKOITSIJA Toivo Projektinhallinta Oy Teknobulevardi 7H, 01530 Vantaa VASTAAVA TYÖNJOHTAJA Ilari Lehto ilari.lehto@toivo.fi 045 648 1192	TYÖN VALMISTUMISAIKA 12/2021 PÄÄSUUNNITTELIJA Maija Parviainen TREA Team for Resilient Architecture 050 913 2152
---	---

TIEDOT KOHTEESTA JA KATSELMUS

Tiedot arvion kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta, kohteen asiapapereista, Espoon kaupungilta ja julkisista rekistereistä. Pertti Raitio on suorittanut kohdealueella katselmuksen 31.3.2021.

ARVION KOHDE

Kerrostalokiinteistö 49-72-75-8

Espoon Karhusuolla osoitteessa Ylämyllyntie 7B-C, 02740 Espoo

TILAAJA

Toivo Group Oy / Samuli Niemelä

ARVOPÄIVÄ

31.3.2021

ARVIOITSIJA

Pertti Raitio, Arviointiasiantuntija, DI, LKV, AKA yleisauktorisoitu, KHK

Matias Juslin, Arviointiasiantuntija, KTM

ARVION TARKOITUS JA KÄYTTÖTARKOITUS

Arvion tarkoitus on kohteen markkina-arvon määrittäminen. Arviolausunto on laadittu tilaajan pyynnöstä arvopaperimarkkinalain mukaista listalleottoesitettä varten. Arviolausunto on tehty tilaajalle vain edellä mainittua käyttötarkoitusta varten eikä tekijän vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä. Catella Property Oy toimii ulkopuolisena riippumattomana arvioijana. Kohdekohtaiset arviot on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

MARKKINA-ARVON MÄÄRITELMÄ

Markkina-arvo (IVS 2020) on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonalisäverovelkoja yms. vastuuta ole vähennetty.

CATELLA PROPERTY OY:N VASTUUT JA VELVOLLISUUDET

Tämä arviolausunto on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kannu mitään vastuuta kolmansia osapuolia kohtaan.

Lausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa. Lausunnon julkaiseminen alkuperäisessä formaatissa listalleottoesitteen liitteenä on sallittua.

ERITYISOLETUKSET

Arvio on laadittu seuraavilla erityisoletuksilla: markkina-arvo on ensin arvioitu oletuksella, että tontille suunnitellut kerrostalot olisivat arviointiajankohtana täysin valmiit. Tämän jälkeen saatua arvoa alennetaan ottaen huomioon kohteen valmiusaste sekä valmiiksi saattamiseen liittyvä riski. Talojen rakentamista ei vielä ole aloitettu.

Oletuksena on myös, että maaperä ei ole pilaantunut.

KIINTEISTÖ

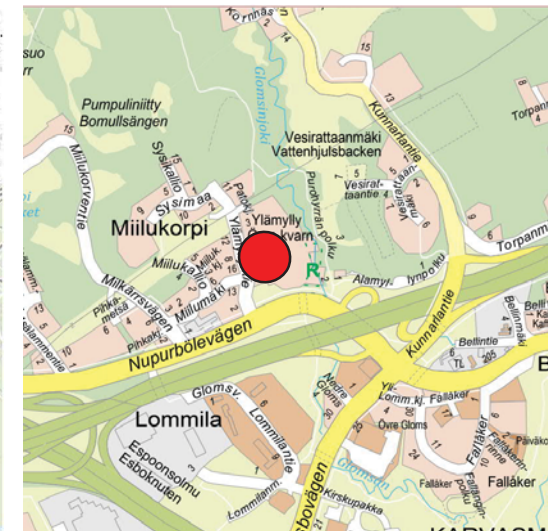
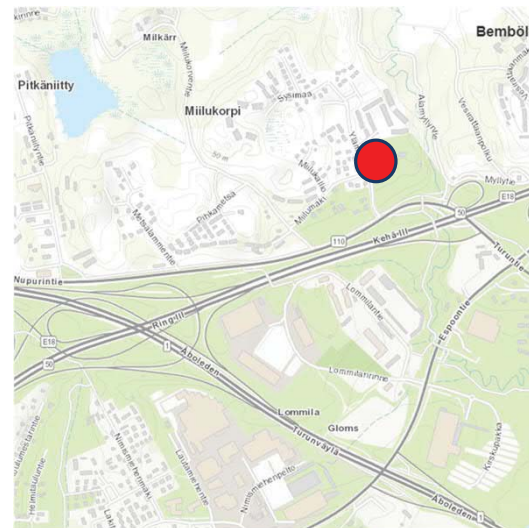
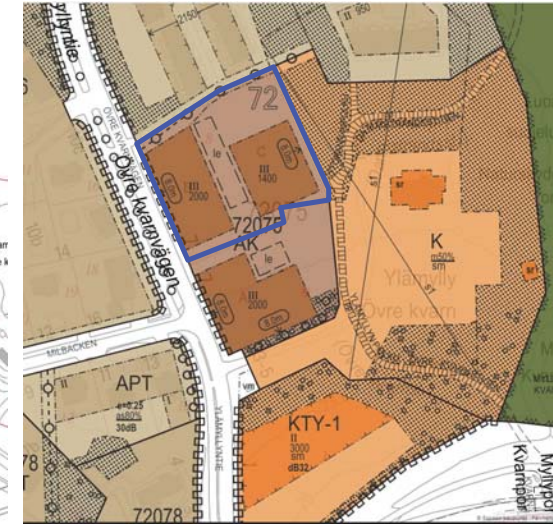
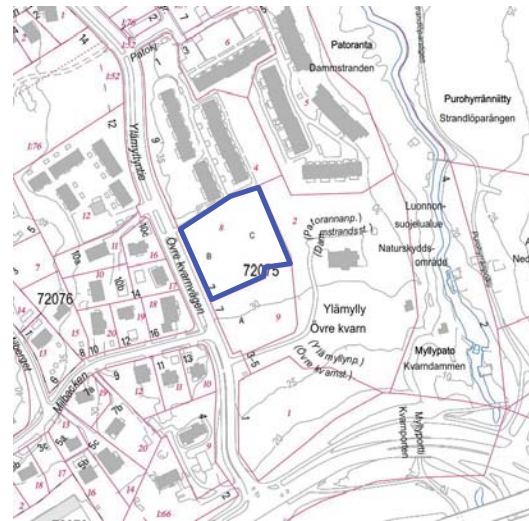
Kiinteistötunnus	49-72-75-8
Tontin pinta-ala	4.489 m ²
Hallinta	Omistustontti
Lainhuuto	As Oy Espoon Kartanonlehto (26.3.2020)
Kiinteistörekisteriote ja rasiustodistus	Kohteen kiinteistörekisteriotetta ja rasiustodistusta ei ole tutkittu. Oletuksena on, että kiinteistöön ei kohdistu sellaisia rasiuteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia, joilla olisi vaikutusta kohteen markkina-arvoon.

ASEMAKAAVA

Asemakaava	- AK, Asuinkerrostalojen korttelialue - Kaava hyväksytty 28.11.2018 - Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 75 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto - Autopaikat sijoitetaan tontille maantasoon
Rakennusoikeus	3.400 kem². - Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa - asuntojen ulkopuoliset varastotilat - asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet - jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat - pysäköintitilat - alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat - Suurin sallittu kerrosluku on III

SIJAINTI

Sijainti / saavutettavuus	Arvion kohde sijaitsee Espoon Karhusuolla Miilukorven alueella Kehä III:n pohjoispuolella ja lähellä Turunväylää. Espoon keskukseen on matkaa noin 3 km. Kohteen välittömässä lähiympäristössä on pientaloasutusta. Kohde ei sijaitse raideliikenteen varressa, mikä heikentää alueen kiinnostavuutta. Alueen saavutettavuutta julkisilla liikennevälineillä on pidettävä enintään tyydyttävänä. Lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät Kehä III:n eteläpuolelta Lommilasta, mutta siellä ei ole päivittäistavarakauppaa. Lähimmät ruokakaupat löytyvät Mikkilästä (Lidl) ja Espoon keskuksesta noin 3 km päästä.
---------------------------	---



RAKENNUKSET JA ARVION KOHTEENA OLEVAT TILAT

Rakennustyyppi	Kerrostalo
Rakennusvuosi	2021
Kerrosala	-
Vuokrattava ala	2.757,8 htm ²
Huoneistot	79 kpl
Autopaikat	36 kpl

	Lkm (kpl)	Asuntojen koko (m ²)	Keskim. koko (m ²)	Yhteensä (m ²)
Yksiöt	55	29,0 m ²	29,0 m ²	1 595,0 m ²
Kaksiot	18	45,0 m ²	45,0 m ²	810,0 m ²
Kolmiot	6	58,8 m ²	58,8 m ²	352,8 m ²
Yhteensä	79			2 757,8 m²

VUOKRASOPIMUKSET

Vuokralaiset	Vuokrasopimuksia ei vielä ole olemassa.
Voimassaolo	Arviolaskelmissa oletetaan, että vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia 6 kk irtisanomisajalla ja vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.
Muuta	Tilaaajalta saadun tiedon mukaan vuokrasopimusten rakenne tulee olemaan sellainen, että vuokralaiset vastaavat vedestä ja käyttösähköstä.



MARKKINATILANTEESTA

Yleistä Espoosta

Vuoden 2020 syyskuussa Espoossa oli noin 291.700 asukasta. Väestö on yli kaksinkertaistunut vuodesta 1981 ja viime vuosina Espoo on kasvanut noin 4.500 asukkaan vuosivauhtia. Vuonna 2019 Espoon väestö kasvoi 6.100 asukkaalla, joka on 1.500 asukasta enemmän kuin edellisenä vuonna, muuttovoitto oli suurin 20 vuoteen. Vuonna 2020 Espoosta on kuitenkin muutettu enemmän muualle Suomeen kuin muista kunnista Espooseen. Ennakkotietojen mukaan Espoon väestö kasvoi tammi-syyskuun aikana noin 2.000 asukkaalla, mikä on lähes 2.800 asukasta vähemmän kuin vastaavana ajankohtana edellisvuonna. Väestöä lisäsi eniten maahanmuutto. Espoon väestön ennustetaan kasvavan seuraavien 15 vuoden aikana yli 60.000 asukkaalla (perusvaihtoehto), jolloin väestömäärä olisi yli 350.000 vuoden 2034 lopussa.

- **Vuonna 2019** Espooseen on valmistunut 4.297 uutta asuntoa, joka on 445 asuntoa enemmän kuin edeltävänä vuotena. Rekisteritietojen mukaan asuinrakennuksiin valmistuneista asunnoista noin 80 % on kerrostaloissa, vajaa 20 % erillispientaloissa ja muutama prosentti rivi- ja ketjutaloissa. Uusia asuntoja oli aloitetuissa rakennuskohteissa 4.645 eli 469 enemmän kuin vuotta aiemmin. Rakennuslupia myönnettiin yhteensä 4.729 uudelle asunnolle, mikä oli 119 asuntoa vähemmän kuin vuotta aiemmin.
- **1.1. – 30.9.2020** Espoossa valmistui 2.393 uutta asuntoa, joka on 979 asuntoa kuin vastaavalla ajanjaksolla vuotta aikaisemmin. Rekisteritiedon mukaan asuin-rakennuksiin valmistuneista asunnoista vajaa 80 % on kerrostaloissa, vajaa 20 % erillispientaloissa ja muutama prosentti rivi- ja ketjutaloissa.
- **Ennusteen mukaan** vuonna 2020 Espoossa valmistuu 3.600 – 3.900 uutta asuntoa. Määrä on pienempi kuin edellisvuoden ennätyslukema (4.300 asuntoa), mutta se on silti edelleen poikkeuksellisen suuri. Saman verran asuntoja arvioidaan valmistuvan myös vuonna 2021. Seuraavina vuosina valmistuvien asuntojen määrän ennustetaan vähitellen vakiintuvan keskimäärin 3.300 asunnon vuositasolle. Tulevien vuosien tuotannosta noin 85 prosenttia on kerrostaloasuntoja

Karhusuo

- Espoon Karhusuolla asuu noin 2.800 asukasta. Alle 18-vuotiaiden osuus on noin 31 %. Alueen väestö on keskitaloista, vuonna 2018 Karhusuon asuntokuntien valtionveron-alaisten tulojen mediaani oli 68.036 €/v (koko Espoo 53.684 €/v).
- Vuoden 2019 tilastotietojen mukaan Espoon Karhusuon asuntokannasta noin 40 % oli erillispientaloissa, 38 % rivi- tai ketjutaloissa ja 22 % kerrostaloissa. Omistusasuntojen osuus oli noin 49 %, vuokra-asuntojen osuus noin 24 % ja asumisoikeusasuntojen 23 %. Loppujen 4 % asunnoista hallintaperuste oli tuntematon. Karhusuon alueen asuntokannasta noin 73 % on valmistunut 2000-luvulla.

Asuntomarkkina

Koronapandemia katkaisi asuntokaupan lennon vuoden 2020 huhti-toukokuussa, jolloin kauppamäärät laskivat lähes 30 %. Markkina kuitenkin toipui syväsukelluksesta nopeasti. Kauppamäärät normalisoituivat koko maassa kuluttajien luottamuksen palaututtua kesän korvalla ja jo syksyllä kasvukeskuksissa hyvistä myyntikohteista oli pulaa.

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton mukaan viime vuoden joulukuussa myytiin koko maassa lähes 5.400 asuntoa, mikä on yli 30 % edellisen vuoden joulukuuta enemmän. Vanhojen asuntojen kaupan kokonaisarvo nousi vuoden 2019 11,7 miljardista eurosta 12,3 miljardiin euroon, uusien asuntojen vaihdannan arvo pysyi 2,6 miljardissa eurossa.. Samaan aikaan on kuitenkin nähtävissä eriarvoistumista. Kauppa käy hyvin suurissa kaupungeissa ja niiden kehyskunnissa, mutta tilastostamme on nähtävissä hiljaisuus syrjäseuduilla.

Viime vuoden tilastoissa on nähtävissä kasvanut kysyntä rivi- ja omakotitaloista. Vanhoja rivitaloasuntoja myytiin 5 % enemmän kuin edellisvuonna, yhteensä 16.045 kpl, ja vanhojen omakotitalojen kauppaa käytiin yli 3 % edellisvuotta enemmän, yhteensä 15.543 kpl. Vanhoja kerrostaloasuntoja myytiin 32.135 kpl, joka on hieman edellistä vuotta vähemmän.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2020 koko maassa keskimäärin 1,0 prosenttia, vuotta aiemmin kasvu oli 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli 1,3 prosenttia (1,9 %). Espoossa ja Vantaalla nousua kertyi 1,4 prosenttia (1,8 ja 2,0 %) ja Helsingissä 1,2 prosenttia (1,9 %).

Myös Suomen Vuokranantajien yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa maaliskuussa 2021 toteuttamassa vuokramarkkinakatsauksessa havaittiin vuokrien nousun hiipuneen kaikissa kaupungeissa. Vuokrien nousu hidastui suurissa kaupungeissa ja pysähtyi kokonaan monessa keskisuudessa maakuntakeskuksessa. Pienten ja suurten kaupunkien vuokramarkkinat ovat viime vuosina selkeästi eriytyneet. Eriytyminen on alkanut jo ennen korona. Vaikka vuokra-asuntojen kysyntä on jatkanut kasvuaan, tarjonta on kasvanut vielä kysyntäkin voimakkaammin, mikä on kiristänyt kilpailua hyvistä vuokralaisista. Koronan vaikutuksia vuokramarkkinoihin voidaan pitää kokonaisuutena maltillisina, mutta poikkeusolot näyttävät vaikeuttaneen kaksioiden vuokrausta. Kaksiot ovat voineet korona-aikana muuttua monelle perheelle etätöiden vuoksi ahtaaksi, minkä seurauksena on etsitty markkinoilta suurempaa asuntoa.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla asunnot ovat koronapandemian myötä (ja myös jo ennen sitä) nousseet yhdeksi kiinnostavimmaksi tilatyypistä. Niin kotimaisten kuin ulkomaistenkin sijoittajien kiinnostus asuntoja kohtaan on ollut kasvussa johtuen osin toimistojen ja liiketilojen vuokralaismarkkinaan liittyvästä epävarmuudesta. Suurempien sijoittajien kiinnostus kohdistuu pääasiassa kerrostaloihin, mutta markkinoilla on joitakin toimijoita, jotka sijoittavat myös pientaloihin. Kovan kysynnän myötä tuottovaatimuksiin kohdistuu laskupaineita.

ARVION PERUSTEET– TUOTTOLÄHESTYMISTAPA

10 vuoden kassavirtalaskelma (kohde 100 %:sti valmiina)

Oletukset ja erityisoletukset	Kassavirtalaskelma on laadittu erityisoletuksella, että kohde olisi 100 %:sti valmis ja vuokrattu.
Vuokrattava ala	2.757,8 m ²
Bruttovuokratuotto	Markkinavuokraoletus arviointiajankohtana 753.960 €/v
Omistajan hoitokulut	Ensimmäiset 10 vuotta: 84.894 €/v (2,57 €/m²/kk) - Varsinaiset hoitokulut 82.734 €/vuosi (2,50 €/m²/kk) - Autopaikkojen hoitokulut 5 €/ap/kk = 2.160 €/vuosi Päätearvo: indeksikorotettuna 123.656 €/v - Päätearvolaskelmassa hoitokuluiksi on arvioitu 3,0 €/m²/kk nykyhintatasossa
Nykyinen nettotuotto	Arvioitu nettotuotto 669.066 €/vuosi
Arvioidut markkinavuokrat	Yksiöt (29,0 m²): 25,17 €/m²/kk, Kaksiöt (45,0 m²): 18,67 €/m²/kk Kolmiot (58,8 m²): 19,39 €/m²/kk Autopaikat (36 kpl): 20 €/ap/kk Yhteensä 753.960 €/v
Omistajan korjauskulut	Ensimmäiset 10 vuotta: 0,2 €/m²/kk Päätearvo: 0,5 €/m²/kk, nykyhintatasossa => 20.170 €/v, indeksikorotettuna
Arvioitu vajaakäyttö	Ensimmäiset 10 vuotta 2 %, päätearvo 2 %
Kassavirran tuottovaatimus	Näkemyksemme mukaan asuinkohteiden tuottovaatimukset vaihtelevat arviohetkellä suuremmissa kaupungeissa tyypillisesti välillä 4–5 % (suora pääomitus). Pääkaupunkiseudulla taso asettuu kohteesta ja sijainnista riippuen 4 % molemmiin puolin. Olemme arvioinnissa käyttäneet <u>kassavirran tuottovaatimuksena 4,40 %</u> .
Inflaatio-oletus	2 %
Alkutuotto	4,61 %
Tuottoarvotarkastelu	14.500.000 euroa / 5.258 €/m ²

Valmiusastevähennys

Valmiusaste	Kohteen valmiusaste on arvion tilaajalta saadun tiedon mukaan 15 % eli tontin maansiirtotyöt on tehty, mutta talojen rakentamista ei ole aloitettu.
Valmiusastevähennys	Arvioimme tontin arvoksi 500 €/kem² eli yhteensä 1.700.000 €, jolloin rakennuksen arvoksi jää 12.800.000 € Valmiusasteen mukainen vähennys (-85 %) edellä arvioidusta valmiin rakennuksen markkina-arvosta on -10.880.000 €
Valmiiksi saattamiseen liittyvä riski	Valmiusastevähennykseen arvioidaan liittyvän 15 %:n riskipreemio eli $0,15 \times 10.880.000 = -1.632.000$ €
Markkina-arvo nykykunnossa	Tontin arvo 1.700.000 € + 288.000 €

MARKKINA-ARVO

Edellä esitetyn perusteella arvioimme kohteen (kiinteistö 49--72-75-8 sekä sille rakennettavat asuinrakennukset osoitteessa Ylämyllyntie 7B-C, 02740 Espoo) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 31.3.2021 seuraavaa:

Kohteen markkina-arvo valmiina (erityisoletus):
14.500.000 (neljätoista miljoonaa viisisataatuhatta) euroa

Kohteen markkina-arvo nykykunnossa (valmiusaste 15 %):
2.000.000 (kaksi miljoonaa) euroa

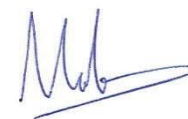
Arvion tarkkuus +/- 10 %

ARVION LAATI

Catella Property Oy
 Arviointi ja konsultointi
 Helsinki, 15.4.2021, täydennetty 26.5.2021



Pertti Raitio
 Arviointiasiantuntija, DI, LKV
 AKA yleisauktorisoiu, KHK



Matias Juslin
 Arviointiasiantuntija, KTM

Diskontattu Kassavirta

Kohteen arvo oletuksella, että se olisi 100 %:sti valmis

Ylämyllyntie 7B-C

			1 .VUOSI	2 .VUOSI	3 .VUOSI	4 .VUOSI	5 .VUOSI	6 .VUOSI	7 .VUOSI	8 .VUOSI	9 .VUOSI	10 .VUOSI	JÄÄNNÖSARVO
EUR	EUR/m2/kk	Analysypäivä	1.4.2021	1.4.2022	1.4.2023	1.4.2024	1.4.2025	1.4.2026	1.4.2027	1.4.2028	1.4.2029	1.4.2030	1.4.2031
		31.3.2021	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2024	31.3.2025	31.3.2026	31.3.2027	31.3.2028	31.3.2029	31.3.2030	31.3.2031	31.3.2032
VUOKRA-ARVO	22,78	753 956	753 956	769 035	784 416	800 104	816 106	832 428	849 077	866 058	883 379	901 047	919 068
Yli (+) /ali (-) vuokrat	-	+4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut tuotot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOPIMUSVUOKRAT/MARKKINAVUOKRAT VAPAILLE TILOILLE	22,78	753 960	753 956	769 035	784 416	800 104	816 106	832 428	849 077	866 058	883 379	901 047	919 068
Vajaakäyttövähennys: tyhjäänoloaika (kk)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vajaakäyttövähennys: pitkän aikavälin vähennys	-	-	(15 079)	(15 381)	(15 688)	(16 002)	(16 322)	(16 649)	(16 982)	(17 321)	(17 668)	(18 021)	(18 381)
Vajaakäyttövähennykset	-	-	(15 079)	(15 381)	(15 688)	(16 002)	(16 322)	(16 649)	(16 982)	(17 321)	(17 668)	(18 021)	(18 381)
Vajaakäyttöaste - %	Calculated	0,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Vuokravähennys: vapaakuukaudet ja myöhemmin alkavat sopimukset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokranalennukset / -lisäykset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luottotappiovähennys	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VUOKRATUOTTO	22,78	753 960	738 877	753 654	768 727	784 102	799 784	815 779	832 095	848 737	865 712	883 026	900 686
Hoitokulut	(2,57)	(84 894)	(84 894)	(86 592)	(88 324)	(90 090)	(91 892)	(93 730)	(95 604)	(97 517)	(99 467)	(101 456)	(123 656)
NETTOTUOTTO (NOI I)	20,22	669 066	653 983	667 062	680 403	694 012	707 892	722 050	736 491	751 220	766 245	781 570	777 030
Muut kulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Peruskorjaukset	(0,20)	(6 619)	(6 619)	(6 751)	(6 886)	(7 024)	(7 164)	(7 308)	(7 454)	(7 603)	(7 755)	(7 910)	(20 170)
Vuokralaismuutostyöt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investoinnit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETTOTUOTTO (NOI II)	20,02	662 447	647 364	660 311	673 517	686 988	700 727	714 742	729 037	743 618	758 490	773 660	756 860
Nettotuoton (NOI II) nykyarvo			627 592	601 639	576 759	552 909	530 044	508 125	487 112	466 968	447 658	429 145	

Jäännösarvo			
Jäännösarvon vajaakäyttöaste-%	2,0 %		
Nettotuotto, vuosi 11	756 860		
Jäännösarvon tuottovaatimus	4,40 %		
Jäännösarvo, vuonna 11	17 201 363	Direct Cap	
Jäännösarvon nykyarvo	9 250 103		

Tuotot	%
Nykyhetken alkutuotto NOI I	4,61 %
Nykyhetken alkutuotto NOI II	4,57 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI I	4,61 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI II	4,57 %
Markkinavuokrapohjainen alkutuotto NOI I	4,61 %

Tuottovaatimukset ja Diskonttauskorko	
Kassavirran tuottovaatimus (10-v)	4,40 %
Diskonttauskorko (10-v)	6,40 %
Jäännösarvon tuottovaatimus	4,40 %

Arvon Jakautuminen			
Nykyarvo 10 vuoden kassavirroista	5 227 952	36 %	
Jäännösarvon nykyarvo	9 250 103	64 %	
Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus trns.)	-	-	
YHTEENSÄ	14 478 055	100 %	
Pyöritys (+/-)	+21 945		

Tunnusluvut	
Keskimääräinen vajaakäyttöaste-% (10 vuoden aikana)	2,0 %
Nykyinen vajaakäyttöaste-% (taloudellinen)	0,0 %
Vuokrattava pinta-ala, m2	2 757,8
Vuokrasopimusmaturiteti, vuotta	0,1
Transaktio kustannukset, % hankintahinnasta	0,00 %

Kasvioletukset	
	Keskimäärin 10 vuoden aikana
Inflaatio-%	2,00 %
Markkinavuokrien muutos-%	2,00 %
Kulujen muutos-%	2,00 %

Markkina-Arvo (EUR)	
Markkina-arvo EUR/m2	5 258
Arvon tarkkuus	+/- 10 %
Arvon vaihteluväli (EUR)	100 000 - 16 000 000



TIEDOT KOHTEESTA JA KATSELMUS

Tiedot arvion kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta, kohteen asiapapereista, Tuusulan kunnalta ja julkisista rekistereistä. Matias Juslin on suorittanut kohteessa ulkopuolisen katselmuksen 6.4.2021.

ARVION KOHDE

As Oy Tuusulan Majuri –nimisen yhtiön seuraavat osakehuoneistot:
A1, A2, A4, A7, A12, A14, A15, A17, A18, A19, A20, A22, A25, A26, A30, A32, A33, A36, A37, A38 ja A40 Tuusulan Rykmentinpuistossa osoitteessa Tykkitie 3, 04300 Tuusula

TILAAJA

Toivo Group Oy / Samuli Niemelä

ARVOPÄIVÄ

31.3.2021

ARVIOITSIJAT

Matias Juslin, Arviointiasiantuntija, KTM

Pertti Raitio, Arviointiasiantuntija, DI, LKV, AKA yleisauktorisoitu, KHK

ARVION TARKOITUS JA KÄYTTÖTARKOITUS

Arvion tarkoitus on kohteen markkina-arvon määrittäminen. Arviolausunto on laadittu tilaajan pyynnöstä arvopaperimarkkinalain mukaista listalleottoesitettä varten. Arviolausunto on tehty tilaajalle vain edellä mainittua käyttötarkoitusta varten eikä tekijän vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä. Catella Property Oy toimii ulkopuolisena riippumattomana arvioijana. Kohdekohtaiset arviot on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

MARKKINA-ARVON MÄÄRITELMÄ

Markkina-arvo (IVS 2020) on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

CATELLA PROPERTY OY:N VASTUUT JA VELVOLLISUUDET

Tämä arviolausunto on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kannaltaan vastuita kolmansia osapuolia kohtaan.

Lausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa. Lausunnon julkaiseminen alkuperäisessä formaatissa listalleottoesitteen liitteenä on sallittua.

ERITYISOLETUKSET

Arvio on laadittu seuraavilla erityisoletuksilla:

Kohteen rakennus on rakenteilla, mutta valmiusaste on tuntematon. Arvioimme katselmuksen perusteella, että kohteen valmiusaste on arvion hetkellä n. 25 %.

Oletuksena on myös, että maaperä ei ole pilaantunut.

KIINTEISTÖ

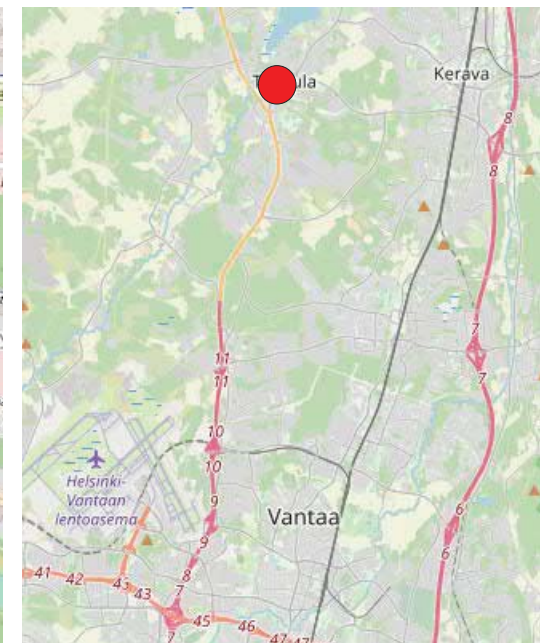
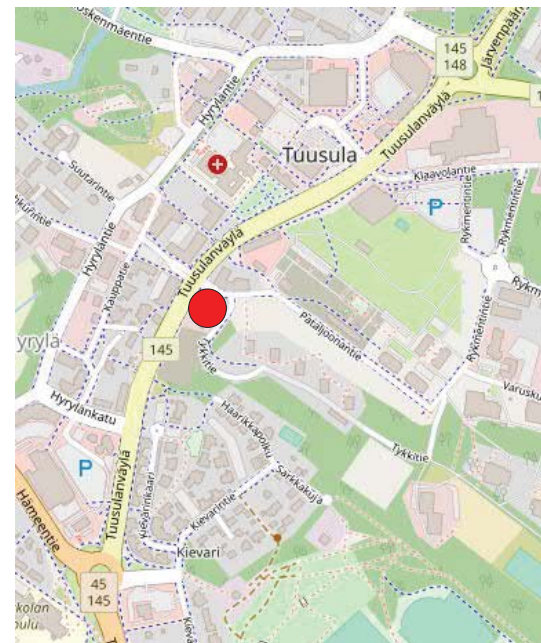
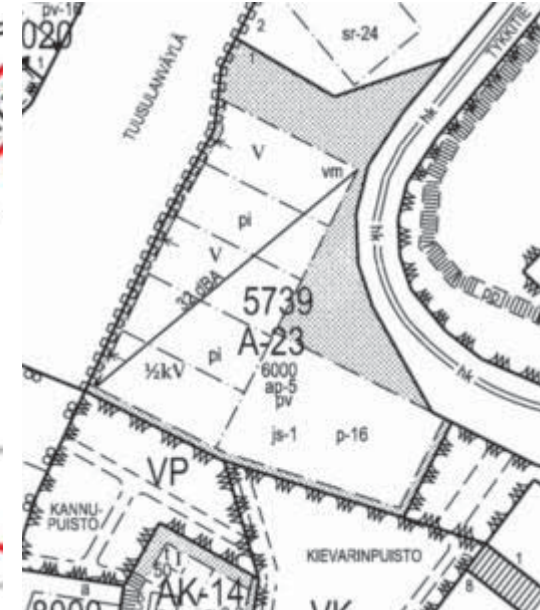
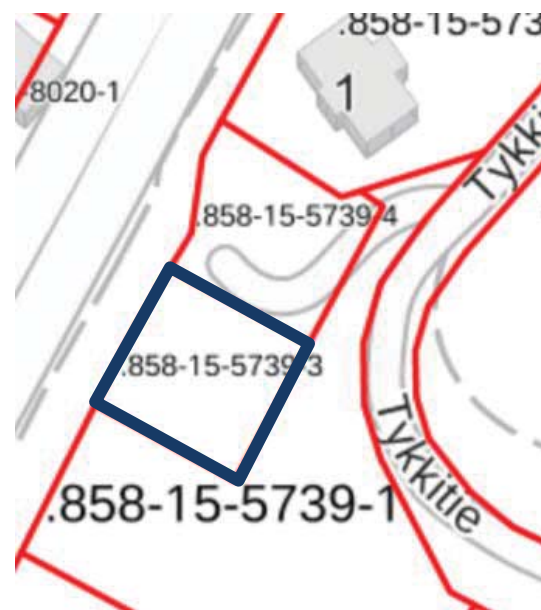
Kiinteistötunnus	858-15-5739-3
Tontin ala	1.004 m ²
Hallinta	<u>Vuokratontti</u>
Lainhuuto	Korkia Tonttirahasto Ky (2981595-9)
Kiinteistörekisteriote ja rasisutodistus	Kohteen kiinteistörekisteriotetta ja rasisutodistusta ei ole tutkittu. Oletuksena on, että kiinteistöön ei kohdistu sellaisia rasisuteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia, joilla olisi vaikutusta kohteen markkina-arvoon.

ASEMAKAAVA

Asemakaava	- A-23, tehokas asuinrakennusten korttelialue - Alue on osoitettu pääasiassa asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi. - Kaava lainvoimaistunut 27.3.2019 - Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 100 kem² tai vähiten 0,8 / asunto ja vähintään 0,6 / yksio.
Rakennusoikeus	6.000 kem² (koko kortteli 5739) - Suurin sallittu kerrosluku on V

SIJAINTI

Sijainti / saavutettavuus	Arvion kohde sijaitsee Tuusulan Rykmentinpuistossa, aivan Tuusulanväylän vieressä. Lähin juna-asema on Keravalla, mistä on n. 5 km matkaa autolla kohteesta. Kohteen ympäristössä on erinäisiä palveluita, esim. lähin ravintola (150 m), päivittäistavarakauppa (S-Market, 300 m), pankkikonttori (OP, 200 m), koulu (Mikkolan koulu, 500 m) ja lääkärikeskus (250 m). Kohde sijaitsee aivan Rykmentinpuiston kupeessa, ja kävelymatkan päässä on Tuusulan urheilukenttä. Arvion kohteen lähiympäristössä on paljon ennestään rivi- ja kerrostaloasutusta. Lähiympäristö koostuu asutuksen lisäksi pääasiallisesti puisto- ja metsäalueista. Kohteen lounais- ja koillispuolella sijaitsee eri palveluita. Matka kohteesta Helsingin keskustaan kestää reilut 30 min.
---------------------------	---



RAKENNUS JA ARVION KOHTEENA OLEVAT TILAT

Rakennustyyppi	Asuinkerrostalo
Rakennusvuosi	Rakenteilla. Valmiusaste ja arvioitu valmistusmisajankohta ei tiedossa.
Kerrosala	Ei tiedossa.
Vuokrattava ala	1.699,5 htm ² (koko rakennus) 849,5 htm² (Toivo Group Oy:n omistamat huoneistot, merkitty keltaisella oikealla olevassa huoneistoluettelossa, 21 huoneistoa yhteensä)
Huoneistot	42 kpl (koko rakennus) 21 kpl (Toivo Group Oy:n omistus)
Autopaikat	4 kpl, As Oy Tuusulan Majuri 10 kpl , As Oy Kenraali (Toivo Group Oy:n omistus sijaitsee viereisessä taloyhtiössä. Nämä 10 autopaikkaa kuuluu arvion kohteeseen.)



Huoneisto	Huoneistosiselite	Krs	htm ²
A1	1h+kt	1	30.5
A2	1h+kt	1	30.5
A3	2h+kt	1	48.0
A4	2h+kt	1	47.5
A5	1h+kt	1	30.5
A6	1h+kt	1	30.5
A7	2h+kt	2	48.0
A8	3h+kt+s	2	59.5
A9	2h+kt	2	45.5
A10	1h+kt	2	30.5
A11	1h+kt	2	30.5
A12	2h+kt	2	48.0
A13	2h+kt	2	47.5
A14	1h+kt	2	30.5
A15	1h+kt	2	30.5
A16	2h+kt	3	48.0
A17	3h+kt+s	3	59.5
A18	2h+kt	3	45.5
A19	1h+kt	3	30.5
A20	1h+kt	3	30.5
A21	2h+kt	3	48.0
A22	2h+kt+s	3	47.5
A23	1h+kt	3	30.5

Huoneisto	Huoneistosiselite	Krs	htm ²
A24	3h	3	30.5
A25	2h	4	48.0
A26	3h	4	59.5
A27	1h	4	45.5
A28	1h	4	30.5
A29	1h	4	30.5
A30	3h	4	48.0
A31	2h	4	47.5
A32	2h	4	30.5
A33	3h	4	30.5
A34	2h	5	48.0
A35	3h	5	59.5
A36	1h	5	45.5
A37	1h	5	30.5
A38	1h	5	30.5
A39	3h	5	48.0
A40	2h	5	47.5
A41	2h	5	30.5
A42	3h	5	30.5
YHTEENSÄ			1,699.5
Autopaikkoja, As Oy Tuusulan Majuri			4
Autopaikkoja, As Oy Kenraali			10



MARKKINATILANTEESTA

Tuusulan asuntomarkkina

Pääkaupunkiseudun ja kehyskuntien asuntomarkkinan ajurina on viime vuosina toiminut selkeästi väestönkasvu ja muuttoliike. Pääkaupunkiseudulla väestö on lisääntynyt vuodesta 2000 lähtien noin 200.000 henkilöllä, ja kasvuvauhti on jatkunut erityisesti 2010-luvulla. Väestöennusteiden perusskenaarion mukaan pääkaupunkiseudun väestömäärä kasvaisi noin 11.000–15.000 henkilöllä vuosittain seuraavan 10 vuoden aikana. Tuusulan kunnassa asuu noin 39.000 asukasta, jossa Hyrylässä noin 23.000 asukasta. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan Tuusulassa arvioidaan asuvan noin 40.000 asukasta vuonna 2040. Ennustettu väestönkasvu tulee siten olemaan maltillista.

Vaikka talouden ennustetaan toipuvan kuluvana vuonna hitaasti, tukevat kaupungistuminen, väestönkasvu, alhainen korkotaso ja pankkien lyhennysvapaat yhä asuntomarkkinoiden toimintaa niin pääkaupunkiseudulla kuin kehyskunnissa. Toistaiseksi pandemia ei ole vielä vaikuttanut näkemyksemme mukaan asuntojen hintatasoon. Epidemian pitkittyessä on kuitenkin riski, että se tulee reaali talouden kautta vaikuttamaan myös hintoihin.

Tuusulan asuntokanta on noussut viimeisten vuosien aikana tasaisesti, keskimäärin n. 100–300 asuntoa / vuodessa. Vuoden 2019 loppupuolella Tuusulan asuntokannasta n. 56 % oli erillistaloja, 14 % rivi- ja ketjutaloja sekä 29 % kerrostaloja. Asuinkerrostalojen osuus asuntokannasta on pysynyt tasaisella tasolla – vuonna 2015 Tuusulan asuntokannasta 28 % oli kerrostaloja.



Yleisesti asuntomarkkinasta

Koronapandemia katkaisi asuntokaupan lennon vuoden 2020 huhti-toukokuussa, jolloin kauppamäärät laskivat lähes 30 %. Markkina kuitenkin toipui syväsukelluksesta nopeasti. Kauppamäärät normalisoituivat koko maassa kuluttajien luottamuksen palaututtua kesän korvalla ja jo syksyllä kasvukeskuksissa hyvistä myyntikohteista oli pulaa.

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton mukaan viime vuoden joulukuussa myytiin koko maassa lähes 5.400 asuntoa, mikä on yli 30 % edellisen vuoden joulukuuta enemmän. Vanhojen asuntojen kaupan kokonaisarvo nousi vuoden 2019 11,7 miljardista eurosta 12,3 miljardiin euroon, uusien asuntojen vaihdannan arvo pysyi 2,6 miljardissa eurossa.. Samaan aikaan on kuitenkin nähtävissä eriarvoistumista. Kauppa käy hyvin suurissa kaupungeissa ja niiden kehyskunnissa, mutta tilastostamme on nähtävissä hiljaisuus syrjäseuduilla.

Viime vuoden tilastoissa on nähtävissä kasvanut kysyntä rivi- ja omakotitaloista. Vanhoja rivitaloasuntoja myytiin 5 % enemmän kuin edellisvuonna, yhteensä 16.045 kpl, ja vanhojen omakotitalojen kauppaa käytiin yli 3 % edellisvuotta enemmän, yhteensä 15.543 kpl. Vanhoja kerrostaloasuntoja myytiin 32.135 kpl, joka on hieman edellistä vuotta vähemmän.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2020 koko maassa keskimäärin 1,0 prosenttia, vuotta aiemmin kasvu oli 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli 1,3 prosenttia (1,9 %). Espoossa ja Vantaalla nousua kertyi 1,4 prosenttia (1,8 ja 2,0 %) ja Helsingissä 1,2 prosenttia (1,9 %).

Myös Suomen Vuokranantajien yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa maaliskuussa 2021 toteuttamassa vuokramarkkinakatsauksessa havaittiin vuokrien nousun hiipuneen kaikissa kaupungeissa. Vuokrien nousu hidastui suurissa kaupungeissa ja pysähtyi kokonaan monessa keskisuudessa maakuntakeskuksessa. Pienten ja suurten kaupunkien vuokramarkkinat ovat viime vuosina selkeästi eriytyneet. Eriytyminen on alkanut jo ennen korona. Vaikka vuokra-asuntojen kysyntä on jatkanut kasvuaan, tarjonta on kasvanut vielä kysyntäkin voimakkaammin, mikä on kiristänyt kilpailua hyvistä vuokralaisista. Koronan vaikutuksia vuokramarkkinoihin voidaan pitää kokonaisuutena maltillisina, mutta poikkeusolot näyttävät vaikeuttaneen kaksioiden vuokrausta. Kaksiot ovat voineet korona-aikana muuttua monelle perheelle etätöiden vuoksi ahtaaksi, minkä seurauksena on etsitty markkinoilta suurempaa asuntoa.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla asunnot ovat koronapandemian myötä (ja myös jo ennen sitä) nousseet yhdeksi kiinnostavimmaksi tilatyypistä. Niin kotimaisten kuin ulkomaistenkin sijoittajien kiinnostus asuntoja kohtaan on ollut kasvussa johtuen osin toimistojen ja liiketilojen vuokralaismarkkinaan liittyvästä epävarmuudesta. Suurempien sijoittajien kiinnostus kohdistuu pääasiassa kerrostaloihin, mutta markkinoilla on joitakin toimijoita, jotka sijoittavat myös pientaloihin. Kovan kysynnän myötä tuottovaatimuksiin kohdistuu laskupaineita.

ARVION PERUSTEET– TUOTTOLÄHESTYMISTAPA

10 vuoden kassavirtalaskelma (erityisoletus kohde 100 %:sti valmiina)

Oletukset ja erityisoletukset	Kassavirtalaskelma laaditaan lähtien oletuksesta, että kohde olisi arviointihetkellä valmis ja kohteen huoneisot olisi vuokrattu yksitellen.
Vuokrattava ala	849,5 m ² (As Oy Tuusulan Majurin osakehuoneistot A1, A2, A4, A7, A12, A14, A15, A17, A18, A19, A20, A22, A25, A26, A30, A32, A33, A36, A37, A38 ja A40)
Bruttovuokratuotto	Arviointiajankohtana 195.600 €/v (19,19 €/m ² /kk)
Omistajan hoitokulut	<u>Ensimmäiset 10 vuotta</u> 57.381 €/v (5,63 €/m ² /kk, alv 0 %, nykyhintatasossa, sis. maanvuokran 21.102 €/v, eli 2,07 €/m ² /kk ja parkkipaikkavastikkeen, 5 €/ap) <u>Päätearvo</u> 69.947 €/v (6,86 €/m ² /kk, alv 0 %, indeksikorotettuna, sis. maanvuokran 25.723 €/v, eli 2,52 €/m ² /kk ja parkkipaikkavastikkeen, 6,09 €/ap/kk)
Nykyinen nettotuotto	135.671 €/v
Arvioidut markkinavuokrat	Yksiöt, 30,5 m ² : 21,6 €/m ² /kk; kaksiöt, 45,5–48 m ² : 17,7–18,0 €/m ² /kk; kolmiot, 59,5 m ² : 15,6 €/m ² /kk; autopaikat: 25 €/ap Yhteensä 195.600 €/v
Omistajan korjauskulut	Ensimmäiset 10 vuotta: 0,25 €/m ² /kk, nykyhintatasossa (2.549 €/v, nykyhintatasossa) <u>Päätearvo:</u> 0,50 €/m ² /kk, nykyhintataso (6.213 €/v, indeksikorotettuna)
Arvioitu vajaakäyttö	Ensimmäiset 10 vuotta 2 %, päätearvo 2 %
Kassavirran tuottovaatimus	Näkemyksemme mukaan asuinkohteiden tuottovaatimukset vaihtelevat arviohetkellä pääkaupunkiseudun kehyskunnissa tyypillisesti välillä 4,5–5,5 % (suora pääomitus). Tuusulassa taso asettuu kohteesta ja sijainnista riippuen 5 %:in molemmin puolin, uudiskohteissa tämän alle. Olemme arvioinnissa käyttäneet kassavirran tuottovaatimuksena <u>4,7 %</u> .
Inflaatio-oletus	2 %
Alkutuotto	4,93 %
Tuottoarvotarkastelu	2.800.000 euroa / 3.296 €/m ² (Kohde valmis)

Valmiusastevähennys

Valmiusaste ja valmiusastevähennys	Arvion tilaajalta saadun tiedon mukaan kohteen rakentaminen on aloitettu, mutta valmiusaste ja arvioitu valmistusmisaika ei vielä ole tiedossa. Arvioimme katselmuksen perusteella, että kohteen valmiusaste on suuruusluokkaa 25 %.
Valmiusastevähennys	Tehdään valmiusasteen mukaan edellä arvioidusta valmiin kohteen markkina-arvosta (-75 %) => - 2.100.000 €
Valmiiksi saattamiseen liittyvä riski	Valmiusastevähennykseen arvioidaan liittyvän 15 %:n riskipremio eli 0,15 x 2.100.000 € = - 315.000 €
Markkina-arvo nykykunnossa	385.000 €

MARKKINA-ARVO

Edellä esitetyn perusteella arvioimme kohteen (As Oy Tuusulan Majurin osakehuoneistot A1, A2, A4, A7, A12, A14, A15, A17, A18, A19, A20, A22, A25, A26, A30, A32, A33, A36, A37, A38 ja A40 osoitteessa Tykkitie 3, 04300 Tuusula) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 31.3.2021 seuraavaa:

Kohteen markkina-arvo valmiina (erityisoletus):

2.800.000 (kaksimiljoonaa kahdeksansataatuhatta) euroa

Kohteen markkina-arvo nykykunnossa (valmiusaste 25 %, erityisoletus):

390.000 (kolmesataayhdeksänkymmentätuhatta) euroa

Arvion tarkkuus +/- 10 %

ARVION LAATI

Catella Property Oy

Arviointi ja konsultointi

Helsinki, 15.4.2021, täydennetty 26.5.2021



Matias Juslin

Arviointiasiantuntija, KTM



Pertti Raitio

Arviointiasiantuntija, DI, LKV
AKA yleisauktorisoitu, KHK

Diskontattu Kassavirta

Tykkitie 3

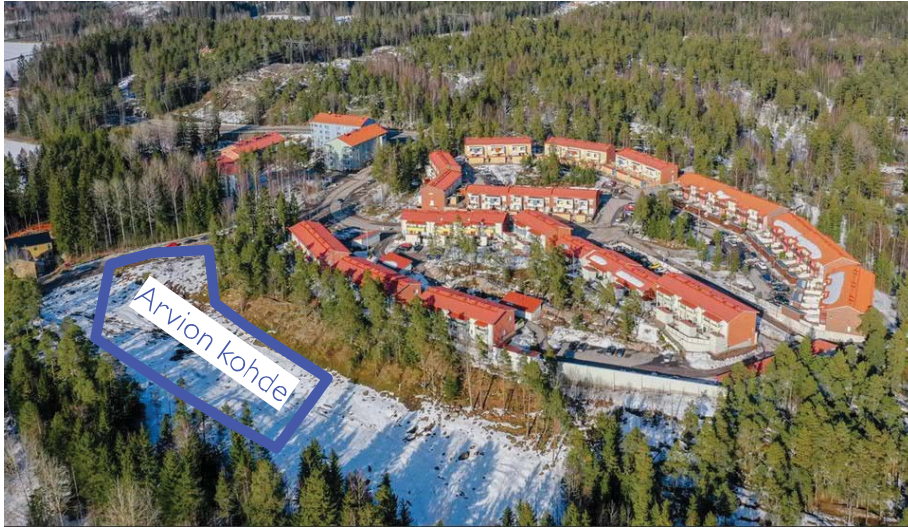
			1 .VUOSI	2 .VUOSI	3 .VUOSI	4 .VUOSI	5 .VUOSI	6 .VUOSI	7 .VUOSI	8 .VUOSI	9 .VUOSI	10 .VUOSI	PÄÄTEARVO
EUR	EUR/m2/kk	Analysypäivä	1.4.2021	1.4.2022	1.4.2023	1.4.2024	1.4.2025	1.4.2026	1.4.2027	1.4.2028	1.4.2029	1.4.2030	1.4.2031
		31.3.2021	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2024	31.3.2025	31.3.2026	31.3.2027	31.3.2028	31.3.2029	31.3.2030	31.3.2031	31.3.2032
VUOKRA-ARVO	19.19	195,600	195,600	199,512	203,502	207,572	211,724	215,958	220,277	224,683	229,177	233,760	238,435
Yli (+) /ali (-) vuokrat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
POTENTIAALINEN VUOKRATUOTTO	19.19	195,600	195,600	199,512	203,502	207,572	211,724	215,958	220,277	224,683	229,177	233,760	238,435
Vajaakäyttövähennys - tyhjääoloaika (kk)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vajaakäyttövähennys - pitkän aikavälin vähennys	-	-	(3,912)	(3,990)	(4,070)	(4,151)	(4,234)	(4,319)	(4,406)	(4,494)	(4,584)	(4,675)	(4,769)
Vajaakäyttövähennys - vapaakuukaudet	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vajaakäyttövähennykset	-	-	(3,912)	(3,990)	(4,070)	(4,151)	(4,234)	(4,319)	(4,406)	(4,494)	(4,584)	(4,675)	(4,769)
Vajaakäyttöaste - %	Calculated	0.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %
Luottotappiovähennys	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EFEKTIIVINEN VUOKRATUOTTO	19.19	195,600	191,688	195,522	199,432	203,421	207,489	211,639	215,872	220,189	224,593	229,085	233,667
Hoitokulut	(5.63)	(57,381)	(57,381)	(58,528)	(59,699)	(60,893)	(62,111)	(63,353)	(64,620)	(65,912)	(67,230)	(68,575)	(69,947)
Pitkäaikaiset korjaukset	(0.25)	(2,549)	(2,549)	(2,599)	(2,651)	(2,704)	(2,759)	(2,814)	(2,870)	(2,927)	(2,986)	(3,046)	(6,213)
Muut kulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETTOTUOTTO	13.31	135,671	131,759	134,394	137,082	139,824	142,620	145,472	148,382	151,350	154,377	157,464	157,507
Vuokralaismuutostyöt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investoinnit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETTOKASSAVIRTA	13.31	135,671	131,759	134,394	137,082	139,824	142,620	145,472	148,382	151,350	154,377	157,464	157,507
Nettokassavirran nykyarvo	-	-	127,555	121,936	116,565	111,431	106,522	101,830	97,345	93,057	88,958	85,039	

Tuottovaatimus ja diskonttauskorko	
Tuottovaatimus	4.70 %
Diskonttauskorko	6.70 %

Päätearvo	
Päätearvon vajaakäyttöaste	2.0 %
Nettotuotto, vuosi 11	157,507
Pääomitus korko	4.70 %
Päätearvo, vuonna 11	3,351,208
Päätearvon nykyarvo	1,752,093
Direct Cap	

Arvon jakautuminen		
Nykyarvo 10 vuoden kassavirroista	1,050,239	37 %
Päätearvon nykyarvo	1,752,093	63 %
Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus tms.)	-	=
YHTEENSÄ	2,802,332	100 %
Pyöristys (+/-)	(2,332)	

Markkina-arvo (EUR)	
Markkina-arvo EUR/m2	3,296
Arvon tarkkuus	+/- 10 %
Arvon vaihteluväli (EUR)	2 520 000 - 3 080 000



TIEDOT KOHTEESTA JA KATSELMUS

Tiedot arvion kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta, kohteen asiapapereista, Espoon kaupungilta ja julkisista rekistereistä. Pertti Raitio on suorittanut kohdealueella katselmuksen 31.3.2021.

ARVION KOHDE

Pientalokiinteistö 49-72-204-1 (8 rivitaloa)

Espoon Karhusuolla osoitteessa Vesirattaantie 4, 02740 Espoo

TILAAJA

Toivo Group Oy / Samuli Niemelä

ARVOPÄIVÄ

31.3.2021

ARVIOITSIJA

Pertti Raitio, Arviointiasiantuntija, DI, LKV, AKA yleisauktorisoitu, KHK

Matias Juslin, Arviointiasiantuntija, KTM

ARVION TARKOITUS JA KÄYTTÖTARKOITUS

Arvion tarkoitus on kohteen markkina-arvon määrittäminen. Arviolausunto on laadittu tilaajan pyynnöstä arvopaperimarkkinalain mukaista listalleottoesitettä varten. Arviolausunto on tehty tilaajalle vain edellä mainittua käyttötarkoitusta varten eikä tekijän vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä. Catella Property Oy toimii ulkopuolisena riippumattomana arvioijana. Kohdekohtaiset arviot on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarvointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

MARKKINA-ARVON MÄÄRITELMÄ

Markkina-arvo (IVS 2020) on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuusuran tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

CATELLA PROPERTY OY:N VASTUUT JA VELVOLLISUUDET

Tämä arviolausunto on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kanna mitään vastuita kolmansia osapuolia kohtaan.

Lausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa. Lausunnon julkaiseminen alkuperäisessä formaatissa listalleottoesitteen liitteenä on sallittua.

ERITYISOLETUKSET

Arvio on laadittu seuraavilla erityisoletuksilla: markkina-arvo on ensin arvioitu oletuksella, että tontille suunnitellut rivitalot olisivat arviointiajankohtana täysin valmiit. Tämän jälkeen saatua arvoa alennetaan ottaen huomioon kohteen valmiusaste sekä valmiiksi saattamiseen liittyvä riski. Talojen rakentamista ei vielä ole aloitettu.

Oletuksena on myös, että maaperä ei ole pilaantunut.

KIINTEISTÖ

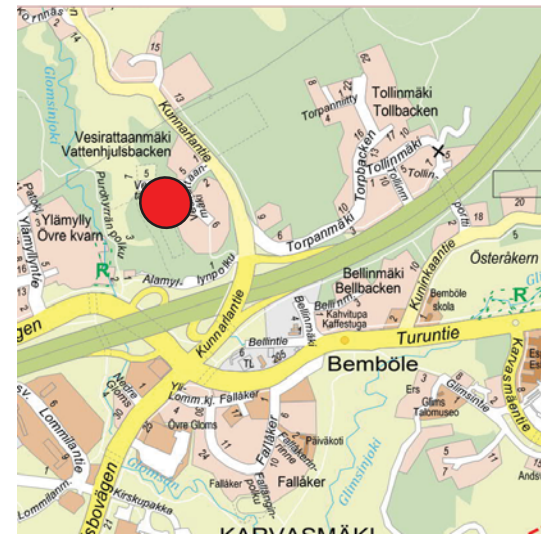
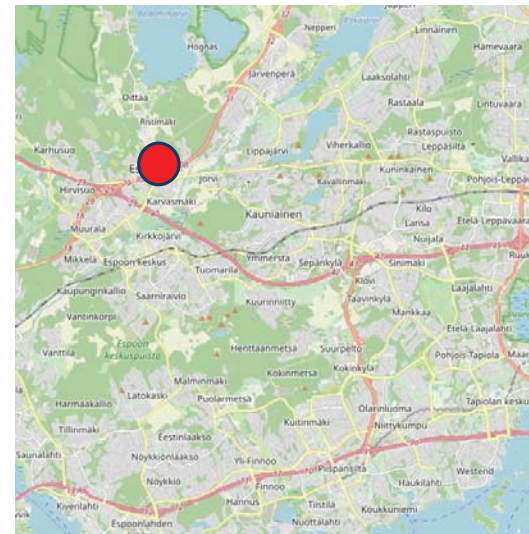
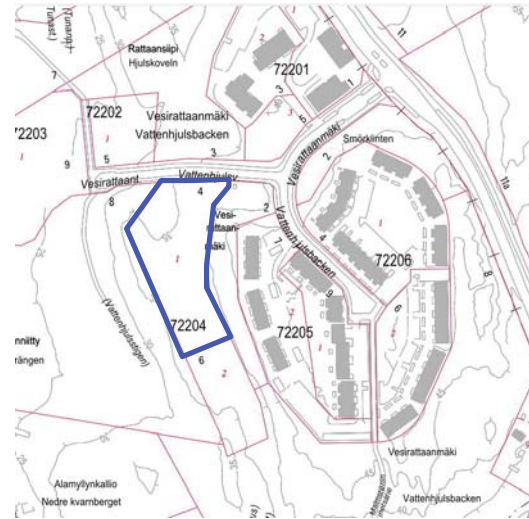
Kiinteistötunnus	
Tontin pinta-ala	6.365 m ²
Hallinta	Omistustontti
Lainhuuto	Asunto Oy Espoon Rupatus (2.2.2010)
Kiinteistörekisteriote ja rasiustodistus	Kohteen kiinteistörekisteriotetta ja rasiustodistusta ei ole tutkittu. Oletuksena on, että kiinteistöön ei kohdistu sellaisia rasiuteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia, joilla olisi vaikutusta kohteen markkina-arvoon.

ASEMAKAAVA

Asemakaava	- AR, Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue - Kaava hyväksytty 11.9.2006 - Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 75 kem² - Autopaikat sijoitetaan tontille maantasoon
Rakennusoikeus	- Koko korttelialueen rakennusoikeus 3.800 kem², pinta-alojen suhteessa tontin I rakennusoikeus on 2.560 kem². - Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asunoihin liittyviä viherhuonetiloja sekä yksikerroksisia erillisiä tai asuntoon kytkettyjä talousrakennuksia enintään 20 % kaavaan merkitystä asuntorakennusoikeudesta. - Suurin sallittu kerrosluku on II

SIJAINTI

Sijainti / saavutettavuus	Arvion kohde sijaitsee Espoon Karhusuolla Vesirattaanmäessä Kehä III:n pohjoispuolella ja lähellä Turunväylää. Espoon keskukseen on matkaa noin 4 km. Kohteen välittömässä lähiympäristössä on uusia ja uudehkoja kerros- ja pientaloja. Pohjoispuolella sijaitsee Oittaaan ulkoilualue. Kohde ei sijaitse raideliikenteen varrella, mikä heikentää alueen kiinnostavuutta. Tosin bussireitti (Röylä – Espoon keskus) kulkee Kunnarlantietä pitkin, lähin pysäkki on noin 200 – 300 metrin päässä kohteesta. Alueen saavutettavuutta julkisilla liikennevälineillä on kuitenkin pidettävä melko huonona. Lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät Kehä III:n eteläpuolelta Lommilasta, mutta siellä ei ole päivittäistavarakauppaa. Lähimmät ruokakaupat löytyvät Kehä III varrelta Järvenperän liittymästä noin 3,8 km päästä (K-Supermarket Aurora), Mikkilästä noin 3 km päästä (Lidl) ja Espoon keskuksesta. Koulut: Bembölen koulu noin 1,6km päässä, Keinumäen koulu noin 2,4km päässä, Järvenperän kouluun matkaa noin 4,1 km.
---------------------------	--



RAKENNUKSET JA ARVION KOHTEENA OLEVAT TILAT

Rakennustyyppi	Kahdeksan rivitaloa
Rakennusvuosi	2021
Kerrosala	-
Vuokrattava ala	1.826,5 htm ²
Huoneistot	41 kpl
Autopaikat	35 kpl

	Lkm (kpl)	Asuntojen koko (m ²)	Keskim. koko (m ²)	Yhteensä (m ²)
1H + KT	8	28,0 m ²	28,0 m ²	224,0 m ²
1H + KT + S	12	31,0 m ²	31,0 m ²	372,0 m ²
2H + KT	3	38,5 m ²	38,5 m ²	115,5 m ²
2H + KT	5	41,5 m ²	41,5 m ²	207,5 m ²
3H + KT + S	9	65,5 m ²	65,5 m ²	589,5 m ²
4-5H + KT + S	4	79,5 m ²	79,5 m ²	318,0 m ²
Yhteensä	41			1 826,5 m²

VUOKRASOPIMUKSET

Vuokralaiset	Vuokrasopimuksia ei vielä ole olemassa.
Voimassaolo	Arviolaskelmissa oletetaan, että vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia 6 kk irtisanomisajalla ja vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.
Muuta	Tilaaajalta saadun tiedon mukaan vuokrasopimusten rakenne tulee olemaan sellainen, että vuokralaiset vastaavat vedestä, käyttösähköstä ja lämmityskustannuksista (poistoilmalämpöpumppu).

Yksiö 31 m²
As Oy Espoon Rupatus
- 12 kpl



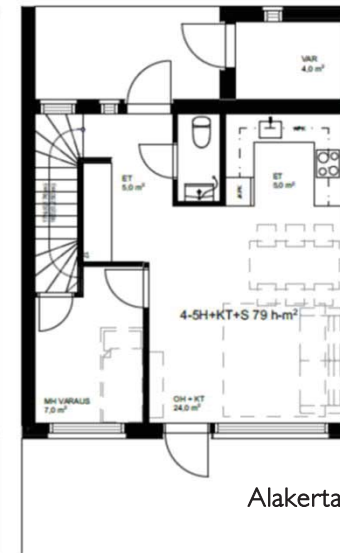
ESIMERKKEJÄ HUONEISTOPOHJISTA

Kaksio 41,5 m²

As Oy Espoon Rupatus
- 5 kpl

Neliö 79,5 m²

As Oy Espoon Rupatus
- 4 kpl



Alakerta

Yläkerta

MARKKINATILANTEESTA

Yleistä Espoosta

Vuoden 2020 syyskuussa Espoossa oli noin 291.700 asukasta. Väestö on yli kaksinkertaistunut vuodesta 1981 ja viime vuosina Espoo on kasvanut noin 4.500 asukkaan vuosivauhtia. Vuonna 2019 Espoon väestö kasvoi 6.100 asukkaalla, joka on 1.500 asukasta enemmän kuin edellisenä vuonna, muuttovoitto oli suurin 20 vuoteen. Vuonna 2020 Espoosta on kuitenkin muutettu enemmän muualle Suomeen kuin muista kunnista Espooseen. Ennakkotietojen mukaan Espoon väestö kasvoi tammi-syyskuun aikana noin 2.000 asukkaalla, mikä on lähes 2.800 asukasta vähemmän kuin vastaavana ajankohtana edellisvuonna. Väestöä lisäsi eniten maahanmuutto. Espoon väestön ennustetaan kasvavan seuraavien 15 vuoden aikana yli 60.000 asukkaalla (perusvaihtoehto), jolloin väestömäärä olisi yli 350.000 vuoden 2034 lopussa.

- **Vuonna 2019** Espooseen on valmistunut 4.297 uutta asuntoa, joka on 445 asuntoa enemmän kuin edeltävänä vuotena. Rekisteritietojen mukaan asuinrakennuksiin valmistuneista asunnoista noin 80 % on kerrostaloissa, vajaa 20 % erillispientaloissa ja muutama prosentti rivi- ja ketjutaloissa. Uusia asuntoja oli aloitetuissa rakennuskohteissa 4.645 eli 469 enemmän kuin vuotta aiemmin. Rakennuslupia myönnettiin yhteensä 4.729 uudelle asunnolle, mikä oli 119 asuntoa vähemmän kuin vuotta aiemmin.
- **1.1. – 30.9.2020** Espoossa valmistui 2.393 uutta asuntoa, joka on 979 asuntoa kuin vastaavalla ajanjaksolla vuotta aikaisemmin. Rekisteritiedon mukaan asuin-rakennuksiin valmistuneista asunnoista vajaa 80 % on kerrostaloissa, vajaa 20 % erillispientaloissa ja muutama prosentti rivi- ja ketjutaloissa.
- **Ennusteen mukaan** vuonna 2020 Espoossa valmistuu 3.600 – 3.900 uutta asuntoa. Määrä on pienempi kuin edellisvuoden ennätyslukema (4.300 asuntoa), mutta se on silti edelleen poikkeuksellisen suuri. Saman verran asuntoja arvioidaan valmistuvan myös vuonna 2021. Seuraavina vuosina valmistuvien asuntojen määrän ennustetaan vähitellen vakiintuvan keskimäärin 3.300 asunnon vuositason. Tulevien vuosien tuotannosta noin 85 prosenttia on kerrostaloasuntoja

Karhusuo

- Espoon Karhusuolla asuu noin 2.800 asukasta. Alle 18-vuotiaiden osuus on noin 31 %. Alueen väestö on keskitaloista, vuonna 2018 Karhusuon asuntokuntien valtionveron-alaisten tulojen mediaani oli 68.036 €/v (koko Espoo 53.684 €/v).
- Vuoden 2019 tilastotietojen mukaan Espoon Karhusuon asuntokannasta noin 40 % oli erillispientaloissa, 38 % rivi- tai ketjutaloissa ja 22 % kerrostaloissa. Omistusasuntojen osuus oli noin 49 %, vuokra-asuntojen osuus noin 24 % ja asumisoikeusasuntojen 23 %. Loppujen 4 % asunnoista hallintaperuste oli tuntematon. Karhusuon alueen asuntokannasta noin 73 % on valmistunut 2000-luvulla.

Asuntomarkkina

Koronapandemia katkaisi asuntokaupan lennon vuoden 2020 huhti-toukokuussa, jolloin kauppamäärät laskivat lähes 30 %. Markkina kuitenkin toipui syväsukelluksesta nopeasti. Kauppamäärät normalisoituivat koko maassa kuluttajien luottamuksen palaututtua kesän korvalla ja jo syksyllä kasvukeskuksissa hyvistä myyntikohteista oli pulaa.

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton mukaan viime vuoden joulukuussa myytiin koko maassa lähes 5.400 asuntoa, mikä on yli 30 % edellisen vuoden joulukuuta enemmän. Vanhojen asuntojen kaupan kokonaisarvo nousi vuoden 2019 11,7 miljardista eurosta 12,3 miljardiin euroon, uusien asuntojen vaihdannan arvo pysyi 2,6 miljardissa eurossa.. Samaan aikaan on kuitenkin nähtävissä eriarvoistumista. Kauppa käy hyvin suurissa kaupungeissa ja niiden kehyskunnissa, mutta tilastostamme on nähtävissä hiljaisuus syrjäseuduilla.

Viime vuoden tilastoissa on nähtävissä kasvanut kysyntä rivi- ja omakotitaloista. Vanhoja rivitaloasuntoja myytiin 5 % enemmän kuin edellisvuonna, yhteensä 16.045 kpl, ja vanhojen omakotitalojen kauppaa käytiin yli 3 % edellisvuotta enemmän, yhteensä 15.543 kpl. Vanhoja kerrostaloasuntoja myytiin 32.135 kpl, joka on hieman edellistä vuotta vähemmän.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2020 koko maassa keskimäärin 1,0 prosenttia, vuotta aiemmin kasvu oli 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli 1,3 prosenttia (1,9 %). Espoossa ja Vantaalla nousua kertyi 1,4 prosenttia (1,8 ja 2,0 %) ja Helsingissä 1,2 prosenttia (1,9 %).

Myös Suomen Vuokranantajien yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa maaliskuussa 2021 toteuttamassa vuokramarkkinakatsauksessa havaittiin vuokrien nousun hiipuneen kaikissa kaupungeissa. Vuokrien nousu hidastui suurissa kaupungeissa ja pysähtyi kokonaan monessa keskisuudessa maakuntakeskuksessa. Pienten ja suurten kaupunkien vuokramarkkinat ovat viime vuosina selkeästi eriytyneet. Eriytyminen on alkanut jo ennen korona-aikaa. Vaikka vuokra-asuntojen kysyntä on jatkanut kasvuaan, tarjonta on kasvanut vielä kysyntäkin voimakkaammin, mikä on kiristänyt kilpailua hyvistä vuokralaisista. Koronan vaikutuksia vuokramarkkinoihin voidaan pitää kokonaisuutena maltillisina, mutta poikkeusolot näyttävät vaikeuttaneen kaksioiden vuokrausta. Kaksiot ovat voineet korona-aikana muuttua monelle perheelle etätöiden vuoksi ahtaaksi, minkä seurauksena on etsitty markkinoilta suurempaa asuntoa.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla asunnot ovat koronapandemian myötä (ja myös jo ennen sitä) nousseet yhdeksi kiinnostavimmaksi tilatyypistä. Niin kotimaisten kuin ulkomaistenkin sijoittajien kiinnostus asuntoja kohtaan on ollut kasvussa johtuen osin toimistojen ja liiketilojen vuokralaismarkkinaan liittyvästä epävarmuudesta. Suurempien sijoittajien kiinnostus kohdistuu pääasiassa kerrostaloihin, mutta markkinoilla on joitakin toimijoita, jotka sijoittavat myös pientaloihin. Kovan kysynnän myötä tuottovaatimuksiin kohdistuu laskupaineita.

ARVION PERUSTEET– TUOTTOLÄHESTYMISTAPA

10 vuoden kassavirtalaskelma (kohde 100 %:sti valmiina)

Oletukset ja erityisoletukset	Kassavirtalaskelma on laadittu erityisoletuksella, että kohde olisi 100 %:sti valmis ja vuokrattu.
Vuokrattava ala	1.826,5 m ²
Bruttovuokratuotto	Markkinavuokraoletus arviointiajankohtana 490.320 €/v
Omistajan hoitokulut	Ensimmäiset 10 vuotta: 45.936 €/v (2,10 €/m²/kk) - Varsinaiset hoitokulut 43.836 €/vuosi (2,0 €/m²/kk) - Autopaikkojen hoitokulut 5 €/ap/kk = 2.100 €/vuosi Päätearvo: indeksikorotettuna 69.355 €/v - Päätearvolaskelmassa hoitokuluiksi on arvioitu 2,5 €/m²/kk nykyhintatasossa
Nykyinen nettotuotto	Oletettu nettotuotto 444.384 €/vuosi
Arvioidut markkinavuokrat	Yksiöt (28 - 31 m²): 24,52 – 25,36 €/m²/kk, Kaksiot (38,5 – 41,5 m²): 22,17 – 22,60 €/m²/kk Kolmiot (65,5 m²): 20,61 €/m²/kk 4-5H (79,5 m²): 18,87 €/m²/kk Autopaikat (35 kpl): 20 €/ap/kk Yhteensä 490.320 €/v
Omistajan korjauskulut	Ensimmäiset 10 vuotta: 0,2 €/m²/kk Päätearvo: 0,4 €/m²/kk, nykyhintatasossa => 10.687 €/v , indeksikorotettuna
Arvioitu vajaakäyttö	Ensimmäiset 10 vuotta 2 %, päätearvo 2 %
Kassavirran tuottovaatimus	Näkemyksemme mukaan asuinkohteiden tuottovaatimukset vaihtelevat arvioletkellä suuremmissa kaupungeissa tyypillisesti välillä 4–5 % (suora pääomitus). Pääkaupunkiseudulla taso asettuu kohteesta ja sijainnista riippuen 4 % molemmiin puolin. Olemme arvioinnissa käyttäneet <u>kassavirran tuottovaatimuksena 4,45 %</u> .
Inflaatio-oletus	2 %
Alkutuotto	4,65 %
Tuottoarvotarkastelu	9.550.000 euroa / 5.229 €/m ²

Valmiusastevähennys

Valmiusaste	Kohteen valmiusaste on arvion tilaajalta saadun tiedon mukaan 0 % eli rakentamista ei ole aloitettu.
Valmiusaste-vähennys	Kohteen valmiusastevähennys olisi laskennallisesti 100 %:ia valmiin kohteen markkina-arvosta. Näkemyksemme mukaan kohteen markkina-arvo ei voi kuitenkaan laskea tontin markkina-arvon alapuolelle. Kohteen markkina-arvoa nostavat kohteen suunnitteluun käytetyt kustannukset, mutta valmiiksi saattamiseen liittyy riskejä, joten kohteen arvo nykykunnossa rajautuu näkemyksemme mukaan kohteen tontin arvoon. Arvioimme rakennusoikeuden arvoksi kohteessa 450 €/kem ² , jolloin tontin arvoksi muodostuu noin 1.150.000 €
Markkina-arvo nykykunnossa	1.150.000 €

MARKKINA-ARVO

Edellä esitetyn perusteella arvioimme kohteen (kiinteistö 49-72-204-1 ja sille rakennettavat asuinrakennukset osoitteessa Vesirattaantie 4, 02740 Espoo) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 31.3.2021 seuraavaa:

Kohteen markkina-arvo valmiina (erityisoletus):
9.550.000 (yhdeksän miljoonaa viisisataaviisikymmentätuhatta) euroa

Kohteen markkina-arvo nykykunnossa (valmiusaste 0 %):
1.150.000 (miljoona sataviisikymmentätuhatta) euroa

Arvion tarkkuus +/- 10 %

ARVION LAATI

Catella Property Oy
Arviointi ja konsultointi
Helsinki, 15.4.2021, täydennetty 26.5.2021



Pertti Raitio
Arviointiasiantuntija, DI, LKV
AKA yleisauktorisoitu, KHK



Matias Juslin
Arviointiasiantuntija

Diskontattu Kassavirta

Kohteen arvo oletuksella, että se olisi 100 %-sti valmis

Vesirattaantie 4

			1 .VUOSI	2 .VUOSI	3 .VUOSI	4 .VUOSI	5 .VUOSI	6 .VUOSI	7 .VUOSI	8 .VUOSI	9 .VUOSI	10 .VUOSI	JÄÄNNÖSARVO
EUR	EUR/m2/kk	Analysypäivä	1.4.2021	1.4.2022	1.4.2023	1.4.2024	1.4.2025	1.4.2026	1.4.2027	1.4.2028	1.4.2029	1.4.2030	1.4.2031
		31.3.2021	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2024	31.3.2025	31.3.2026	31.3.2027	31.3.2028	31.3.2029	31.3.2030	31.3.2031	31.3.2032
VUOKRA-ARVO	22,37	490 355	490 355	500 162	510 165	520 369	530 776	541 391	552 219	563 264	574 529	586 020	597 740
Yli (+) /ali (-) vuokrat	-	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut tuotot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOPIMUSVUOKRAT/MARKKINAVUOKRAT VAPAILLE TILOILLE	22,37	490 320	490 355	500 162	510 165	520 369	530 776	541 391	552 219	563 264	574 529	586 020	597 740
Vajaakäyttövähennys: tyhjääoloaika (kk)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vajaakäyttövähennys: pitkän aikavälin vähennys	-	-	(9 807)	(10 003)	(10 203)	(10 407)	(10 616)	(10 828)	(11 044)	(11 265)	(11 491)	(11 720)	(11 955)
Vajaakäyttövähennykset	-	-	(9 807)	(10 003)	(10 203)	(10 407)	(10 616)	(10 828)	(11 044)	(11 265)	(11 491)	(11 720)	(11 955)
Vajaakäyttöaste - %	Calculated	0,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Vuokravähennys: vapaakuukaudet ja myöhemmin alkavat sopimukset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokranalennukset / -lisäykset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luottotappiovähennys	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VUOKRATUOTTO	22,37	490 320	480 548	490 159	499 962	509 961	520 160	530 564	541 175	551 998	563 038	574 299	585 785
Hoitokulut	(2,10)	(45 936)	(45 936)	(46 855)	(47 792)	(48 748)	(49 723)	(50 717)	(51 731)	(52 766)	(53 821)	(54 898)	(69 355)
NETTOTUOTTO (NOI I)	20,27	444 384	434 612	443 304	452 170	461 214	470 438	479 847	489 444	499 232	509 217	519 401	516 430
Muut kulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Peruskorjaukset	(0,20)	(4 384)	(4 384)	(4 471)	(4 561)	(4 652)	(4 745)	(4 840)	(4 937)	(5 035)	(5 136)	(5 239)	(10 687)
Vuokralaismuutostyöt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investoinnit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETTOTUOTTO (NOI II)	20,07	440 000	430 228	438 833	447 609	456 562	465 693	475 007	484 507	494 197	504 081	514 163	505 743
Nettotuoton (NOI II) nykyarvo			416 990	399 559	382 856	366 851	351 515	336 821	322 740	309 249	296 321	283 933	

Jäännösarvo			
Jäännösarvon vajaakäyttöaste-%	2,0 %		
Nettotuotto, vuosi 11	505 743		
Jäännösarvon tuottovaatimus	4,45 %		
Jäännösarvo, vuonna 11	11 365 010	Direct Cap	
Jäännösarvon nykyarvo	6 082 935		

Arvon Jakautuminen			
Nykyarvo 10 vuoden kassavirroista	3 466 834	36 %	
Jäännösarvon nykyarvo	6 082 935	64 %	
Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus tms.)	-	-	
YHTEENSÄ	9 549 769	100 %	
Pyöristys (+/-)	+231		

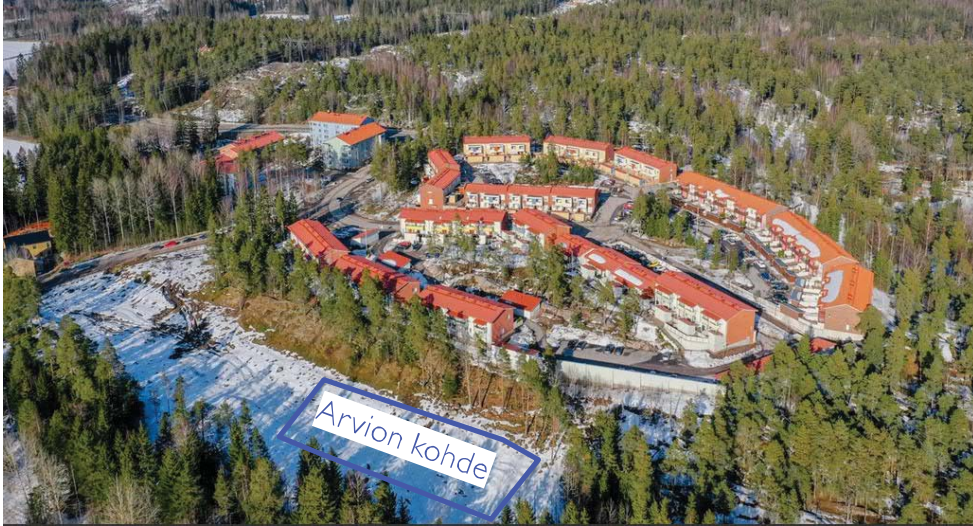
Markkina-Arvo (EUR)		9 550 000
Markkina-arvo EUR/m2		5 229
Arvon tarkkuus		+/- 10 %
Arvon vaihteluväli (EUR)		: 600 000 - 10 510 000

Tuotot	%
Nykyhetken alkutuotto NOI I	4,65 %
Nykyhetken alkutuotto NOI II	4,61 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI I	4,65 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI II	4,61 %
Markkinavuokrapohjainen alkutuotto NOI I	4,65 %

Tunnusluvut	
Keskimääräinen vajaakäyttöaste-% (10 vuoden aikana)	2,0 %
Nykyinen vajaakäyttöaste-% (taloudellinen)	0,0 %
Vuokrattava pinta-ala, m2	1 826,5
Vuokrasopimusmaturitetti, vuotta	-
Transaktiokustannukset, % hankintahinnasta	0,00 %

Tuottovaatimukset ja Diskonttauskorko	
Kassavirran tuottovaatimus (10-v)	4,45 %
Diskonttauskorko (10-v)	6,45 %
Jäännösarvon tuottovaatimus	4,45 %

Kasvuoletukset	
Keskimäärin 10 vuoden aikana	
Inflaatio-%	2,00 %
Markkinavuokrien muutos-%	2,00 %
Kulujen muutos-%	2,00 %



TIEDOT KOHTEESTA JA KATSELMUS

Tiedot arvion kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta, kohteen asiapapereista, Espoon kaupungilta ja julkisista rekistereistä. Pertti Raitio on suorittanut kohdealueella katselmuksen 31.3.2021.

ARVION KOHDE

Pientalokiinteistö 49-72-204-2 (2 rivitaloa ja 2 erillistaloa)
Espoon Karhusuolla osoitteessa Vesirattaantie 6, 02740 Espoo

TILAAJA

Toivo Group Oy / Samuli Niemelä

ARVOPÄIVÄ

31.3.2021

ARVIOITSIJAT

Pertti Raitio, Arviointiasiantuntija, DI, LKV, AKA yleisauktorisoitu, KHK
Matias Juslin, Arviointiasiantuntija, KTM

ARVION TARKOITUS JA KÄYTTÖTARKOITUS

Arvion tarkoitus on kohteen markkina-arvon määrittäminen. Arviolausunto on laadittu tilaajan pyynnöstä arvopaperimarkkinalain mukaista listalleottoesitettä varten. Arviolausunto on tehty tilaajalle vain edellä mainittua käyttötarkoitusta varten eikä tekijän vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä. Catella Property Oy toimii ulkopuolisena riippumattomana arvioijana. Kohdekohtaiset arviot on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarvointitapaa ja kansainvälistä arvointistandardia (IVS).

MARKKINA-ARVON MÄÄRITELMÄ

Markkina-arvo (IVS 2020) on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

CATELLA PROPERTY OY:N VASTUUT JA VELVOLLISUUDET

Tämä arviolausunto on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kanna mitään vastuita kolmansia osapuolia kohtaan.

Lausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa. Lausunnon julkaiseminen alkuperäisessä formaatissa listalleottoesitteen liitteenä on sallittua.

ERITYISOLETUKSET

Arvio on laadittu seuraavilla erityisoletuksilla: markkina-arvo on ensin arvioitu oletuksella, että tontille suunnitellut rivitalot olisivat arviointiajankohtana täysin valmiit. Tämän jälkeen saatua arvoa alennetaan ottaen huomioon kohteen valmiusaste sekä valmiiksi saattamiseen liittyvä riski. Talojen rakentamista ei vielä ole aloitettu.

Oletuksena on myös, että maaperä ei ole pilaantunut.

KIINTEISTÖ

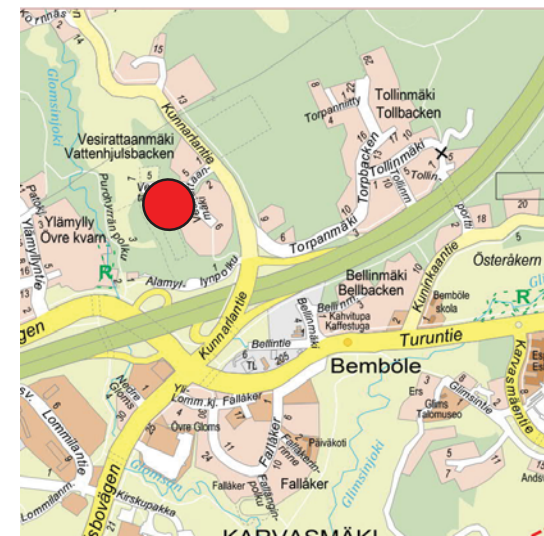
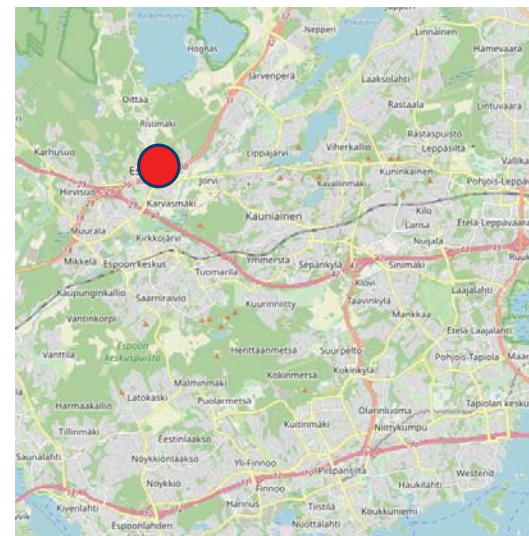
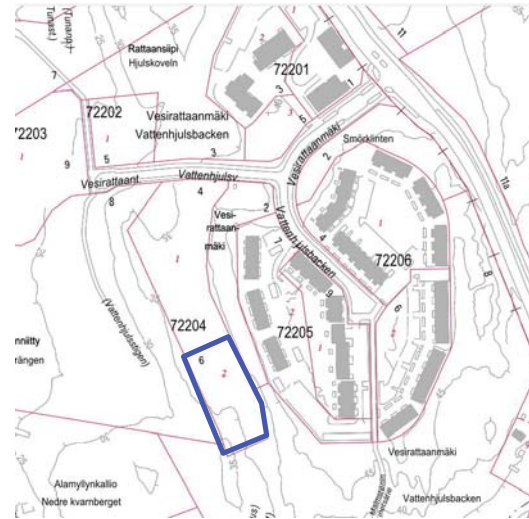
Kiinteistötunnus	49-72-204-2
Tontin pinta-ala	3.086 m ²
Hallinta	Omistustontti
Lainhuuto	Asunto Oy Espoon Rattaansiipi (2.2.2010)
Kiinteistörekisteriote ja rasiustodistus	Kohteen kiinteistörekisteriotetta ja rasiustodistusta ei ole tutkittu. Oletuksena on, että kiinteistöön ei kohdistu sellaisia rasiuteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia, joilla olisi vaikutusta kohteen markkina-arvoon.

ASEMAKAAVA

Asemakaava	- AR, Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue - Kaava hyväksytty 11.9.2006 - Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 75 kem² - Autopaikat sijoitetaan tontille maantasoon
Rakennusoikeus	- Koko korttelialueen rakennusoikeus 3.800 kem², pinta-alojen suhteessa tontin I rakennusoikeus on 1.240 kem². - Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntoihin liittyviä viherhuonetiloja sekä yksikerroksisia erillisiä tai asuntoon kytkettyjä talousrakennuksia enintään 20 % kaavaan merkitystä asuntorakennusoikeudesta. - Suurin sallittu kerrosluku on II

SIJAINTI

Sijainti / saavutettavuus	Arvion kohde sijaitsee Espoon Karhusuolla Vesirattaanmäessä Kehä III:n pohjoispuolella ja lähellä Turunväylää. Espoon keskukseen on matkaa noin 4 km. Kohteen välittömässä lähiympäristössä on uusia ja uudehkoja kerros- ja pientaloja. Pohjoispuolella sijaitsee Oittaan ulkoilualue. Kohde ei sijaitse raideliikenteen varressa, mikä heikentää alueen kiinnostavuutta. Tosin bussireitti (Röylä – Espoon keskus) kulkee Kunnarantietä pitkin, lähin pysäkki on noin 200 – 300 metrin päässä kohteesta. Alueen saavutettavuutta julkisilla liikennevälineillä on kuitenkin pidettävä melko huonona. Lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät Kehä III:n eteläpuolelta Lommilasta, mutta siellä ei ole päivittäistavarakauppaa. Lähimmät ruokakaupat löytyvät Kehä III varrelta Järvenperän liittymästä noin 3,8 km päästä (K-Supermarket Aurora), Mikkelaästä noin 3 km päästä (Lidl) ja Espoon keskuksesta. Koulut: Bembölen koulu noin 1,6km päässä, Keinumäen koulu noin 2,4km päässä, Järvenperän kouluun matkaa noin 4,1 km.
---------------------------	--



RAKENNUKSET JA ARVION KOHTEENA OLEVAT TILAT

Rakennustyyppi	Kaksi rivitaloa ja kaksi erillistaloa
Rakennusvuosi	2021
Kerrosala	-
Vuokrattava ala	1.082 htm ²
Huoneistot	14 kpl
Autopaikat	20 kpl

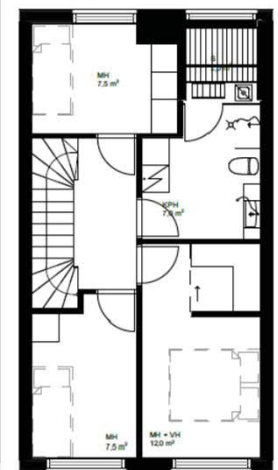
	Lkm (kpl)	Asuntojen koko (m ²)	Keskim. koko (m ²)	Yhteensä (m ²)
3H + KT + S	9	70,5 m ²	70,5 m ²	634,5 m ²
4H + KT + S	5	89,5 m ²	89,5 m ²	447,5 m ²
Yhteensä	14			1 082,0 m²

VUOKRASOPIMUKSET

Vuokralaiset	Vuokrasopimuksia ei vielä ole olemassa.
Voimassaolo	Arviolaskelmissa oletetaan, että vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia 6 kk irtisanomisajalla ja vuokra on sidottu elinkustannus-indeksiin.
Muuta	Tilaaajalta saadun tiedon mukaan vuokrasopimusten rakenne tulee olemaan sellainen, että vuokralaiset vastaavat vedestä, käyttösähköstä ja lämmityskustannuksista (poistoilmalämpöpumppu).



HUONEISTOPOHJAT

Kolmio 71,5 m²As Oy Espoon Rattaansiipi
- 9 kplKolmio 89,5 m²As Oy Espoon Rattaansiipi
- 5 kpl

Alakerta

Yläkerta

MARKKINATILANTEESTA

Yleistä Espoosta

Vuoden 2020 syyskuussa Espoossa oli noin 291.700 asukasta. Väestö on yli kaksinkertaistunut vuodesta 1981 ja viime vuosina Espoo on kasvanut noin 4.500 asukkaan vuosivauhtia. Vuonna 2019 Espoon väestö kasvoi 6.100 asukkaalla, joka on 1.500 asukasta enemmän kuin edellisenä vuonna, muuttovoitto oli suurin 20 vuoteen. Vuonna 2020 Espoosta on kuitenkin muutettu enemmän muualle Suomeen kuin muista kunnista Espooseen. Ennakkotietojen mukaan Espoon väestö kasvoi tammi-syyskuun aikana noin 2.000 asukkaalla, mikä on lähes 2.800 asukasta vähemmän kuin vastaavana ajankohtana edellisvuonna. Väestöä lisäsi eniten maahanmuutto. Espoon väestön ennustetaan kasvavan seuraavien 15 vuoden aikana yli 60.000 asukkaalla (perusvaihtoehto), jolloin väestömäärä olisi yli 350.000 vuoden 2034 lopussa.

- **Vuonna 2019** Espooseen on valmistunut 4.297 uutta asuntoa, joka on 445 asuntoa enemmän kuin edeltävänä vuotena. Rekisteritietojen mukaan asuinrakennuksiin valmistuneista asunnoista noin 80 % on kerrostaloissa, vajaa 20 % erillispientaloissa ja muutama prosentti rivi- ja ketjutaloissa. Uusia asuntoja oli aloitetuissa rakennuskohteissa 4.645 eli 469 enemmän kuin vuotta aiemmin. Rakennuslupia myönnettiin yhteensä 4.729 uudelle asunnolle, mikä oli 119 asuntoa vähemmän kuin vuotta aiemmin.
- **1.1. – 30.9.2020** Espoossa valmistui 2.393 uutta asuntoa, joka on 979 asuntoa kuin vastaavalla ajanjaksolla vuotta aikaisemmin. Rekisteritiedon mukaan asuin-rakennuksiin valmistuneista asunnoista vajaa 80 % on kerrostaloissa, vajaa 20 % erillispientaloissa ja muutama prosentti rivi- ja ketjutaloissa.
- **Ennusteen mukaan** vuonna 2020 Espoossa valmistuu 3.600 – 3.900 uutta asuntoa. Määrä on pienempi kuin edellisvuoden ennätyslukema (4.300 asuntoa), mutta se on silti edelleen poikkeuksellisen suuri. Saman verran asuntoja arvioidaan valmistuvan myös vuonna 2021. Seuraavina vuosina valmistuvien asuntojen määrän ennustetaan vähitellen vakiintuvan keskimäärin 3.300 asunnon vuositasolle. Tulevien vuosien tuotannosta noin 85 prosenttia on kerrostaloasuntoja

Karhusuo

- Espoon Karhusuolla asuu noin 2.800 asukasta. Alle 18-vuotiaiden osuus on noin 31 %. Alueen väestö on keskitaloista, vuonna 2018 Karhusuon asuntokuntien valtionveron-alaisten tulojen mediaani oli 68.036 €/v (koko Espoo 53.684 €/v).
- Vuoden 2019 tilastotietojen mukaan Espoon Karhusuon asuntokannasta noin 40 % oli erillispientaloissa, 38 % rivi- tai ketjutaloissa ja 22 % kerrostaloissa. Omistusasuntojen osuus oli noin 49 %, vuokra-asuntojen osuus noin 24 % ja asumisoikeusasuntojen 23 %. Loppujen 4 % asunnoista hallintaperuste oli tuntematon. Karhusuon alueen asuntokannasta noin 73 % on valmistunut 2000-luvulla.

Asuntomarkkina

Koronapandemia katkaisi asuntokaupan lennon vuoden 2020 huhti-toukokuussa, jolloin kauppamäärät laskivat lähes 30 %. Markkina kuitenkin toipui syväsukelluksesta nopeasti. Kauppamäärät normalisoituivat koko maassa kuluttajien luottamuksen palaututtua kesän korvalla ja jo syksyllä kasvukeskuksissa hyvistä myyntikohteista oli pulaa.

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton mukaan viime vuoden joulukuussa myytiin koko maassa lähes 5.400 asuntoa, mikä on yli 30 % edellisen vuoden joulukuuta enemmän. Vanhojen asuntojen kaupan kokonaisarvo nousi vuoden 2019 11,7 miljardista eurosta 12,3 miljardiin euroon, uusien asuntojen vaihdannan arvo pysyi 2,6 miljardissa eurossa.. Samaan aikaan on kuitenkin nähtävissä eriarvoistumista. Kauppa käy hyvin suurissa kaupungeissa ja niiden kehyskunnissa, mutta tilastostamme on nähtävissä hiljaisuus syrjäseuduilla.

Viime vuoden tilastoissa on nähtävissä kasvanut kysyntä rivi- ja omakotitaloista. Vanhoja rivitaloasuntoja myytiin 5 % enemmän kuin edellisvuonna, yhteensä 16.045 kpl, ja vanhojen omakotitalojen kauppaa käytiin yli 3 % edellisvuotta enemmän, yhteensä 15.543 kpl. Vanhoja kerrostaloasuntoja myytiin 32.135 kpl, joka on hieman edellistä vuotta vähemmän.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2020 koko maassa keskimäärin 1,0 prosenttia, vuotta aiemmin kasvu oli 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli 1,3 prosenttia (1,9 %). Espoossa ja Vantaalla nousua kertyi 1,4 prosenttia (1,8 ja 2,0 %) ja Helsingissä 1,2 prosenttia (1,9 %).

Myös Suomen Vuokranantajien yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa maaliskuussa 2021 toteuttamassa vuokramarkkinakatsauksessa havaittiin vuokrien nousun hiipuneen kaikissa kaupungeissa. Vuokrien nousu hidastui suurissa kaupungeissa ja pysähtyi kokonaan monessa keskisuuressa maakuntakeskuksessa. Pienten ja suurten kaupunkien vuokramarkkinat ovat viime vuosina selkeästi eriytyneet. Eriytyminen on alkanut jo ennen korona-aikaa. Vaikka vuokra-asuntojen kysyntä on jatkanut kasvuaan, tarjonta on kasvanut vielä kysyntäkin voimakkaammin, mikä on kiristänyt kilpailua hyvistä vuokralaisista. Koronan vaikutuksia vuokramarkkinoihin voidaan pitää kokonaisuutena maltillisina, mutta poikkeusolot näyttävät vaikeuttaneen kaksioiden vuokrausta. Kaksiot ovat voineet korona-aikana muuttua monelle perheelle etätöiden vuoksi ahtaaksi, minkä seurauksena on etsitty markkinoilta suurempaa asuntoa.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla asunnot ovat koronapandemian myötä (ja myös jo ennen sitä) nousseet yhdeksi kiinnostavimmaksi tilatyypistä. Niin kotimaisten kuin ulkomaistenkin sijoittajien kiinnostus asuntoja kohtaan on ollut kasvussa johtuen osin toimistojen ja liiketilojen vuokralaismarkkinaan liittyvästä epävarmuudesta. Suurempien sijoittajien kiinnostus kohdistuu pääasiassa kerrostaloihin, mutta markkinoilla on joitakin toimijoita, jotka sijoittavat myös pientaloihin. Kovan kysynnän myötä tuottovaatimuksiin kohdistuu laskupaineita.

ARVION PERUSTEET– TUOTTOLÄHESTYMISTAPA

10 vuoden kassavirtalaskelma (kohde 100 %:sti valmiina)

Oletukset ja erityisoletukset	Kassavirtalaskelma on laadittu erityisoletuksella, että kohde olisi 100 %:sti valmis ja vuokrattu.
Vuokrattava ala	1.082 m ²
Bruttovuokratuotto	Markkinavuokraoletus arviointiajankohtana 262.320 €/v (18,99 – 20,43 €/m ² /kk) + autopaikat 20 €/ap/kk
Omistajan hoitokulut	Ensimmäiset 10 vuotta: 27.168 €/v (2,09 €/m²/kk) - Varsinaiset hoitokulut 25.968 €/vuosi (2,00 €/m²/kk) - Autopaikkojen hoitokulut 5 €/ap/kk = 1.200 €/vuosi Päätearvo: indeksikorotettuna 41.031 €/v - Päätearvolaskelmassa hoitokuluiksi on arvioitu 2,5 €/m²/kk nykyyhintatasossa
Nykyinen nettotuotto	-
Arvioidut markkinavuokrat	3H + KT + S (70,5 m ²): 20,43 €/m ² /kk, 14H + KT + S (89,5 m ²): 18,99 €/m ² /kk Autopaikat (20 kpl): 20 €/ap/kk Yhteensä 262.320 €/v
Omistajan korjauskulut	Ensimmäiset 10 vuotta: 0,22 €/m ² /kk Päätearvo: 0,4 €/m ² /kk, nykyyhintatasossa => 6.331 €/v, indeksikorotettuna
Arvioitu vajaakäyttö	Ensimmäiset 10 vuotta 2 %, päätearvo 2 %
Kassavirran tuottovaatimus	Näkemyksemme mukaan asuin- ja liikennekohteiden tuottovaatimukset vaihtelevat arviohetkellä suuremmassa kaupungeissa tyypillisesti välillä 4–5 % (suora pääomitus). Pääkaupunkiseudulla taso asettuu kohteesta ja sijainnista riippuen 4 % molemmin puolin. Olemme arvioinnissa käyttäneet <u>kassavirran tuottovaatimuksena 4,45 %</u> .
Inflaatio-oletus	2 %
Alkutuotto	4,67 %
Tuottoarvotarkastelu	5.030.000 euroa / 4.649 €/m ²

Valmiusastevähennys

Valmiusaste	Kohteen valmiusaste on arvion tilaajalta saadun tiedon mukaan 0 % eli rakentamista ei ole aloitettu.
Valmiusaste-vähennys	Kohteen valmiusastevähennys olisi laskennallisesti 100 %:ia valmiin kohteen markkina-arvosta. Näkemyksemme mukaan kohteen markkina-arvo ei voi kuitenkaan laskea tontin markkina-arvon alapuolelle. Kohteen markkina-arvoa nostavat kohteen suunnitteluun käytetyt kustannukset, mutta valmiiksi saattamiseen liittyy riskejä, joten kohteen arvo nykykunnossa rajautuu näkemyksemme mukaan kohteen tontin arvoon. Arvioimme rakennusoikeuden arvoksi kohteessa 450 €/kem ² , jolloin tontin arvoksi muodostuu noin 558.000 €
Markkina-arvo nykykunnossa	560.000 €

MARKKINA-ARVO

Edellä esitetyn perusteella arvioimme kohteen (kiinteistö 49-72-204-2 ja sille rakennettavat asuinrakennukset osoitteessa vesirattaantie 6, 02740 Espoo) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 31.3.2021 seuraavaa:

Kohteen markkina-arvo valmiina (erityisoletus):
5.030.000 (viisi miljoonaa kolmekymmentätuhatta) euroa

Kohteen markkina-arvo nykykunnossa (valmiusaste 0 %):
560.000 (viisisataakuusikymmentätuhatta) euroa

Arvion tarkkuus +/- 10 %

ARVION LAATI

Catella Property Oy
 Arviointi ja konsultointi
 Helsinki, 15.4.2021, täydennetty 26.5.2021



Pertti Raitio
 Arviointiasiantuntija, DI, LKV
 AKA yleisauktorisoitu, KHK



Matias Juslin
 Arviointiasiantuntija, KTM

Diskontattu Kassavirta

Kohteen arvo oletuksella, että se olisi 100 %:sti valmis

Vesirattaantie 6

EUR	EUR/m2/kk	Analyysipäivä 31.1.2020	1 .VUOSI	2 .VUOSI	3 .VUOSI	4 .VUOSI	5 .VUOSI	6 .VUOSI	7 .VUOSI	8 .VUOSI	9 .VUOSI	10 .VUOSI	JÄÄNNÖSARVO
			1.2.2020 31.1.2021	1.2.2021 31.1.2022	1.2.2022 31.1.2023	1.2.2023 31.1.2024	1.2.2024 31.1.2025	1.2.2025 31.1.2026	1.2.2026 31.1.2027	1.2.2027 31.1.2028	1.2.2028 31.1.2029	1.2.2029 31.1.2030	1.2.2030 31.1.2031
VUOKRA-ARVO	20,20	262 330	262 330	267 577	272 928	278 387	283 955	289 634	295 427	301 335	307 362	313 509	319 779
Yli (+) /ali (-) vuokrat	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut tuotot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOPIMUSVUOKRAT/MARKKINAVUOKRAT VAPAILLE TILOILLE	20,20	262 320	262 330	267 577	272 928	278 387	283 955	289 634	295 427	301 335	307 362	313 509	319 779
Vajaakäyttövähennys: tyhjääoloaika (kk)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vajaakäyttövähennys: pitkän aikavälin vähenne	-	-	(5 247)	(5 352)	(5 459)	(5 568)	(5 679)	(5 793)	(5 909)	(6 027)	(6 147)	(6 270)	(6 396)
Vajaakäyttövähennykset	-	-	(5 247)	(5 352)	(5 459)	(5 568)	(5 679)	(5 793)	(5 909)	(6 027)	(6 147)	(6 270)	(6 396)
Vajaakäyttöaste - %	Calculated	0,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Vuokravähennys: vapaakuukaudet ja myöhemmin alkavat sopimukset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokranalennukset / -lisäykset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luottotappiovähennys	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VUOKRATUOTTO	20,20	262 320	257 084	262 225	267 470	272 819	278 276	283 841	289 518	295 308	301 215	307 239	313 384
Hoitokulut	(2,09)	(27 168)	(27 168)	(27 711)	(28 266)	(28 831)	(29 408)	(29 996)	(30 596)	(31 207)	(31 832)	(32 468)	(41 031)
NETTOTUOTTO (NOI I)	18,11	235 152	229 916	234 514	239 204	243 988	248 868	253 846	258 922	264 101	269 383	274 771	272 353
Muut kulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Peruskorjaukset	(0,20)	(2 597)	(2 597)	(2 649)	(2 702)	(2 756)	(2 811)	(2 867)	(2 924)	(2 983)	(3 043)	(3 103)	(6 331)
Vuokralaismuutostyöt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investoinnit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETTOTUOTTO (NOI II)	17,91	232 555	227 319	231 865	236 503	241 233	246 057	250 978	255 998	261 118	266 340	271 667	266 022
Nettotuoton (NOI II) nykyarvo			220 324	211 114	202 289	193 832	185 729	177 965	170 526	163 397	156 566	150 021	

Jäännösarvo			
Jäännösarvon vajaakäyttöaste-%	2,0 %		
Nettotuotto, vuosi 11	266 022		
Jäännösarvon tuottovaatimus	4,45 %		
Jäännösarvo, vuonna 11	5 978 014	Direct Cap	
Jäännösarvon nykyarvo	3 199 634		

Arvon Jakautuminen			
Nykyarvo 10 vuoden kassavirroista	1 831 765	36 %	
Jäännösarvon nykyarvo	3 199 634	64 %	
Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus tms.)	-	-	
YHTEENSÄ	5 031 399	100 %	
Pyöritys (+/-)	(1 399)		

Markkina-Arvo (EUR)		5 030 000
Markkina-arvo EUR/m2		4 649
Arvon tarkkuus		+/- 10 %
Arvon vaihteluväli (EUR)		4 530 000 - 5 530 000

Tuotot	%
Nykyhetken alkutuotto NOI I	4,67 %
Nykyhetken alkutuotto NOI II	4,62 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI I	4,67 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI II	4,62 %
Markkinavuokrapohjainen alkutuotto NOI I	4,68 %

Tunnusluvut	
Keskimääräinen vajaakäyttöaste-% (10 vuoden aikana)	2,0 %
Nykyinen vajaakäyttöaste-% (taloudellinen)	0,0 %
Vuokrattava pinta-ala, m2	1 082,0
Vuokrasopimusmaturiteti, vuotta	1,3
Transaktiokustannukset, % harkintahinnasta	0,00 %

Tuottovaatimukset ja Diskonttauskorko	
Kassavirran tuottovaatimus (10-v)	4,45 %
Diskonttauskorko (10-v)	6,45 %
Jäännösarvon tuottovaatimus	4,45 %

Kasvuoletukset	
Keskimäärin 10 vuoden aikana	
Inflaatio-%	2,00 %
Markkinavuokrien muutos-%	2,00 %
Kulujen muutos-%	2,00 %



TIEDOT KOHTEESTA JA KATSELMUS

Tiedot arvion kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta, kohteen asiapapereista, Turun kaupungilta ja julkisista rekistereistä. Pertti Raitio on suorittanut kohdealueella katselmuksen 1.4.2021.

ARVION KOHDE

Asuinkiinteistö 853-153-31-3 (miniomakotitaloja)
Turun Toijaisissa osoitteessa Muorinkuja 3, 20900 Turku

TILAAJA

Toivo Group Oy / Samuli Niemelä

ARVOPÄIVÄ

31.3.2021

ARVIOITSIJAT

Matias Juslin, Arviointiasiantuntija, KTM
Pertti Raitio, Arviointiasiantuntija, DI, LKV, AKA yleisauktorisoitu, KHK

ARVION TARKOITUS JA KÄYTTÖTARKOITUS

Arvion tarkoitus on kohteen markkina-arvon määrittäminen. Arviolausunto on laadittu tilaajan pyynnöstä arvopaperimarkkinalain mukaista listalleottoesitettä varten. Arviolausunto on tehty tilaajalle vain edellä mainittua käyttötarkoitusta varten eikä tekijän vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä. Catella Property Oy toimii ulkopuolisena riippumattomana arvioijana. Kohdekohtaiset arviot on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarvointitapaa ja kansainvälistä arvointistandardia (IVS).

MARKKINA-ARVON MÄÄRITELMÄ

Markkina-arvo (IVS 2020) on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

CATELLA PROPERTY OY:N VASTUUT JA VELVOLLISUUDET

Tämä arviolausunto on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kannu mitään vastuita kolmansia osapuolia kohtaan.

Lausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa. Lausunnon julkaiseminen alkuperäisessä formaatissa listalleottoesitteen liitteenä on sallittua.

ERITYISOLETUKSET

Arvio on laadittu seuraavilla erityisoletuksilla:

- Markkina-arvo on ensin arvioitu oletuksella, että tontilla rakenteilla olevat miniomakotitalot olisivat arviointiajankohtana täysin valmiit. Tämän jälkeen saatua arvoa alennetaan ottaen huomioon kohteen valmiusaste sekä valmiiksi saattamiseen liittyvä riski.
- Arvio on laadittu oletuksella, että maaperä ei ole pilaantunut.

KIINTEISTÖ

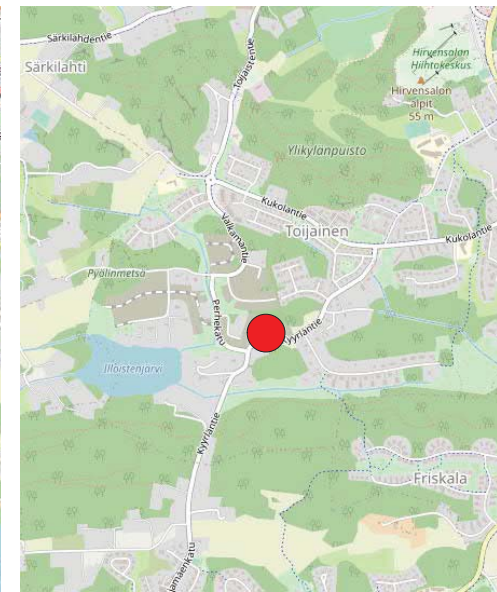
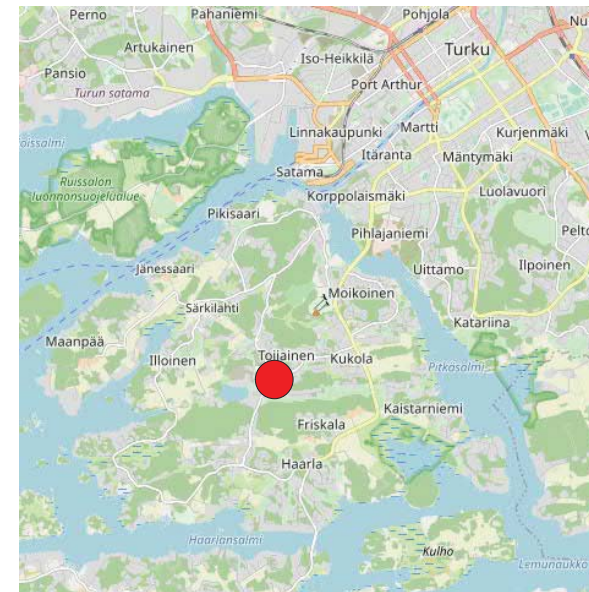
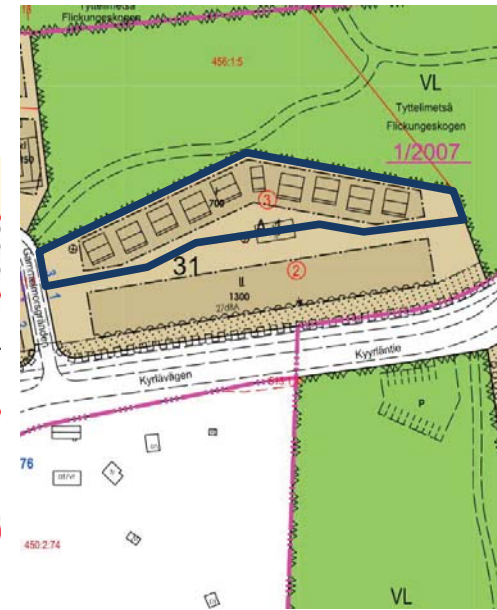
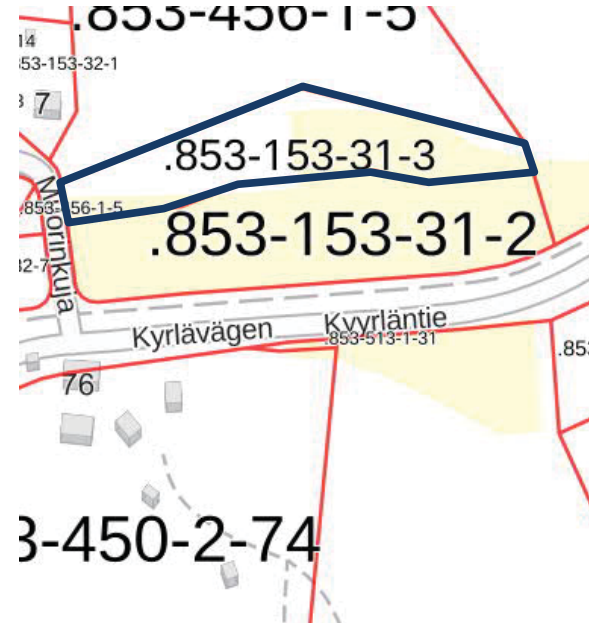
Kiinteistötunnus	853-153-31-3
Tontin ala	3.225 m ² (lähde: Turun karttapalvelu)
Hallinta	<u>Oma tontti</u>
Lainhuuto	As Oy Turun Marjamäki (lähde: tilaaja)
Kiinteistörekisteriote ja rasisustodistus	Kohteen kiinteistörekisteriotetta ja rasisustodistusta ei ole tutkittu. Oletuksena on, että kiinteistöön ei kohdistu sellaisia rasisuteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia, joilla olisi vaikutusta kohteen markkina-arvoon.

ASEMAKAAVA

Asemakaava	- A-I, asuinrakennusten korttelialue - Kaava hyväksytty 15.2.2016 - Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap/ asunto ja 1 vierasautopaikka/ 7 asuntoa
Rakennusoikeus	700 kem². Kohteen kerrosala ei ole arvion hetkellä tiedossa. Tilaaja arvioi, että tontin rakennusoikeudesta jää jonkin verran käyttämättä rakennusten valmistumistuttua. - Suurin sallittu kerrosaluku on II

SIJAINTI

Sijainti / saavutettavuus	Kohde sijaitsee Turun kasvukeskuksessa, Hirvensalossa, kuitenkin selvästi erillään keskusta-alueesta. Ajomatka Turun keskustaan kestää n. 15 min. Kohteen vierestä, Kyyrläntieltä löytyy linja-autoyhteyksiä. Hirvensalossa on niukasti palvelutarjontaa, lähin ruokakauppa sijaitsee kuitenkin n. 1,5 km päässä kohteesta, ja lähimpään ruokaravintolaan on matkaa n. 400 m. Alue mielletään perheystävälliseksi alueeksi. Miniomakotitalojen kysyntä ei ole alueella täysin selvä – tosin yksinasuvia, ei vain nuoria tai opiskelijoita, on nykyään ennätysmäärä, ja tällä tapaa arvioimme kohteen vastaavan kysyntää markkinassa.
---------------------------	--

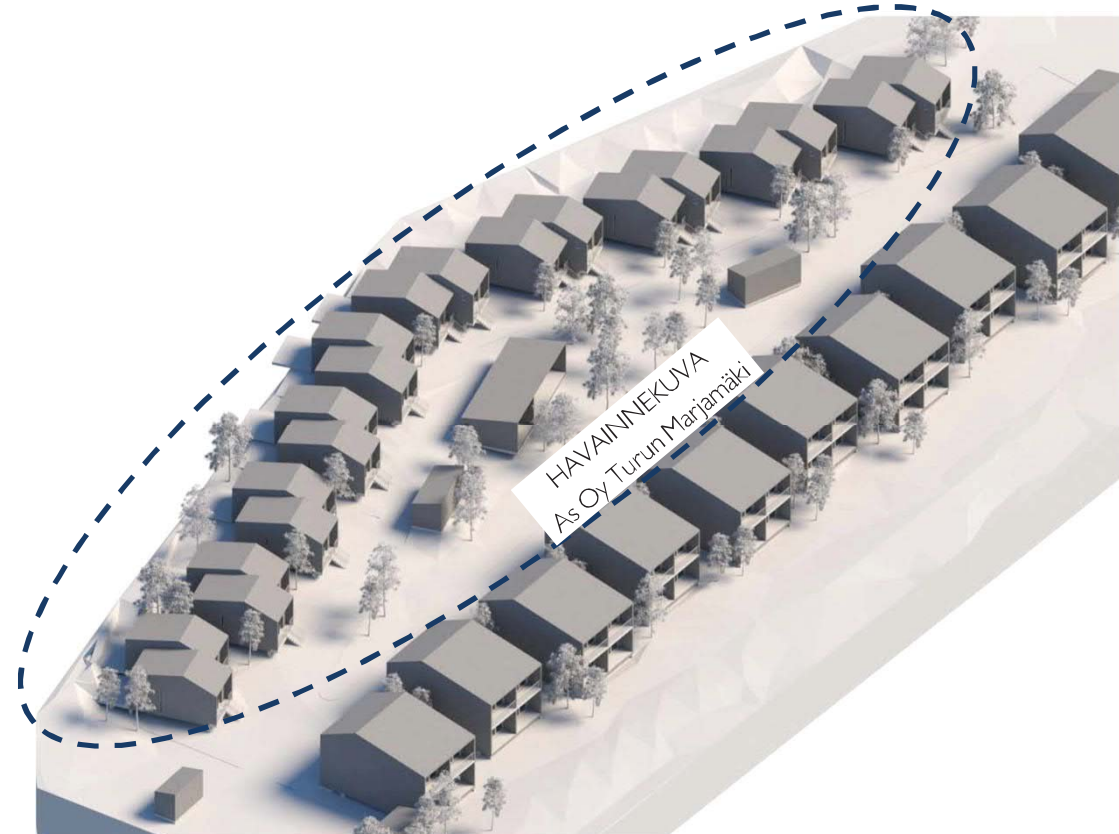
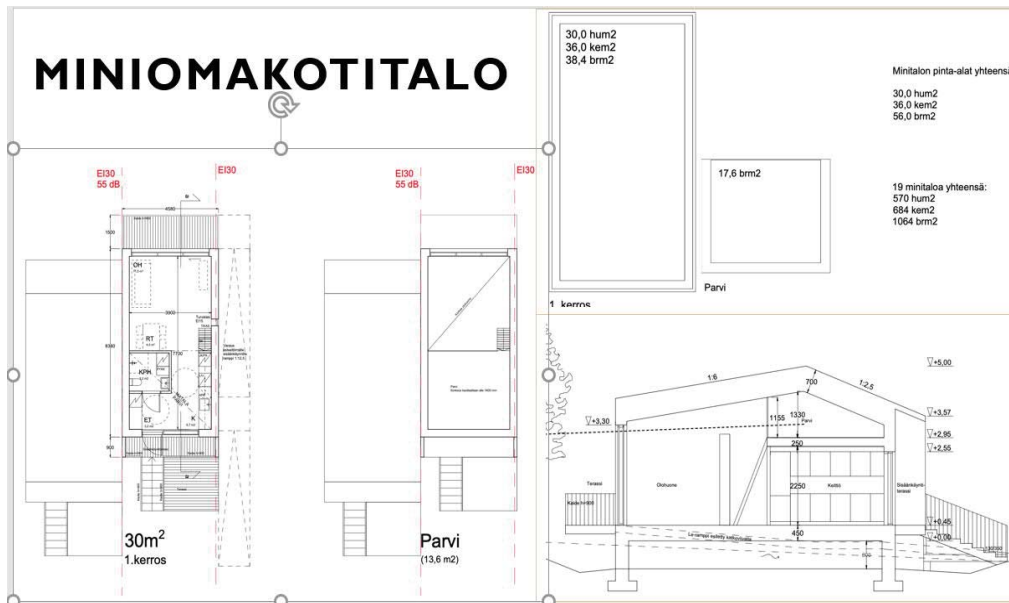


RAKENNUS JA ARVION KOHTEENA OLEVAT TILAT

Rakennustyyppi	19 miniomakotitaloa
Rakennusvuosi	2021 (arvioitu valmistusmisajankohta, lähde: tilaaja)
Kerrosala	Kerrosala ei ole tiedossa. Tilaaja arvioi, että tontin rakennusoikeudesta (700 kem ²) jää jonkin verran käyttämättä.
Vuokrattava ala	570 htm ²
Huoneistot	19 kpl, 30 m ² / huoneisto. Jokaisessa huoneistossa on myös pinta-alaltaan 10 m ² parvi (ei lasketa huoneistoalaan).
Autopaikat	19 autopaikkaa
Valmiusaste	Kohteen valmiusaste on arvon hetkellä 58 % (lähde: tilaaja)
Vuokrasopimukset	Kohteen talojen vuokrauksista ei ole arvioinnin hetkellä tietoa. Olemme arvioineet kohteen talot/huoneistot markkinavuokralla.



POHJAKUVIA



MARKKINATILANTEESTA

Turun asuntomarkkina

Asuntojen kysyntä on pysynyt hyvänä Turussa viime vuosina muuttoliikkeen ja matalan korkotason avittamana. On arvioitu, että seuraavien 10 vuoden aikana Turun seutukunnan väestömäärä nousee 320.000 asukkaasta 340.000 asukkaaseen ja vuonna 2040 lähennellään 360.000 asukkaan rajaa. Merkittävin asutuskysyntä kohdistuu hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseviin asuntoihin.

Suomen Vuokranantajien heinäkuussa 2020 tekemän vuokramarkkinakatsauksen mukaan Turun vuokratason nousu on maan nopeimpia ja vuokrataso on noussut vuodessa 1,6 %. Korona ei ole vaikuttanut vuokramarkkinoihin juurikaan ja vuokra-asuminen on edelleen Turussa suosituin asumismuoto. Nopein kasvutahti on ollut yksiöiden vuokrissa, jotka ovat kasvaneet 2,2 % vuodessa ja 9,8 % viidessä vuodessa. Vuokraovi.com palvelun mukaan Turun yksiöiden neliövuokrat liikkuvat eri postinumeroalueilla keskimäärin välillä 11,9–20,1 €/m²/kk. Kaksioissa vuokrat ovat tasolla 10,0–17,0 €/m²/kk ja kolmioissa välillä 9,3–15,0 €/m²/kk.

Hirvensalon alue, missä kohde sijaitsee, mielletään perhekeskeiseksi asuinalueeksi, missä kuitenkin on varsin niukasti palvelutarjontaa. Aivan kohteen vieressä sijaitsee linja-autoyhteyksiä, mikä helpottaa liikkumista. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee n. 1,5 km päässä, ja lähin kattavampi palvelutarjonta sijaitsee Turun keskusta-alueella.



Yleisesti asuntomarkkinasta

Koronapandemia katkaisi asuntokaupan lennon vuoden 2020 huhti-toukokuussa, jolloin kauppamäärät laskivat lähes 30 %. Markkina kuitenkin toipui syväsukelluksesta nopeasti. Kauppamäärät normalisoituivat koko maassa kuluttajien luottamuksen palaututtua kesän korvalla ja jo syksyllä kasvukeskuksissa hyvistä myyntikohteista oli pulaa.

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton mukaan viime vuoden joulukuussa myytiin koko maassa lähes 5.400 asuntoa, mikä on yli 30 % edellisen vuoden joulukuuta enemmän. Vanhojen asuntojen kaupan kokonaisarvo nousi vuoden 2019 11,7 miljardista eurosta 12,3 miljardiin euroon, uusien asuntojen vaihdannan arvo pysyi 2,6 miljardissa eurossa.. Samaan aikaan on kuitenkin nähtävissä eriarvoistumista. Kauppa käy hyvin suurissa kaupungeissa ja niiden kehyskunnissa, mutta tilastostamme on nähtävissä hiljaisuus syrjäseuduilla.

Viime vuoden tilastoissa on nähtävissä kasvanut kysyntä rivi- ja omakotitaloista. Vanhoja rivitaloasuntoja myytiin 5 % enemmän kuin edellisvuonna, yhteensä 16.045 kpl, ja vanhojen omakotitalojen kauppaa käytiin yli 3 % edellisvuotta enemmän, yhteensä 15.543 kpl. Vanhoja kerrostaloasuntoja myytiin 32.135 kpl, joka on hieman edellistä vuotta vähemmän.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2020 koko maassa keskimäärin 1,0 prosenttia, vuotta aiemmin kasvu oli 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli 1,3 prosenttia (1,9 %). Espoossa ja Vantaalla nousua kertyi 1,4 prosenttia (1,8 ja 2,0 %) ja Helsingissä 1,2 prosenttia (1,9 %).

Myös Suomen Vuokranantajien yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa maaliskuussa 2021 toteuttamassa vuokramarkkinakatsauksessa havaittiin vuokrien nousun hiipuneen kaikissa kaupungeissa. Vuokrien nousu hidastui suurissa kaupungeissa ja pysähtyi kokonaan monessa keskisuudessa maakuntakeskuksessa. Pienten ja suurten kaupunkien vuokramarkkinat ovat viime vuosina selkeästi eriytyneet. Eriytyminen on alkanut jo ennen korona-aikaa. Vaikka vuokra-asuntojen kysyntä on jatkanut kasvuaan, tarjonta on kasvanut vielä kysyntäänkin voimakkaammin, mikä on kiristänyt kilpailua hyvistä vuokralaisista. Koronan vaikutuksia vuokramarkkinoihin voidaan pitää kokonaisuutena maltillisina, mutta poikkeusolot näyttävät vaikeuttaneen kaksioiden vuokrausta. Kaksiot ovat voineet korona-aikana muuttua monelle perheelle etätöiden vuoksi ahtaaksi, minkä seurauksena on etsitty markkinoilta suurempaa asuntoa.

Kiinteistösiirtomarkkinoilla asunnot ovat koronapandemian myötä (ja myös jo ennen sitä) nousseet yhdeksi kiinnostavimmaksi tilatyypistä. Niin kotimaisten kuin ulkomaistenkin sijoittajien kiinnostus asuntoja kohtaan on ollut kasvussa johtuen osin toimistojen ja liiketilojen vuokralaismarkkinaa liittyvästä epävarmuudesta. Suurempien sijoittajien kiinnostus kohdistuu pääasiassa kerrostaloihin, mutta markkinoilla on joitakin toimijoita, jotka sijoittavat myös pientaloihin. Kovan kysynnän myötä tuottovaatimuksiin kohdistuu laskupaineita.

ARVION PERUSTEET– TUOTTOLÄHESTYMISTAPA

10 vuoden kassavirtalaskelma (erityisoletus kohde 100 %:sti valmiina)

Oletukset ja erityisoletukset	Kassavirtalaskelma laaditaan lähtien oletuksesta, että kohde olisi arviointihetkellä valmis ja kohteen talot olisi vuokrattu yksitellen.
Vuokrattava ala	570 m ²
Bruttovuokratuotto	Arviointiajankohtana 153.900 €/v (22,50 €/m ² /kk, nykyhintataso, laskettu markkinavuokralla)
Omistajan hoitokulut	<u>Ensimmäiset 10 vuotta</u> 11.400 €/v (1,67 €/m ² /kk, alv 0 %, nykyhintatasossa, sis. parkkipaikkavastikkeen, 5 €/ap) <u>Päätearvo</u> 18.065 €/v (2,64 €/m ² /kk, alv 0 %, indeksikorotettuna, sis. parkkipaikkavastikkeen, 6,09 €/ap/kk)
Nykyinen nettotuotto	142.500 €/v (20,83 €/m ² /kk)
Arvioidut markkinavuokrat	Yksiö, 30 m ² + parvi, 10 m ² (parvea ei lasketa huoneistoalaan): 21,67 €/m ² /kk; autopaikat: 25 €/ap Yhteensä 153.900 €/v
Omistajan korjauskulut	Ensimmäiset 10 vuotta: 0,25 €/m ² /kk, nykyhintatasossa (1.710 €/v) <u>Päätearvo</u> : 0,50 €/m ² /kk, nykyhintatasossa (4.169 €/v, indeksikorotettuna)
Arvioitu vajaakäyttö	3 %
Kassavirran tuottovaatimus	Tiedossamme ei ole vertailutietoa vastaavista, yhden huoneen miniomakotitaloista. Näkemyksemme mukaan modernien erillistalokohteiden tuottovaatimukset vaihtelevat arviohetkellä pääkaupunkiseudun ulkopuolella, tärkeimmissä kasvukeskuksissa suuruusluokassa 5,0–6,5 % (suora pääomitus). Omalla tontilla sijaitsevien uudiskohteiden tuottovaatimukset sijoittuvat näkemyksemme mukaan kohteen lähialueilla suuruusluokaan 5,4–6,0 %. Olemme arvioinnissa käyttäneet <u>kassavirran tuotto-vaatimuksena 5,4 %</u> .
Inflaatio-oletus	2 %
Alkutuotto	5,70 %
Tuottoarvotarkastelu	2.500.000 euroa / 4.386 €/m ² (Kohde valmiina)

Valmiusastevähennys

Valmiusaste	Kohteen valmiusaste on arvion tilaajalta saadun tiedon mukaan 58 %.
Valmiusastevähennys	Tehdään valmiusasteen mukaan edellä arvioidusta valmiin kohteen markkina-arvosta (-42 %) => - 1.050.000 €
Valmiiksi saattamiseen liittyvä riski	Valmiusastevähennykseen arvioidaan liittyvän 20 %:n riskipremio eli 0,20 x 1.050.000 € = - 210.000 €
Markkina-arvo nykykunnossa	1.240.000 €
Käyttämätön rakennusoikeus	Kohteen rakennusten tuleva kerrosala ei ole tiedossa. Tilaaja arvioi, että tontin rakennusoikeudesta (700 kem ²) jää jonkin verran käyttämättä. Emme näe, että lisärakennusoikeudella on lisäarvoa, koska sitä on käsityksemme mukaan todennäköisesti niin vähän, että sitä ei riittäisi uusien rakennusten rakentamiselle tontille. Vaikka lisärakennusoikeutta olisi tarpeeksi, emme tässä vaiheessa tiedä tarkkaa lisärakennusoikeuden määrää, joten emme laske tälle tässä vaiheessa arvoa.

MARKKINA-ARVO

Edellä esitetyn perusteella arvioimme kohteen (kiinteistö 853-153-31-3 osoitteessa Muorinkuja 3, 20900 Turku) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 31.3.2021 seuraavaa:

Kohteen markkina-arvo valmiina (erityisoletus):
2.500.000 (kaksimiljoonaa viisisataatuhatta) euroa

Kohteen markkina-arvo nykykunnossa (valmiusaste 58 %):
1.240.000 (miljoona kaksisataaneljäkymmentätuhatta) euroa

Arvion tarkkuus +/- 10 %

ARVION LAATI

Catella Property Oy

Arviointi ja konsultointi

Helsinki, 15.4.2021, täydennetty 26.5.2021



Matias Juslin

Arviointiasiantuntija, KTM



Pertti Raitio

Arviointiasiantuntija, DI, LKV
AKA yleisauktorisoitu, KHK

Diskontattu Kassavirta

Kohteen arvo oletuksella, että se olisi 100 %:sti valmis

Muorinkuja 3

			1 .VUOSI	2 .VUOSI	3 .VUOSI	4 .VUOSI	5 .VUOSI	6 .VUOSI	7 .VUOSI	8 .VUOSI	9 .VUOSI	10 .VUOSI	JÄÄNNÖSARVO
EUR	EUR/m2/kk	Analyysepäivä	1.4.2021	1.4.2022	1.4.2023	1.4.2024	1.4.2025	1.4.2026	1.4.2027	1.4.2028	1.4.2029	1.4.2030	1.4.2031
		31.3.2021	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2024	31.3.2025	31.3.2026	31.3.2027	31.3.2028	31.3.2029	31.3.2030	31.3.2031	31.3.2032
VUOKRA-ARVO	22.50	153,900	153,900	156,978	160,118	163,320	166,586	169,918	173,316	176,783	180,318	183,925	187,603
Yli (+) /ali (-) vuokrat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut tuotot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOPIMUSVUOKRAT/MARKKINAVUOKRAT VAPAILLE TILOILLE	22.50	153,900	153,900	156,978	160,118	163,320	166,586	169,918	173,316	176,783	180,318	183,925	187,603
Vaajakäyttövähennys: tyhjänäoloaika (kk)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaajakäyttövähennys: pitkän aikavälin vähennys	-	-	(4,617)	(4,709)	(4,804)	(4,900)	(4,998)	(5,098)	(5,199)	(5,303)	(5,410)	(5,518)	(5,628)
Vaajakäyttövähennykset	-	-	(4,617)	(4,709)	(4,804)	(4,900)	(4,998)	(5,098)	(5,199)	(5,303)	(5,410)	(5,518)	(5,628)
Vaajakäyttöaste - %	Calculated	0.0 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %	3.0 %
Vuokravähennys: vapaakuukaudet ja myöhemmin alkavat sopimukset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokranalennukset / -lisäykset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luottotappiovähennys	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VUOKRATUOTTO	22.50	153,900	149,283	152,269	155,314	158,420	161,589	164,820	168,117	171,479	174,909	178,407	181,975
Hoitokulut	(1.67)	(11,400)	(11,400)	(11,628)	(11,861)	(12,098)	(12,340)	(12,587)	(12,838)	(13,095)	(13,357)	(13,624)	(18,065)
NETTOTUOTTO (NOI I)	20.83	142,500	137,883	140,641	143,453	146,323	149,249	152,234	155,279	158,384	161,552	164,783	163,910
Muut kulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Peruskorjaukset	(0.25)	(1,710)	(1,710)	(1,744)	(1,779)	(1,815)	(1,851)	(1,888)	(1,926)	(1,964)	(2,004)	(2,044)	(4,169)
Vuokralaismuutostyöt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investoinnit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETTOTUOTTO (NOI II)	20.58	140,790	136,173	138,896	141,674	144,508	147,398	150,346	153,353	156,420	159,548	162,739	159,741
Nettotuoton (NOI II) nykyarvo			131,398	124,791	118,517	112,558	106,899	101,524	96,419	91,571	86,967	82,595	

Jäännösarvo		
Jäännösarvon vaajakäyttöaste-%	3.0 %	
Nettotuotto, vuosi 11	159,741	
Jäännösarvon tuottovaatimus	5.40 %	
Jäännösarvo, vuonna 11	2,958,170	Direct Cap
Jäännösarvon nykyarvo	1,448,706	

Arvon Jakautuminen		
Nykyarvo 10 vuoden kassavirroista	1,053,240	42 %
Jäännösarvon nykyarvo	1,448,706	58 %
Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus tms.)	-	-
YHTEENSÄ	2,501,946	100 %
Pyörästys (+/-)	(1,946)	

Markkina-Arvo (EUR)	
Markkina-arvo EUR/m2	4,386
Arvon tarkkuus	+/- 10 %
Arvon vaihteluväli (EUR)	250 000 - 2 750 000

Tuotot		%
Nykyhetken alkutuotto NOI I		5.70 %
Nykyhetken alkutuotto NOI II		5.63 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI I		5.70 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI II		5.63 %
Markkinavuokrapohjainen alkutuotto NOI I		5.70 %

Tunnusluvut		%
Keskimääräinen vaajakäyttöaste-% (10 vuoden aikana)		3.0 %
Nykyinen vaajakäyttöaste-% (taloudellinen)		0.0 %
Vuokrattava pinta-ala, m2		570.0
Vuokrasopimusmaturiteetti, vuotta		0.1
Transaktiokustannukset, % hankintahinnasta		0.00 %

Tuottovaatimukset ja Diskonttauskorko	
Kassavirran tuottovaatimus (10-v)	5.40 %
Diskonttauskorko (10-v)	7.40 %
Jäännösarvon tuottovaatimus	5.40 %

Kasvuoletukset	
	Keskimäärin 10 vuoden aikana
Inflaatio-%	2.00 %
Markkinavuokrien muutos-%	2.00 %
Kulujen muutos-%	2.00 %



TIEDOT KOHTEESTA JA KATSELMUS

Tiedot arvion kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta, kohteen asiapapereista, Turun kaupungilta ja julkisista rekistereistä. Pertti Raitio on suorittanut kohdealueella katselmuksen 1.4.2021.

ARVION KOHDE

Vuokraoikeus tonttiin 853-153-31-2 sekä tontilla sijaitsevat asuinrakennukset
Turun Toijaisissa osoitteessa Muorinkuja I, 20900 Turku

TILAAJA

Toivo Group Oy / Samuli Niemelä

ARVOPÄIVÄ

31.3.2021

ARVIOITSIJA

Matias Juslin, Arviointiasiantuntija, KTM

Pertti Raitio, Arviointiasiantuntija, DI, LKV, AKA yleisauktorisoitu, KHK

ARVION TARKOITUS JA KÄYTTÖTARKOITUS

Arvion tarkoitus on kohteen markkina-arvon määrittäminen. Arviolausunto on laadittu tilaajan pyynnöstä arvopaperimarkkinalain mukaista listalleottoesitettä varten. Arviolausunto on tehty tilaajalle vain edellä mainittua käyttötarkoitusta varten eikä tekijän vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä. Catella Property Oy toimii ulkopuolisena riippumattomana arvioijana. Kohdekohtaiset arviot on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarvointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarvointitapaa ja kansainvälistä arvointistandardia (IVS).

MARKKINA-ARVON MÄÄRITELMÄ

Markkina-arvo (IVS 2020) on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

CATELLA PROPERTY OY:N VASTUUT JA VELVOLLISUUDET

Tämä arviolausunto on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kannu mitään vastuita kolmansia osapuolia kohtaan.

Lausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa. Lausunnon julkaiseminen alkuperäisessä formaatissa listalleottoesitteen liitteenä on sallittua.

ERITYISOLETUKSET

Arvio on laadittu seuraavilla erityisoletuksilla:

- Markkina-arvo on ensin arvioitu oletuksella, että tontilla rakenteilla olevat paritalot olisivat arviointiajankohtana täysin valmiit. Tämän jälkeen saatua arvoa alennetaan ottaen huomioon kohteen valmiusaste sekä valmiiksi saattamiseen liittyvä riski.
- Arvio on laadittu oletuksella, että maaperä ei ole pilaantunut.

KIINTEISTÖ

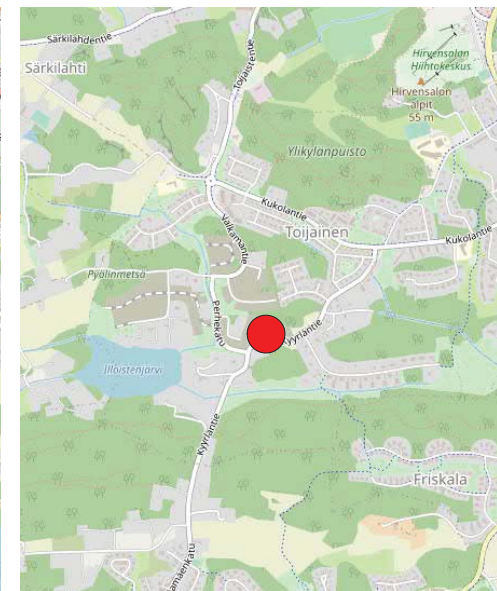
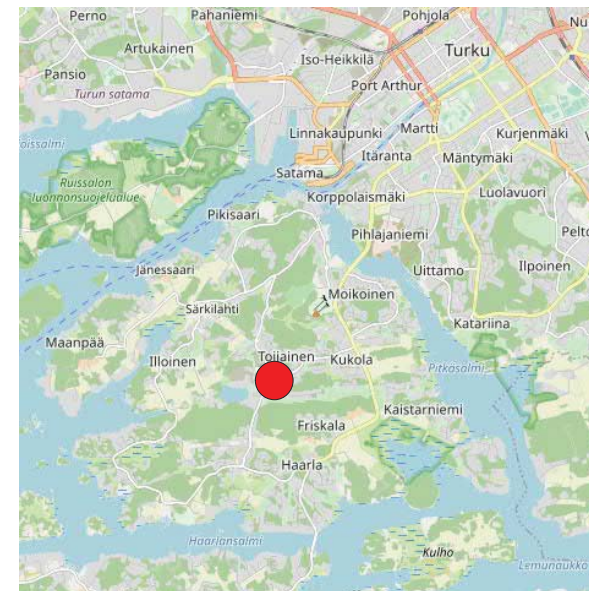
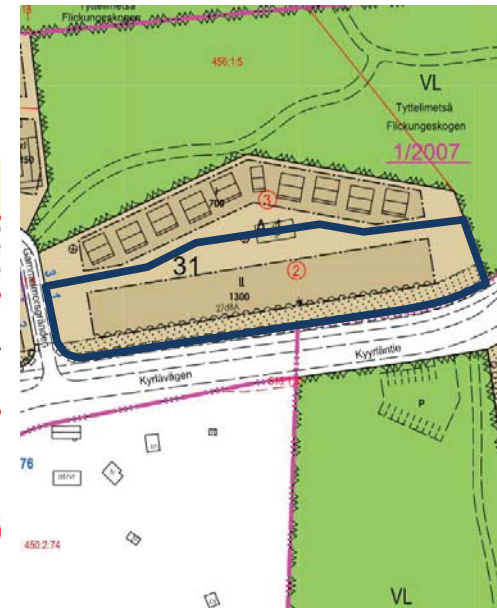
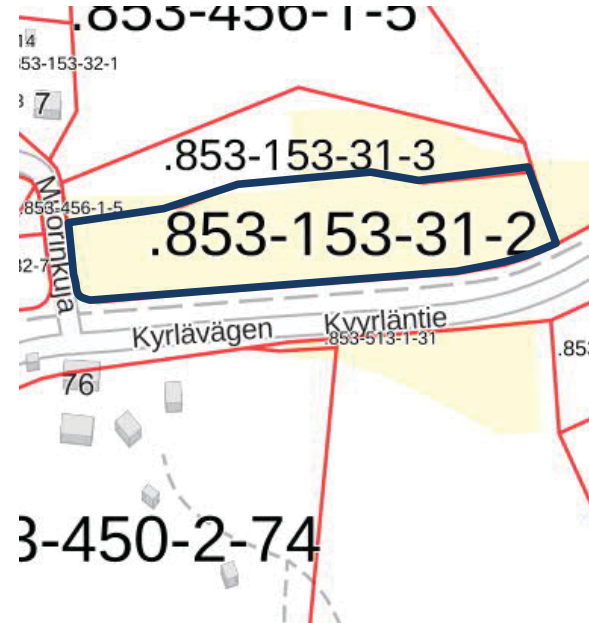
Kiinteistötunnus	853-153-31-2
Tontin ala	4.905 m ² (lähde: Turun karttapalvelu)
Hallinta	<u>Vuokratontti</u>
Lainhuuto	Turun kaupunki (lähde: tilaaja)
Kiinteistörekisteriote ja rasisutodistus	Kohteen kiinteistörekisteriotetta ja rasisutodistusta ei ole tutkittu. Oletuksena on, että kiinteistöön ei kohdistu sellaisia rasisuteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia, joilla olisi vaikutusta kohteen markkina-arvoon.

ASEMAKAAVA

Asemakaava	- A-I, asuinrakennusten korttelialue - Kaava hyväksytty 15.2.2016 - Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap/ asunto ja 1 vierasautopaikka/ 7 asuntoa
Rakennusoikeus	1.300 kem². Kohteen kerrosala ei ole arvion hetkellä tiedossa. Tilaaja arvioi, että tontin rakennusoikeudesta jää jonkin verran käyttämättä rakennusten valmistumistuttua. - Suurin sallittu kerrosuku on II

SIJAINTI

Sijainti / saavutettavuus	Kohde sijaitsee Turun kasvukeskuksessa, Hirvensalossa, kuitenkin selvästi erillään keskusta-alueesta. Ajomatka Turun keskustaan kestää n. 15 min. Kohteen vierestä, Kyyrläntieltä löytyy linja-autoyhteyksiä. Hirvensalossa on niukasti palvelutarjontaa, lähin ruokakauppa sijaitsee kuitenkin n. 1,5 km päässä kohteesta, ja lähimpään ruokaravintolaan on matkaa n. 400 m. Alue mielletään perheystävälliseksi alueeksi, eli paritalo-kolmiot vastaavat alueen kysyntää. Kohteen asunnot ovat kuitenkin kokoluokaltaan melko pieniä, eli useamman lapsen perhe ei todennäköisesti olisi kiinnostunut kohteen kaltaisista asunnoista.
---------------------------	---



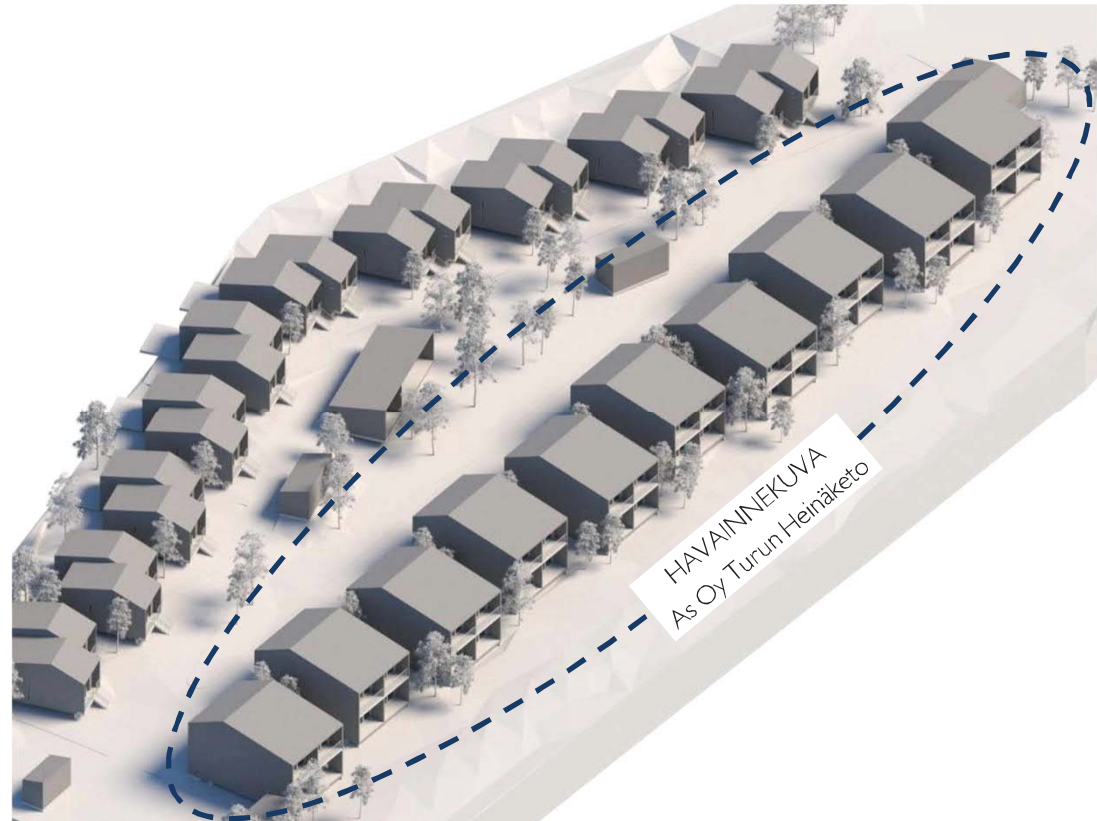
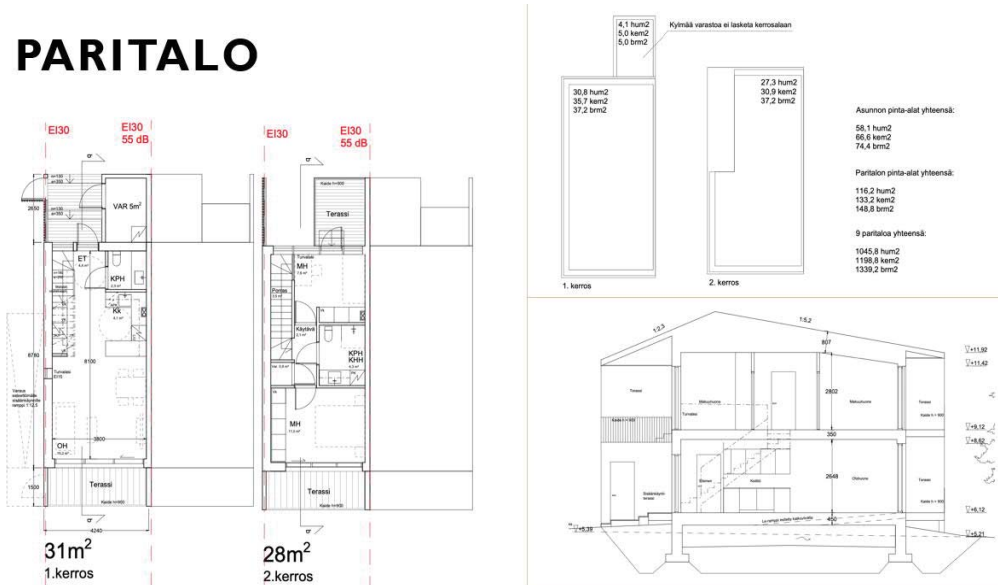
RAKENNUS JA ARVION KOHTEENA OLEVAT TILAT

Rakennustyyppi	Yhdeksän paritaloa
Rakennusvuosi	2021 (arvioitu valmistusmisajankohta, lähde: tilaaja)
Kerrosala	Kerrosala ei ole tiedossa. Tilaaja arvioi, että tontin rakennusoikeudesta (1.300 kem ²) jää jonkin verran käyttämättä.
Vuokrattava ala	1.044 htm ²
Huoneistot	18 kpl
Autopaikat	18 autopaikkaa
Valmiusaste	Kohteen valmiusaste on arvion hetkellä 18 % (lähde: tilaaja)
Vuokrasopimukset	Kohteen huoneistojen vuokrauksista ei ole arvioinnin hetkellä tietoa. Olemme arvioineet kohteen huoneistot markkinavuokralla.



POHJAKUVIA

PARITALO



MARKKINATILANTEESTA

Turun asuntomarkkina

Asuntojen kysyntä on pysynyt hyvänä Turussa viime vuosina muuttoliikkeen ja matalan korkotason avittamana. On arvioitu, että seuraavien 10 vuoden aikana Turun seutukunnan väestömäärä nousee 320.000 asukkaasta 340.000 asukkaaseen ja vuonna 2040 lähennellään 360.000 asukkaan rajaa. Merkittävin asutuskysyntä kohdistuu hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseviin asuntoihin.

Suomen Vuokranantajien heinäkuussa 2020 tekemän vuokramarkkinakatsauksen mukaan Turun vuokratason nousu on maan nopeimpia ja vuokrataso on noussut vuodessa 1,6 %. Korona ei ole vaikuttanut vuokramarkkinoihin juurikaan ja vuokra-asuminen on edelleen Turussa suosituin asumismuoto. Nopein kasvutahti on ollut yksiöiden vuokrissa, jotka ovat kasvaneet 2,2 % vuodessa ja 9,8 % viidessä vuodessa. Vuokraovi.com palvelun mukaan Turun yksiöiden neliövuokrat liikkuvat eri postinumeroalueilla keskimäärin välillä 11,9–20,1 €/m²/kk. Kaksioissa vuokrat ovat tasolla 10,0–17,0 €/m²/kk ja kolmioissa välillä 9,3–15,0 €/m²/kk.

Hirvensalon alue, missä kohde sijaitsee, mielletään perhekeskeiseksi asuinalueeksi, missä kuitenkin on varsin niukasti palvelutarjontaa. Aivan kohteen vieressä sijaitsee linja-autoyhteyksiä, mikä helpottaa liikkumista. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee n. 1,5 km päässä, ja lähin kattavampi palvelutarjonta sijaitsee Turun keskusta-alueella.



MS Office, online pictures

Yleisesti asuntomarkkinasta

Koronapandemia katkaisi asuntokaupan lennon vuoden 2020 huhti-toukokuussa, jolloin kauppamäärät laskivat lähes 30 %. Markkina kuitenkin toipui syväsukelluksesta nopeasti. Kauppamäärät normalisoituivat koko maassa kuluttajien luottamuksen palaututtua kesän korvalla ja jo syksyllä kasvukeskuksissa hyvistä myyntikohteista oli pulaa.

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton mukaan viime vuoden joulukuussa myytiin koko maassa lähes 5.400 asuntoa, mikä on yli 30 % edellisen vuoden joulukuuta enemmän. Vanhojen asuntojen kaupan kokonaisarvo nousi vuoden 2019 11,7 miljardista eurosta 12,3 miljardiin euroon, uusien asuntojen vaihdannan arvo pysyi 2,6 miljardissa eurossa.. Samaan aikaan on kuitenkin nähtävissä eriarvoistumista. Kauppa käy hyvin suurissa kaupungeissa ja niiden kehyskunnissa, mutta tilastostamme on nähtävissä hiljaisuus syrjäseuduilla.

Viime vuoden tilastoissa on nähtävissä kasvanut kysyntä rivi- ja omakotitaloista. Vanhoja rivitaloasuntoja myytiin 5 % enemmän kuin edellisvuonna, yhteensä 16.045 kpl, ja vanhojen omakotitalojen kauppaa käytiin yli 3 % edellisvuotta enemmän, yhteensä 15.543 kpl. Vanhoja kerrostaloasuntoja myytiin 32.135 kpl, joka on hieman edellistä vuotta vähemmän.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2020 koko maassa keskimäärin 1,0 prosenttia, vuotta aiemmin kasvu oli 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli 1,3 prosenttia (1,9 %). Espoossa ja Vantaalla nousua kertyi 1,4 prosenttia (1,8 ja 2,0 %) ja Helsingissä 1,2 prosenttia (1,9 %).

Myös Suomen Vuokranantajien yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa maaliskuussa 2021 toteuttamassa vuokramarkkinakatsauksessa havaittiin vuokrien nousun hiipuneen kaikissa kaupungeissa. Vuokrien nousu hidastui suurissa kaupungeissa ja pysähtyi kokonaan monessa keskisuudessa maakuntakeskuksessa. Pienten ja suurten kaupunkien vuokramarkkinat ovat viime vuosina selkeästi eriytyneet. Eriytyminen on alkanut jo ennen koronaa. Vaikka vuokra-asuntojen kysyntä on jatkanut kasvuaan, tarjonta on kasvanut vielä kysyntäänkin voimakkaammin, mikä on kiristänyt kilpailua hyvistä vuokralaisista. Koronan vaikutuksia vuokramarkkinoihin voidaan pitää kokonaisuutena maltillisina, mutta poikkeusolot näyttävät vaikeuttaneen kaksioiden vuokrausta. Kaksiot ovat voineet korona-aikana muuttua monelle perheelle etätöiden vuoksi ahtaaksi, minkä seurauksena on etsitty markkinoilta suurempaa asuntoa.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla asunnot ovat koronapandemian myötä (ja myös jo ennen sitä) nousseet yhdeksi kiinnostavimmaksi tilatyypistä. Niin kotimaisten kuin ulkomaistenkin sijoittajien kiinnostus asuntoja kohtaan on ollut kasvussa johtuen osin toimistojen ja liiketilojen vuokralaismarkkinaan liittyvästä epävarmuudesta. Suurempien sijoittajien kiinnostus kohdistuu pääasiassa kerrostaloihin, mutta markkinoilla on joitakin toimijoita, jotka sijoittavat myös pientaloihin. Kovan kysynnän myötä tuottovaatimuksiin kohdistuu laskupaineita.

ARVION PERUSTEET– TUOTTOLÄHESTYMISTAPA

10 vuoden kassavirtalaskelma (erityisoletus kohde 100 %:sti valmiina)

Oletukset ja erityisoletukset	Kassavirtalaskelma laaditaan lähtien oletuksesta, että kohde olisi arviointihetkellä valmis ja kohteen huoneisot olisi vuokrattu yksitellen.
Vuokrattava ala	1.044 m ²
Bruttovuokratuotto	Arviointiajankohtana 232.200 €/v (18,53 €/m ² /kk, nykyhintataso, laskettu markkinavuokrilla)
Omistajan hoitokulut	<u>Ensimmäiset 10 vuotta</u> 36.876 €/v (2,94 €/m ² /kk, alv 0 %, nykyhintatasossa, sis. maanvuokran 17.004 €/v, eli 1,36 €/m ² /kk ja parkkipaikkavastikkeen, 5 €/ap) <u>Päätearvo</u> 52.587 €/v (4,20 €/m ² /kk, alv 0 %, indeksikorotettuna, sis. maanvuokran 20.728 €/v, eli 1,65 €/m ² /kk ja parkkipaikkavastikkeen, 6,09 €/ap)
Nykyinen nettotuotto	195.324 €/v (15,59 €/m ² /kk)
Arvioidut markkinavuokrat	Kolmiot, 58 m ² : 18,10 €/m ² /kk; autopaikat: 25 €/ap Yhteensä 232.200 €/v
Omistajan korjauskulut	Ensimmäiset 10 vuotta: 0,25 €/m ² /kk, nykyhintatasossa (3.132 €/v) Päätearvo: 0,50 €/m ² /kk, nykyhintatasossa (7.636 €/v, indeksikorotettuna)
Arvioitu vajaakäyttö	2 %
Kassavirran tuottovaatimus	Näkemyksemme mukaan pari- ja rivitalokohteiden tuotto-vaatimukset vaihtelevat arviohetkellä pääkaupunkiseudun ulkopuolella, tärkeimmissä kasvukeskuksissa tyypillisesti välillä 5,0–6,0 % (suora pääomitus). Vuokratontilla sijaitsevien uudiskohteiden tuottovaatimukset sijoittuvat näkemyksemme mukaan kohteen lähialueilla suuruusluokassa 5,4–6,0 %. Olemme arvioinnissa käyttäneet <u>kassavirran tuottovaatimuksena 5,5 %</u> .
Inflaatio-oletus	2 %
Alkutuotto	5,81 %
Tuottoarvotarkastelu	3.360.000 euroa / 3.218 €/m ² (Kohde valmiina)

Valmiusastevähennys

Valmiusaste	Kohteen valmiusaste on arvion tilaajalta saadun tiedon mukaan 18 %.
Valmiusastevähennys	Tehdään valmiusasteen mukaan edellä arvioidusta valmiin kohteen markkina-arvosta (-82 %) => - 2.755.200 €
Valmiiksi saattamiseen liittyvä riski	Valmiusastevähennykseen arvioidaan liittyvän 15 %:n riskipremio eli 0,15 x 2.755.200 € = - 413.280 €
Markkina-arvo nykykunnossa	192.000 €
Käyttämätön rakennusoikeus	Kohteen rakennusten tuleva kerrosala ei ole tiedossa. Tilaaja arvioi, että tontin rakennusoikeudesta (1.300 kem ²) jää jonkin verran käyttämättä. Emme näe, että lisärakennusoikeudella on lisärvoa, koska sitä on käsityksemme mukaan todennäköisesti niin vähän, että sitä ei riittäisi uusien rakennusten rakentamiselle tontille. Vaikka lisärakennusoikeutta olisi tarpeeksi, emme tässä vaiheessa tiedä tarkkaa lisärakennusoikeuden määrää, joten emme laske tälle tässä vaiheessa arvoa.

MARKKINA-ARVO

Edellä esitetyn perusteella arvioimme kohteen (kiinteistön 853-153-31-2 tontinvuokraoikeus ja tontille rakennettavat rakennukset osoitteessa Muorinkuja I, 20900 Turku) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 31.3.2021 seuraavaa:

Kohteen markkina-arvo valmiina (erityisoletus):

3.360.000 (kolmemiljoonaa kolmesataakuusikymmentätuhatta) euroa

Kohteen markkina-arvo nykykunnossa (valmiusaste 18 %):

190.000 (satayhdeksänkymmentätuhatta) euroa

Arvion tarkkuus +/- 10 %

ARVION LAATI

Catella Property Oy

Arviointi ja konsultointi

Helsinki, 15.4.2021, täydennetty 26.5.2021



Matias Juslin

Arviointiasiantuntija, KTM



Pertti Raitio

Arviointiasiantuntija, DI, LKV
AKA yleisauktorisoitu, KHK

Diskontattu Kassavirta

Kohteen arvo oletuksella, että se olisi 100 %:sti valmis

Muorinkuja 1

			1 .VUOSI	2 .VUOSI	3 .VUOSI	4 .VUOSI	5 .VUOSI	6 .VUOSI	7 .VUOSI	8 .VUOSI	9 .VUOSI	10 .VUOSI	JÄÄNNÖSARVO
EUR	EUR/m2/kk	Analyysepäivä	1.4.2021	1.4.2022	1.4.2023	1.4.2024	1.4.2025	1.4.2026	1.4.2027	1.4.2028	1.4.2029	1.4.2030	1.4.2031
		31.3.2021	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2024	31.3.2025	31.3.2026	31.3.2027	31.3.2028	31.3.2029	31.3.2030	31.3.2031	31.3.2032
VUOKRA-ARVO	18.53	232,200	232,200	236,844	241,581	246,412	251,341	256,368	261,495	266,725	272,059	277,500	283,051
Yli (+) /ali (-) vuokrat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut tuotot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOPIMUSVUOKRAT/MARKKINAVUOKRAT VAPAILLE TILOILLE	18.53	232,200	232,200	236,844	241,581	246,412	251,341	256,368	261,495	266,725	272,059	277,500	283,051
Vajaakäyttövähennys: tyhjänäoloaika (kk)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vajaakäyttövähennys: pitkän aikavälin vähennys	-	-	(4,644)	(4,737)	(4,832)	(4,928)	(5,027)	(5,127)	(5,230)	(5,334)	(5,441)	(5,550)	(5,661)
Vajaakäyttövähennykset	-	-	(4,644)	(4,737)	(4,832)	(4,928)	(5,027)	(5,127)	(5,230)	(5,334)	(5,441)	(5,550)	(5,661)
Vajaakäyttöaste - %	Calculated	0.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %	2.0 %
Vuokravähennys: vapaakuukaudet ja myöhemmin alkavat sopimukset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokranalennukset / -lisäykset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luottotappiovähennys	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VUOKRATUOTTO	18.53	232,200	227,556	232,107	236,749	241,484	246,314	251,240	256,265	261,390	266,618	271,950	277,389
Hoitokulut	(2.94)	(36,876)	(36,876)	(37,614)	(38,366)	(39,133)	(39,916)	(40,714)	(41,528)	(42,359)	(43,206)	(44,070)	(52,587)
NETTOTUOTTO (NOI I)	15.59	195,324	190,680	194,494	198,383	202,351	206,398	210,526	214,737	219,031	223,412	227,880	224,802
Muut kulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Peruskorjaukset	(0.25)	(3,132)	(3,132)	(3,195)	(3,259)	(3,324)	(3,390)	(3,458)	(3,527)	(3,598)	(3,670)	(3,743)	(7,636)
Vuokralaismuutostyöt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investoinnit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETTOTUOTTO (NOI II)	15.34	192,192	187,548	191,299	195,125	199,027	203,008	207,068	211,210	215,434	219,742	224,137	217,167
Nettotuoton (NOI II) nykyarvo			180,887	171,633	162,851	154,520	146,614	139,113	131,995	125,242	118,834	112,754	

Jäännösarvo		
Jäännösarvon vajaakäyttöaste-%	2.0 %	
Nettotuotto, vuosi 11	217,167	
Jäännösarvon tuottovaatimus	5.50 %	
Jäännösarvo, vuonna 11	3,948,486	Direct Cap
Jäännösarvon nykyarvo	1,915,781	

Arvon Jakautuminen		
Nykyarvo 10 vuoden kassavirroista	1,444,444	43 %
Jäännösarvon nykyarvo	1,915,781	57 %
Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus tms.)	-	-
YHTEENSÄ	3,360,225	100 %
Pyöristys (+/-)	(225)	

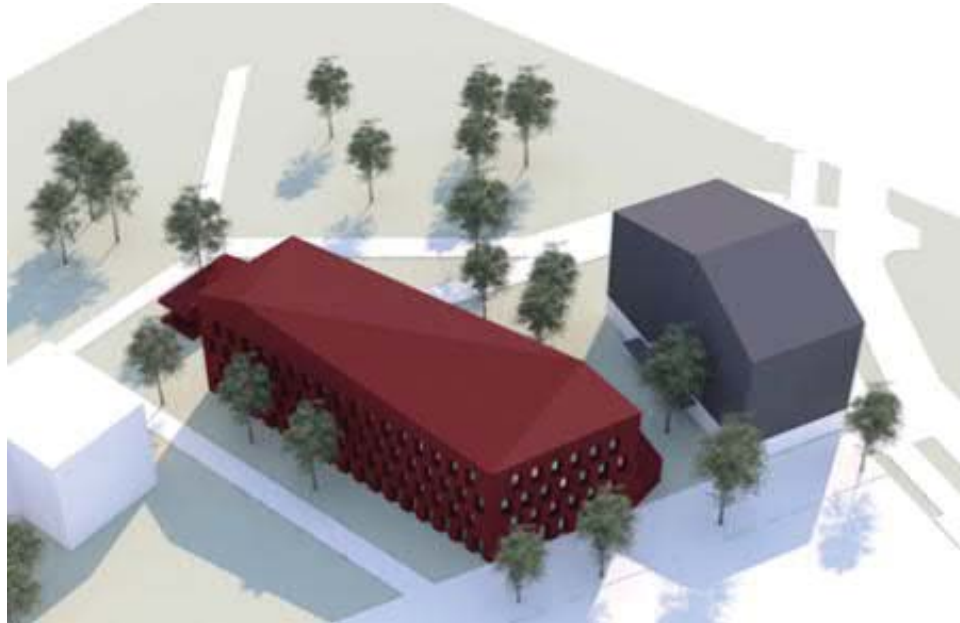
Markkina-Arvo (EUR)	
Markkina-arvo EUR/m2	3,218
Arvon tarkkuus	+/- 10 %
Arvon vaihteluväli (EUR)	320 000 - 3 700 000

Tuotot		%
Nykyhetken alkutuotto NOI I		5.81 %
Nykyhetken alkutuotto NOI II		5.72 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI I		5.81 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI II		5.72 %
Markkinavuokrapohjainen alkutuotto NOI I		5.81 %

Tunnusluvut	
Keskimääräinen vajaakäyttöaste-% (10 vuoden aikana)	2.0 %
Nykyinen vajaakäyttöaste-% (taloudellinen)	0.0 %
Vuokrattava pinta-ala, m2	1,044.0
Vuokrasopimusmaturitetti, vuotta	0.1
Transaktiokustannukset, % hankintahinnasta	0.00 %

Tuottovaatimukset ja Diskonttauskorko	
Kassavirran tuottovaatimus (10-v)	5.50 %
Diskonttauskorko (10-v)	7.50 %
Jäännösarvon tuottovaatimus	5.50 %

Kasvuoletukset	
	Keskimäärin 10 vuoden aikana
Inflaatio-%	2.00 %
Markkinavuokrien muutos-%	2.00 %
Kulujen muutos-%	2.00 %



TIEDOT KOHTEESTA JA KATSELMUS

Tiedot arvion kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta, kohteen asiapapereista, Turun kaupungilta ja julkisista rekistereistä. Pertti Raitio on suorittanut kohdealueella katselmuksen 1.4.2021.

ARVION KOHDE

Vuokraoikeus tonttiin 853-37-24-2 sekä tontilla sijaitsevat asuinrakennukset
Turun Skanssissa osoitteessa Bonettipolku 3, 20730 Turku

TILAAJA

Toivo Group Oy / Samuli Niemelä

ARVOPÄIVÄ

31.3.2021

ARVIOITSIJAT

Matias Juslin, Arviointiasiantuntija, KTM

Pertti Raitio, Arviointiasiantuntija, DI, LKV, AKA yleisauktorisoitu, KHK

ARVION TARKOITUS JA KÄYTTÖTARKOITUS

Arvion tarkoitus on kohteen markkina-arvon määrittäminen. Arviolausunto on laadittu tilaajan pyynnöstä arvopaperimarkkinallain mukaista listalleottoesitettä varten. Arviolausunto on tehty tilaajalle vain edellä mainittua käyttötarkoitusta varten eikä tekijän vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä. Catella Property Oy toimii ulkopuolisena riippumattomana arvioijana. Kohdekohtaiset arviot on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

MARKKINA-ARVON MÄÄRITELMÄ

Markkina-arvo (IVS 2020) on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

CATELLA PROPERTY OY:N VASTUUT JA VELVOLLISUUDET

Tämä arviolausunto on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kanna mitään vastuita kolmansia osapuolia kohtaan.

Lausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa. Lausunnon julkaiseminen alkuperäisessä formaatissa listalleottoesitteen liitteenä on sallittua.

ERITYISOLETUKSET

Arvio on laadittu seuraavilla erityisoletuksilla:

- Markkina-arvo on ensin arvioitu oletuksella, että tontilla rakenteilla oleva asuinkerrostalo olisi arviointiajankohtana täysin valmis. Tämän jälkeen saatua arvoa alennetaan ottaen huomioon kohteen valmiusaste sekä valmiiksi saattamiseen liittyvä riski.
- Arvio on laadittu oletuksella, että maaperä ei ole pilaantunut.

KIINTEISTÖ

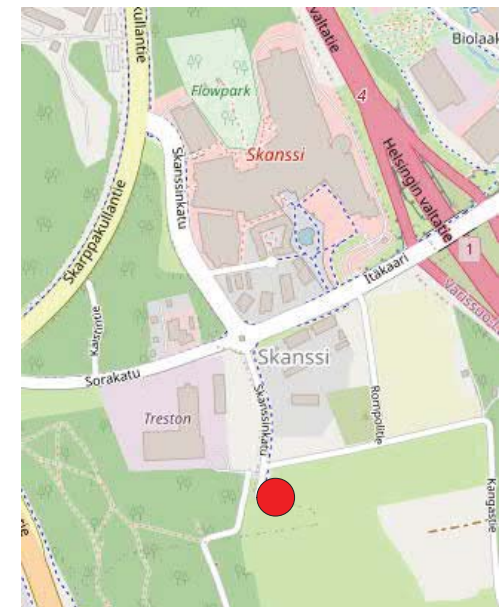
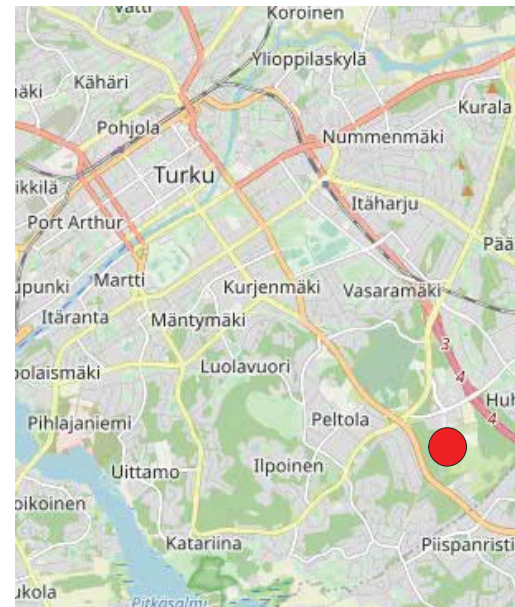
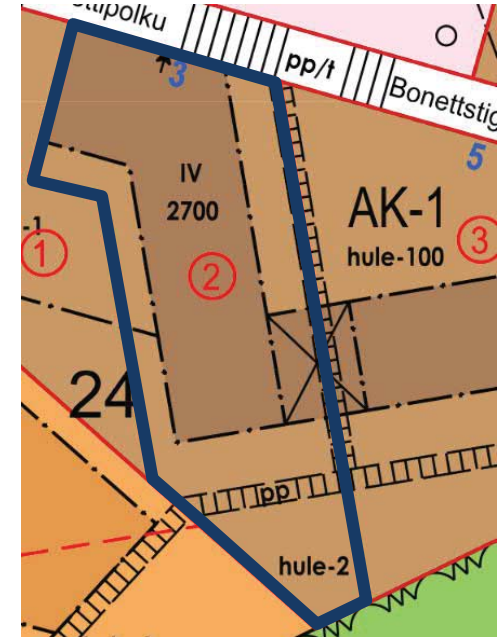
Kiinteistötunnus	853-37-24-2
Tontin ala	2.281 m ² (lähde: Turun karttapalvelu)
Hallinta	<u>Vuokratontti</u>
Lainhuuto	Turun kaupunki (lähde: tilaaja)
Kiinteistörekisteriote ja rasisustodistus	Kohteen kiinteistörekisteriotetta ja rasisustodistusta ei ole tutkittu. Oletuksena on, että kiinteistöön ei kohdistu sellaisia rasisiteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia, joilla olisi vaikutusta kohteen markkina-arvoon.

ASEMAKAAVA

Asemakaava	- AK-I, asuinkerrostalojen korttelialue - Korttelialueelle saa myös rakentaa palveluasuntoja ja ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä päiväkodin. - Kaava hyväksytty 27.8.2018 - Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 100 kem², päiväkodille 1 ap/ 60 kem², vieraspaikat vähintään 1 ap / 10 asuntoa
Rakennusoikeus	2.700 kem², tontilla ei käyttämätöntä rakennusoikeutta (lähde: Turun karttapalvelu) - Suurin sallittu kerrosluku on IV

SIJAINTI

Sijainti / saavutettavuus	Kohde sijaitsee Turun kasvukeskuksessa, Skanssin kaupunginosassa, n. 10 min ajomatkan päässä Turun keskustasta. Kohteen läheisyydestä, Itäkaareltä löytyy useita linja-autoyhteyksiä. Kupittaa juna-asemalle on matkaa noin 4 km ja valtatie 1 sijaitsee muutaman minuutin ajomatkan päässä. Kohteen pohjoispuolella oleva kauppa-keskus Skanssi tuo kohteen alueelle paljon palvelutarjontaa. Uudenmaantien länsipuolella ja valtatie 1 itäpuolella on paljon asutusta. Skanssin kaupunginosa, joka sijoittuu kahden edellä mainitun pääväylän väliin, koostuu enimmäkseen peltoaukioista. Tosin alueelle on tulossa uudiskohteita, ja tällä tapaa kaupunginosaa voidaan pitää uutena asuinalueena.
---------------------------	--



RAKENNUS JA ARVION KOHTEENA OLEVAT TILAT

Rakennustyyppi	Asuinkerrostalo
Rakennusvuosi	2021 (arvioitu valmistusajankohda, lähde: tilaaja)
Kerrosala	2.827 kem ² (lähde: tilaaja)
Vuokrattava ala	2.364 htm ²
Huoneistot	66 kpl
Autopaikat	Yhteensä 35 ap
Valmiusaste	Kohteen valmiusaste on arvion hetkellä 22 % (lähde: tilaaja)
Vuokra-sopimukset	Kohteen huoneistojen vuokrauksista ei ole arvioinnin hetkellä tietoa. Olemme arvioineet kohteen huoneistot markkinavuokrilla.

Huoneistotelite	lkm	pinta-ala yhteensä, htm ²
1H+ALK, 28 m ²	36	1,008.0
2H+ALK, 41 m ²	23	943.0
3H+ALK, 59 m ²	7	413.0
YHTEENSÄ	66	2,364
Autopaikkoja	35	-



MARKKINATILANTEESTA

Turun asuntomarkkina

Asuntojen kysyntä on pysynyt hyvänä Turussa viime vuosina muuttoliikkeen ja matalan korkotason avittamana. On arvioitu, että seuraavien 10 vuoden aikana Turun seutukunnan väestömäärä nousee 320.000 asukkaasta 340.000 asukkaaseen ja vuonna 2040 lähennellään 360.000 asukkaan rajaa. Merkittävin asutuskysyntä kohdistuu hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseviin asuntoihin.

Suomen Vuokranantajien heinäkuussa 2020 tekemän vuokramarkkinakatsauksen mukaan Turun vuokratason nousu on maan nopeimpia ja vuokrataso on noussut vuodessa 1,6 %. Korona ei ole vaikuttanut vuokramarkkinoihin juurikaan ja vuokra-asuminen on edelleen Turussa suosituin asumismuoto. Nopein kasvutahti on ollut yksiöiden vuokrissa, jotka ovat kasvaneet 2,2 % vuodessa ja 9,8 % viidessä vuodessa. Vuokraovi.com palvelun mukaan Turun yksiöiden neliövuokrat liikkuvat eri postinumeroalueilla keskimäärin välillä 11,9–20,1 €/m²/kk. Kaksioissa vuokrat ovat tasolla 10,0–17,0 €/m²/kk ja kolmioissa välillä 9,3–15,0 €/m²/kk.

Kohteen itäpuoleisia alueita, Huhkola ja Lauste, ei nähdä niinkään laadukkaina ja keskeisinä asuinalueina, mikä johtunee osittain vanhasta asuinkannasta. Skanssin aluetta pidetään uutena asuinalueena, missä jo on varsin hyvin palvelutarjontaa. Kauppakeskus Skanssi sijaitsee aivan kohteen pohjoispuolella.



MS Office, online pictures

Yleisesti asuntomarkkinasta

Koronapandemia katkaisi asuntokaupan lennon vuoden 2020 huhti-toukokuussa, jolloin kauppamäärät laskivat lähes 30 %. Markkina kuitenkin toipui syväsukelluksesta nopeasti. Kauppamäärät normalisoituivat koko maassa kuluttajien luottamuksen palaututtua kesän korvalla ja jo syksyllä kasvukeskuksissa hyvistä myyntikohteista oli pulaa.

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton mukaan viime vuoden joulukuussa myytiin koko maassa lähes 5.400 asuntoa, mikä on yli 30 % edellisen vuoden joulukuuta enemmän. Vanhojen asuntojen kaupan kokonaisarvo nousi vuoden 2019 11,7 miljardista eurosta 12,3 miljardiin euroon, uusien asuntojen vaihdannan arvo pysyi 2,6 miljardissa eurossa.. Samaan aikaan on kuitenkin nähtävissä eriarvoistumista. Kauppa käy hyvin suurissa kaupungeissa ja niiden kehyskunnissa, mutta tilastostamme on nähtävissä hiljaisuus syrjäseuduilla.

Viime vuoden tilastoissa on nähtävissä kasvanut kysyntä rivi- ja omakotitaloista. Vanhoja rivitaloasuntoja myytiin 5 % enemmän kuin edellisvuonna, yhteensä 16.045 kpl, ja vanhojen omakotitalojen kauppaa käytiin yli 3 % edellisvuotta enemmän, yhteensä 15.543 kpl. Vanhoja kerrostaloasuntoja myytiin 32.135 kpl, joka on hieman edellistä vuotta vähemmän.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2020 koko maassa keskimäärin 1,0 prosenttia, vuotta aiemmin kasvu oli 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli 1,3 prosenttia (1,9 %). Espoossa ja Vantaalla nousua kertyi 1,4 prosenttia (1,8 ja 2,0 %) ja Helsingissä 1,2 prosenttia (1,9 %).

Myös Suomen Vuokranantajien yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa maaliskuussa 2021 toteuttamassa vuokramarkkinakatsauksessa havaittiin vuokrien nousun hiipuneen kaikissa kaupungeissa. Vuokrien nousu hidastui suurissa kaupungeissa ja pysähtyi kokonaan monessa keskisuudessa maakuntakeskuksessa. Pienten ja suurten kaupunkien vuokramarkkinat ovat viime vuosina selkeästi eriytyneet. Eriytyminen on alkanut jo ennen korona-aikaa. Vaikka vuokra-asuntojen kysyntä on jatkanut kasvuaan, tarjonta on kasvanut vielä kysyntäkin voimakkaammin, mikä on kiristänyt kilpailua hyvistä vuokralaisista. Koronan vaikutuksia vuokramarkkinoihin voidaan pitää kokonaisuutena maltillisina, mutta poikkeusolot näyttävät vaikeuttaneen kaksioiden vuokrausta. Kaksiot ovat voineet korona-aikana muuttua monelle perheelle etätöiden vuoksi ahtaaksi, minkä seurauksena on etsitty markkinoilta suurempaa asuntoa.

Kiinteistösiirtomarkkinoilla asunnot ovat koronapandemian myötä (ja myös jo ennen sitä) nousseet yhdeksi kiinnostavimmaksi tilatyypistä. Niin kotimaisten kuin ulkomaistenkin sijoittajien kiinnostus asuntoja kohtaan on ollut kasvussa johtuen osin toimistojen ja liiketilojen vuokralaismarkkinaan liittyvästä epävarmuudesta. Suurempien sijoittajien kiinnostus kohdistuu pääasiassa kerrostaloihin, mutta markkinoilla on joitakin toimijoita, jotka sijoittavat myös pientaloihin. Kovan kysynnän myötä tuottovaatimuksiin kohdistuu laskupaineita.

ARVION PERUSTEET– TUOTTOLÄHESTYMISTAPA

10 vuoden kassavirtalaskelma (erityisoletus kohde 100 %:sti valmiina)

Oletukset ja erityisoletukset	Kassavirtalaskelma laaditaan lähtien oletuksesta, että kohde olisi arviointihetkellä valmis ja kohteen huoneisot olisi vuokrattu yksitellen.
Vuokrattava ala	2.364 m ²
Bruttovuokratuotto	Arviointiajankohtana 535.380 €/v (18,87 €/m ² /kk, nykyhintataso, laskettu markkinavuokrilla)
Omistajan hoitokulut	<u>Ensimmäiset 10 vuotta</u> 101.640 €/v (3,58 €/m ² /kk, alv 0 %, nykyhintatasossa, sis. maanvuokran 28.620 €/v, eli 1,01 €/m ² /kk ja parkkipaikkavastikkeen, 5 €/ap) <u>Päätearvo</u> 141.188 €/v (4,98 €/m ² /kk, alv 0 %, indeksikorotettuna, sis. maanvuokran 34.888 €/v, eli 1,23 €/m ² /kk ja parkkipaikkavastikkeen, 6,09 €/ap)
Nykyinen nettotuotto	433.740 €/v (15,29 €/m ² /kk)
Arvioidut markkinavuokrat	Yksiöt, 28 m ² : 19,64 €/m ² /kk; kaksiot, 41 m ² : 18,56 €/m ² /kk; kolmiot, 59 m ² : 15,59 €/m ² /kk; autopaikat: 25 €/ap Yhteensä 535.380 €/v
Omistajan korjauskulut	Ensimmäiset 10 vuotta: 0,25 €/m ² /kk, nykyhintataso (7.092 €/v) <u>Päätearvo:</u> 0,50 €/m ² /kk, nykyhintataso (17.290 €/v, indeksikorotettuna)
Arvioitu vajaakäyttö	2 %
Kassavirran tuottovaatimus	Näkemyksemme mukaan asuinkohteiden tuottovaatimukset vaihtelevat arviohetkellä pääkaupunkiseudun ulkopuolella, tärkeimmissä kasvukeskuksissa tyypillisesti välillä 4,0–5,0 % (suora pääomitus). Vuokratontilla sijaitsevien uudiskohteiden tuottovaatimukset sijoittuvat Turun ulkopuolella, kohteen lähialueilla suuruusluokassa 4,3–4,6 %. Uusi asuinalue nostaa hieman tuottovaatimusta. Olemme arvioinnissa käyttäneet <u>kassavirran tuottovaatimuksena 4,5 %</u> .
Inflaatio-oletus	2 %
Alkutuotto	4,79 %
Tuottoarvotarkastelu	9.050.000 euroa / 3.826 €/m ² (Kohde valmiina)

Valmiusastevähennys

Valmiusaste	Kohteen valmiusaste on arvion tilaajalta saadun tiedon mukaan 22 %.
Valmiusastevähennys	Tehdään valmiusasteen mukaan edellä arvioidusta valmiin kohteen markkina-arvosta (-78 %) => - 7.059.000 €
Valmiiksi saattamiseen liittyvä riski	Valmiusastevähennykseen arvioidaan liittyvän 15 %:n riskipremio eli 0,15 x 6.669.000 € = - 1.058.850 €
Markkina-arvo nykykunnossa	932.150 €

MARKKINA-ARVO

Edellä esitetyn perusteella arvioimme kohteen (kiinteistön 853-37-24-2 tontinvuokraoikeus ja tontille rakennettavat rakennukset osoitteessa Bonettipolku 3, 20730 Turku) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 31.3.2021 seuraavaa:

Kohteen markkina-arvo valmiina (erityisoletus):
9.050.000 (yhdeksänmiljoonaa viisikymmenentätuhatta) euroa

Kohteen markkina-arvo nykykunnossa (valmiusaste 22 %):
930.000 (yhdeksänsataakolmekymmentätuhatta) euroa

Arvion tarkkuus +/- 10 %

ARVION LAATI

Catella Property Oy
Arviointi ja konsultointi
Helsinki, 15.4.2021, täydennetty 26.5.2021



Matias Juslin
Arviointiasiantuntija, KTM



Pertti Raitio
Arviointiasiantuntija, DI, LKV
AKA yleisauktorisoitu, KHK

Diskontattu Kassavirta

Kohteen arvo oletuksella, että se olisi 100 %:sti valmis

Bonettipolku 3

EUR	EUR/m2/kk	Analyysipäivä 31.3.2021	1 .VUOSI	2 .VUOSI	3 .VUOSI	4 .VUOSI	5 .VUOSI	6 .VUOSI	7 .VUOSI	8 .VUOSI	9 .VUOSI	10 .VUOSI	JÄÄNNÖSARVO
			1.4.2021 31.3.2022	1.4.2022 31.3.2023	1.4.2023 31.3.2024	1.4.2024 31.3.2025	1.4.2025 31.3.2026	1.4.2026 31.3.2027	1.4.2027 31.3.2028	1.4.2028 31.3.2029	1.4.2029 31.3.2030	1.4.2030 31.3.2031	1.4.2031 31.3.2032
VUOKRA-ARVO	18,87	535 380	535 380	546 088	557 009	568 150	579 513	591 103	602 925	614 983	627 283	639 829	652 625
Yli (+) /ali (-) vuokrat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut tuotot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOPIMUSVUOKRAT/MARKKINAVUOKRAT VAPAILLE TILOILLE	18,87	535 380	535 380	546 088	557 009	568 150	579 513	591 103	602 925	614 983	627 283	639 829	652 625
Vajaakäyttövähennys: tyhjäänäoloaika (kk)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vajaakäyttövähennys: pitkän aikavälin vähennys	-	-	(2 677)	(10 922)	(11 140)	(11 363)	(11 590)	(11 822)	(12 058)	(12 300)	(12 546)	(12 797)	(13 053)
Vajaakäyttövähennykset	-	-	(2 677)	(10 922)	(11 140)	(11 363)	(11 590)	(11 822)	(12 058)	(12 300)	(12 546)	(12 797)	(13 053)
Vajaakäyttöaste - %	Calculated	0,0 %	0,5 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Vuokravähennys: vapaakuukaudet ja myöhemmin alkavat sopimukset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokranalennukset / -lisäykset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luottotappiovähennys	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VUOKRATUOTTO	18,87	535 380	532 703	535 166	545 869	556 787	567 922	579 281	590 866	602 684	614 737	627 032	639 573
Hoitokulut	(3,58)	(101 640)	(101 640)	(103 673)	(105 746)	(107 861)	(110 018)	(112 219)	(114 463)	(116 752)	(119 087)	(121 469)	(141 188)
NETTOTUOTTO (NOI I)	15,29	433 740	431 063	431 493	440 123	448 925	457 904	467 062	476 403	485 931	495 650	505 563	498 385
Muut kulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Peruskorjaukset	(0,25)	(7 092)	(7 092)	(7 234)	(7 379)	(7 526)	(7 677)	(7 830)	(7 987)	(8 146)	(8 309)	(8 476)	(17 290)
Vuokralaismuutostyöt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investoinnit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETTOTUOTTO (NOI II)	15,04	426 648	423 971	424 259	432 744	441 399	450 227	459 232	468 416	477 785	487 340	497 087	481 095
Nettotuoton (NOI II) nykyarvo			410 829	386 017	369 707	354 085	339 124	324 795	311 071	297 927	285 339	273 282	

Jäännösarvo		
Jäännösarvon vajaakäyttöaste-%	2,0 %	
Nettotuotto, vuosi 11	481 095	
Jäännösarvon tuottovaatimus	4,50 %	
Jäännösarvo, vuonna 11	10 690 989	Direct Cap
Jäännösarvon nykyarvo	5 695 368	

Arvon Jakautuminen		
Nykyarvo 10 vuoden kassavirroista	3 352 177	37 %
Jäännösarvon nykyarvo	5 695 368	63 %
Muu arvo (käyttämättömän rak. oikeus tms.)	-	-
YHTEENSÄ	9 047 545	100 %
Pyöritys (+/-)	+2 455	

Markkina-Arvo (EUR)	
Markkina-arvo EUR/m2	3 828
Arvon tarkkuus	+/- 10 %
Arvon vaihteluväli (EUR)	1 150 000 - 9 960 000

Tuotot	%
Nykyhetken alkutuotto NOI I	4,79 %
Nykyhetken alkutuotto NOI II	4,71 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI I	4,79 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI II	4,71 %
Markkinavuokrapohjainen alkutuotto NOI I	4,79 %

Tunnusluvut	
Keskimääräinen vajaakäyttöaste-% (10 vuoden aikana)	1,9 %
Nykyinen vajaakäyttöaste-% (taloudellinen)	0,0 %
Vuokrattava pinta-ala, m2	2 364,0
Vuokrasopimusmaturiteetti, vuotta	0,5
Transaktiokustannukset, % hankintahinnasta	0,00 %

Tuottovaatimukset ja Diskonttauskorko	
Kassavirran tuottovaatimus (10-v)	4,50 %
Diskonttauskorko (10-v)	6,50 %
Jäännösarvon tuottovaatimus	4,50 %

Kasvuoletukset	
Keskimäärin 10 vuoden aikana	
Inflaatio-%	2,00 %
Markkinavuokrien muutos-%	2,00 %
Kulujen muutos-%	2,00 %

As. Oy Espoon Timantti
PERUSMÄEN PUISTOTIE 8



8 HUONEISTON KOHDE

4 kpl	3h, keittiö	57 m ²
4 kpl	3h, keittiö, sauna	80,5 m ²

ALOITUSAIKA 10/2020 **VALMISTUMINEN** 5/2021

PÄÄURAKOITSIJAA	 KW-COMPONENT OY	Janne Paloniemi 044 3571202
VASTAAVA TYÖNJOHTAJA	 VALVOMAN RAKENTAMISEN ASIAANTUNTIJA	Ville Rantala 045 216 0300
PÄÄSUUNNITTELIJA	 ARKKITEHTISUUNNITTELU NISKANEN	Lena Grönhage 040 504 5200

TIEDOT KOHTEESTA JA KATSELMUS

Tiedot arvion kohteesta on saatu arviolausunnon tilaajalta, kohteen asiapapereista, Espoon kaupungilta ja julkisista rekistereistä. Pertti Raitio on suorittanut kohdealueella katselmuksen 31.3.2021.

ARVION KOHDE

Pientalorakennukset sekä vuokraoikeus tonttiin 49-82-39-11
Espoon Perusmäessä osoitteessa Perusmäen Puistotie 8, 02920 Espoo

TILAAJA

Toivo Group Oy / Samuli Niemelä

ARVOPÄIVÄ

31.3.2021

ARVIOITSIJAA

Pertti Raitio, Arviointiasiantuntija, DI, AKA yleisauktorisoitu, KHK, LKV
Matias Juslin, Arviointiasiantuntija, KTM

ARVION TARKOITUS JA KÄYTTÖTARKOITUS

Arvion tarkoitus on kohteen markkina-arvon määrittäminen. Arviolausunto on laadittu tilaajan pyynnöstä arvopaperimarkkinalain mukaista listalleottoesitettä varten. Arviolausunto on tehty tilaajalle vain edellä mainittua käyttötarkoitusta varten eikä tekijän vastuu koske kolmansia osapuolia tai muuta käyttöä. Catella Property Oy toimii ulkopuolisena riippumattomana arvioijana. Kohdekohtaiset arviot on tehty noudattaen Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, hyvää kiinteistöarviointitapaa ja kansainvälistä arviointistandardia (IVS).

MARKKINA-ARVON MÄÄRITELMÄ

Markkina-arvo (IVS 2020) on arvioitu rahamäärä, jolla omaisuuserän tai vastuun pitäisi arvopäivänä vaihtaa omistajaa transaktioon halukkaiden ja toisistaan riippumattomien ostajan ja myyjän välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen osapuolten toimiessa asiantuntevasti, harkitusti ja ilman pakkoa. Ostajatahojen subjektiivisia erityisintressejä kohteen suhteen ei arvioinnissa oteta huomioon. Velaton arvo tarkoittaa sitä, ettei mahdollisia yhtiövelkoja, arvonlisäverovelkoja yms. vastuita ole vähennetty.

CATELLA PROPERTY OY:N VASTUUT JA VELVOLLISUUDET

Tämä arviolausunto on luottamuksellinen Catella Property Oy:n ja tilaajan välillä. Catella Property Oy ei kannaltaan vastuita kolmansia osapuolia kohtaan.

Lausuntoa ei saa julkaista kokonaan tai osissa, eikä siihen tai sen sisältämiin arvioinnin lukuihin, arvioijien nimiin tai ammatillisiin sidonnaisuuksiin saa tehdä viittauksia ilman Catella Property Oy:n kirjallista lupaa. Lausunnon julkaiseminen alkuperäisessä formaatissa listalleottoesitteen liitteenä on sallittua.

ERITYISOLETUKSET

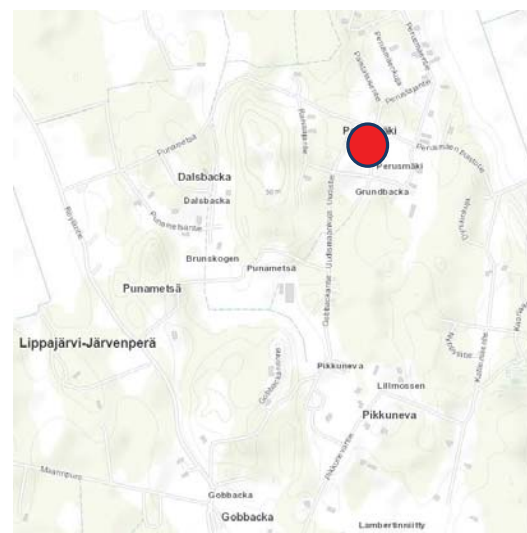
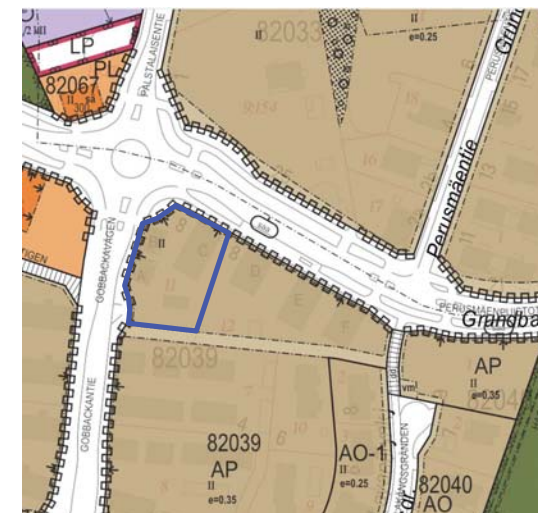
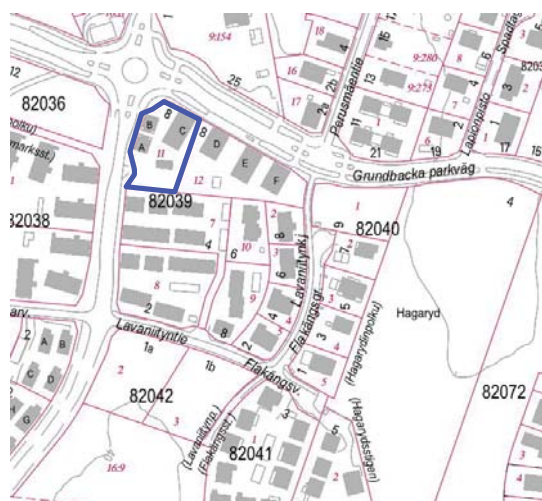
Arvio on laadittu seuraavilla erityisoletuksilla: markkina-arvo on ensin arvioitu oletuksella, että tontille suunnitellut pientalot olisivat arviointiajankohtana täysin valmiit. Tämän jälkeen saatua arvoa alennetaan ottaen huomioon kohteen valmiusaste sekä valmiiksi saattamiseen liittyvä riski.

Oletuksena on myös, että maaperä ei ole pilaantunut.

Kiinteistötunnus	49-82-39-11
Tontin pinta-ala	1.807 m ²
Hallinta	Vuokratontti. Vuokran määrä 23.270 €/v. Vuokra-aika 2058 saakka.
Lainhuuto	Asunto Oy Espoon Keltasauramo (4.9.2018)
Kiinteistörekisteriote ja rasisustodistus	Kohteen kiinteistörekisteriotetta ja rasisustodistusta ei ole tutkittu. Oletuksena on, että kiinteistöön ei kohdistu sellaisia rasisitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia, joilla olisi vaikutusta kohteen markkina-arvoon.

Asemakaava	• AP, Asuinpientalojen korttelialue • Kaava hyväksytty 8.10.2007 • Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1-2 ap/ asunto • Autopaikat sijoitetaan tontille maantasoon
Rakennusoikeus	• Tehokkuuden $e = 0.35$ mukaan 632 kem² • Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia talous-, säilytys- ja yhteistiloja enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. • Suurin sallittu kerrosluku on II

Sijainti / saavutettavuus	Arvion kohde sijaitsee Espoon Perusmaässä pientaloalueella. Kohteen välittömässä lähiympäristössä on uusia ja uudehkoja rivi- ja omakotitaloja. Asuinkorttelit sijoittuvat metsä- ja peltoalueiden keskelle. Kohteesta etelään 1,5 km päässä sijaitsee golfkenttä. Etäisyys Kehä III:n lähimpään liittymään on reilu 3 km. Liittymän vieressä on Niipperin K-Supermarket. Lähimmät koulut löytyvät reilu 1 km päästä Niipperin ja Juvanmalmin puolelta. Perusmäki sijaitsee selvästi erillään kaupungin keskuksista ja syrjässä palveluista. Kohde ei sijaitse juna-aseman läheisyydessä, mutta aivan linja-autoyhteyden vieressä kuitenkin. Aluetta ei mielletä kovin keskeiseksi vuokra-asuntoalueeksi Espoossa. Etäisyys Vantaan Myyrmäkeen on 10 km, Espoon Leppävaaraan 12 km ja Helsingin keskustaan 20 km. Matka-aika julkisilla Leppävaaraan on 40 min ja Helsingin keskustaan reilu 1 h.
--------------------------------------	---



RAKENNUKSET JA ARVION KOHTEENA OLEVAT TILAT

Rakennustyyppi	Kaksi paritaloa ja yksi rivitalo
Rakennusvuosi	2021
Kerrosala	-
Vuokrattava ala	550 htm ²
Huoneistot	8 kpl
Autopaikat	12 kpl

	Lkm (kpl)	Asuntojen koko (m ²)	Keskim. koko (m ²)	Yhteensä (m ²)
3H + K	4	57,0 m ²	57,0 m ²	228,0 m ²
3H + K + S + VH	4	80,5 m ²	80,5 m ²	322,0 m ²
Yhteensä	8			550,0 m²

VUOKRASOPIMUKSET

Vuokralaiset	Vuokrasopimuksia ei vielä ole olemassa.
Voimassaolo	Arviolaskelmissa oletetaan, että vuokrasopimukset ovat toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia 6 kk irtisanomisajalla ja vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.
Muuta	Tilaaajalta saadun tiedon mukaan vuokrasopimusten rakenne tulee olemaan sellainen, että vuokralaiset vastaavat vedestä, käyttösähköstä ja lämmityskustannuksista (maalämpö).



MARKKINATILANTEESTA

Yleistä Espoosta

Vuoden 2020 syyskuussa Espoossa oli noin 291.700 asukasta. Väestö on yli kaksinkertaistunut vuodesta 1981 ja viime vuosina Espoo on kasvanut noin 4.500 asukkaan vuosivauhtia. Vuonna 2019 Espoon väestö kasvoi 6.100 asukkaalla, joka on 1.500 asukasta enemmän kuin edellisenä vuonna, muuttovoitto oli suurin 20 vuoteen. Vuonna 2020 Espoosta on kuitenkin muutettu enemmän muualle Suomeen kuin muista kunnista Espooseen. Ennakkotietojen mukaan Espoon väestö kasvoi tammi-syyskuun aikana noin 2.000 asukkaalla, mikä on lähes 2.800 asukasta vähemmän kuin vastaavana ajankohtana edellisvuonna. Väestöä lisäsi eniten maahanmuutto. Espoon väestön ennustetaan kasvavan seuraavien 15 vuoden aikana yli 60.000 asukkaalla (perusvaihtoehto), jolloin väestömäärä olisi yli 350.000 vuoden 2034 lopussa.

- **Vuonna 2019** Espooseen on valmistunut 4.297 uutta asuntoa, joka on 445 asuntoa enemmän kuin edeltävänä vuotena. Rekisteritietojen mukaan asuinrakennuksiin valmistuneista asunnoista noin 80 % on kerrostaloissa, vajaa 20 % erillispientaloissa ja muutama prosentti rivi- ja ketjutaloissa. Uusia asuntoja oli aloitetuissa rakennuskohteissa 4.645 eli 469 enemmän kuin vuotta aiemmin. Rakennuslupia myönnettiin yhteensä 4.729 uudelle asunnolle, mikä oli 119 asuntoa vähemmän kuin vuotta aiemmin.
- **1.1. – 30.9.2020** Espoossa valmistui 2.393 uutta asuntoa, joka on 979 asuntoa kuin vastaavalla ajanjaksolla vuotta aikaisemmin. Rekisteritiedon mukaan asuin-rakennuksiin valmistuneista asunnoista vajaa 80 % on kerrostaloissa, vajaa 20 % erillispientaloissa ja muutama prosentti rivi- ja ketjutaloissa.
- **Ennusteen mukaan** vuonna 2020 Espoossa valmistuu 3.600 – 3.900 uutta asuntoa. Määrä on pienempi kuin edellisvuoden ennätyslukema (4.300 asuntoa), mutta se on silti edelleen poikkeuksellisen suuri. Saman verran asuntoja arvioidaan valmistuvan myös vuonna 2021. Seuraavina vuosina valmistuvien asuntojen määrän ennustetaan vähitellen vakiintuvan keskimäärin 3.300 asunnon vuositasolle. Tulevien vuosien tuotannosta noin 85 prosenttia on kerrostaloasuntoja

Perusmäki

- Espoon Perusmäessä asuu noin 2.200 asukasta. Alle 18-vuotiaiden osuus on noin 28 %. Alueen väestö on hyvätuloista, vuonna 2018 Perusmäen asuntokuntien valtionveron-alaisten tulojen mediaani oli 86.745 €/v (koko Espoo 53.684 €/v).
- Vuoden 2019 tilastotietojen mukaan Espoon Perusmäen asuntokannasta noin 90 % oli erillispientaloissa ja 10 % rivi- tai ketjutaloissa. Omistusasuntojen osuus oli noin 84 % ja vuokra-asuntojen osuus noin 4 %. Loppujen 12 % asunnoista hallintaperuste oli tuntematon. Perusmäen alueen asuntokannasta noin 62 % on valmistunut 2000-luvulla.

Asuntomarkkina

Koronapandemia katkaisi asuntokaupan lennon vuoden 2020 huhti-toukokuussa, jolloin kauppamäärät laskivat lähes 30 %. Markkina kuitenkin toipui syväsukelluksesta nopeasti. Kauppamäärät normalisoituivat koko maassa kuluttajien luottamuksen palaututtua kesän korvalla ja jo syksyllä kasvukeskuksissa hyvistä myyntikohteista oli pulaa.

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton mukaan viime vuoden joulukuussa myytiin koko maassa lähes 5.400 asuntoa, mikä on yli 30 % edellisen vuoden joulukuuta enemmän. Vanhojen asuntojen kaupan kokonaisarvo nousi vuoden 2019 11,7 miljardista eurosta 12,3 miljardiin euroon, uusien asuntojen vaihdannan arvo pysyi 2,6 miljardissa eurossa.. Samaan aikaan on kuitenkin nähtävissä eriarvoistumista. Kauppa käy hyvin suurissa kaupungeissa ja niiden kehyskunnissa, mutta tilastostamme on nähtävissä hiljaisuus syrjäseuduilla.

Viime vuoden tilastoissa on nähtävissä kasvanut kysyntä rivi- ja omakotitaloista. Vanhoja rivitaloasuntoja myytiin 5 % enemmän kuin edellisvuonna, yhteensä 16.045 kpl, ja vanhojen omakotitalojen kauppaa käytiin yli 3 % edellisvuotta enemmän, yhteensä 15.543 kpl. Vanhoja kerrostaloasuntoja myytiin 32.135 kpl, joka on hieman edellistä vuotta vähemmän.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2020 koko maassa keskimäärin 1,0 prosenttia, vuotta aiemmin kasvu oli 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli 1,3 prosenttia (1,9 %). Espoossa ja Vantaalla nousua kertyi 1,4 prosenttia (1,8 ja 2.0 %) ja Helsingissä 1,2 prosenttia (1,9 %).

Myös Suomen Vuokranantajien yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa maaliskuussa 2021 toteuttamassa vuokramarkkinakatsauksessa havaittiin vuokrien nousun hiipuneen kaikissa kaupungeissa. Vuokrien nousu hidastui suurissa kaupungeissa ja pysähtyi kokonaan monessa keskisuudessa maakuntakeskuksessa. Pienten ja suurten kaupunkien vuokramarkkinat ovat viime vuosina selkeästi eriytyneet. Eriytyminen on alkanut jo ennen korona-aikaa. Vaikka vuokra-asuntojen kysyntä on jatkanut kasvuaan, tarjonta on kasvanut vielä kysyntäkin voimakkaammin, mikä on kiristänyt kilpailua hyvistä vuokralaisista. Koronan vaikutuksia vuokramarkkinoihin voidaan pitää kokonaisuutena maltillisina, mutta poikkeusolot näyttävät vaikeuttaneen kaksioiden vuokrausta. Kaksiot ovat voineet korona-aikana muuttua monelle perheelle etätöiden vuoksi ahtaaksi, minkä seurauksena on etsitty markkinoilta suurempaa asuntoa.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla asunnot ovat koronapandemian myötä (ja myös jo ennen sitä) nousseet yhdeksi kiinnostavimmaksi tilatyypistä. Niin kotimaisten kuin ulkomaistenkin sijoittajien kiinnostus asuntoja kohtaan on ollut kasvussa johtuen osin toimistojen ja liiketilojen vuokralaismarkkinaan liittyvästä epävarmuudesta. Suurempien sijoittajien kiinnostus kohdistuu pääasiassa kerrostaloihin, mutta markkinoilla on joitakin toimijoita, jotka sijoittavat myös pientaloihin. Kovan kysynnän myötä tuottovaatimuksiin kohdistuu laskupaineita.

ARVION PERUSTEET– TUOTTOLÄHESTYMISTAPA

10 vuoden kassavirtalaskelma (kohde 100 %:sti valmiina)

Oletukset ja erityisoletukset	Kassavirtalaskelma on laadittu erityisoletuksella, että kohde olisi 100 %:sti valmis ja vuokrattu.
Vuokrattava ala	550 m ²
Bruttovuokratuotto	Markkinavuokraoletus arviointiajankohtana 122.880 €/vuosi
Omistajan hoitokulut	<u>Ensimmäiset 10 vuotta: 33.890 €/v (5,13 €/m²/kk)</u> - Tontin vuokra 23.270 €/vuosi (3,53 €/m²/kk) - Varsinaiset hoitokulut 9.900 €/vuosi (1,50 €/m²/kk) - Autopaikkojen hoitokulut 5 €/ap/kk = 720 €/vuosi <u>Päätearvo: indeksikorotettuna 46.943 €/v</u> - Päätearvolaskelmassa hoitokuluksi on arvioitu 2,2 €/m²/kk + 5 €/ap/kk + tontin vuokra 3,53 €/m²/kk nykylähtöarvossa
Nykyinen nettotuotto	Oletettu nettotuotto
Arvioidut markkinavuokrat	Pienemmät kolmiot (57,0 m²): 19,30 €/m²/kk, Isommat kolmiot (80,5 m²): 17,40 €/m²/kk Autopaikat (12 kpl): 20 €/ap/kk Yhteensä 122.880 €/v
Omistajan korjauskulut	Ensimmäiset 10 vuotta: 0,25 €/m²/kk Päätearvo: 0,5 €/m²/kk, nykylähtöarvossa => 4.023 €/v, indeksikorotettuna
Arvioitu vajaakäyttö	Ensimmäiset 10 vuotta 2 %, päätearvo 2 %
Kassavirran tuottovaatimus	Näkemyksemme mukaan asuinkohteiden tuottovaatimukset vaihtelevat arviohetkellä suuremmissa kaupungeissa tyypillisesti välillä 4–5 % (suora pääomitus). Pääkaupunkiseudulla taso asettuu kohteesta ja sijainnista riippuen 4 % molemmiin puolin. Olemme arvioinnissa käyttäneet <u>kassavirran tuottovaatimuksena 4,65 %</u> .
Inflaatio-oletus	2 %
Alkutuotto	5,02 %
Tuottoarvotarkastelu	1.800.000 euroa / 3.273 €/m ²

Valmiusastevähennys

Valmiusaste	Kohteen valmiusaste on arvion tilaajalta saadun tiedon mukaan 95 %
Valmiusaste-vähennys	Tehdään valmiusasteen mukaan edellä arvioidusta valmiin kohteen markkina-arvosta (-5 %) => - 90.000 €
Valmiiksi saattamiseen liittyvä riski	Valmiusastevähennykseen arvioidaan liittyvän 20 %:n riskipremio eli 0,2 x 90.000 = - 18.000 €
Markkina-arvo nykykunnossa	1.692.000 €

MARKKINA-ARVO

Edellä esitetyn perusteella arvioimme kohteen (vuokraoikeus kiinteistöön 49-82-39-11 sekä sillä sijaitsevat asuinrakennukset osoitteessa Perusmäen Puistotie 8, 02920 Espoo) velattomaksi markkina-arvoksi arvopäivänä 31.3.2021 seuraavaa:

Kohteen markkina-arvo valmiina (erityisoletus):
1.800.000 (miljoonaa kahdeksansataatuhatta) euroa

Kohteen markkina-arvo nykykunnossa (valmiusaste 95 %):
1.690.000 (miljoonaa kuusisataayhdeksänkymmentätuhatta) euroa

Arvion tarkkuus +/- 10 %

ARVION LAATI

Catella Property Oy
 Arviointi ja konsultointi
 Helsinki, 15.4.2021, täydennetty 26.5.2021



Pertti Raitio
 Arviointiasiantuntija, DI, LKV
 AKA yleisauktorisoitu, KHK



Matias Juslin
 Arviointiasiantuntija, KM

Diskontattu Kassavirta

Kohteen arvo oletuksella, että se olisi 100 %:sti valmis

Perusmäen Puistotie 8

			1 .VUOSI	2 .VUOSI	3 .VUOSI	4 .VUOSI	5 .VUOSI	6 .VUOSI	7 .VUOSI	8 .VUOSI	9 .VUOSI	10 .VUOSI	JÄÄNNÖSARVO
EUR	EUR/m2/kk	Analysypäivä	1.4.2021	1.4.2022	1.4.2023	1.4.2024	1.4.2025	1.4.2026	1.4.2027	1.4.2028	1.4.2029	1.4.2030	1.4.2031
		31.3.2021	31.3.2022	31.3.2023	31.3.2024	31.3.2025	31.3.2026	31.3.2027	31.3.2028	31.3.2029	31.3.2030	31.3.2031	31.3.2032
VUOKRA-ARVO	18,62	122 918	122 918	125 377	127 884	130 442	133 051	135 712	138 426	141 195	144 018	146 899	149 837
Yli (+) /ali (-) vuokrat	-	(38)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muut tuotot	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOPIMUSVUOKRAT/MARKKINAVUOKRAT VAPAILLE TILOILLE	18,62	122 880	122 918	125 377	127 884	130 442	133 051	135 712	138 426	141 195	144 018	146 899	149 837
Vajaakäyttövähennys: tyhjääoloaika (kk)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vajaakäyttövähennys: pitkän aikavälin vähennys	-	-	(2 458)	(2 508)	(2 558)	(2 609)	(2 661)	(2 714)	(2 769)	(2 824)	(2 880)	(2 938)	-
Vajaakäyttövähennykset	-	-	(2 458)	(2 508)	(2 558)	(2 609)	(2 661)	(2 714)	(2 769)	(2 824)	(2 880)	(2 938)	-
Vajaakäyttöaste - %	Calculated	0,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	0,0 %
Vuokravähennys: vapaakuukaudet ja myöhemmin alkavat sopimukset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vuokranalennukset / -lisäykset	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Luottotappiovähennys	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VUOKRATUOTTO	18,62	122 880	120 460	122 869	125 327	127 833	130 390	132 998	135 658	138 371	141 138	143 961	149 837
Hoitokulut	(5,13)	(33 890)	(33 890)	(34 568)	(35 259)	(35 964)	(36 684)	(37 417)	(38 166)	(38 929)	(39 708)	(40 502)	(46 943)
NETTOTUOTTO (NOI I)	13,48	88 990	86 570	88 301	90 067	91 869	93 706	95 580	97 492	99 442	101 431	103 459	102 894
Muut kulut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Peruskorjaukset	(0,25)	(1 650)	(1 650)	(1 683)	(1 717)	(1 751)	(1 786)	(1 822)	(1 858)	(1 895)	(1 933)	(1 972)	(4 023)
Vuokralaismuutostyöt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investoinnit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NETTOTUOTTO (NOI II)	13,23	87 340	84 920	86 618	88 351	90 118	91 920	93 759	95 634	97 546	99 497	101 487	98 871
Nettotuoton (NOI II) nykyarvo			82 230	78 645	75 216	71 936	68 800	65 800	62 931	60 187	57 563	55 053	

Jäännösarvo			
Jäännösarvon vajaakäyttöaste-%	-		
Nettotuotto, vuosi 11	98 871		
Jäännösarvon tuottovaatimus	4,65 %		
Jäännösarvo, vuonna 11	2 126 262	Direct Cap	
Jäännösarvon nykyarvo	1 116 884		

Arvon Jakautuminen			
Nykyarvo 10 vuoden kassavirroista	678 361	38 %	
Jäännösarvon nykyarvo	1 116 884	62 %	
Muu arvo (käyttämätön rak.oikeus tms.)	-	-	
YHTEENSÄ	1 795 245	100 %	
Pyöritys (+/-)	+4 755		

Markkina-Arvo (EUR)	
Markkina-arvo EUR/m2	3 273
Arvon tarkkuus	+/- 10 %
Arvon vaihteluväli (EUR)	1 620 000 - 1 980 000

Tuotot	%
Nykyhetken alkutuotto NOI I	4,94 %
Nykyhetken alkutuotto NOI II	4,85 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI I	4,94 %
Potentiaalinen alkutuotto NOI II	4,85 %
Markkinavuokrapohjainen alkutuotto NOI I	4,95 %

Tunnusluvut	
Keskimääräinen vajaakäyttöaste-% (10 vuoden aikana)	2,0 %
Nykyinen vajaakäyttöaste-% (taloudellinen)	0,0 %
Vuokrattava pinta-ala, m2	550,0
Vuokrasopimusmaturitetti, vuotta	0,1
Transaktiokustannukset, % hankintahinnasta	0,00 %

Tuottovaatimukset ja Diskonttauskorko	
Kassavirran tuottovaatimus (10-v)	4,65 %
Diskonttauskorko (10-v)	6,65 %
Jäännösarvon tuottovaatimus	4,65 %

Kasvuoletukset	
Keskimäärin 10 vuoden aikana	
Inflaatio-%	2,00 %
Markkinavuokrien muutos-%	2,00 %
Kulujen muutos-%	2,00 %

YHTIÖ

Toivo Group Oyj
Teknobulevardi 7
01530 Vantaa

PÄÄJÄRJESTÄJÄ

Danske Bank A/S, Suomen sivuliike
Televisiokatu 1
00240 Helsinki

YHTIÖN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA

Bird & Bird Asianajotoimisto Oy
Mannerheimintie 8
00100 Helsinki

PÄÄJÄRJESTÄJÄN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA

Asianajotoimisto Castrén & Snellman Oy
Eteläesplanadi 14
00130 Helsinki

TILINTARKASTAJA

KPMG Oy Ab
Töölönlahdenkatu 3 A
00100 Helsinki