

Toivo Group Oyj:n PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2022

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki
Talousjohtaja Samuli Niemelä

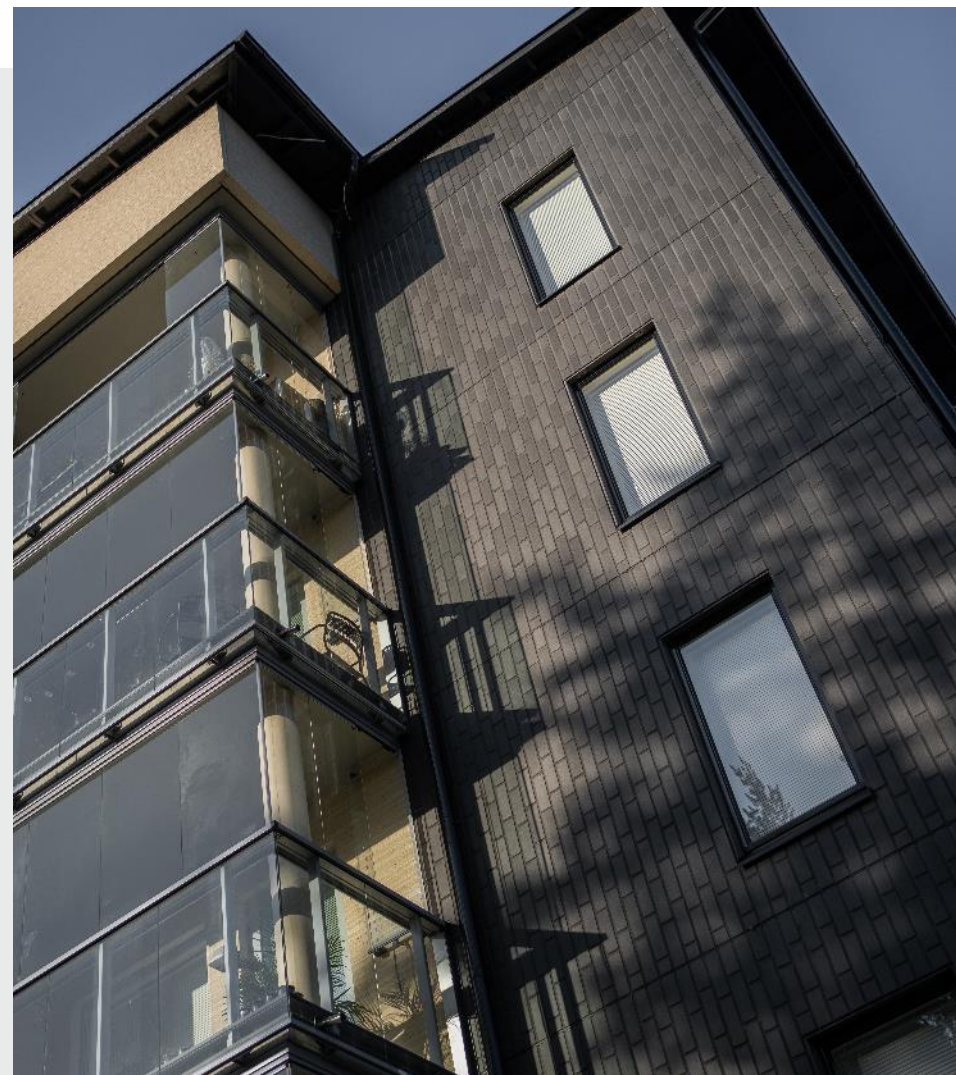
Tilaisuuden pääkohdat

- Liikevoitto 13,3 M € (6,0 M €), +123 %
- Katsauskausi lyhyesti
- Toimintaympäristömuutos
- Suunnattu osakeanti 3,7 M €
- Näkymät vuodelle 2022 ennallaan



Tammi-kesäkuu 2022 lyhyesti

- Liikevoitto 13,3 M€ (6,0 M€), +123 %
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 182 (296) uudelle asunnolle
- **TALOJEN RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 417 (390) asunnon rakentaminen (A-energialuokassa 280 asuntoa)
- **ASUNTOJEN OMISTAMINEN:** Valmistui 242 (95) asuntoa (A-energialuokassa 158 asuntoa)
- Toimintaympäristö haastaa asuntomarkkinoita
- Rakennuskustannukset nousevat
- Henkilökunnan määrä kasvoi 5 henkilöllä
- Vuokrausaste 98,8 %



Avainluvut*

Tuhatta euroa	1.1.-30.6.2022	1.1.-30.6.2021	muutos, %
Liikevaihto	6 576	7 940	-17 %
Liikevoitto	13 318	5 986	123 %
Tilikauden tulos	10 037	4 489	124 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,19	0,10	94 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	144 965	77 371	87 %
Taloudellinen vuokrausaste	98,8 %	98,7 %	0 %
Oma pääoma yhteensä	67 972	47 973	42 %
Taseen loppusumma	173 058	98 166	76 %

* 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
→ 2,6 €/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
Tampereen seuduilla

825 €/kk

Keskimääräinen
vuokra

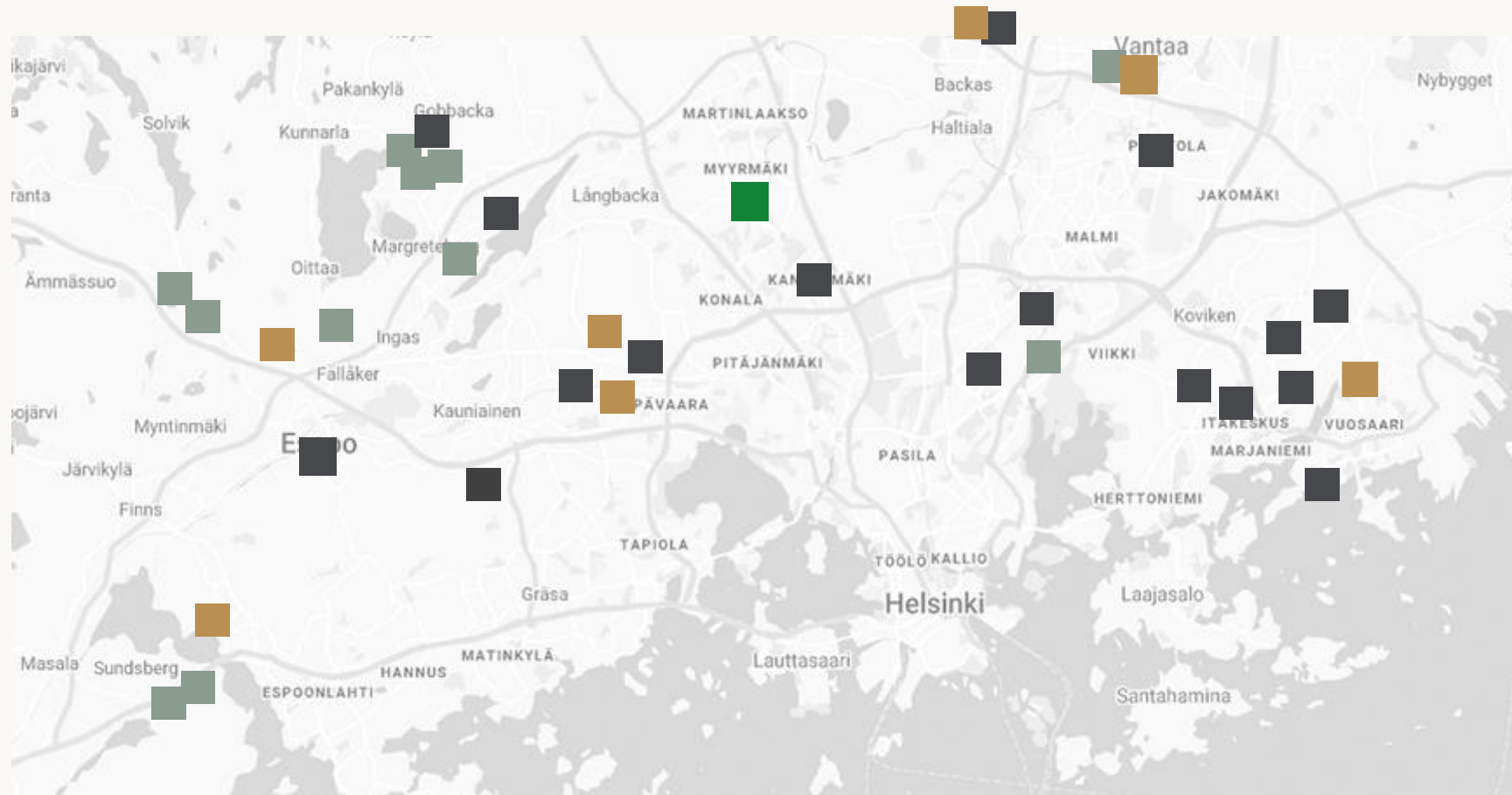
98,8%

Asuntojen
vuokrausaste

n. **2,6** €/m²

Asunto-
kohteiden
hoitokulu

Toivon hankkeet kartalla

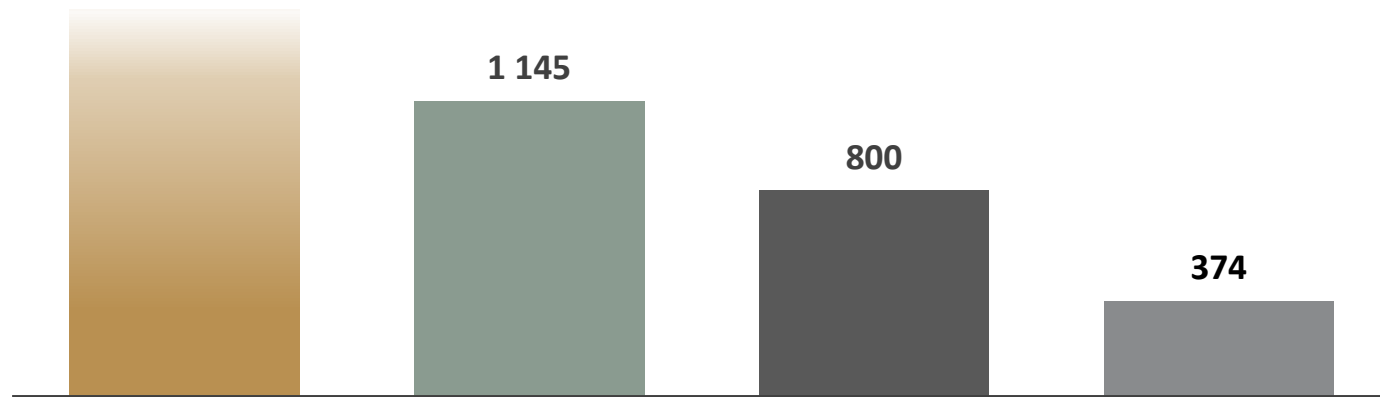


Toivon hankesalkku PK-seudulla on vahva.

Sopimuksissa olevien hankkeiden sijainnit ovat houkuttelevia.

- Valmis
- Rakenteilla
- Sopimukset
- Uudet sopimukset 4-6/2022

Hankekehityssalkku



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

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

Esimerkkejä aloitetuista kohteista



As Oy Vantaan Räätäli

- Aviapolis
- Kerrostalo
- 49 asuntoa
- 2/2024



As Oy Tuusulan Olympiatalo

- Hyrylä
- Kerrostalosaneeraus
- 39 asuntoa
- 6/2023



As Oy Vantaan Neliapila

- Koivuhaka
- Paritalo
- 12 asuntoa
- 2/2023



As Oy Pirkkalan Veturi

- Solja
- Kerrostalo
- 35 asuntoa
- 6/2023

Asuntosijoittamisen toimintaympäristö

VUOSI 2019

- Alle 1 % korkotaso vuodesta 2012
- Matala inflaatio vuodesta 2012
- Vuokra-asunnoille tasainen kysyntä
- Rakentamisen kustannukset ja saatavuus hyvä

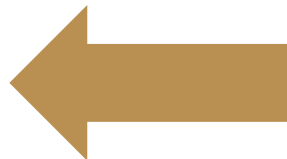
VUOSI 2022

- 12 kk euribor ylittänyt 1 %
- Inflaatio 2022 selkeästi yli 5 %
- Vuokra-asuntotarjontaa reilusti
- Rakennuskustannukset ja saatavuus vaihtelee
- Ruotsin asuntomarkkina turbulenssissa

Vuoden 2019
megapäätökset



Päätökset auttavat
v. 2022
vaikeammassa
markkinassa



INVESTOINTIPARAMETRIT

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

ASUNTOMESTARIT®



LIIKETOIMINTAMALLI



Tonttien
kehittäjä



Talon
rakentaja

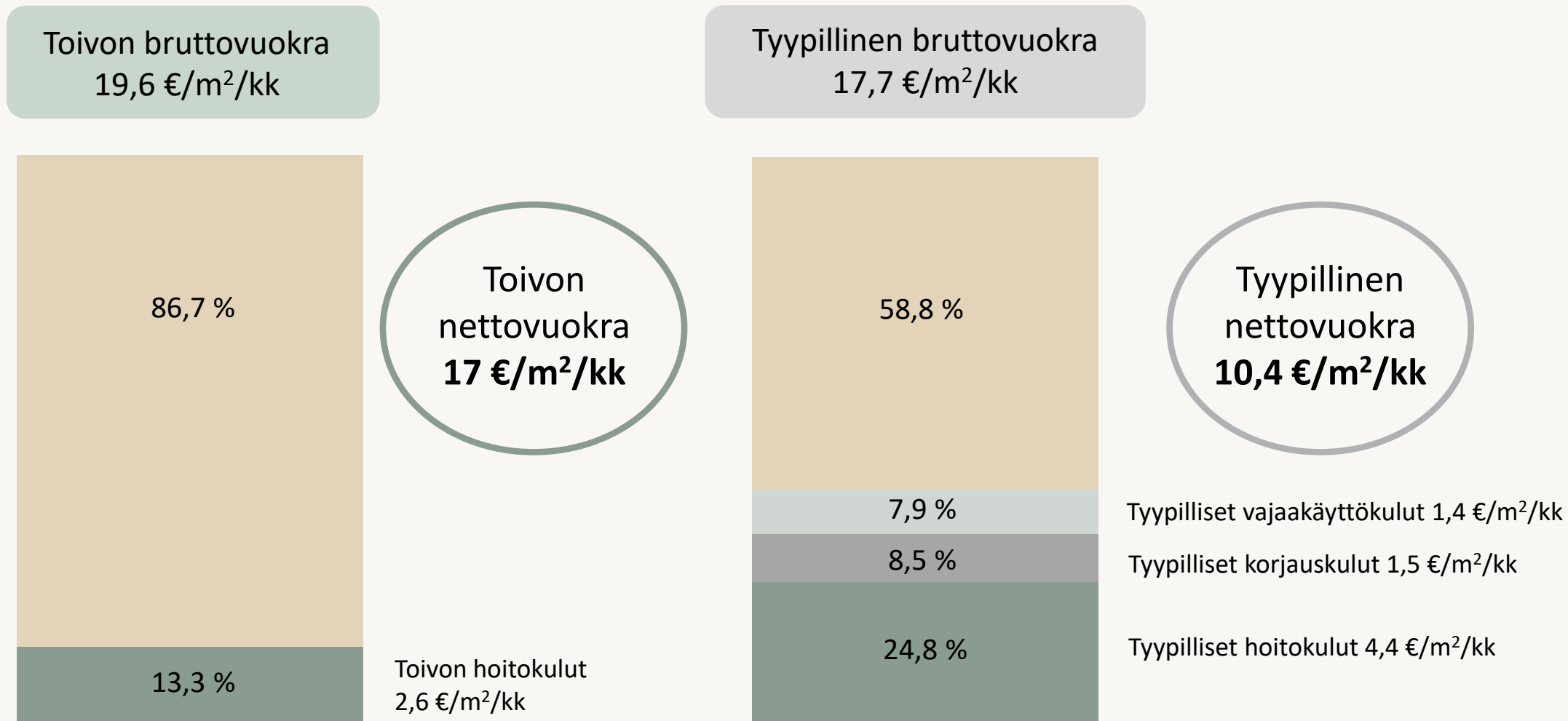


Asunnon
omistaja

A-ENERGIALUOKKA



Kassavirtarakenne €/m²/kk (asuntokohde)





Suunnattu osakeanti 3,7 M €

- Yhtiö toteutti 21.6.2022 suunnatun osakeannin, jossa kerättiin 3,7 M € bruttotulot.
- Nopeutettu tarjousmenettely, jossa laskettiin liikenteeseen 1,9 miljoonaa uutta osaketta rajatulle joukolla instituutionaalisia ja muita kokeneita sijoittajia.
- Annilla tärkeä rooli Yhtiön pitkän aikavälin kasvustrategian mahdollistamisessa ja osakkeen likviditeetin parantamisessa.
- Auttaa hyödyntämään nykyisen markkinan tarjoamia mahdollisuuksia.
- Osa 18.2.2022 julkaistua selvitystyötä Nasdaq Helsinki pörssilistalle siirtymistä ja nopeamman kasvun rahoittamisesta.

Taloudelliset näkymät

NÄKYMÄT VUODELLE 2022

- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 22–28 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1.–31.12.2022. (Ennallaan)
- 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 30.6.2022*

Konserni	1-6/2022	1-6/2021	Muutos
Liikevaihto	6 576	7 940	-1 364
Vuokratuotto	1 520	1 160	360
Nettovuokratuotto	1 104	921	182
Liikevoitto	13 318	5 986	7 333
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 030	968	62
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	144 965	77 371	67 594
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	31 497	13 297	18 200
Sijoituskiinteistöjen myynnit	2 678	0	2 678
Korolliset nettovelat	72 262	24 030	48 232
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	57 343	33 660	23 683
Luototusaste (LTV), %	49,8 %	31,1 %	18,7 %
Omavaraisuusaste, %	40,5 %	49,4 %	-8,9 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	1,04	0,63	0,41
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	64,5	206,5	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,19	0,10	0,09
Vuokrausaste, %	98,8 %	98,7 %	0,1 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	15 064	9 212	5 852
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	16 617	21 135	-4 518

* Tilintarkastamaton

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

Konsernitulos 1-6/2022*

Konsernin tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-30.6.2022	1.1.-30.6.2021	1.1.-31.12.2021
Liikevaihto	6 576	7 940	13 574
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	11 506	4 564	13 252
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-	4
Materiaalit ja palvelut	-3 380	-5 018	-8 475
Henkilöstökulut	-579	-525	-1 060
Poistot ja arvonalentumiset	-21	-30	-68
Liiketoiminnan muut kulut	-784	-945	-1 409
Liikevoitto (-tappio)	13 318	5 986	15 818
Rahoitustuotot	42	8	18
Rahoituskulut	-569	-301	-703
Nettorahoituskulut	-527	-293	-685
Voitto (Tappio) ennen veroja	12 791	5 693	15 133
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-309	-231	-756
Laskennallisten verojen muutos	-2 445	-972	-2 306
Tuloverot yhteensä	-2 754	-1 204	-3 062
Tilikauden voitto (tappio)	10 037	4 489	12 071
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	10 055	4 515	11 918
Määräysvallattomille omistajille	-18	-25	153

Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-30.6.2022	1.1.-30.6.2021	1.1.-31.12.2021
Tilikauden voitto (tappio)	10 037	4 489	12 071
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi			
Muuntoerot	-17	-0	-1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-17	-0	-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	10 020	4 489	12 070
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	10 038	4 515	11 917
Määräysvallattomille omistajille	-18	-25	153

* Tilintarkastamaton

Konsernitase 30.6.2022*

1000 euroa	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	144 965	77 371	97 649
Käyttöoikeusomaisuuserät	27	37	16
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	59	71	61
Aineettomat hyödykkeet	163	70	45
Laskennalliset verosaamiset	59	243	57
Pitkäaikaiset varat yhteensä	145 272	77 792	97 828
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	8 110	48	4 808
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	8 763	3 603	3 143
Rahavarat	10 912	16 724	15 275
Lyhytaikaiset varat yhteensä	27 785	20 374	23 226
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt		-	
Varat yhteensä	173 058	98 166	121 054
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	1 000	1 000	1 000
Pääomalainat	16 921	16 921	16 921
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	19 214	14 868	14 529
Muuntoerot	-19	-0	-2
Kertyneet voittovarot	30 630	15 066	21 726
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	67 745	47 855	54 175
Määräysvallattomien omistajien osuus	227	118	245
Oma pääoma yhteensä	67 792	47 973	54 420

1000 euroa	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	71 001	24 170	46 125
Vuokrasopimusvelat	7 149	4 246	4 105
Lähipiirilainat	2 300	3 369	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	1 295	1 462	1 263
Laskennalliset verovelat	6 578	2 969	3 972
Pitkäaikaiset velat yhteensä	88 323	36 215	55 466
Lyhytaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	921	681	971
Vuokrasopimusvelat	509	38	26
Lähipiirilainat	-	-	3 000
Varaukset	-	-	123
Ostovelat ja muut velat	15 333	13 259	7 049
Lyhytaikaiset velat yhteensä	16 763	13 978	11 169
Velat yhteensä	105 085	50 193	66 634
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	173 058	98 166	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