



# Toivo Group Oyj:n PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2023

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki  
Talousjohtaja Samuli Niemelä



# Tilaisuuden pääkohdat

- Markkinatilanne
- H1/23 avainluvut
- Katsauskausi lyhyesti
- Kiinteistöjen erikoistilanteet-yksikkö
- 4 uutta aloitettua kohdetta
- Vuokrankorotukset vuonna 2022 ja 2023
- Näkymät vuodelle 2023



# Toivon strategia ja reagointi tuovat suojaa markkinamuutokseen

## Kiinteistösijoitusyhtiöiden huomionkohteet:

1. Rahoitukset ja kustannukset
2. Vuokrankorotukset
3. Vuokrausasteet
4. Uusinvestoinnit
5. Ylläpitokustannukset
6. Operatiivinen näkymä

## Toivon rahoituskustannukset:

Toivon kaikki rahoitukset ovat pääosin 5-10 vuotisia pankkilainoja, joissa on pääosin 15 – 25 vuoden lyhennysohjelmat.

## Vuokrankorotukset:

Toivo on tehnyt vuonna 2022 noin 4,5 % vuokrankorotukset ja pyrkii tekemään vuonna 2023 noin 4-5 % vuokrankorotukset.

## Investoinnit:

Toivon käynnissä olevat investoinnit omaan taseeseen on n. 10 M € jotka on hyvin pitkälle etukäteen vuokrattu.

## Ylläpitokustannukset:

Toivon talot ovat pääasiassa uusia maalämpötaloja A-energialuokassa. Yhtiövastikkeet eivät todennäköisesti nouse vuonna 2023.

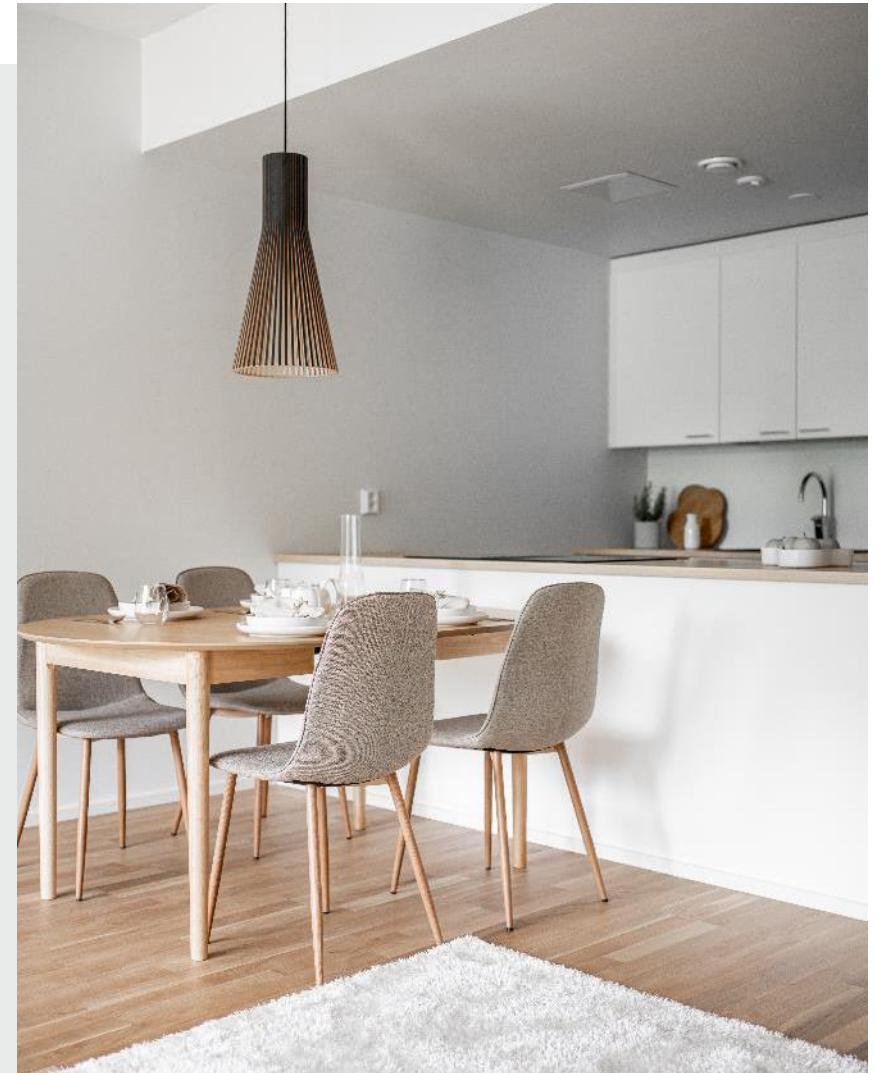
## Operatiivinen näkymä:

Syksyllä 2022 aloitettu reagointi investoineista kohti kassavirtaliiketoimintaa on onnistunut. Jatkamme sitä, sekä aloitamme kiinteistöjen erikoistilanteisiin keskittymisen. Valmistaudumme investointien aloittamiseen.

**Fokus 2023:** Kiinteistöjen erikoistilanteet, kassavirtaliiketoiminta ja vuokrankorotukset.

## Tammi-kesäkuu 2023 lyhyesti

- Liikevaihto 19,7 M € (6,6 M €), +200 %
- Liikevoitto 5,7 M € (13,3 M €), - 58 %
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 50 (182) uudelle asunnolle
- **TALOJEN RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 76 (417) asunnon rakentaminen
- **ASUNTOJEN OMISTAMINEN:** Valmistui 199 (242) asuntoa (A-energialuokassa 70 asuntoa)
- Toimintaympäristö haastaa asuntokehittäjiä, rakentajia ja omistajia
- Vuokrausaste 97,8 %



# Avainluvut\*

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

\* Tilintarkastamaton

# Toivon

# liiketoimintamalli

● Tilanne 30.6.2023



### 1. Tonttien kehittäjä

- n. 3200 asunnon maasalkku
- n. 680 M €



### 2. Talon rakentaja

- 406 asuntoa rakenteilla
- n. 83 M €



### 3. Asunnon omistaja

- 723 asuntoa vuokralla



# 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. **41** m<sup>2</sup>

Asuntojen  
keskikoko

**94** %

Asunnoista sijaitsee  
Helsingin, Turun ja  
Tampereen  
seuduilla

n. **850** €/kk

Keskimääräinen  
vuokra

**97,8** %

Asuntojen  
vuokrausaste

n. **2,75** €/m<sup>2</sup>

Asunto-  
kohteiden  
hoitokulu

# Kiinteistöjen erikoistilanteet-yksikkö

## Toivo käynnistää kiinteistöjen erikoistilanteet-yksikön.

Kiinteistöjen erikoistilanne syntyy, kun kiinteistön rahoittaja tai omistajan kohtaa haasteen, jossa tarvitsevat kumppania. Kiinteistöjen erikoistilanteet- yksikkö auttaa sijoittajia, rahoituslaitoksia ja vakuudenhaltijoita kiinteistöjen erikoistilanteissa. Toivo käyttää kiinteistöjen erikoistilanteissa uniikkia kehittä, rakenna ja omista-liiketoimintamallia. Toivo voi auttaa kumppaneita kehittä, rakenna ja omista mallilla joko yhdellä tai useammalla osa-alueella.

## Kun kiinteistö kohtaa erikoistilanteen

Yksikkö laatii kumppanille 1-2 viikossa ratkaisuehdotuksen tilanteeseen. Tyypillisesti ratkaisuehdotus sisältää:

- A) Omistukseen tulevat muutokset
- B) Rahoitukseen tulevat muutokset
- C) Kiinteistön/rakennuksen tekniseen toteutukseen tulevat muutokset
- D) Aikataulu-arvio ja vaiheet.

## Yksikköä johtaa:

**Rahoitus- ja riskienhallintajohtaja**

**Lauri Rekola**

Puhelin: 044 543 2179

Sähköposti: [lauri.rekola@toivo.fi](mailto:lauri.rekola@toivo.fi)



## Toivolla on hoidettuja erikoistilanteita:

As Oy Helsingin Viikin Loisto

## Toivolla on aktiivisessa neuvottelussa erikoistilanteita:

Neljä As Oy:tä.

Kiinteistöjen erikoistilanteet-yksikön tavoitteena on ratkaista erikoistilanteet tehokkaasti, mahdollisimman riskittömästi ja nopeasti.



# Esimerkkejä aloitetuista kohteista Q2/2023



## As Oy Vantaan Suutari

- Aviapolis, Vantaa
- Kerrostalo
- Projektijohtourakka
- 30 asuntoa
- Valmis 6/2024\*



## As Oy Helsingin Rantahelmi

- Ramsinranta, Helsinki
- Kerrostalo
- Omistusasuntohanke
- 21 asuntoa
- Valmis 6/2024\*



## As Oy Helsingin Honkasuon Portti

- Honkasuo, Helsinki
- Aluerakentaminen
- Omistusasuntohanke
- 17 asuntoa
- Valmis 6/2024\*



## As Oy Kaarinan Kvartetti

- Hulkio, Kaarina
- Aluerakentaminen
- Omistusasuntohanke
- 8 asuntoa
- Valmis 3/2024\*

# Aloitamme 4-5 % vuokratkorotukset



1. Teimme n. 4,5 % vuokratkorotukset vuonna 2022
2. Aloitamme n. 4 - 5 % vuokratkorotukset vuodelle 2023
3. Ylläpitokustannukset eivät todennäköisesti nouse vuonna 2023.
4. Korotusten vaikutus toteutuessaan kiinteistöjen käypään arvoon Toivon taseessa olisivat n. 5-7 M € ilman tuottovaateiden muutosta.

## **Toivo pystyy korottamaan vuokria yli arvioidun markkinakehityksen, koska:**

1. Vuokrat korjataan vastaamaan markkinatasoja
2. Toivolla on matalat absoluuttiset vuokrat (850 €/kk)
3. Toivon oma vuokraus ja manageraus, eli Asuntomestarit®
4. Asunto, joka on uusi ja laadukas
5. Asunnot ovat hyvillä sijainneilla
6. Toivolla on korkea n. 97 - 98 % vuokrausaste

# Taloudelliset näkymät

## NÄKYMÄT VUODELLE 2023

- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 10 - 17 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1.–31.12.2023.

## TALOUDELLISET TAVOITTEET 2021–2026

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

# Kiitos!



**Markus Myllymäki**

Toimitusjohtaja

040 847 6206

[markus.myllymaki@toivo.fi](mailto:markus.myllymaki@toivo.fi)



**Samuli Niemelä**

Talousjohtaja

050 430 3483

[samuli.niemela@toivo.fi](mailto:samuli.niemela@toivo.fi)

# Liitteet

TOIVO

# Liite 1. Tunnusluvut 30.6.2023\*

Konserni, 1 000 euroa	1-6/2023	1-6/2022	Muutos
Liikevaihto	19 727	6 576	13 151
Vuokratuotto	3 196	1 520	1 676
Nettovuokratuotto	2 329	1 104	1 226
Liikevoitto	5 650	13 318	-7 668
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	847	1 030	-183
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	168 139	144 965	23 174
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	15 997	31 497	-15 500
Sijoituskiinteistöjen myynnit	130	2 678	-2 548
Korolliset nettovelat	96 333	72 262	24 071
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	62 944	57 343	5 601
Luototusaste (LTV), %	57,3 %	49,8 %	7,4 %
Omavaraisuusaste, %	39,3 %	40,5 %	-1,2 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	1,14	1,04	0,10
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	9,3	64,5	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR <sup>1)</sup>	0,06	0,19	-0,13
Vuokrausaste, %	97,8 %	98,8 %	-1,0 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	25 769	15 064	10 705
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	15 143	16 617	-1474

\* Tilintarkastamaton

<sup>1)</sup> Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 22.4.2021 päättämä osakkeiden käänteinen splittaus huomioitu osakemäärissä

# Konsernitulos 1-6/2023\*

## Konsernin tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-30.6.2023	1.1.-30.6.2022
Liikevaihto	19 727	6 576
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	2 426	11 506
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-
Materiaalit ja palvelut	-14 420	-3 380
Henkilöstökulut	-624	-579
Poistot ja arvonalentumiset	-15	-21
Liiketoiminnan muut kulut	-1 444	-784
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>5 650</b>	<b>13 318</b>
<b>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rahoitustuotot	24	42
Rahoituskulut	-1 302	-569
<b>Nettorahoituskulut</b>	<b>-1 277</b>	<b>-527</b>
<b>Voitto (tappio) ennen veroja</b>	<b>4 373</b>	<b>12 791</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-442	-309
Laskennallisten verojen muutos	-682	-2 445
Tuloverot yhteensä	-1 125	-2 754
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>3 248</b>	<b>10 037</b>
<b>Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	3 208	10 055
Määräysvallattomille omistajille	42	-18

## Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-30.6.2023	1.1.-30.6.2022
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>3 248</b>	<b>10 037</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	12	-17
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä</b>	<b>12</b>	<b>-17</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>3 260</b>	<b>10 020</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	3 219	10 038
Määräysvallattomille omistajille	42	-18
Ei kassavirtaperusteiset osakepalkkiojärjestelmän kulut	-94	0

\* Tilintarkastamaton

# Konsernitase 30.6.2023\*

1000 euroa	30.6.2023	30.6.2022
<b>VARAT</b>		
Sijoituskiinteistöt	168 139	144 965
Käyttöoikeusomaisuuserät	15	27
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	59	59
Aineettomat hyödykkeet	13	163
Rahoitusvarat		
Pitkäaikaiset saamiset	602	
Laskennalliset verosaamiset	129	59
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>169 027</b>	<b>145 272</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>		
Vaihto-omaisuus	11 332	8 110
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	10 150	8 763
Rahavarat	3 967	10 912
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>25 449</b>	<b>27 785</b>
Myytäväinä olevat sijoituskiinteistöt		
<b>Varat yhteensä</b>	<b>194 476</b>	<b>173 058</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	17 280	16 921
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 061	19 214
Muuntoerot	-13	-19
Kertyneet voittovarot	36 664	30 630
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>	<b>72 992</b>	<b>67 745</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus	235	227
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>73 227</b>	<b>67 972</b>

1000 euroa	30.6.2023	30.6.2022
<b>VELAT</b>		
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
Rahoituslaitoslainat	87 068	71 001
Vuokrasopimusvelat	7 184	7 149
Lähipiirilainat	2 500	2 300
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	431	1 295
Laskennalliset verovelat	7 361	6 578
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>104 545</b>	<b>88 323</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
Rahoituslaitoslainat	2 589	921
Vuokrasopimusvelat	525	509
Lähipiirilainat	2	-
Varaukset	-	-
Ostovelat ja muut velat	13 588	15 333
Laskennalliset verovelat	-	-
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>16 704</b>	<b>16 763</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>121 249</b>	<b>105 085</b>
Myytäväinä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>194 476</b>	<b>173 058</b>

\* 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](https://sijoittajille.toivo.fi)**