

Toivo Group Oyj:n LIIKETOIMINTAKATSAUS 1.1.-31.3.2023

Toimitusjohtaja *Markus Myllymäki*
Talousjohtaja *Samuli Niemelä*



Tilaisuuden pääkohdat

- Toimintaympäristön muutokseen reagointi
- Q1/23 avainluvut
- Katsauskausi lyhyesti
- 60 miljoonan euron EIP-rahoitussopimus
- Näkymät vuodelle 2023



Reagointi toimintaympäristöön alkaa näkyä luvuissa



Toimintaympäristön muutokset 22 - 23:

1. Nousut inflaatio
2. Nousseet korkokustannukset
3. Nousseet rakennuskustannukset 2021-2022
4. Laskeva rakentamisen volyyymi ja tasaantuvat kustannukset 2023.

Reagointi:

1. Tarkka hankevalinta
2. Ennakkoon myydyt projektit
3. Rakennuskustannukset
4. Kustannussäästöt
5. Ylimääräiset tulonlähteet
6. Vuokrien korottaminen
7. Hankkeiden käynnistäminen

Mahdollisuudet:

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

Reagointi näkyy Q1/23 luvuissa:

1. Liikevaihto + 276 %
2. Ennakkoon myytyjen projektien osuus liikevaihdosta 10 M €
3. Vuokrausaste säilyi 98,4 %, vaikka vuokria korotettiin 4,5 %.

Tammi-maaliskuu 2023 lyhyesti

- Liikevaihto 13,6 M € (3,63 M €), +276 %
- Liikevoitto 2,77 M € (6,99 M €), - 60 %
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 50 (137) uudelle asunnolle
- **TALOJEN RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 0 (262) asunnon rakentaminen
- **ASUNTOJEN OMISTAMINEN:** Valmistui 91 (179) asuntoa (A-energialuokassa 0 asuntoa)
- Toimintaympäristö haastaa asuntokehittäjiä, rakentajia ja omistajia
- Vuokrausaste 98,4 %



Avainluvut*

| Tuhatta euroa | 1.1.-31.3.2023 | 1.1.-31.3.2022 | muutos, % |
|----------------------------------|----------------|----------------|-----------|
| Liikevaihto | 13 637 | 3 631 | 276% |
| Liikevoitto | 2 772 | 6 993 | -60% |
| Tilikauden tulos | 1 579 | 5 322 | -70% |
| Osakekohtainen tulos (euroa) | 0,03 | 0,10 | -72% |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 163 934 | 121 262 | 35% |
| Taloudellinen vuokrausaste | 98,4% | 99,0 % | -1% |
| Oma pääoma yhteensä | 71 583 | 58 534 | 22% |
| Taseen loppusumma | 187 227 | 139 990 | 34% |

* Tilintarkastamaton

Toivon

liiketoimintamalli

● Tilanne 31.3.2023



1. Tonttien kehittäjä

- n. 3300 asunnon maasalkku
- n. 700 M €



2. Talon rakentaja

- 438 asuntoa rakenteilla
- n. 90 M €



3. Asunnon omistaja

- 615 asuntoa vuokralla



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

EIP:n 60 miljoonan euron rahoitussopimus

Toivo Group Oyj ja Euroopan investointipankki (EIP) ovat 29.3. allekirjoittaneet 60 miljoonan euron vihreän rahoitussopimuksen 19 energiatehokkaan asuinrakennuksen kehityshankkeen rahoittamiseksi. Luoton nosto edellyttää vakuudensäilyttäjäpankkien vakuusjärjestelyjen lopullista vahvistusta.

- ➔ Sopimuksen piirissä yli 700 asuntoa
- ➔ Pääasiassa Helsingin alueella
- ➔ Energiatehokkaat asunnot.
- ➔ Sopimus täyttää 100 %
Climate action – projektin kriteerit

Rahoitussopimus osoittaa:

1. Rahoituksessa vihreä rakentaminen on avainasemassa.
2. Yhtiön on kyky hakea suuria rahoituksia.
3. Toivo on osa energiakriisin ja ilmastomuutoksen hillinnän kokonaisratkaisua.

Taloudelliset näkymät

NÄKYMÄT VUODELLE 2023

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

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 31.3.2023*

| Konserni, 1 000 euroa | 1-3/2023 | 1-3/2022 | Muutos |
|--|----------|----------|---------|
| Liikevaihto | 13 637 | 3 631 | 10 006 |
| Vuokratuotto | 1 495 | 666 | 829 |
| Nettovuokratuotto | 1 089 | 467 | 622 |
| Liikevoitto | 2 772 | 6 993 | (4 221) |
| Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) | 449 | 634 | -184 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 163 934 | 121 262 | 42 671 |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | 7 593 | 14 804 | -7 211 |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit | 65 | - | 65 |
| Korolliset nettovelat | 91 276 | 58 958 | 32 319 |
| Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV) | 60 972 | 46 611 | 14 361 |
| Luototusaste (LTV), % | 55,7 % | 48,6 % | 7,1 % |
| Omavaraisuusaste, % | 39,36 % | 42,1 % | -2,7 % |
| Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR | 1,11 | 0,88 | 0,23 |
| Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, % | 26,3 | 143,9 | |
| Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾ | 0,03 | 0,10 | -0,07 |
| Vuokrausaste, % | 98,4 % | 99,0 % | -0,6 % |
| Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä | 22 501 | 12 156 | 10 345 |
| Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä | 15 224 | 17 784 | -2561 |

* Tilintarkastamaton

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

Konsernitulos 1-3/2023*

Konsernin tuloslaskelma

| 1000 euroa | 1.1.-31.3.2023 | 1.1.-31.3.2022 |
|---|----------------|----------------|
| Liikevaihto | 13 637 | 3 631 |
| Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot | 1 264 | 6 231 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | - | - |
| Materiaalit ja palvelut | -10 891 | -2 161 |
| Henkilöstökulut | -505 | -277 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -7 | -14 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -726 | -416 |
| Liikevoitto (-tappio) | 2 772 | 6 993 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksesta | 0 | 0 |
| Rahoitustuotot | 2 | 41 |
| Rahoituskulut | -562 | -258 |
| Nettorahoituskulut | -560 | -217 |
| Voitto (tappio) ennen veroja | 2 212 | 6 777 |
| Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero | -291 | -121 |
| Laskennallisten verojen muutos | -342 | -1 333 |
| Tuloverot yhteensä | -633 | -1 454 |
| Tilikauden voitto (tappio) | 1 579 | 5 322 |
| Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen | | |
| Emoyhtiön omistajille | 1 557 | 5 306 |
| Määräysvallattomille omistajille | 22 | 16 |

Konsernin laaja tuloslaskelma

| 1000 euroa | 1.1.-31.3.2023 | 1.1.-31.3.2022 |
|---|----------------|----------------|
| Tilikauden voitto (tappio) | 1 579 | 5 322 |
| Muut laajan tuloksen erät | | |
| Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi | - | - |
| Muuntoerot | -2 | -13 |
| Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä | -2 | -13 |
| Tilikauden laaja tulos yhteensä | 1 576 | 5 310 |
| Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen | | |
| Emoyhtiön omistajille | 1 555 | 5 306 |
| Määräysvallattomille omistajille | 22 | 16 |
| Ei kassavirtaperusteiset osakepalkkiojärjestelmän kulut | -38 | 0 |

* Tilintarkastamaton

Konsernitase 31.3.2023*

| 1000 euroa | 31.3.2023 | 31.3.2022 |
|---|----------------|----------------|
| VARAT | | |
| Sijoituskiinteistöt | 163 934 | 121 262 |
| Käyttöoikeusomaisuuserät | 18 | 30 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 63 | 56 |
| Aineettomat hyödykkeet | 13 | 44 |
| Rahoitusvarat | | |
| Pitkäaikaiset saamiset | 522 | |
| Laskennalliset verosaamiset | 124 | 59 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 164 743 | 121 451 |
| Lyhytaikaiset varat | | |
| Vaihto-omaisuus | 9 778 | 5 903 |
| Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset | 8 360 | 4 126 |
| Rahavarat | 4 345 | 8 510 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 22 483 | 18 539 |
| Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt | | |
| Varat yhteensä | 187 227 | 139 990 |
| OMA PÄÄOMA | | |
| Osakepääoma | 1 000 | 1 000 |
| Pääomalainat | 17 280 | 16 921 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 18 061 | 15 676 |
| Muuntoerot | -27 | -15 |
| Kertyneet voittovarot | 35 054 | 24 690 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 71 368 | 58 272 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | 215 | 262 |
| Oma pääoma yhteensä | 71 583 | 58 534 |

| 1000 euroa | 31.3.2023 | 31.3.2022 |
|--|----------------|----------------|
| VELAT | | |
| Pitkäaikaiset velat | | |
| Rahoituslaitoslainat | 81 054 | 58 866 |
| Vuokrasopimusvelat | 8 445 | 6 379 |
| Lähipiirilainat | 2 500 | - |
| Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat | 416 | 1 279 |
| Laskennalliset verovelat | 7 008 | 5 319 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 99 422 | 71 843 |
| Lyhytaikaiset velat | | |
| Rahoituslaitoslainat | 2 589 | 921 |
| Vuokrasopimusvelat | 616 | 23 |
| Lähipiirilainat | 2 | - |
| Varaukset | - | - |
| Ostovelat ja muut velat | 13 015 | 8 670 |
| Laskennalliset verovelat | - | - |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 16 222 | 9 613 |
| Velat yhteensä | 115 644 | 81 457 |
| Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat | - | - |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | 187 227 | 139 990 |

* 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