

Toivo Group Oyj:n LIIKETOIMINTAKATSAUS 1.1.-30.9.2022

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki
Talousjohtaja Samuli Niemelä



Tilaisuuden pääkohdat

- Liikevoitto 18,0 M € (9,9 M €), +81 %
- Katsauskausi lyhyesti
- Toimintaympäristömuutokseen varautuminen
- Kiinteistöjen arvostaminen
- Uusi liiketoimintakonsepti
- Näkymät vuodelle 2022 ennallaan



Tammi-syyskuu 2022 lyhyesti

- Liikevoitto 18,0 M€ (9,9 M€), +81 %
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 302 (650) uudelle asunnolle
- **TALOJEN RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 417 (464) asunnon rakentaminen (A-energialuokassa 280 asuntoa)
- **ASUNTOJEN OMISTAMINEN:** Valmistui 309 (112) asuntoa (A-energialuokassa 158 asuntoa)
- Toimintaympäristö haastaa asuntomarkkinoita
- Vuokrausaste 98,7 %



Avainluvut*

Tuhatta euroa	1.1.-30.9.2022	1.1.-30.9.2021	muutos, %
Liikevaihto	13 283	11 120	19 %
Liikevoitto	18 015	9 927	81 %
Tilikauden tulos	13 400	7 767	73 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,25	0,15	60 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	160 681	83 433	93 %
Taloudellinen vuokrausaste	98,7 %	98,6 %	0 %
Oma pääoma yhteensä	70 962	51 169	39 %
Taseen loppusumma	183 317	101 182	81 %

* Tilintarkastamaton

Toivon

liiketoimintamalli



**1. TONTTIEN
KEHITTÄJÄ**



**2. TALON
RAKENTAJA**



**3. ASUNNON
OMISTAJA**



Asuntojen strategiset painopisteet

Toivon valmiit asunnot 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. **825** €/kk

Keskimääräinen
vuokra

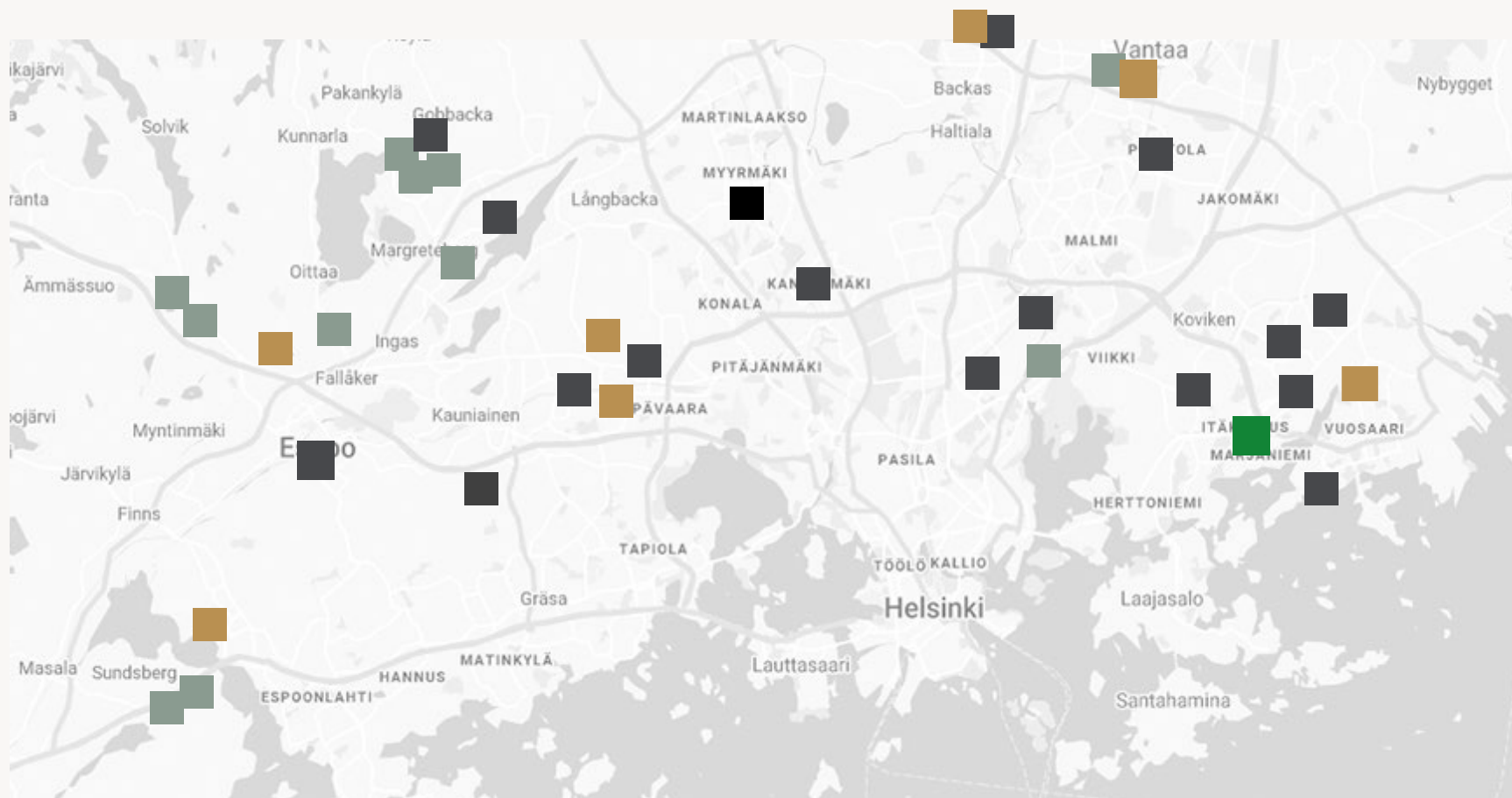
98,7 %

Asuntojen
vuokrausaste

n. **2,75** €/m²

Asunto-
kohteiden
hoitokulu

Toivon hankkeet kartalla

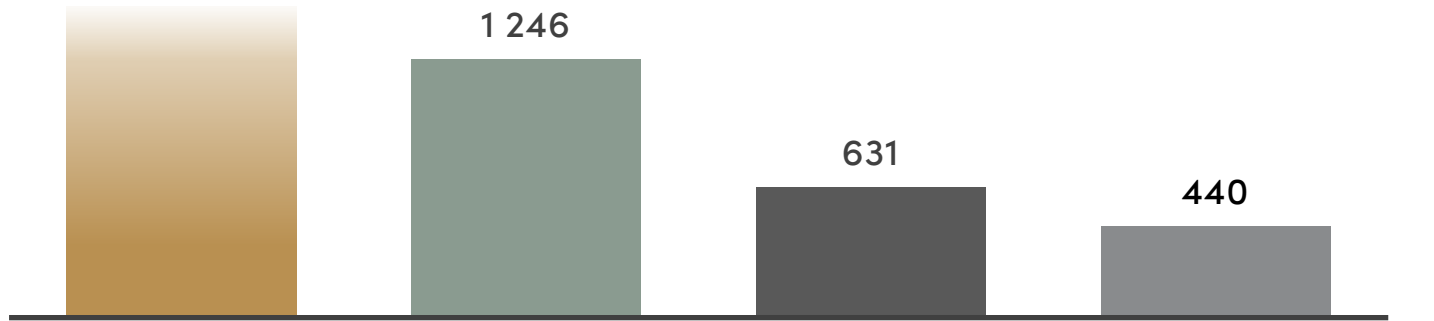


Toivon hankesalkku
PK-seudulla on
vahva.

Sopimuksissa olevien
hankkeiden sijainnit
ovat houkuttelevia.

- Valmis
- Rakenteilla
- Sopimukset
- Uudet sopimukset
7-9/2022

Hankekehityssalkku



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

761

kehitettyä
asuinhuoneistoa

~ 28%

keskimääräinen
kehitysmarginaali

n. 1 900

asuinhuoneistoa
hankekehityssalkussa

n. 86 000 m²

vuokrattavaa pinta-
alaa hankekehitys-
salkussa

~410 M€

hankekehityssalkun
käypä arvo

Toimintaympäristö muutokseen varautuminen

**Liiketoiminnan
toimintaympäristön
merkittävimmät muutokset
vuonna 2022:**

1. Voimakas inflaatio
2. Nousseet korkokustannukset
3. Nousseet rakennuskustannukset
4. Ruotsin heiluva asuntomarkkina

Tarkka hankevalinta

Yhtiö tekee jatkossakin vain kohtuuhintaisia asuntoja PK-seudulle, Tampereelle ja Turkuun.

Kustannussäästöt

Yhtiö on saavuttanut ja hakee kustannussäästöjä vuosien 2022 ja 2023 aikana.

Ennakkoon myydyt projektit

Yhtiö on solminut vuoden 2022 aikana tilikaudelle 2023 ennakkoon myytyjä projekteja, joista odotetaan noin 2-4 miljoonaa euroa liikevoittoa.

Uudet tulonlähteet

Yhtiö hakee lisäkassavirtaa uusilla konsepteilla ja asiakkaille tarjottavilla palveluilla.

Rakennuskustannukset

Yhtiö pyrkii ottamaan rakennusmarkkinoiden laskevista volyymeistä kustannushyödyt itselleen.

Vuokrien korottaminen

Yhtiö siirtää elinkustannusindeksin korotukset mahdollisimman suuresti vuokriin kohdekohtaisen tarkastelun perusteella. Vuokrien korottaminen tukee asuntojen arvostuksia yhtiön taseessa.

Kiinteistöjen arvostaminen

Kun tarkastellaan Toivon asuntojen tasearvoa suhteessa markkinoilla oleviin uudishankkeisiin yksittäisinä asuntoina myytynä Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Turussa ja Järvenpäässä, Toivon asuntojen arvot ovat keskimäärin maltillisemmin arvostettuja.

Tarkastelu kattaa noin 75 prosenttia Toivon valmiista ja rakenteilla olevista asuinhankeista.

Kaupunki	Toivon asuntomäärä 1)	Toivon keskikoko	Asunnon arvo Toivon taseessa €/as.	Uusien asuntojen €/as. 2) 3) 4) 5)
Helsinki	94	42,1	216 000	281 133
Espoo	417	36,7	191 000	213 993
Vantaa	110	34,7	172 000	183 025
Turku	103	36,2	149 727	183 209
Järvenpää	149	34,4	155 000	150 316

1. Kaupungeittain asuntomäärään on laskettu valmiit ja vuoden 2022 lopussa rakenteilla arviolta olevat asunnot.
2. Uusien asuntojen €/as hinta on laskettu kaupungeittain STH-Group:n datasta. Peitto yli 90% markkinasta.
3. Datasta on valittu ne kohteet kaupungeittain, joiden keskipinta-alat on alle 50 m²/asunto.
4. Datan kohteiden keskineliöhinta on kerrottu Toivon keskikokoalla kyseisessä kaupungissa.
5. Datasta vastaavia hankkeita löytyi kaupungeittain: Helsinki 35 kpl, Espoo 42 kpl, Vantaa 25 kpl, Turku 32 kpl, Järvenpää 3 kpl.

Lähde: STH-Group markkinakatsaus kevät ja syksy 2022.

Studios by Toivo

Toivo avaa ensimmäisen Studios by Toivo kohteen Espoon Leppävaaraan 1.1.2023. Kohde on yhteisöllisen asumisen konsepti lisättynä palveluilla.

SOPIMUS SISÄLTÄÄ

Kuukausivuokra	Sisältyy
Vesi	Sisältyy
Sähkö	Sisältyy
Wi-Fi	Sisältyy
Sänky, pöytä, tuolit, tv, kodinkoneet	Sisältyy
Kuntosalin käyttöoikeus	Sisältyy
Co-Working tilojen käyttöoikeus	Sisältyy
Kirjaston käyttöoikeus	Sisältyy
Ohjelmaa 3 kertaa viikossa	Sisältyy
Yhteiskäyttöauton käyttöoikeus	Sisältyy
Kuukausisiivous	Sisältyy
Saunaosaston käyttöoikeus	Sisältyy
Hovimestarin palvelut	Sisältyy

Yhteensä alk. 599 €/kk + 49 €/kk hyödykemaksu

UUTUUS!
Hotellitason
asumista alk.
599 €/kk
+49 €/kk hyödyke-
maksu

STUDIOS
by TOIVO

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)

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



Samuli Niemelä

Talousjohtaja

050 430 3483

samuli.niemela@toivo.fi

Liitteet

TOIVO

Liite 1. Tunnusluvut 30.9.2022*

Konserni	1-9/2022	1-9/2021	Muutos
Liikevaihto	13 283	11 120	2 163
Vuokratuotto	2 604	1 852	752
Nettovuokratuotto	1 851	1 453	398
Liikevoitto	18 015	9 927	8 089
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 511	1 850	-339
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	160 681	83 433	77 248
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	44 060	26 342	17 718
Sijoituskiinteistöjen myynnit	3 478	10 000	-6 522
Korolliset nettovelat	89 212	29 350	59 862
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	61 059	37 012	24 047
Luototusaste (LTV), %	55,5 %	35,2 %	20,3 %
Omavaraisuusaste, %	39,2 %	52,0 %	-12,8 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	1,11	0,70	0,41
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	59,3	191,2	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,25	0,15	0,09
Vuokrausaste, %	98,7 %	98,6 %	0,1 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	17 937	6 642	11 295
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	16 189	21 135	-4 946

* Tilintarkastamaton

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

Konsernitulos 1-9/2022*

Konsernin tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-30.9.2022	1.1.-30.9.2021	1.1.-31.12.2021
Liikevaihto	13 283	11 120	13 574
Sijoituskiinteistöjen käyppien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	15 269	7 953	13 252
Liiketoiminnan muut tuotot	-	30	4
Materiaalit ja palvelut	-8 465	-7 099	-8 475
Henkilöstökulut	-741	-730	-1 060
Poistot ja arvonalentumiset	-30	-110	-68
Liiketoiminnan muut kulut	-1 300	-1 239	-1 409
Liikevoitto (-tappio)	18 015	9 927	15 818
Rahoitustuotot	42	21	18
Rahoituskulut	-919	-476	-703
Nettorahoituskulut	-877	-455	-685
Voitto (Tappio) ennen veroja	17 139	9 472	15 133
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-463	-462	-756
Laskennallisten verojen muutos	-3 276	-1 242	-2 306
Tuloverot yhteensä	-3 739	-1 705	-3 062
Tilikauden voitto (tappio)	13 400	7 767	12 071
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	13 353	7 543	11 918
Määräysvallattomille omistajille	47	-112	153

Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-30.9.2022	1.1.-30.9.2021	1.1.-31.12.2021
Tilikauden voitto (tappio)	13 400	7 767	12 071
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi			
Muuntoerot	-22	-0	-1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-22	-0	-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	13 378	7 767	12 070
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	13 332	7 543	11 917
Määräysvallattomille omistajille	47	-112	153

* Tilintarkastamaton

Konsernitase 30.9.2022*

1000 euroa	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	160 681	83 433	97 649
Käyttöoikeusomaisuuserät	24	27	16
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	58	67	61
Aineettomat hyödykkeet	167	10	45
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	2		
Laskennalliset verosaamiset	248	278	57
Pitkäaikaiset varat yhteensä	161 179	83 815	97 828
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	9 526	1 129	4 808
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	7 500	7 885	3 143
Rahavarat	5 112	8 353	15 275
Lyhytaikaiset varat yhteensä	22 138	17 367	23 226
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt		-	
Varat yhteensä	183 317	101 182	121 054
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	1 000	1 000	1 000
Pääomalainat	16 943	16 921	16 921
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	18 061	14 756	14 529
Muuntoerot	-24	-0	-2
Kertyneet voittovarot	34 819	18 287	21 726
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	70 799	50 964	54 175
Määräysvallattomien omistajien osuus	163	204	245
Oma pääoma yhteensä	70 962	51 169	54 420

1000 euroa	30.9.2022	30.9.2021	31.12.2021
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	83 167	28 207	46 125
Vuokrasopimusvelat	8 321	4 142	4 105
Lähipiirilainat	-	3 000	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	1 311	1 478	1 263
Laskennalliset verovelat	7 451	3 247	3 972
Pitkäaikaiset velat yhteensä	100 249	40 073	55 466
Lyhytaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	921	494	971
Vuokrasopimusvelat	605	13	26
Lähipiirilainat	-	369	3 000
Varaukset	-		123
Ostovelat ja muut velat	10 580	9 064	7 049
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 105	9 940	11 169
Velat yhteensä	112 355	50 013	66 634
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	183 317	101 182	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