

LIIKETOIMINTAKATSAUS 1.1.–30.9.2021



Toivo Group Oyj
10.11.2021

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki
Talousjohtaja Samuli Niemelä



TAMMI-SYYSKUUN 2021 PÄÄKOHDAT

- **Vahva tulos (liikevoitto +153 %)**
- **650 uuden asunnon sopimukset**
- **Ensimmäinen kvartaali listayhtiönä**
- **Ohjeistuksen tarkistus vuodelle 2021**



TAMMI-SYYSKUU 2021 LYHYESTI

- Liikevoitto 9,93 M€ (3,92 M€)
- Valmistui 112 asuntoa
- Aloitettiin 464 asunnon rakentaminen (A-energialuokassa 342 asuntoa)
- Uudet sopimukset 650 asunnolle
- Toimintaympäristö on pysynyt hyvin stabiilina (pl. Rakennuskustannukset)
- Henkilökunnan määrä kasvoi 10 henkilöllä
- Uuden Toivon Päämajan rakentaminen aloitettiin

AVAINLUVUT

Tuhatta euroa	1.1.-30.9.2021	1.1.-30.9.2020	muutos, %	31.12.2020	1.7. – 30.9.2021	1.7. – 30.9.2020	muutos, %
Liikevaihto	11 120	2 596	328 %	4 250	3 180	978	225 %
Liikevoitto	9 927	3 922	153 %	7 189	3 941	1 732	128 %
Tilikauden tulos	7 767	2 585	200 %	5 127	3 278	1 184	177 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,15	0,05	184 %	0,11	0,06	0,03	122 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	83 433	72 757	15 %	57 022			
Taloudellinen vuokrausaste	98,6 %	99,1 %	-1 %	99,0 %			
Oma pääoma yhteensä	51 169	24 782	106 %	27 289			
Taseen loppusumma	101 182	79 877	27 %	63 837			

TOIVON LIIKETOIMINTAMALLI



Toivo on ainoa suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö, joka hallinnoi kiinteistön koko elinkaarta, raakamaasta sopimusneuvotteluihin ja kiinteistön ylläpitoon, omalla tiimillään.

STRATEGIA

Kulmakivi	Katsauskauden olennaiset tapahtumat
Vahva hankekehitysmarginaali	Katsauskauden toteutunut hankekehitysmarginaali oli noin 28 %, käynnistyneiden ja rakenteilla olevien hankkeiden osalta.
Vakaa ja houkutteleva tuotto	Katsauskauden aloitettujen ja uusien sopimusten nettovuokratuotto pysyi strategian mukaisella tasolla.
Pitkäaikainen omistajuus	Yhtiö teki sopimukset 650 uudesta asunnosta. Aloitti 464 uuden asunnon rakentamisen. Toivo toteutti 10 asunnon myynnin Q3/2021 aikana.
Toivo konsepti	Kaikki uudet kohteet on aloitettu Toivon omilla konsepteilla ja on uusia rakennettavia kohteita.
Megatrendit	Uusien asuntokohteiden rakentamiset ja uudet sopimukset on tehty hyville sijainneille Kehä III:n sisäpuolelle tai välittömään läheisyyteen sekä Tampereelle. Asuntojen keskipinta-ala on noin 42 m ² ja kohteista suuri osuus aloitetaan A-energialuokkaan.
Asiakaslisäarvo	Toivo toteutti (kesäkuussa 2021) asiakastyytyväisyyskyselyn, jossa saavutti keskiarvollisesti 4,6 kokonaistyytyväisyyden asteikolla 1-5. Katsauskauden vuokrausaste 98,6 %

ASUNTOJEN STRATEGISET PAINOPISTEET

Rakenteilla olevat asunnot, valmiit asunnot ja Toivon maasalkku täyttävät strategiset painopisteet seuraavasti:

STRATEGISET PAINOPISTEET



Uudet
asunnot



Pienet ja
tehokkaat
asunnot



Asunnot pääkau-
punkiseudulla,
Turussa ja
Tampereella



Kohtuuhintaista
asumista



Korkea
vuokrausaste



Matala
yhtiövastike

TOIVON PORTFOLIO

1 vuosi

Asuntojen
keskimääräinen
ikä

n. **42 m²**

Asuntojen
keskikoko

98 %

Asunnoista
sijaitsee Helsingin,
Turun ja Tampe-
reen seuduilla

825 €/kk

Keskimääräinen
vuokra

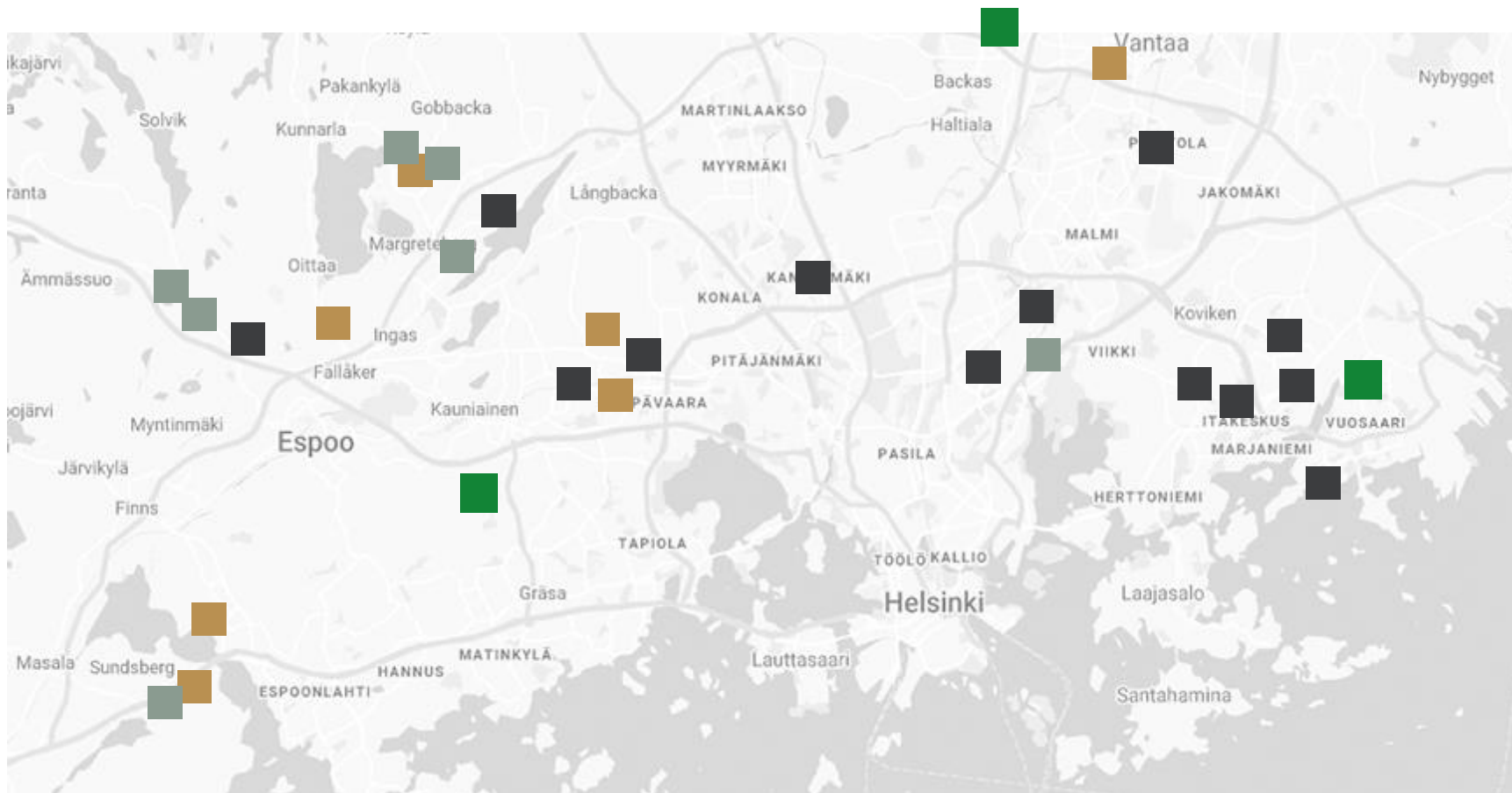
98,6 %

Asuntojen
vuokrausaste

n. **2,4 €/m²**

Asunto-
kohteiden
hoitokulu

TOIVON HANKKEET KARTALLA

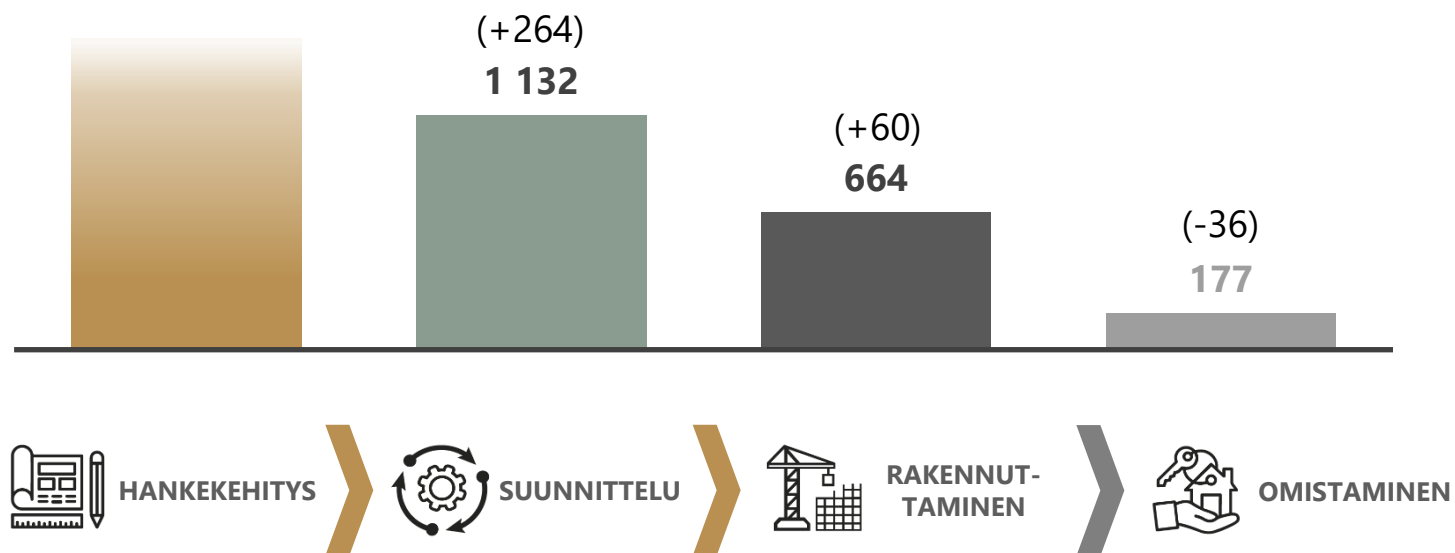


**Toivon hankesalkku
PK-seudulla on
vahva.**

**Sopimuksissa
olevien hankkeiden
sijainnit ovat
houkuttelevia.**

- Valmis
- Rakenteilla
- Sopimukset
- Uudet sopimukset
7-10/2021

HANKESALKKU



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

444

kehitettyä
asuinhuoneistoa

~ 28%

keskimääräinen
kehitysmarginaali

~1 800

asuinhuoneistoa
hankekehityssalkussa

> 68 500m²

vuokrattavaa pinta-
alaa hankekehitys-
salkussa

~375 M€

hankekehityssalkun
käypä arvo

ESIMERKKEJÄ ALOITETUISTA KOHTEISTA



As Oy Tampereen Augustus

- Hervanta
- Kerrostalo
- 65 asuntoa
- 11/2022
- A-energialuokka



As Oy Espoon Utu

- Leppävaara
- Aluerakennus
- 9 asuntoa
- 6/2022



Koy Toivo Päämaja

- Leppävaara
- Toimisto
- 500 m²
- 6/2022

HANKESOPIMUS AVIAPOLIS, VANTAA



- Noin 14 440 kerrosneliömetriä
- Yli 250 asuntoa
- Kolme rakennusmassaa
- Manttaalitie 14, Vantaa
- Lainvoimainen asemakaava



- Tuottovaade alueella n. 4 %
- Viihtyisät ja monipuoliset asunnot
- A-energialuokka
- Suunnittelu ja rakennuslupaprosessi 11/21 – 8/22*
- Rakentaminen 9/2022 – 12/2024*

* Yhtiön arvio aikataulusta.

TOIVON KORTTELIHANKKEITA



- Saunalahti, Espoo 101 asuntoa, rakenteilla
- Lommila, Espoo 127 asuntoa, rakenteilla
- Aviapolis, Vantaa yli 250 asuntoa, suunnitteilla
- Vartiokylä, Helsinki yli 150 asuntoa, kaavoituksessa
- Pohjois-Suurlpelto, Espoo yli 250 asuntoa, kaavoituksessa
- Itäkeskus, Helsinki, yli 100 asuntoa, kaavoituksessa

TARKISTUS TALOUDELLISIIN NÄKYMIIN VUODELLE 2021

TULOSENNUSTE 2021

- Yhtiö arvioi sen liikevoiton olevan 14–16 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2021.
- Yhtiö arvioi aikaisemmin sen liikevoiton olevan 13–16 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2021.

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.

YHTEYSTIEDOT



Markus Myllymäki

Toimitusjohtaja

040 847 6206

markus.myllymaki@toivo.fi



Samuli Niemelä

Talousjohtaja

050 430 3483

samuli.niemela@toivo.fi

LIITE I. TUNNUSLUVUT 30.9.2021*

Konserni	1-9/2021	1-9/2020	Muutos
Liikevaihto	11 120	2 596	8 524
Vuokratuotto	1 852	2 360	-508
Nettovuokratuotto	1 453	1 867	-414
Liikevoitto	9 927	3 922	6 005
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 850	400	1 450
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	83 433	72 757	10 675
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	26 342	14 580	11 762
Sijoituskiinteistöjen myynnit	10 000	0	10 000
Korolliset nettovelat	29 350	44 743	-15 393
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	37 012	10 774	26 238
Luototusaste (LTV), %	35,2 %	61,5 %	-26,3 %-yksikköä
Omavaraisuusaste, %	52,0 %	31,0 %	+21,0 %-yksikköä
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,70	0,24	0,46
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	191,2		
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,15	0,05	0,10
Vuokrausaste, %	98,6 %	99,1 %	-0,5 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	6 642	11 750	-5 108
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	21 135	19 582	1 553

* Tilintarkastamaton

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

KONSERNITULOS 1-9/2021*

Konsernin tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-30.9. 2021	1.1.-30.9. 2020	1.1.-31.12. 2020
Liikevaihto	11 120	2 596	4 250
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	7 953	3 082	5 627
Liiketoiminnan muut tuotot	30	68	68
Materiaalit ja palvelut	-7 099	-314	-858
Henkilöstökulut	-730	-548	-654
Poistot ja arvonalentumiset	-110	-98	-70
Liiketoiminnan muut kulut	-1 239	-863	-1 174
Liikevoitto (-tappio)	9 927	3 922	7 189
Rahoitustuotot	21	9	21
Rahoituskulut	-476	-505	-718
Nettorahoituskulut	-455	-496	-697
Voitto (Tappio) ennen veroja	9 472	3 427	6 492
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-462	-158	-427
Laskennallisten verojen muutos	-1 242	-683	-938
Tuloverot yhteensä	-1 705	-841	-1 365
Tilikauden voitto (tappio)	7 767	2 585	5 127
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	7 543	2 457	4 983
Määräysvallattomille omistajille	-112	-64	144

Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-30.9. 2021	1.1.-30.9. 2020	1.1.-31.12. 2020
Tilikauden voitto (tappio)	7 767	2 585	5 127
Muut laajan tuloksen erät			
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi			
Muuntoerot	-0	-1	-1
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-0	-1	-1
Tilikauden laaja tulos yhteensä	7 767	2 585	5 126
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	7 543	2 457	4 982
Määräysvallattomille omistajille	-112	-64	144

* Tilintarkastamaton

KONSERNITASE 30.9.2021*

1000 euroa	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	83 433	48 157	57 022
Käyttöoikeusomaisuuserät	27	28	17
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	67	166	195
Aineettomat hyödykkeet	10	18	65
Laskennalliset verosaamiset	278	158	21
Pitkäaikaiset varat yhteensä	83 815	48 530	57 320
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	1 129	1 707	500
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	7 885	1 386	2 863
Rahavarat	8 353	3 654	3 154
Lyhytaikaiset varat yhteensä	17 367	6 747	6 517
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt		24 600	-
Varat yhteensä	101 182	79 877	63 837
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	1 000	1 000	1 000
Pääomalainat	16 921	15 309	15 661
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	14 756	0	-
Muuntoerot	-0	-1	-1
Kertyneet voittovarot	18 287	8 069	10 537
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	50 964	24 378	27 197
Määräysvallattomien omistajien osuus	204	404	92
Oma pääoma yhteensä	51 169	24 782	27 289

1000 euroa	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	28 207	22 890	23 097
Vuokrasopimusvelat	4 142	1 835	2 463
Lähipiirilainat	3 000	572	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	1 478	0	631
Laskennalliset verovelat	3 247	1 863	1 982
Pitkäaikaiset velat yhteensä	40 073	27 159	28 173
Lyhytaikaiset velat			
Rahoituslaitoslainat	494	362	600
Vuokrasopimusvelat	13	33	28
Lähipiirilainat	369	296	369
Ostovelat ja muut velat	9 064	4 835	7 378
Lyhytaikaiset velat yhteensä	9 940	5 525	8 375
Velat yhteensä	50 013	32 685	36 547
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	22 410	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	101 182	79 877	63 837

* 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.