

# Toivo Group Oyj Tilinpäätöstiedote 2021 1.1.-31.12.2021

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki  
Talousjohtaja Samuli Niemelä





# Tilaisuuden pääkohdat

- Liikevoitto 15,8 M € (+120 %)
- 985 asunnon sopimukset (803)
- 753 asuntoa rakenteilla (337)
- Selvitystyö Nasdaq Helsinki pörssilistalle siirtymisestä
- Ohjeistus vuodelle 2022





## Tammi-joulukuu 2021 lyhyesti

- Liikevoitto 15,8 M€ (7,2 M€)
- **Tonttien kehittäminen:** Sopimukset 985 (803) uudelle asunnolle
- **Talojen rakentaminen:** Aloitettiin 575 (337) asunnon rakentaminen
- **Asuntojen omistaminen:** Valmistui 114 (40) asuntoa
- Toimintaympäristö haastaa yhtiötä
- Henkilökunnan määrä kasvoi 10 henkilöllä
- Vuokrausaste 99 %

# Avainluvut\*

Tuhatta euroa	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020	muutos, %	1.10. – 31.12.2021	1.10. – 31.12.2021	muutos, %
Liikevaihto	13 574	4 250	219 %	2 454	1 653	48 %
Liikevoitto	15 818	7 189	120 %	5 891	3 267	80 %
Tilikauden tulos	12 071	5 127	135 %	4 304	2 541	69 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,24	0,11	116 %	0,08	0,06	47 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	97 649	57 022	71 %			
Taloudellinen vuokrausaste	98,9 %	99,0 %	0 %			
Oma pääoma yhteensä	54 420	27 290	99 %			
Taseen loppusumma	121 054	63 837	90 %			

\* Tilintarkastamaton



## Toivon asuntosalkku

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

# TOIVON

# LIIKETOIMINTAMALLI



# Strategia

## Kulmakivi

## Tilikauden olennaiset tapahtumat

Vahva hankekehitysmarginaali

Tilikauden toteutunut hankekehitysmarginaali oli strategian mukaisella tasolla käynnistyneiden ja rakenteilla olevien hankkeiden osalta.

Vakaa ja houkutteleva tuotto

Tilikauden aloitettujen ja uusien sopimusten nettovuokratuotto pysyi strategian mukaisella tasolla.

Pitkäaikainen omistajuus

Yhtiö teki sopimukset 985 uudesta asunnosta. Aloitti 575 uuden asunnon rakentamisen.

Toivo konsepti

Kaikki uudet kohteet on aloitettu Toivon omilla konsepteilla ja on uusia rakennettavia kohteita.

Megatrendit

Uusien asuntokohteiden rakentamiset ja uudet sopimukset on tehty hyvillä sijainneilla Kehä III:n sisäpuolelle tai välittömään läheisyyteen sekä Tampereelle. Asuntojen keskipinta-ala on noin 42 m<sup>2</sup> ja kohteista suuri osuus aloitetaan A-energialuokkaan.

Asiakaslisäarvo

Toivo toteutti tilikaudella kaksi asiakastyytyväisyyskyselyä, jossa saavutti keskiarvollisesti 4,2 kokonaistyytyväisyyden asteikolla 1-5. Tilikauden vuokrausaste 98,9 %

# 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

**1** vuosi

Asuntojen  
keskimääräinen  
ikä

n. **42** m<sup>2</sup>

Asuntojen  
keskikoko

**98** %

Asunnoista  
sijaitsee Helsingin,  
Turun ja Tampe-  
reen seuduilla

**825** €/kk

Keskimääräinen  
vuokra

**98,9** %

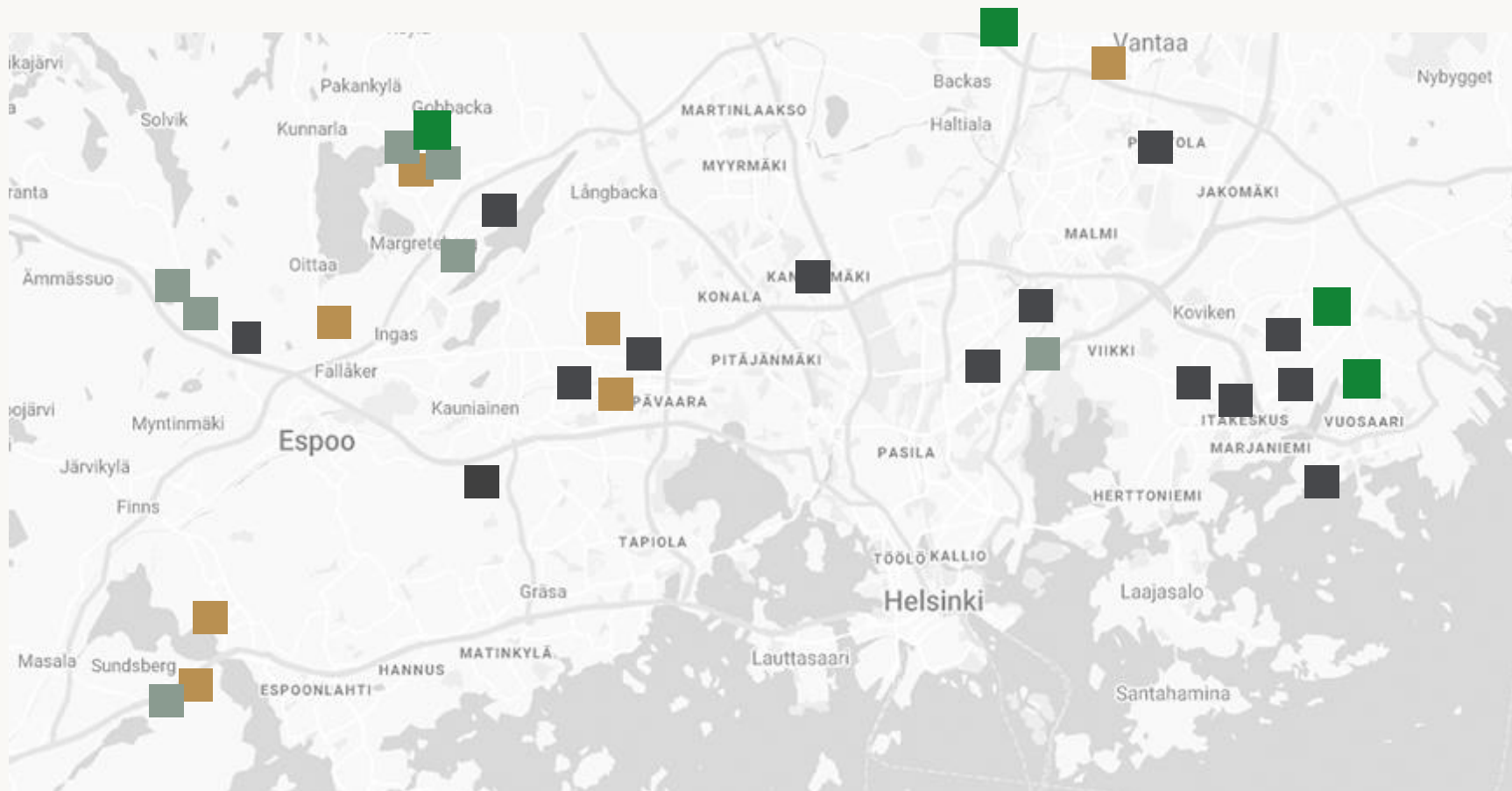
Asuntojen  
vuokrausaste

n. **2,4** €/m<sup>2</sup>

Asunto-  
kohteiden  
hoitokulu



# Toivon hankkeet kartalla



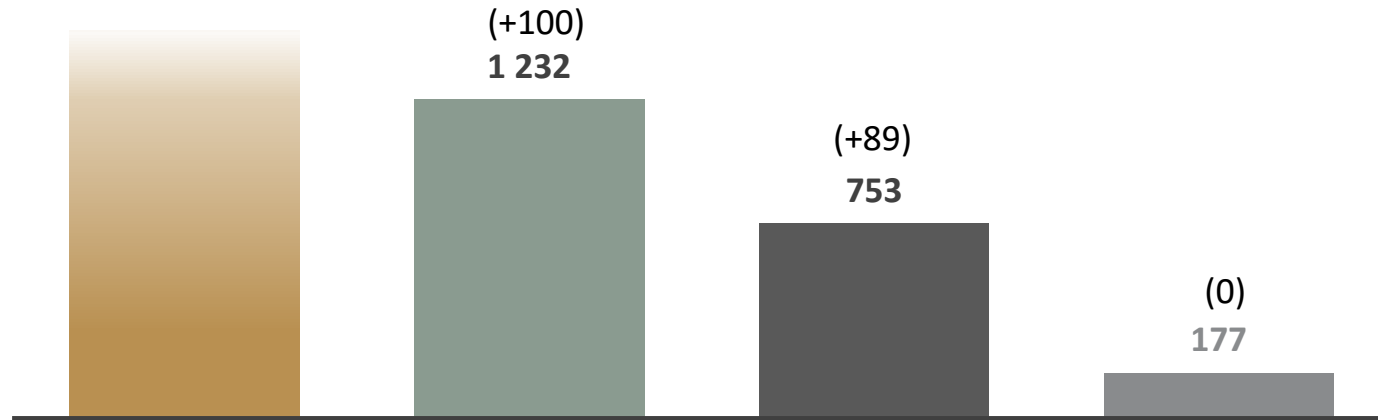
**Toivon hankesalkku PK-seudulla on vahva.**

**Sopimuksissa olevien hankkeiden sijainnit ovat houkuttelevia.**

-  Valmis
-  Rakenteilla
-  Sopimukset
-  Uudet sopimukset 10-12/2021



# Hankekehityssalkku



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

**444**

kehitettyä  
asuinhuoneistoa

**~ 28%**

keskimääräinen  
kehitysmarginaali

**n. 2000**

asuinhuoneistoa  
hankekehityssalkussa

**n. 80 000 m<sup>2</sup>**

vuokrattavaa pinta-  
alaa hankekehitys-  
salkussa

**~430 M€**

hankekehityssalkun  
käypä arvo

# Esimerkkejä aloitetuista kohteista



## Koy Toivo Studios

- Leppävaara
- Kerrostalo
- 101 asuntoa
- 10/2022
- Co-living konsepti



## Koy Espoon Loiste

- Leppävaara
- Päiväkoti
- 250 m<sup>2</sup>
- 7/2022
- Vuokrasopimus 15 vuotta



## As Oy Helsingin Piippuhylly

- Vuosaari
- Aluerakentaminen
- 10 asuntoa
- 12/2022





# Pörssilistalle siirtyminen

- Yhtiö selvittää Nasdaq Helsingin pörssilistalle siirtymistä vuoden 2022 aikana.
- Hankekehityssalkku n. 2000 asuntoa ja 430 M €
- Selvitystyö nopeamman kasvun rahoittamiseksi omanpääoman ja vieraanpääoman ehtoisista instrumenteista.
- Luonnollinen jatkumo kasvupolulla.



# Taloudelliset näkymät

## NÄKYMÄT VUODELLE 2022

- 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.

## 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](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 31.12.2021\*

Konserni	1-12/2021	1-12/2020	Muutos
Liikevaihto	13 574	4 250	9 324
Vuokratuotto	2 676	3 213	-537
Nettovuokratuotto	1 979	2 371	-392
Liikevoitto	15 818	7 189	8 629
Kassavirta ennen käyttö pääoman muutosta (FFO)	1 714	637	1 077
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	97 649	57 022	40 627
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	34 002	18 361	15 641
Sijoituskiinteistöjen myynnit	12 085	29 674	-17 589
Korolliset nettovelat	40 215	24 033	16 182
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	41 169	13 498	27 671
Luototusaste (LTV), %	41,2 %	42,1 %	-0,9 %-yksikköä
Omavaraisuusaste, %	45,3 %	42,8 %	+2,5 %-yksikköä
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,78	0,30	0,48
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	158,5	75,2	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR <sup>1)</sup>	0,24	0,11	0,13
Vuokrausaste, %	98,9 %	99,0 %	-0,1 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	6 776	13 006	-6 230
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	17 784	19 582	-1 798

\* Tilintarkastamaton

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

# Konsernitulos 1-12/2021\*

## Konsernin tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
Liikevaihto	13 574	4 250
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	13 252	5 627
Liiketoiminnan muut tuotot	4	68
Materiaalit ja palvelut	-8 475	-858
Henkilöstökulut	-1 060	-654
Poistot ja arvonalentumiset	-68	-70
Liiketoiminnan muut kulut	-1 409	-1 174
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>15 818</b>	<b>7 189</b>
Rahoitustuotot	18	21
Rahoituskulut	-703	-718
<b>Nettorahoituskulut</b>	<b>-685</b>	<b>-697</b>
<b>Voitto (Tappio) ennen veroja</b>	<b>15 133</b>	<b>6 492</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-756	-427
Laskennallisten verojen muutos	-2 306	-938
Tuloverot yhteensä	-3 062	-1 365
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>12 071</b>	<b>5 127</b>
<b>Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	11 918	4 983
Määräysvallattomille omistajille	153	144
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos</b>		
Laimentamaton ja laimennettu osakekohtainen tulos, euroa	0,24	0,11

## Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-31.12.2021	1.1.-31.12.2020
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>12 071</b>	<b>5 127</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi		
Muuntoerot	-1	-1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-1	-1
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>12 070</b>	<b>5 126</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	11 917	4 982
Määräysvallattomille omistajille	153	144

\* Tilintarkastamaton

# Konsernitase 31.12.2021 \*

1000 euroa	31.12.2021	31.12.2020
<b>VARAT</b>		
<b>Pitkäaikaiset varat</b>		
Sijoituskiinteistöt	97 649	57 022
Käyttöoikeusomaisuuserät	16	17
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	61	195
Aineettomat hyödykkeet	45	65
Laskennalliset verosaamiset	57	21
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>97 828</b>	<b>57 320</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>		
Vaihto-omaisuus	4 808	500
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	3 143	2 863
Rahavarat	15 275	3 154
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>23 226</b>	<b>6 517</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>121 054</b>	<b>63 837</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	16 921	15 661
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14 529	-
Muuntoerot	-2	-1
Kertyneet voittovarot	21 726	10 537
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>	<b>54 175</b>	<b>27 198</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus	245	92
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>54 420</b>	<b>27 290</b>

1000 euroa	31.12.2021	31.12.2020
<b>VELAT</b>		
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
Rahoituslaitoslainat	46 125	23 097
Vuokrasopimusvelat	4 105	2 463
Lähipiirilainat	-	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	1 263	631
Laskennalliset verovelat	3 972	1 982
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>55 466</b>	<b>28 173</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
Rahoituslaitoslainat	971	600
Vuokrasopimusvelat	26	28
Lähipiirilainat	3 000	369
Varaukset	123	
Ostovelat ja muut velat	7 049	7 378
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>11 169</b>	<b>8 375</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>66 634</b>	<b>36 547</b>
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>121 054</b>	<b>63 837</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)**