

Toivo Group Oyj:n TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2022

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki

Talousjohtaja Samuli Niemelä

Hankekehitysjohtaja Tuomas Hemmilä



Tilaisuuden pääkohdat

- Liikevoitto 15,6 M € (15,8 M €), - 1 %
- Katsauskausi lyhyesti
- Vahva hankekehityssalkku
- Toimintaympäristön muutokseen reagointi
- Näkymät vuodelle 2023



Tammi-joulukuu 2022 lyhyesti

- Liikevoitto 15,6 M € (15,8 M€), -1 %
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 342 (985) uudelle asunnolle
- **TALOJEN RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 539 (575) asunnon rakentaminen (A-energialuokassa 402 asuntoa)
- **ASUNTOJEN OMISTAMINEN:** Valmistui 581 (114) asuntoa (A-energialuokassa 259 asuntoa)
- Toimintaympäristö haastaa asuntomarkkinoita
- Henkilökunnan määrä kasvoi 12 henkilöllä
- Vuokrausaste 98,4 %



Avainluvut*

Tuhatta euroa	1.1.-31.12.2022	1.12.-31.12.2021	muutos, %
Liikevaihto	20 323	13 574	50 %
Liikevoitto	15 640	15 818	-1 %
Tilikauden tulos	12 143	12 071	1 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,22	0,24	-7 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	155 716	97 649	59 %
Taloudellinen vuokrausaste	98,4 %	98,9 %	-1 %
Oma pääoma yhteensä	70 007	54 420	29 %
Taseen loppusumma	187 694	121 054	55 %

* Tilintarkastamaton

Toivon

liiketoimintamalli



**1. TONTTIEN
KEHITTÄJÄ**



**2. TALON
RAKENTAJA**



**3. ASUNNON
OMISTAJA**

Omistuskate

Rakennuskate

Kehityskate

**Toivon
koko
kate**

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** m²

Asuntojen
keskikoko

94 %

Asunnoista
sijaitsee
Helsingin, Turun
ja Tampereen
seuduilla

n. **840** €/kk

Keskimääräinen
vuokra

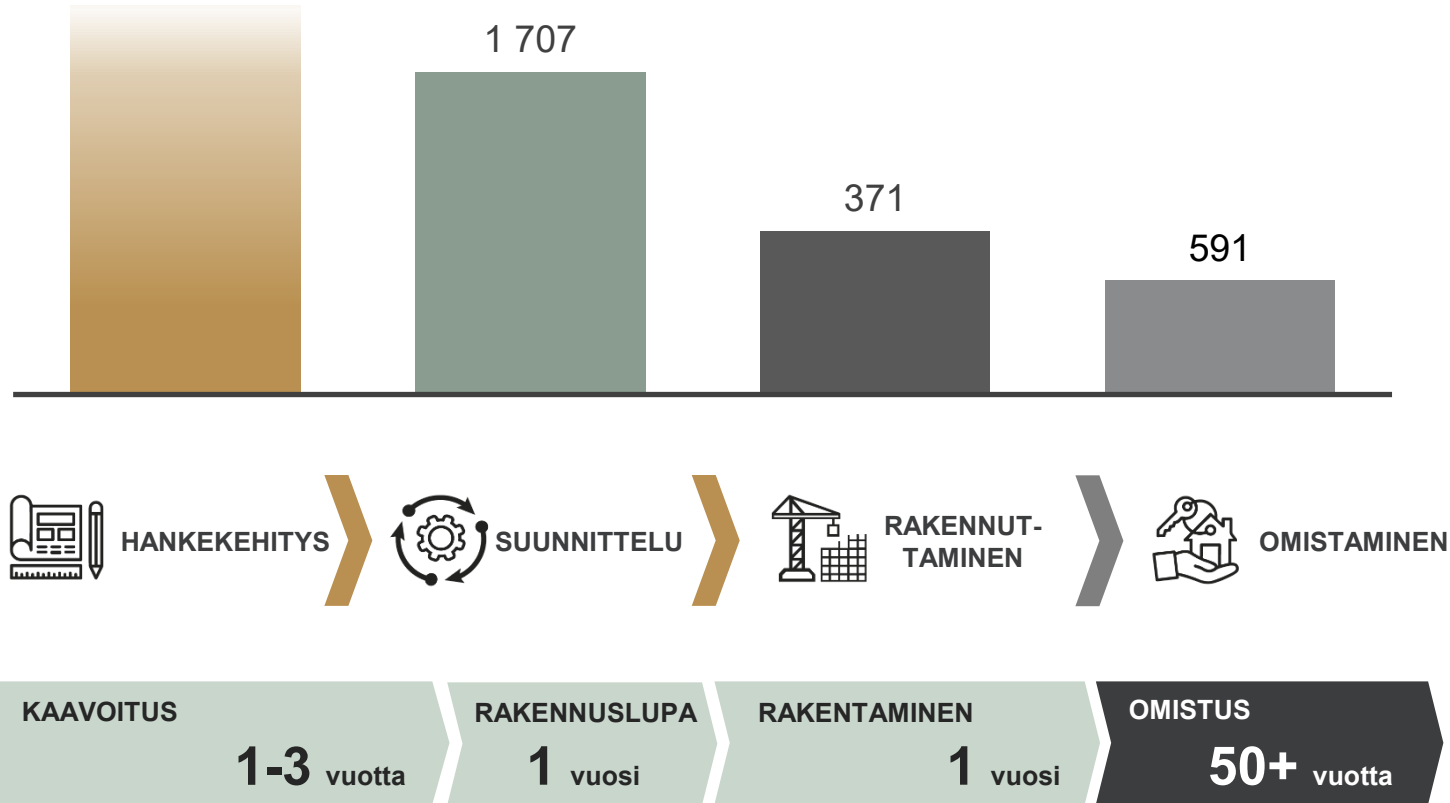
98,4 %

Asuntojen
vuokrausaste

n. **2,75** €/m²

Asunto-
kohteiden
hoitokulu

Kehitä, rakenna ja omista



Kiinteistökehitys on pitkä prosessi ja toivo on tehnyt merkittävän työn nykyisen hankekehityssalkkunsu eteen.

963

kehitettyä
asuinhuoneistoa

~ 23 %

keskimääräinen
kehitysmarginaali

n. 1707

asuinhuoneistoa
hankekehityssalkussa

n. 77 000 m²

vuokrattavaa pinta-
alaa hankekehitys-
salkussa

~410 M€

hankekehityssalkun
käypä arvo

~300 M€

Raakamaasalkun
käypä arvo

~1513

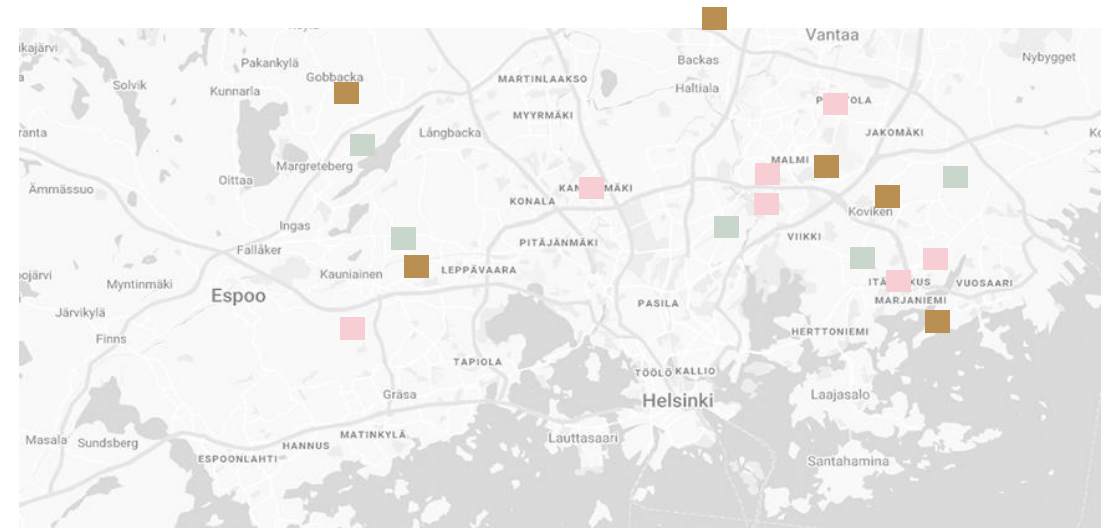
Asuinhuoneistoa
raakamaasalkussa

Vahva hankekehitys ja raakamaasalkku

Sijainti	Status	Kaupunki	Arvio asuntomäärästä	Arvio rakentamisesta
Ramsinranta	Suunnittelu	Helsinki	84 asuntoa	2023 – 2024
Aviapolis	Suunnittelu	Vantaa	294 asuntoa	2023 – 2024
Kilo	Suunnittelu	Espoo	85 asuntoa	2023 – 2024
Vartiokylä	Suunnittelu	Helsinki	31 asuntoa	2023 - 2024
Malmi	Suunnittelu	Helsinki	95 asuntoa	2023 - 2024
Gobbacka	Suunnittelu	Espoo	40 asuntoa	2024 - 2025
Pukinmäki	Kaavoitus	Helsinki	84 asuntoa	2024 - 2025
Puistola	Kaavoitus	Helsinki	85 asuntoa	2024 - 2025
Kannelmäki	Kaavoitus	Helsinki	130 asuntoa	2024 – 2026
Savela	Kaavoitus	Helsinki	28 asuntoa	2024 - 2026
Puotila	Kaavoitus	Helsinki	271 asuntoa	2025 - 2026
Pohjois-Suurlpelto	Kaavoitus	Espoo	250 asuntoa	2025 - 2026
Itäkeskus	Kaavoitus	Helsinki	230 asuntoa	2026 - 2027
Myllypuro	Raakamaa	Helsinki	58 asuntoa	2027 ->
Vanhakartano	Raakamaa	Espoo	360 asuntoa	2027 ->
Klaukkala	Raakamaa	Nurmijärvi	250 asuntoa	2027 ->
Pitkäjärvi	Raakamaa	Espoo	700 asuntoa	2027 ->
Vaarala	Raakamaa	Vantaa	145 asuntoa	2027 ->

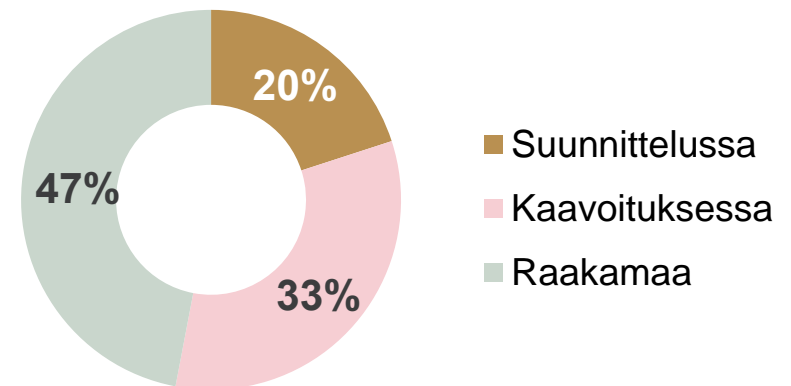
Hankekehityssalkku
1707 asuntoa

Raakamaasalkku
1513 asuntoa



- Hankekehityssalkun suunnitteluhanke
- Hankekehityssalkun kaavoitushanke
- Raakamaasalkun kaavoitushanke

Hankekehitys- ja raakamaasalkun status



Toimintaympäristö muutokseen reagointi

Liiketoiminnan toimintaympäristön merkittävimmät muutokset vuonna 2022 - 2023:

1. Noussut inflaatio
2. Nousseet korkokustannukset
3. Nousseet rakennuskustannukset 2021-2022
4. Ruotsin muuttunut asuntomarkkina
5. Laskeva rakentamisen volyyymi ja kustannukset 2023.

Tarkka hankevalinta

Yhtiö tekee asuntoja pääasiassa Helsinkiin, Espooseen ja Vantaalle.

Ennakkoon myydyt projektit

Yhtiö rakentaa vuonna 2023 ennakkoon myytyjä projekteja noin 30 miljoonan euron edestä, joista odotetaan noin 2-4 miljoonaa euroa katetta. Yhtiöllä on lisäksi useita neuvotteluja käynnissä vuodelle 2023 alkaviin hankkeisiin.

Rakennuskustannukset

Yhtiö kilpailuttaa 2023 rakennuskustannukset kunnianhimoisesti. Yhtiö pyrkii hyödyntämään laskevista volyyymeistä aiheutuneet kustannushyödyt.

Kustannussäästöt

Yhtiö on hakenut ja hakee kustannussäästöjä kiinteistä kustannuksista ja asunto-osakeyhtiöiden vastikkeista.

Ylimääräiset tulonlähteet

Yhtiö hakee lisäkassavirtaa uusilla konsepteilla ja asiakkaille tarjottavilla palveluilla.

Vuokrien korottaminen

Yhtiö korotti 2022 - 2023 vuodenvaihteessa asuntoportfolion vuokria noin 4,5 prosenttia ja tavoittelee vuoden 2023 aikana noin 5 prosentin korotuksia.

Hankkeiden käynnistäminen

Yhtiö käynnistää uusia vuokrakohteita harkiten uudessa liiketoiminta- ja korkoympäristössä.

Markkina tarjoaa myös mahdollisuuksia asuntorakentamisen volyymien laskiessa:

1. Laskevat urakointihinnat
2. Työvoiman saatavuus
3. Suunnitteluresurssien saatavuus
4. Vuokra-asuminen kasvattaa suosiotaan
5. Kysyntä ja tarjonta kohtaavat hiljalleen paremmin.

Taloudelliset näkymät

NÄKYMÄT VUODELLE 2023

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

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



Tuomas Hemmilä

Henkekehitysjohtaja

040 867 5021

tuomas.hemmila@toivo.fi

Liitteet

TOIVO



Liite 1. Tunnusluvut 31.12.2022*

Konserni, 1 000 euroa	1-12/2022	1-12/2021	Muutos
Liikevaihto	20 323	13 574	6 749
Vuokratuotto	3 914	2 676	1 238
Nettovuokratuotto	2 975	1 979	996
Liikevoitto	15 640	15 818	-179
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 582	1 714	-132
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	155 716	97 649	58 067
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	47 317	34 002	13 315
Sijoituskiinteistöjen myynnit	16 861	12 085	4 776
Korolliset nettovelat	92 306	40 215	52 091
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	59 069	41 169	17 900
Luototusaste (LTV), %	59,3 %	41,2 %	18,1 %
Omavaraisuusaste, %	38,38 %	45,3 %	-6,9 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	1,07	0,78	0,30
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	38,5	158,5	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,22	0,24	-0,02
Vuokrausaste, %	98,40 %	98,9 %	-0,5 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	22 501	6 776	15 725
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	15 304	17 784	-2 480

* Tilintarkastamaton

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

Konsernitulos 1-12/2022*

Konsernin tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.- 31.12.2022	1.1.- 31.12.2021
Liikevaihto	20 323	13 574
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	12 373	13 252
Liiketoiminnan muut tuotot	-	4
Materiaalit ja palvelut	-13 692	-8 475
Henkilöstökulut	-1 114	-1 060
Poistot ja arvonalentumiset	-51	-68
Liiketoiminnan muut kulut	-2 199	-1 409
Liikevoitto (-tappio)	15 640	15 818
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	22	
Rahoitustuotot	405	18
Rahoituskulut	-1 197	-703
Nettorahoituskulut	-792	-685
Voitto (Tappio) ennen veroja	14 870	15 133
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-138	-756
Laskennallisten verojen muutos	-2 589	-2 306
Tuloverot yhteensä	-2 727	-3 062
Tilikauden voitto (tappio)	12 143	12 071
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	12 066	11 918
Määräysvallattomille omistajille	77	153

Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-31.12.2022	1.1.-31.12.2021
Tilikauden voitto (tappio)	12 143	12 071
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	-22	-1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-22	-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	12 121	12 070
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	12 044	11 917
Määräysvallattomille omistajille	77	153

* Tilintarkastamaton

Konsernitase 31.12.2022*

1000 euroa	31.12.2022	31.12.2021
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	155 716	97 649
Käyttöoikeusomaisuuserät	21	16
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	65	61
Aineettomat hyödykkeet	14	45
Rahoitusvarat		
Pitkäaikaiset saamiset	556	
Laskennalliset verosaamiset	122	57
Pitkäaikaiset varat yhteensä	156 564	97 828
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	15 025	4 808
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	9 683	3 143
Rahavarat	6 423	15 275
Lyhytaikaiset varat yhteensä	31 131	23 226
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt		
Varat yhteensä	187 694	121 054
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	17 280	16 921
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 061	14 529
Muuntoerot	-25	-2
Kertyneet voittovarot	33 498	21 726
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	69 814	54 175
Määräysvallattomien omistajien osuus	193	245
Oma pääoma yhteensä	70 007	54 420

1000 euroa	31.12.2022	31.12.2021
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	81 947	46 125
Vuokrasopimusvelat	9 813	4 105
Lähipiirilainat	2 500	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	400	1 263
Laskennalliset verovelat	6 657	3 972
Pitkäaikaiset velat yhteensä	101 317	55 466
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	2 589	971
Vuokrasopimusvelat	715	26
Lähipiirilainat	765	3 000
Varaukset	-	123
Ostovelat ja muut velat	12 301	7 049
Laskennalliset verovelat	-	
Lyhytaikaiset velat yhteensä	16 371	11 169
Velat yhteensä	117 687	66 634
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	187 694	121 054

* 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