

Toivo Group Oyj:n liiketoimintakatsaus 1.1.-31.3.2022

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki
Talousjohtaja Samuli Niemelä

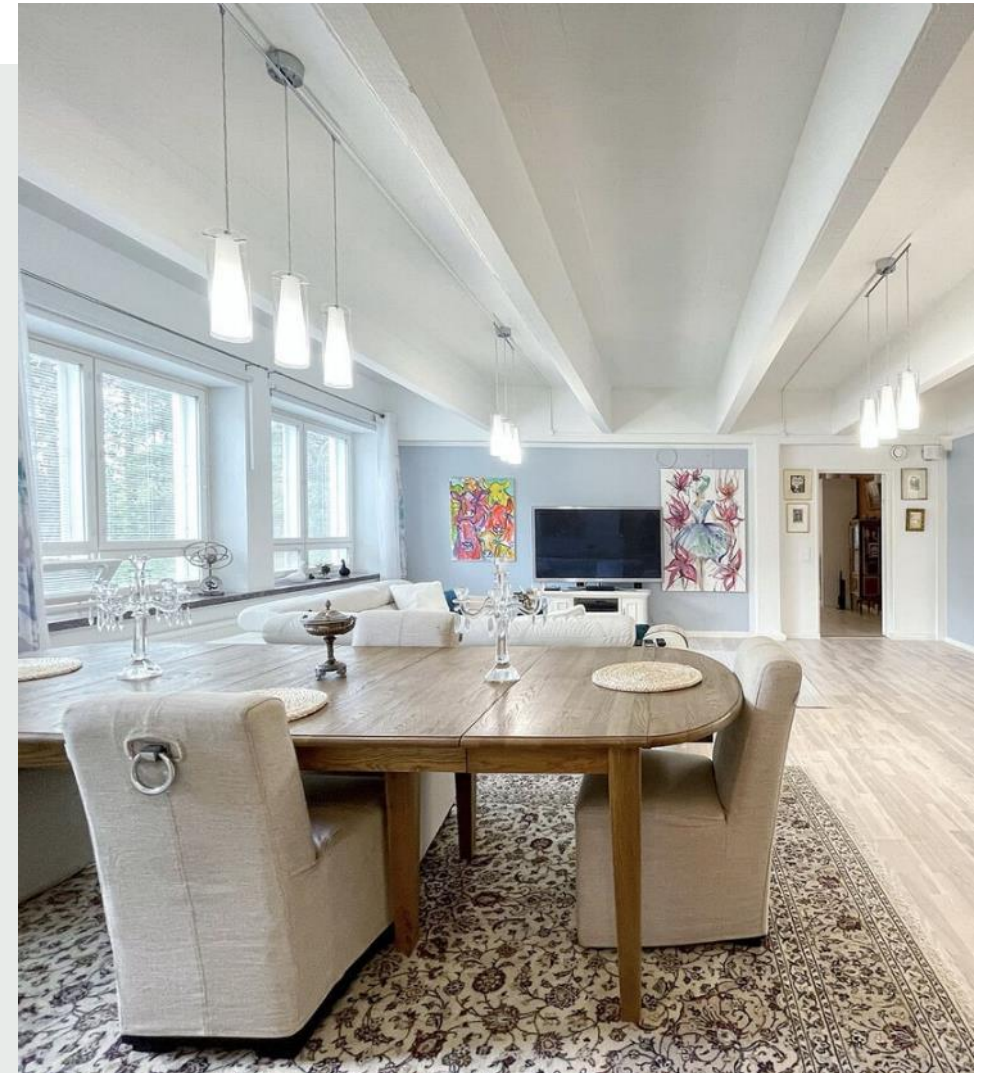
Tilaisuuden pääkohdat

- Liikevoitto 7,0 M € (2,7 M €), + 155 %
- 85 (137) asunnon sopimukset
- 711 (361) asuntoa rakenteilla
- 179 (16) asuntoa valmistui
- Tarkennus näkymiin vuodelle 2022



Tammi-maaliskuu 2022 lyhyesti

- Liikevoitto 7,0 M€ (2,7 M€), + 155 %
- **TONTTIEN KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 85 (137) uudelle asunnolle
- **TALOJEN RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 262 (70) asunnon rakentaminen (A-energialuokassa 196 asuntoa)
- **ASUNTOJEN OMISTAMINEN:** Valmistui 179 (16) asuntoa (A-energialuokassa 158 asuntoa)
- Vuokramarkkina on haastava
- Rakennuskustannukset nousevat
- Henkilökunnan määrä kasvoi 3 henkilöllä
- Vuokrausaste 99 %



Avainluvut*

Tuhatta euroa	1.1.-31.3.2022	1.1.-31.3.2021	muutos, %
Liikevaihto	3 631	3 730	-3 %
Liikevoitto	6 993	2 744	155 %
Tilikauden tulos	5 322	2 073	157 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,10	0,05	100 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	121 262	66 900	81 %
Taloudellinen vuokrausaste	99,0 %	98,1 %	1 %
Oma pääoma yhteensä	58 534	31 335	87 %
Taseen loppusumma	139 990	73 438	91 %

* Tilintarkastamaton

Toivon asuntosalkku

-  Uudet asunnot
→ Keski-ikä 1 vuosi
-  Pieniä ja tehokkaita
→ Asuntojen keskikoko 42 m²
-  Helsinki, Turku, Tampere
→ 98 % asunnoista
-  Kohtuuhintaista
→ Keskivuokra 825 €/kk
-  Korkea vuokrausaste
→ Yli 98 %
-  Matala yhtiövastike
→ 2,4 €/m²

TOIVON

LIIKETOIMINTAMALLI



Asuntojen strategiset painopisteet

Rakenteilla olevat asunnot, valmiit asunnot ja Toivon maasalkku täyttävät strategiset painopisteet seuraavasti:

STRATEGISET PAINOPISTEET



Uudet
asunnot



Pienet ja
tehokkaat
asunnot



Asunnot pää-
kaupunkiseudulla,
Turussa ja
Tampereella



Kohtuuhintaista
asumista



Korkea
vuokrausaste



Matala
yhtiövastike

TOIVON PORTFOLIO

n. **1** vuosi

Asuntojen
keskimääräinen
ikä

n. **42** m²

Asuntojen
keskikoko

98 %

Asunnoista
sijaitsee Helsingin,
Turun ja Tampe-
reen seuduilla

825 €/kk

Keskimääräinen
vuokra

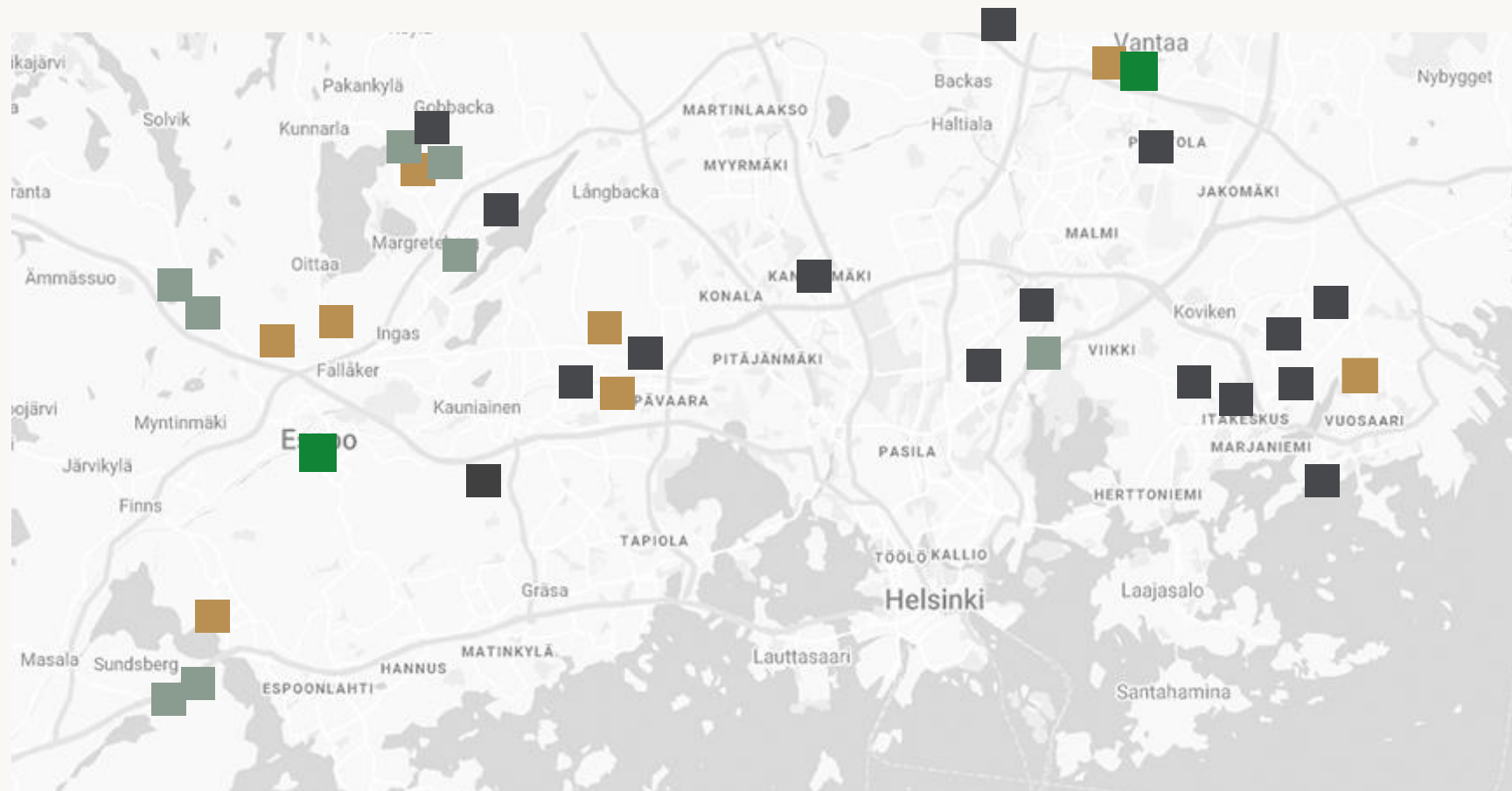
99 %

Asuntojen
vuokrausaste

n. **2,4** €/m²

Asunto-
kohteiden
hoitokulu

Toivon hankkeet kartalla

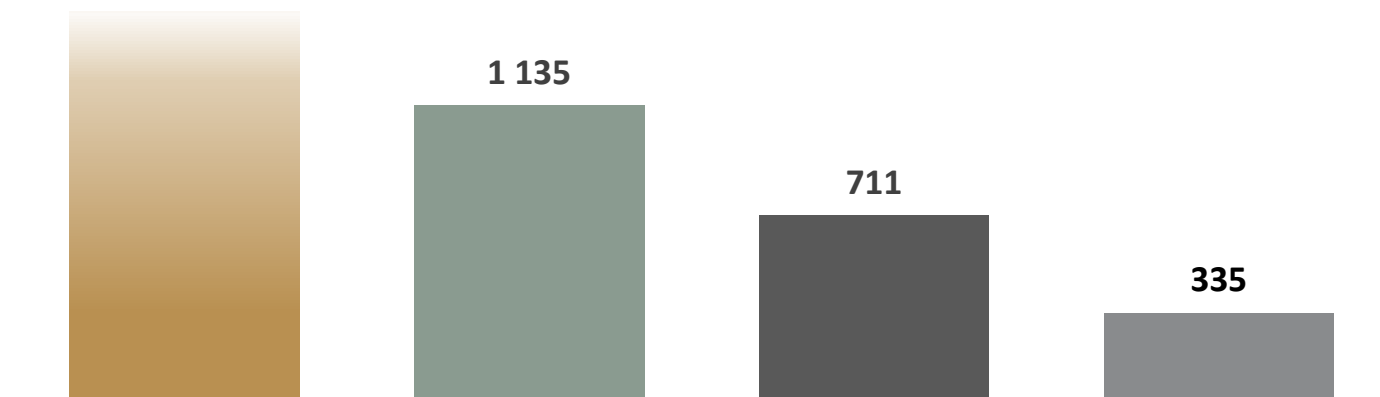


Toivon hankesalkku PK-seudulla on vahva.

Sopimuksissa olevien hankkeiden sijainnit ovat houkuttelevia.

- Valmis
- Rakenteilla
- Sopimukset
- Uudet sopimukset 1-3/2022

Hankekehityssalkku



KIINTEISTÖKEHITYS ON PITKÄ PROSESSI JA TOIVO ON TEHNYT MERKITTÄVÄN TYÖN NYKYISEN HANKEKEHITYSSALKKUNSA ETEEN.

631

kehitettyä
asuinhuoneistoa

~ 28%

keskimääräinen
kehitysmarginaali

n. 1 850

asuinhuoneistoa
hankekehityssalkussa

n. 84 000 m²

vuokrattavaa pinta-
alaa hankekehitys-
salkussa

~410 M€

hankekehityssalkun
käypä arvo

Esimerkkejä aloitetuista kohteista



As Oy Espoon Kartanonlehto & -piha

- Miilukorpi
- Kerrostalo
- 127 asuntoa
- 6/2023



As Oy Vantaan Studios

- Asola
- Luhtitalo
- 38 asuntoa
- 6/2023



As Oy Järvenpään Oktaavi

- Ainola
- Kerrostalo
- 69 asuntoa
- 3/2023



As Oy Helsingin Linnavuorenpuisto

- Mellunkylä
- Kerrostalo
- 28 asuntoa
- 3/2023

Yhtiön toteuttamat myynnit 1/2019 – 3/2022

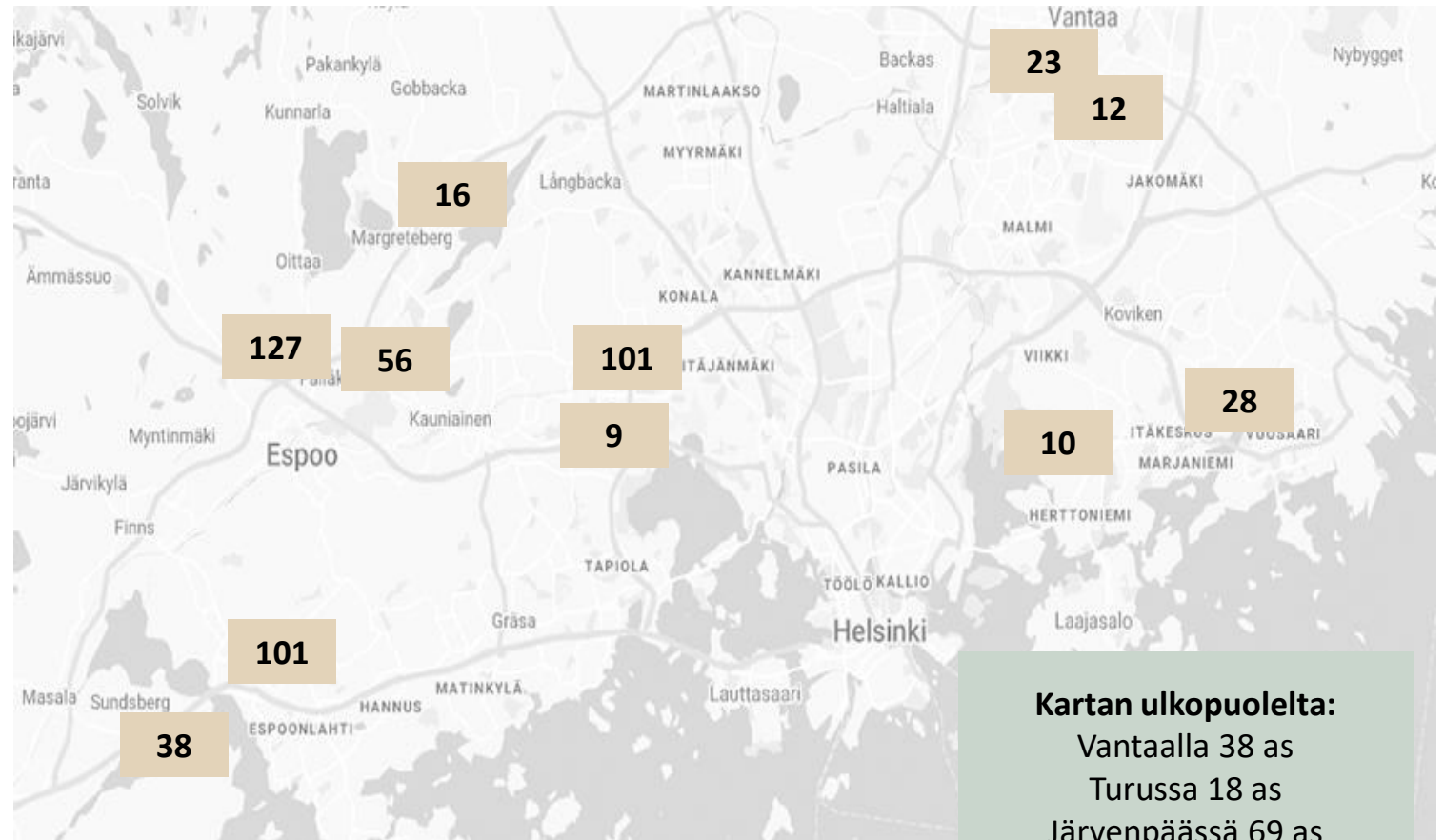
- Yhtiö on toteuttanut myyntejä (yli 2 M €) 1/2019 – 3/2022 yhteensä 70,2 M € edestä.
- Myynneillä merkittävä rooli kasvun rahoittamisessa.
- Myynnit toteutettu yli valuaation.
- Myynnit kertovat taseen oikeasta arvostuksesta ja Toivon asuntojen haluttavuudesta asuntomarkkinoilla.
- Myynnit antavat rohkeuden investoida, kehittää ja viedä yhtiötä eteenpäin.

Kohde	Sijainti	Asuntomäärä	Myyntiaika	Hinta n.	Hinta/ Valuaatio
Toimisto	Oulu	-	12/2019	18,4 M €	Yli (+)
Kerrostalo	Nurmijärvi	59	11/2020	8,4 M €	Yli (+)
Kerrostalo	Kirkkonummi	47	11/2020	7,7 M €	Yli (+)
Kerrostalo	Turku	70	11/2020	11,0 M €	Yli (+)
Kerrostalo	Oulu	27	12/2020	2,6 M €	Yli (+)
Aluerakennus	Espoo	10	4/2021	2 M €	Yli (+)
Aluerakennus	Espoo	12	8/2021	2,9 M €	Yli (+)
Aluerakennus	Espoo	12	8/2021	2,7 M €	Yli (+)
Aluerakennus	Espoo	10	8/2021	2,2 M €	Yli (+)
Luhtitalo	Kirkkonummi	21	8/2021	3,7 M €	Yli (+)
Kerrostalo	Tuusula	21	2/2022	3,3 M €	Yli (+)
Aluerakennus	Espoo	16	3/2022	5,3 M €	Yli (+)
Yhteensä		305		70,2 M €	

Rakenteilla olevat asunnot 3/2022

- Rakenteilla 711 asuntoa
- Rakenteilla n. 27 000 m²
- Toivon työntekijät 35
- Toivon työmaat työllistävät n. 500 rakennusalan ihmistä läpi vuoden.

Vuoden 2022 investointien arvo valmiina on noin 90 miljoonaa euroa.



Kartan ulkopuolelta:
Vantaalla 38 as
Turussa 18 as
Järvenpäässä 69 as
Tampereella 65 as

Taloudelliset näkymät

NÄKYMÄT VUODELLE 2022

- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 22–28 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2022. (Aikaisemmin: Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 20–28 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2022.)
- Yhtiö arvioi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon olevan vuoden 2022 lopussa noin 175 (12/2021: 97,6) miljoonaa euroa. (Ennallaan)

TALOUELLISET TAVOITTEET 2021–2026

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 500 miljoonaa euroa vuoden 2026 loppuun mennessä.
- Toivon osakekohtaista pitkäaikaista nettovarallisuutta (NAV/osake) kasvatetaan merkittävästi vuosittain.
- Luototusaste (LTV) on alle 60 %.
- Toivo ei tule maksamaan osinkoa seuraavina vuosina tai osinkojen määrä tulee olemaan matala, sillä mahdollinen liiketoiminnan voitto tullaan sijoittamaan Toivon kasvun jatkumisen tukemiseen.

Kiitos!



Markus Myllymäki

Toimitusjohtaja

040 847 6206

markus.myllymaki@toivo.fi



Samuli Niemelä

Talousjohtaja

050 430 3483

samuli.niemela@toivo.fi

Liitteet

TOIVO

Liite 1. Tunnusluvut 31.3.2022*

Konserni	1-3/2022	1-3/2021	Muutos
Liikevaihto	3 631	3 730	-99
Vuokratuotto	666	551	115
Nettovuokratuotto	467	437	30
Liikevoitto	6 993	2 744	4 249
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	634	344	290
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	121 262	66 900	54 362
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	14 804	8 262	6 542
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0	0	0
Korolliset nettovelat	58 958	30 816	28 142
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	46 611	16 705	29 906
Luototusaste (LTV), %	48,6 %	46,1 %	+2,5 %-yksikköä
Omavaraisuusaste, %	42,1 %	42,7 %	-0,6 %-yksikköä
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,88	0,36	0,52
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	143,9	90,6	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,10	0,05	0,05
Vuokrausaste, %	99,0 %	98,1 %	0,9 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	12 156	9 391	2 765
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	17 784	19 582	-1 798

* Tilintarkastamaton

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

Konsernitulos 1-3/2022*

Konsernin tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-31.3.2022	1.1.-31.3.2021
Liikevaihto	3 631	3 730
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	6 231	2 238
Liiketoiminnan muut tuotot	-	0
Materiaalit ja palvelut	-2 161	-2 536
Henkilöstökulut	-277	-345
Poistot ja arvonalentumiset	-14	-15
Liiketoiminnan muut kulut	-416	-329
Liikevoitto (-tappio)	6 993	2 744
Rahoitustuotot	41	0
Rahoituskulut	-258	-122
Nettorahoituskulut	-217	-122
Voitto (Tappio) ennen veroja	6 777	2 622
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-121	-105
Laskennallisten verojen muutos	-1 333	-443
Tuloverot yhteensä	-1 454	-548
Tilikauden voitto (tappio)	5 322	2 073
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	5 306	2 052
Määräysvallattomille omistajille	16	21

Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-31.3.2022	1.1.-31.3.2021
Tilikauden voitto (tappio)	5 322	2 073
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		
Muuntoerot	-13	-8
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-13	-8
Tilikauden laaja tulos yhteensä	5 310	2 065
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	5 306	2 044
Määräysvallattomille omistajille	16	21

* Tilintarkastamaton

Konsernitase 31.3.2022*

1000 euroa	31.3.2022	31.3.2021
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	121 262	66 900
Käyttöoikeusomaisuuserät	30	29
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	56	205
Aineettomat hyödykkeet	44	67
Laskennalliset verosaamiset	59	37
Pitkäaikaiset varat yhteensä	121 451	67 239
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	5 903	162
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	4 126	3 731
Rahavarat	8 510	2 306
Lyhytaikaiset varat yhteensä	18 539	6 199
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt		-
Varat yhteensä	139 990	73 438
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	16 921	16 921
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	15 676	740
Muuntoerot	-15	-9
Kertyneet voittovarot	24 690	12 569
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	58 272	31 221
Määräysvallattomien omistajien osuus	262	114
Oma pääoma yhteensä	58 534	31 335

1000 euroa	31.3.2022	31.3.2021
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	58 866	25 989
Vuokrasopimusvelat	6 379	2 485
Lähipiirilainat	-	3 000
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	1 279	646
Laskennalliset verovelat	5 319	2 442
Pitkäaikaiset velat yhteensä	71 843	34 563
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	921	600
Vuokrasopimusvelat	23	34
Lähipiirilainat	-	369
Varaukset	-	0
Ostovelat ja muut velat	8 670	6 538
Lyhytaikaiset velat yhteensä	9 613	7 378
Velat yhteensä	81 457	42 103
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	139 990	73 438

* Tilintarkastamaton

Important information

This material has been prepared for discussion purposes only and may not be copied, reproduced or redistributed to any other person, not whole nor in part, without a prior written consent of Toivo Group Plc (“Company”).

All the information presented herein is on a general level only. While all reasonable care has been taken to ensure that the facts stated herein are accurate and that the projections and opinions contained herein are reasonable, no representation or warranty, express or implied, is made as to the fairness, accuracy or completeness of any of the information contained herein. The Company reserves the right to modify this material without any advance notice at any time. The Company or any of its respective affiliates, advisors or representatives or any other person, shall have no liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss, however arising from any use of this material or its contents or otherwise arising in connection with this material.

This material may include “forward-looking statements.” These statements may not be based on historical facts, but are statements about future expectations. When used in this material, the words “aims”, “anticipates”, “assumes”, “believes”, “could”, “estimates”, “expects”, “intends”, “may”, “plans”, “should”, “will”, “would” and similar expressions as they relate to the Company identify certain of these forward-looking statements. Other forward-looking statements can be identified in the context in which the statements are made. These forward-looking statements are based on present plans, estimates, projections and expectations and are not guarantees of future performance. They are based on certain expectations, which, even though they seem to be reasonable at present, may turn out to be incorrect. Such forward-looking statements are based on assumptions and are subject to various risks and uncertainties. Readers should not rely on these forward-looking statements. Numerous factors may cause the actual results of operations or financial condition of the Company to differ materially from those expressed or implied in the forward-looking statements. The Company or any of its affiliates, advisors, representatives or any other person undertakes no obligation to review, confirm or to publicly release any revisions to any forward-looking statements to reflect events that occur or circumstances that arise following the date of this material.



sijoittajille.toivo.fi