

3 in 1 ASUNTOSIJOITUSYHTIÖ

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki

Toivo Group Oyj, 12.9.2022



Suomen asuntomarkkinatrendit

**Voimakas väestönkasvu
pääkaupunkiseudulla ja
muissa kasvukeskuksissa**



**+245 000
asukasta vuoteen
2040 mennessä¹⁾**

**Pienien kotitalouksien
osuus kasvussa**



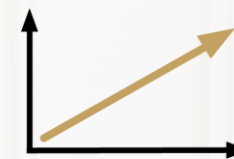
**77% kotitalouksista
on 1-2 hengen
kotitalouksia²⁾**

**Matalatuloisten
korkea osuus**



**59% väestöstä
kahdessa
matalimmassa
tuloluokassa³⁾**

**Jatkuva kasvu
asuntojen hinta- sekä
vuokrakehityksessä
kasvukeskuksissa**



**26% hintojen kasvu⁴⁾
18% vuokrien kasvu⁵⁾**

Lähde: Toivo, Tilastokeskus; 1) Yhteenlaskettu väestönmuutos vuosina 2020-2040 seuraavissa kaupungeissa: Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere ja Turku (Lähde: Tilastokeskus (Väestöennuste 2019: Väestö iän ja sukupuolen mukaan alueittain, 2019-2040)); 2) Suomalaisen kotitalouden koko vuonna 2019 (Lähde: Tilastokeskus (Asuntokunnat koon ja talotyypin mukaan, 1985-2019)); 3) Osuus väestöstä alimmassa ja toiseksi alimmassa tuloluokassa (Lähde: Elinkeinoelämän valtuuskunta EVA, Me olemme keskiluokka, toukokuu 2018);

4) Vanhojen asuntojen keskimääräinen hintakehitys Helsingissä, Tampereella ja Turussa vuosina 2010-2020 (Lähde: Tilastokeskus (Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit, vuosittain, 1988-2020)); 5) Helsingin, Tampereen ja Turun asuntojen keskivuokran kehitys neliometriä kohden vuosina 2015-2020 (Lähde: Tilastokeskus (Vuokraindexi ja keskineliövuokrat, vuosittiedot, 2015-2020))

Asuntosijoittamisen vaihtoehdot

	Toivo Group Oyj	Asuntorahasto	Sijoitusyksiö
Nettovuokratuotto	X	X	X
Arvonnousu	X	X	X
Hankekehitysmarginaali	X		
Likviditeetti	X	X	
Hajautettu salkku	X	X	
Helppo	X	X	
Omanpääoman tuotto*	n. 30 %*	n. 5-6 % **	

* Omanpääoman tuoton laskentakaava: $100 \cdot \text{nettotulos (12 kk)} / \text{oikaistu omapääoma keskimäärin}$. Tuotto laskettu vuoden 2019, 2020 ja 2021 luvuilla.

** Vertailussa mukana Suomen kolme suurinta asuntorahastoa vuoden 2020 vuosikertomusten tiedoilla.

Toivon asuntosalkku

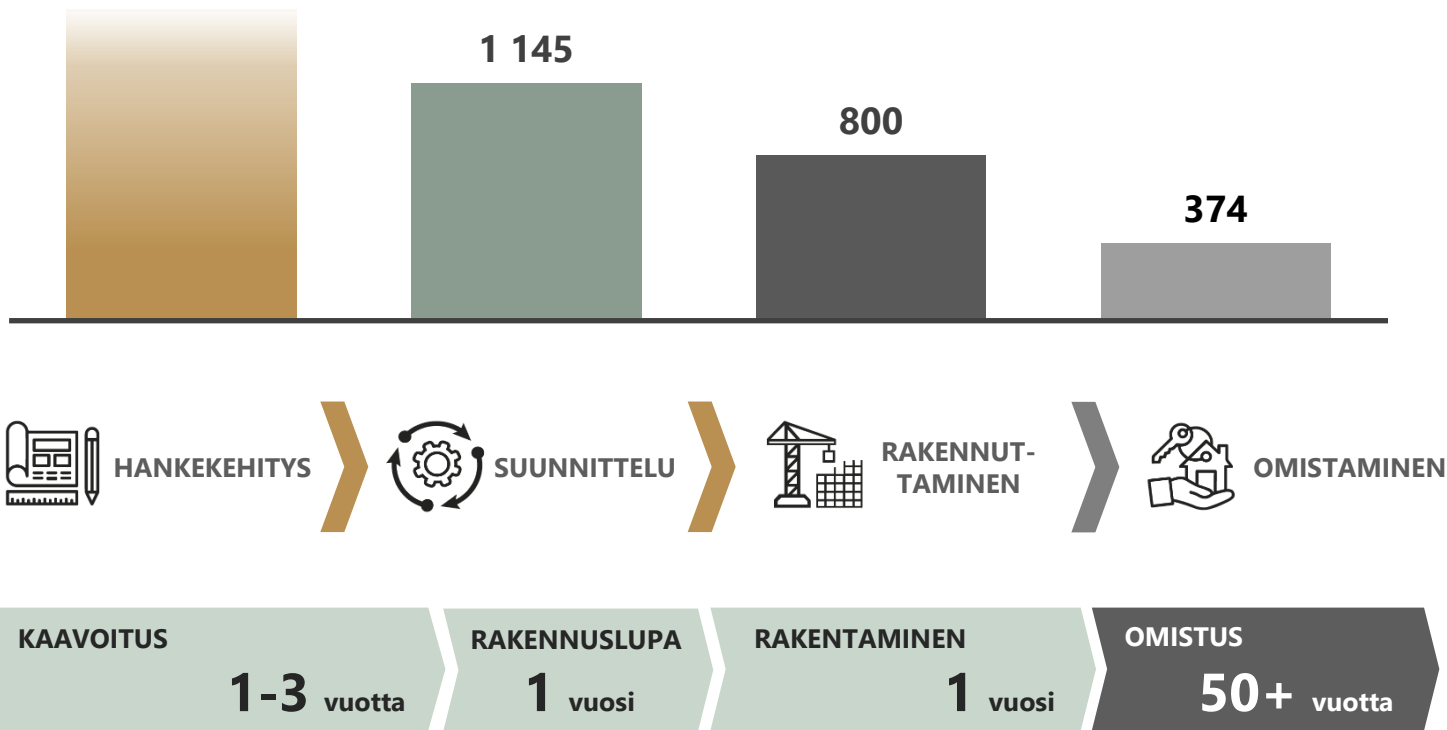
-  Uudet asunnot
→ Keski-ikä 1 vuosi
-  Pieniä ja tehokkaita
→ Asuntojen keskikoko 42 m²
-  Helsinki, Turku, Tampere
→ 98 % asunnoista
-  Kohtuuhintaista
→ Keskivuokra 825 €/kk
-  Korkea vuokrausaste
→ Yli 98 %
-  Matala yhtiövastike
→ 2,6 €/m²

TOIVON

LIIKETOIMINTAMALLI



Hankekehityssalkku



694

kehitettyä
asuinhuoneistoa

~ 28%

keskimääräinen
kehitysmarginaali

n. 1 950

asuinhuoneistoa
hankekehityssalkussa

n. 86 000 m²

vuokrattavaa pinta-
alaa hankekehitys-
salkussa

~420 M€

hankekehityssalkun
käypä arvo

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

Liiketoiminnan kehitys 2019 – HI/2022

1/2019 Yhtiö aloittaa liiketoimintansa



1/2020 Listayhtiötasoinen tekeminen alkaa



6/2021 Listautuminen Nasdaq First North Growth Market Finland –markkinapaikalle



2/2022 Selvitystyö Nasdaq Helsingin pörssilistalle siirtymistä

2019

Liikevoitto 4,2 M €
Omapääoma 18 M €
Tase yhteensä 60,8 M €
Omapääoman tuotto 36 %

2020

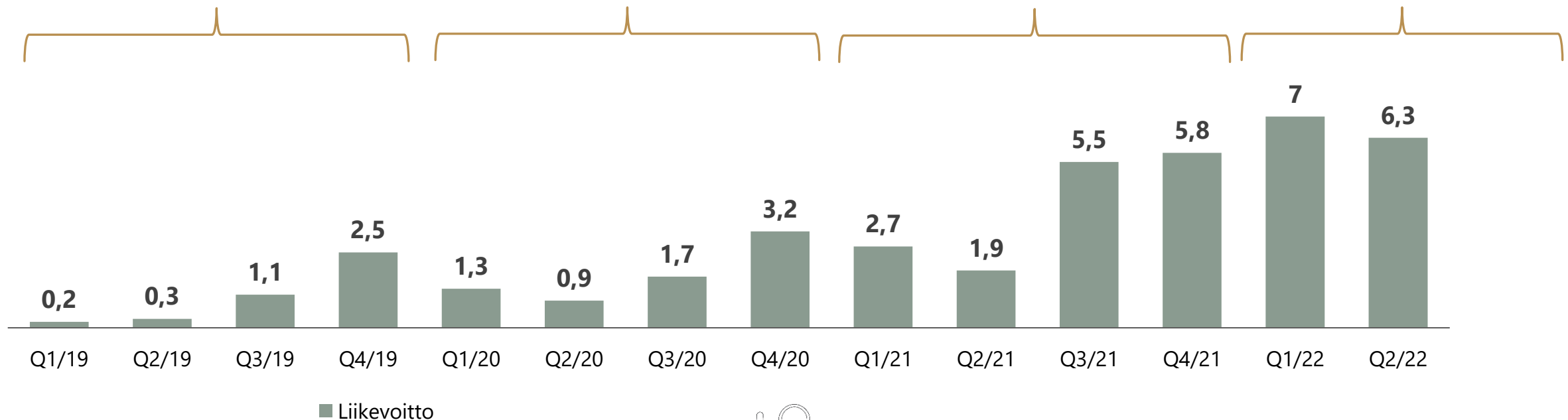
Liikevoitto 7,1 M €
Omapääoma 27,3 M €
Tase yhteensä 63,8 M €
Omapääoman tuotto 23 %

2021

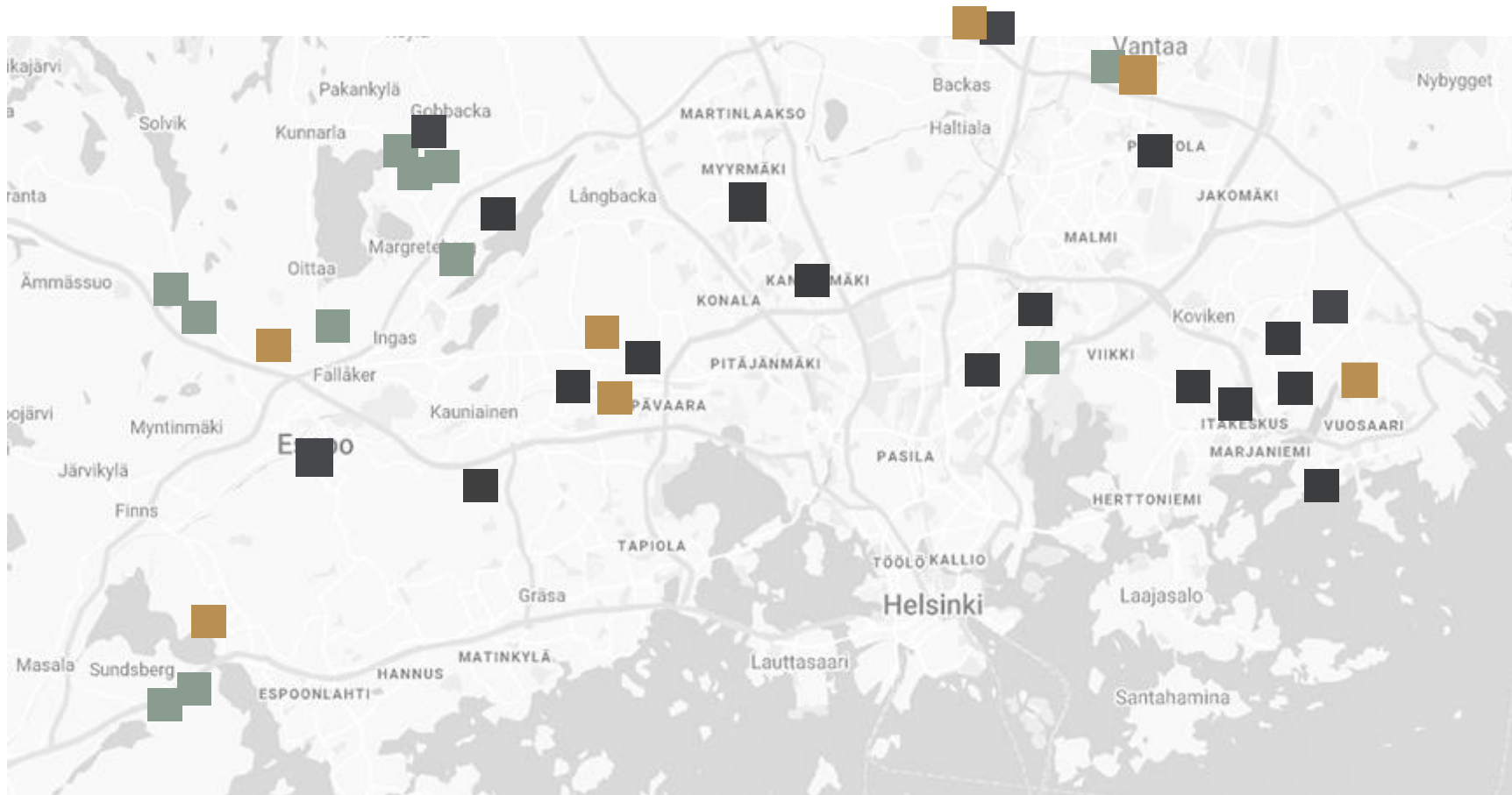
Liikevoitto 15,8 M €
Omapääoma 54,4 M €
Tase yhteensä 121 M €
Omapääoman tuotto 31 %

Arvio 2022

Liikevoitto 22-28 M €



Toivon hankkeet kartalla



**Toivon hankesalkku
PK-seudulla on
vahva.**

**Sopimuksissa
olevien hankkeiden
sijainnit ovat
houkuttelevia.**

- Valmis
- Rakenteilla
- Sopimukset

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
Tampereen seuduilla

825 €/kk

Keskimääräinen
vuokra

98,8 %

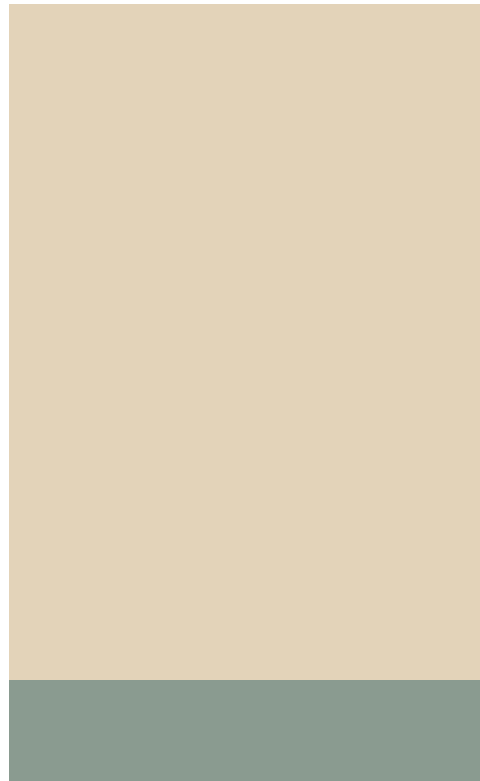
Asuntojen
vuokrausaste

n. **2,6** €/m²

Asunto-
kohteiden
hoitokulu

Kassavirtarakenne €/m²/kk (asuntokohde)

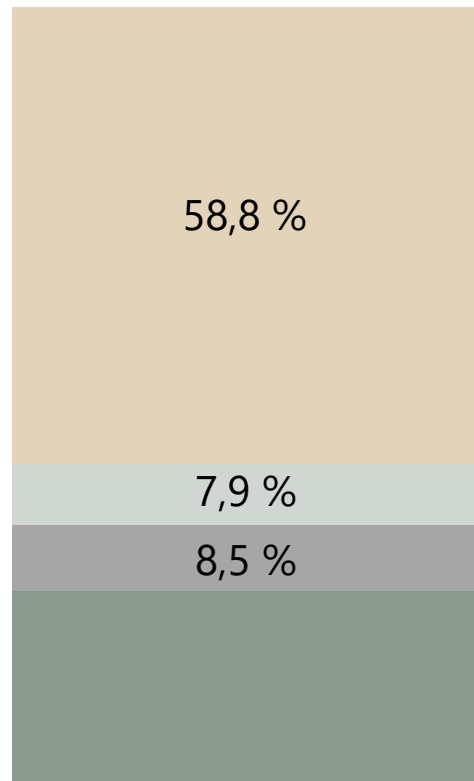
Toivon bruttovuokra
19,6 €/m²/kk



Toivon
nettovuokra
17 €/m²/kk

Toivon hoitokulut
2,6 €/m²/kk

Tyypillinen bruttovuokra
17,7 €/m²/kk



Tyypillinen
nettovuokra
10,4 €/m²/kk

Tyypilliset vajaakäyttökulut 1,4 €/m²/kk

Tyypilliset korjauskulut 1,5 €/m²/kk

Tyypilliset hoitokulut 4,4 €/m²/kk

TOIVON TALOUSLUVUT

Tuhatta euroa	2019	2020	2021	H1/2022
Liikevaihto	3,074	4,250	13,574	6,576
Liiketulos	4,182	7,189	15,818	13,318
Nettotulos	3,411	5,127	12,071	10,037
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,07	0,11	0,24	0,19
Kiinteistöjen käypä arvo	55,710	57,022	97,649	144,965
Vuokrausaste	97,7 %	99,0 %	98,9 %	98,8 %
Omapääoma	17,984	27,290	54,420	67,972
Taseen loppusumma	60,830	63,837	121,054	173,058

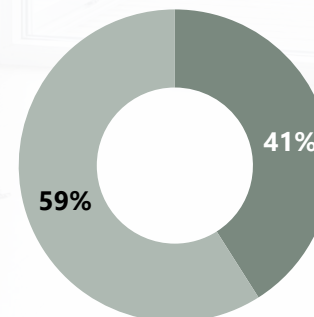
TOIVON HANKESALKKU

~420 M€
käyvät arvot

> 86,000 m²
vuokrattava pinta-ala

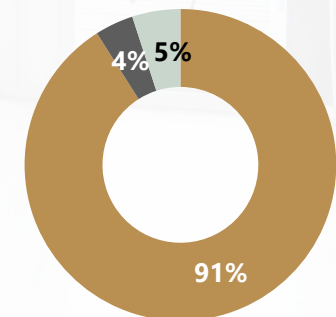
~1,950
asuntoa

Hankesalkun status



■ Rakenteilla ■ Sopimuksissa

Hankesalkku sijainneittain



■ PK-seutu ■ Turku ■ Tampere

Taloudelliset tavoitteet

TALOUELLISET TAVOITTEET JA OSINKOPOLITIIKKA

KASVU

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 500 miljoonaa euroa vuoden 2026 loppuun mennessä.
- Toivon osakekohtaista pitkäaikaista nettovarallisuutta (NAV/osake) kasvatetaan merkittävästi vuosittain.

PÄÄOMARAKENNE

- Luototusaste (LTV) on alle 60 %.

OSINKO

- Toivo ei tule maksamaan osinkoa seuraavina vuosina tai osinkojen määrä tulee olemaan matala, sillä mahdollinen liiketoiminnan voitto tullaan sijoittamaan Toivon kasvun jatkumisen tukemiseen.

2022 OHJEISTUS

OHJEISTUS

- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 22–28 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.



Miksi sijoittaa Toivoon?

1

**UNIIKKI 3 in 1 -
LIIKETOIMINTAMALLI**

2

**ARVOA LUOVA
HANKEKEHITYSPROSESSI**

3

**TEHOKAS JA NYKYAIKAINEN
ASUNTOPORTFOLIO**

4

**PAINOPISTE ASUNTOMARKKI-
NOIDEN PARHAISSA OSISSA**

**3 vuoden ja 8 kuukauden aikana
luotu kasvu ja kannattavuus**

**Laajamittainen liiketoiminnan
skaalaus käynnissä**

Tapa sijoittaa asuntoihin, jolla saa:

- Kiinteistökehittämisen tuottavuuden
- Asuntojen vuokratuoton ja arvonnousun
- Pörssiyhtiön likviditeetin

Yhteystiedot



Markus Myllymäki

Toimitusjohtaja

040 847 6206

markus.myllymaki@toivo.fi

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.