

Toivo Group Oyj:n LIIKETOIMINTAKATSAUS 1.1.-31.3.2024

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki
Talousjohtaja Samuli Niemelä



Tilaisuuden pääkohdat

- Katsauskausi lyhyesti
- Avainluvut
- Q1/24 avainluvut
- Strategian kertaaminen
- Toimintaympäristön näkymä
- Hankkeiden käynnistys vastavirtaan
- Perheasuntojen portfoliokauppa
- Näkymät



Tammi-maaliskuu 2024 lyhyesti

- Liikevaihto 10,3 M € (13,6 M €), -25 %
- Liikevoitto 1,2 M € (2,8 M €) -57 %
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 0 (50) uudelle asunnolle
- **TALOJEN RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 0 (0) asunnon rakentaminen
- **ASUNTOJEN OMISTAMINEN:** Valmistui 72 (91) asuntoa
- Toimintaympäristö haastaa asuntokehittäjiä, rakentajia ja omistajia
- Vuokrausaste 92,9 %



Avainluvut*

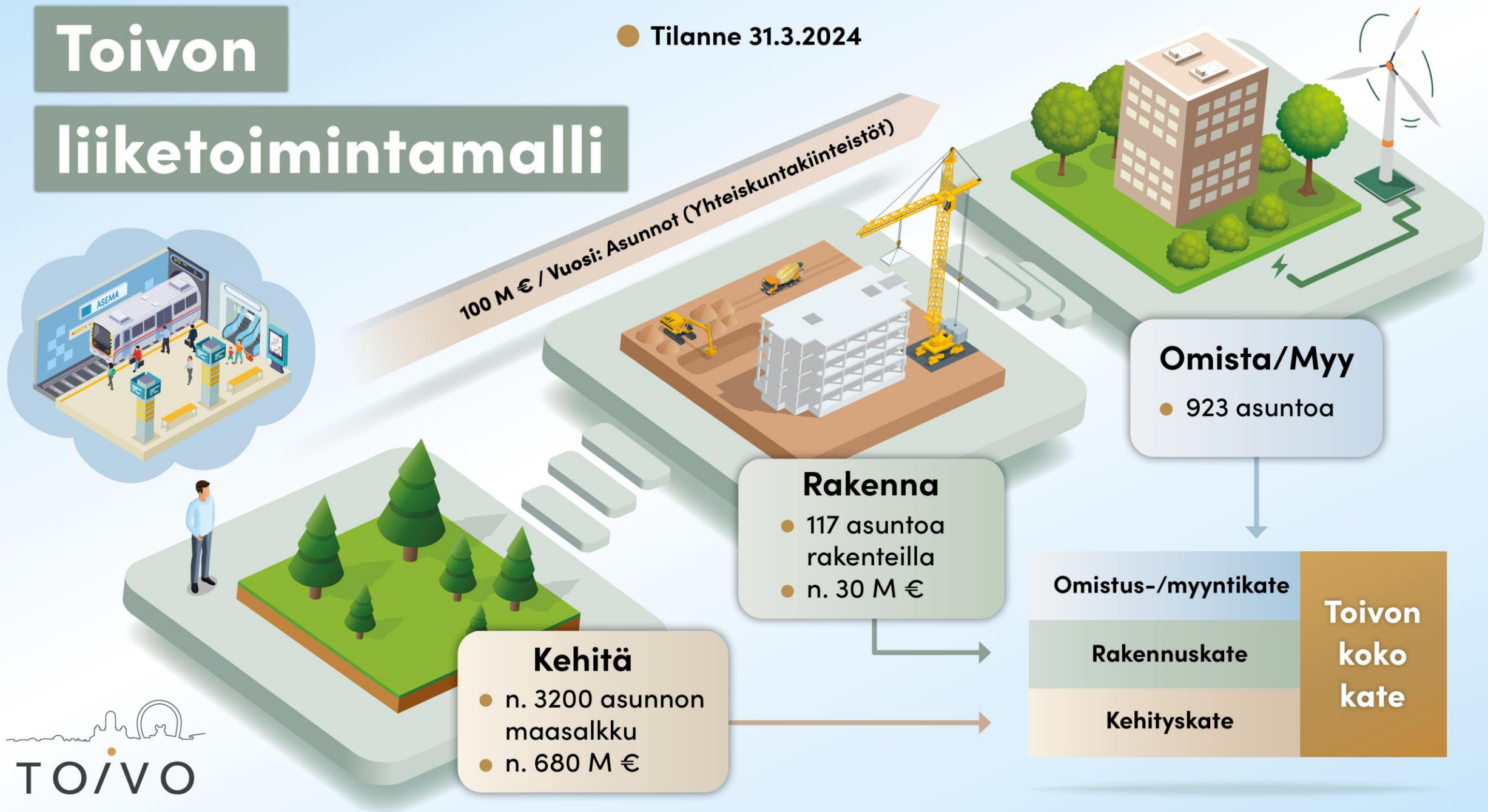
Tuhatta euroa	1.1.-31.3.2024	1.1.-31.3.2023	muutos, %
Liikevaihto	10 268	13 637	-25 %
Liikevoitto	1 181	2 772	-57 %
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	1 181	2 772	-57 %
Tilikauden tulos	81	1 579	-95 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,00	0,03	-94 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	165 439	163 934	1 %
Taloudellinen vuokrausaste	92,9 %	98,4 %	-6 %
Oma pääoma yhteensä	68 673	71 583	-4 %
Taseen loppusumma	189 918	187 227	1 %

* Tilintarkastamaton

Toivon

liiketoimintamalli

● Tilanne 31.3.2024



Strategia



Kehittäminen

Tyypillinen kesto	2-4 vuotta
Oman pääoman sitovuus	n. 0 – 5 % hankkeesta
Oman pääoman tuotto*	n. 0 - 50 %

Rakentaminen

Tyypillinen kesto	1 vuoden
Oman pääoman sitovuus	n. 20 % hankkeesta
Oman pääoman tuotto*	n. 20 - 50 %

Omistaminen / Myynti

Tyypillinen kesto	+ 50 vuotta
Oman pääoman sitovuus	n. 40 % hankkeesta
Oman pääoman tuotto*	n. 5 - 10 %

* Oman pääoman tuotto Toivon toteuttamissa kohteissa vuosina 2019 – 2023. Tuotossa on suurta vaihtelua kohteittain ja vuosittain.

Toimintaympäristön näkymä

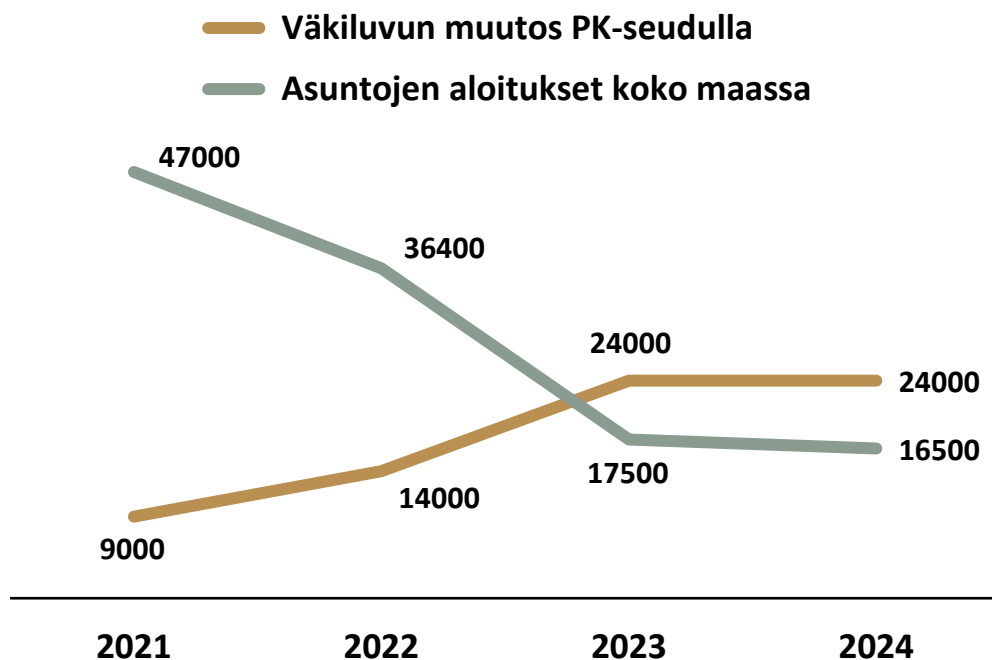
	Syksy 2022	Näkymä 12 kk	Kevät 2024	Näkymä 12 kk
Korot	(n. 2-3 %) Korot nousussa	Negatiivinen (-)	(n. 3-4 %) Korot laskussa	Positiivinen (+)
Valmistuvat asunnot	Valmistuvia kohteita paljon	Negatiivinen (-)	Valmistumiset loppuneet	Positiivinen (+)
Muuttovoitto PK-seutu	+ 10 000 ihmistä vuosi	Negatiivinen (-)	+ 20 000 ihmistä vuosi	Positiivinen (+)
Toimijoiden määrä	Normaali markkina	Negatiivinen (-)	Toimijat vähentyneet	Positiivinen (+)
Rakennuskustannukset	Nousussa	Negatiivinen (-)	Laskussa	Positiivinen (+)
Ylläpitokustannukset	Nousussa	Negatiivinen (-)	Tasaantuneet	Positiivinen (+)
Erikoistilanteita	Ei tarjolla	Negatiivinen (-)	Tarjolla niukasti	Positiivinen (+)
Rahoitusympäristö	Tasainen	Neutraali (+/-)	Tiukentunut	Negatiivinen (-)



Markkinaympäristö liiketoiminnan käynnistämiseen on merkittävästi parantunut syksy 22 -> kevät 24.

Lähteet: Suomen Pankin tilastot 25.4.2024, Rakennusteollisuus suhdannekatsaus maaliskuu 2024, Helsingin seudun suunnat, Asiakastieto Oy, Tilastokeskuksen tilastot 25.4.2024

Käynnistämme hankkeita vastavirtaan!



Lähteet: Helsingin seudun suunnat, Tilastokeskuksen tilastot 25.4.2024

Näkemyksemme mukaan:

- PK-seudun muuttovoitto
- Pysähtyneet asuntoaloitukset
- Korkomarkkinan laskeminen

Käynnistää yleisesti asuntorakentamisen Tampereella ja PK-seudulla H1/2025. Sitä ennen on erinomainen aika investoida, koska:

- Saadaan vielä maltillisia rakennuskustannuksia
- Rakentamisen resursseja on hyvin tarjolla
- Tontteja on hyvin tarjolla

Perheasuntojen portfoliokauppa

Toivo myi 8.5.2024 5 asuinkohteen ja 117 asunnon portfolion Novus Family Homes Oy:lle.

Perheasuntoportfolio oli rivi- ja paritaloja, joissa oli seuraavat ominaisuudet:

1. Oma piha
2. Luonnonläheisyys
3. Puurakentaminen
4. Järkevä asuntokoko

Portfoliokauppa oli erinomainen onnistuminen nykyisessä transaktiomarkkinassa. Portfoliokauppa on osoitus Toivon asuntoportfolion haluttavuudesta myös kansainvälisten instituutionaalisten sijoittajien näkökulmasta.



Taloudelliset näkymät

NÄKYMÄT VUODELLE 2024

- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan ilman käypien arvojen muutosta 6 – 12 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2024.
- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 8 – 14 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2024.

TALOUELLISET TAVOITTEET 2024 – 2026

- Osakekohtaista pitkäaikaista nettovarallisuutta (NAV/osake) kasvatetaan merkittävästi vuosittain.
- Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia 20 M € vuonna 2026.
- Kehittämisessä ja rakentamisessa saavutetaan 100 M € vuosittainen volyymi (liikevaihto ja sijoitukset) vuoden 2026 loppuun mennessä (n. 63 M € vuonna 2023).
- Omavaraisuusaste yli 40 %.
- Osingonmaksussa huomioidaan yhtiön sijoitustarpeet ja taloudellinen asema.

Kiitos!



Markus Myllymäki

Toimitusjohtaja

040 847 6206

markus.myllymaki@toivo.fi



Samuli Niemelä

Talousjohtaja

050 430 3483

samuli.niemela@toivo.fi

Liitteet

TO/VO

Liite 1. Tunnusluvut 31.3.2024*

Konserni, 1 000 euroa	1-3/2024	1-3/2023	Muutos
Liikevaihto	10 268	13 637	-3 369
Vuokratuotto	2 090	1 495	595
Nettovuokratuotto	1 455	1 089	366
Liikevoitto	1 181	2 772	-1 591
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	1 181	2 772	-1 591
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	-30	449	-480
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	165 439	163 934	1 505
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	1 250	7 593	-6 343
Sijoituskiinteistöjen myynnit	-	65	-65
Korolliset nettovelat	104 608	91 276	13 332
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	56 453	60 972	-4 519
Luototusaste (LTV), %	63,2 %	55,7 %	7,5 %
Omavaraisuusaste, %	36,48 %	39,36 %	-2,9 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,96	1,11	-0,14
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	-13,1	26,3	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,00	0,03	-0,03
Vuokrausaste, %	92,90 %	98,40 %	-5,5 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliömetriä	34 052	22 501	11 551
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliömetriä	14 893	15 224	-331

* Tilintarkastamaton

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

Konsernitulos 1-3/2024*

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-31.3.2024	1.1.-31.3.2023
Liikevaihto	10 268	13 637
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	-119	1 264
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-
Materiaalit ja palvelut	-7 279	-10 891
Henkilöstökulut	-698	-505
Poistot ja arvonalentumiset	-26	-7
Liiketoiminnan muut kulut	-966	-726
Liikevoitto (-tappio)	1 181	2 772
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-	-
Rahoitustuotot	2	2
Rahoituskulut	-1 206	-562
Nettorahoituskulut	-1 204	-560
Voitto (Tappio) ennen veroja	-23	2 212
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	21	-291
Laskennallisten verojen muutos	84	-342
Tuloverot yhteensä	105	-633
Tilikauden voitto (tappio)	81	1 579
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	94	1 557
Määräysvallattomille omistajille	-13	22

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-31.3.2024	1.1.-31.3.2023
Tilikauden voitto (tappio)	81	1 579
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	-	-2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	-2
Tilikauden laaja tulos yhteensä	81	1 576
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	94	1 555
Määräysvallattomille omistajille	-13	22
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	0,00	0,03
Ei kassavirtaperusteiset osakepalkkiojärjestelmän kulut	-41	-38

* Tilintarkastamaton

Konsernitase 31.3.2024*

1 000 euroa	31.3.2024	31.3.2023
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	139 699	163 934
Käyttöoikeusomaisuuserät	84	18
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	198	63
Aineettomat hyödykkeet	9	13
Pitkäaikaiset saamiset	249	522
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	48	69
Laskennalliset verosaamiset	310	124
Pitkäaikaiset varat yhteensä	140 596	164 743
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	11 856	9 778
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	8 613	8 360
Rahavarat	3 114	4 345
Lyhytaikaiset varat yhteensä	23 582	22 483
Varat yhteensä	189 918	187 227

1 000 euroa	31.3.2024	31.3.2023
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	17 302	17 280
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	20 998	18 061
Muuntoerot	-27	-27
Kertyneet voittovarot	29 133	35 054
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	68 406	71 368
Määräysvallattomien omistajien osuus	267	215
Oma pääoma yhteensä	68 673	71 583
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	79 861	81 054
Vuokrasopimusvelat	7 104	8 445
Lähipiirilainat	2 400	2 500
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	479	416
Laskennalliset verovelat	5 658	7 008
Pitkäaikaiset velat yhteensä	95 502	99 422
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	3 738	2 589
Vuokrasopimusvelat	578	616
Lähipiirilainat	567	2
Varaukset	-	-
Ostovelat ja muut velat	7 864	13 015
Laskennalliset verovelat	-	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 747	16 222
Velat yhteensä	108 249	115 644
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	12 996	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	189 918	187 227

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