

Toivo Group Oyj:n PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2024

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki
Talousjohtaja Samuli Niemelä



Tilaisuuden pääkohdat

- Avainluvut
- Katsauskausi lyhyesti
- Noin 100 M € vastavirtauutiset ja sopimukset
- Strategiamuutos ja markkina
- Suuret kansainväliset sijoittajat
- Yhteiskuntakiinteistöt tuotantoon
- Näkymät



Tammi-kesäkuu 2024 lyhyesti

- Liikevaihto 28,4 M € (19,7 M €), +44 %
- Liikevoitto 2,3 M € (5,7 M €) -59 %
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 173 (50) uudelle asunnolle ja kahdelle yhteiskuntakiinteistölle.
- **RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 85 (76) asunnon rakentaminen
- **OMISTAMINEN:** Valmistui 159 (199) asuntoa
- Toimintaympäristö haastaa asuntokehittäjiä, rakentajia ja omistajia
- Vuokrausaste 92,1 %



Avainluvut*

Tuhatta euroa	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023	muutos, %
Liikevaihto	28 403	19 727	44 %
Liikevoitto	2 344	5 650	-59 %
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	2 344	5 650	-59 %
Tilikauden tulos	437	3 248	-87 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,00	0,06	-100 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	135 137	168 139	-20 %
Taloudellinen vuokrausaste	92,1 %	97,8 %	-6 %
Oma pääoma yhteensä	68 537	73 227	-6 %
Taseen loppusumma	161 176	194 476	-17 %

* Tilintarkastamaton

Toivon

liiketoimintamalli

Tilanne 30.6.2024



100 M € / Vuosi: Asunnot (Yhteiskuntakiinteistöt)



Omista/Myy

● 783 asuntoa

Rakenna

- 114 asuntoa rakenteilla
- n. 30 M €

Kehitä

- n. 3150 asunnon ja 2 yhteiskuntakiinteistön hankesalkku
- n. 680 M €

Omistus-/myyntikate

Rakennuskate

Kehityskate

Toivon
koko
kate

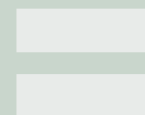
Noin 100 M € sopimukset ja vastavirtauutiset

Sopimus	Koko	Asuntoja / m ²	Kehitys	Rakennus	Omistus	Myynti	Kassavirta/tase
Asuntoportfolio toteuttaminen Nuveen	41,85 M €	141 kpl	X	X		X	Kassavirta
Asuntoportfolion myynti Novus/Niam	yli 20 M €	117 kpl	X	X	X	X	Kassavirta
Yhteiskuntakiinteistö Esperi Kangasala	13 M €	4100 m ²	X	X	X	X	Tase
Omistusasuntojen rivi- ja paritalokohde Espoo	6,8 M €	17 kpl	X	X		X	Kassavirta
Asuntojen projektijohtourakointi Vantaa	6,4 M €	36 kpl	X	X			Kassavirta
Yhteiskuntakiinteistö Norlandia Espoo	4,5 M €	1200 m ²	X	X	X	X	Tase
Asuntojen erikoistilannekohde Järvenpää	4 M €	15 kpl		X	X	X	Tase
Yhteensä	Noin 100 M €	326 kpl ja 4300 m²					

Valmiiden kiinteistöjen
myyntiä taseesta noin
30 M €



Rakennettavien
kiinteistöjen myyntiä
noin 70 M €



Q2/2024 aikana saavutetut
sopimukset yhteensä noin
100 M €

Strategiamuutos ja markkina

Q2/2024 aikana saavutetut noin 100 miljoonan euron sopimukset eivät ole tulleet markkinamuutoksesta vaan yhtiön syksyllä 2022 aloitetusta työstä, johon kuuluvat:

1. Aktiivinen markkinatutkimus ja tosiasioden myöntäminen.
2. Skenaariotyöskentely eri markkinatilanteisiin.
3. Strategian ja liiketoimintamallin päivittäminen markkinatilannetta ja skenaarioita vastaavaksi.
4. Kurinalainen strategian ja liiketoimintamallien muutosten toimeenpano.

Suomen asuntomarkkinoiden pääajurit:

1. Korkea inflaatio ja korko Euroopassa.
2. Valmiiden asuntojen ylitarjonta Suomessa.
3. Asuntomarkkinoilla jatkuva muutos toimijoissa.

Yhteenveto: Markkina on vaikea, mutta näkymä 6-12 kuukauden päähän on parempi.

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 %



Kiinteistömyynnit osana strategiamuutosta

*Toivo on päivittänyt strategiaansa mahdollistamaan kiinteistömyynnit.
Toivo suoritti ensimmäisen yli 20 miljoonan euron kiinteistömyynnin Novus Family Homes Oy:lle. Toivo on päivittänyt strategiaansa ja tehnyt ensimmäiset kiinteistömyynnit riskienhallinnallisista ja liiketoiminnallisista syistä:*

RISKIENHALLINNALLISET SYYT:

1. Omavaraisuusasteen paraneminen
2. Lainamäärän pieneneminen
3. Korkokustannusten aleneminen
4. Likviditeetin kasvattaminen

LIIKETOIMINNALLISET SYYT:

1. Liikkumavapauden kasvattaminen
2. Mahdollistaa uusien hankkeiden toteuttamisen
 - Esimerkiksi noin 70 miljoonan euron sopimukset toisella vuosineljänneksellä uusiin hankkeisiin.
3. Markkinoiden avautumiseen valmistautuminen
 - Kyky hyödyntää tonttimaan, resurssien ja materiaalien saatavuutta.

Suuret kansainväliset institutionaaliset sijoittajat

nuveen

A TIAA Company

NIAM

Toivo on tehnyt isoja kauppoja suurille kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Toivo on pystynyt tarjoamaan sijoittajille:

1. Tuotteita, joille on kansainvälinen kysyntä (tuotto, tuote, hinta ja sijainti).
2. Helpon ratkaisun sijoittaa.
3. Liiketoimintamallin, joka kattaa koko sijoittamisen arvoketjun.
4. Paikallisen ymmärryksen markkinoista ja arvoketjusta.
5. Luotettavan ja uskottavan kumppanin.
6. Portfoliota, jotka sisältävät sekä valmiita, että rakennettavia kohteita.
7. Kyvyn ratkaista osittain rakennusaikaisen rahoituksen.

Yhteiskuntakiinteistöt tuotantoon

Toivo aloitti syyskuussa 2023 yhteiskuntakiinteistöjen pilotointivaiheen ja on päättänyt siirtyä tuotantovaiheeseen. Pilotoinnin tulokset ovat olleet lupaavia. Yhtiö on päättänyt siirtyä tuotantoon seuraavista syistä:

- 1. LIIKETOIMINTAMALLI:** Yhtiö pystyy toteuttamaan kehittä, rakenna ja omista/myy liiketoimintamalliaan samalla tavalla yhteiskuntakiinteistöissä, kuin asunnoissa.
- 2. RAKENNUSTYYPPI:** Yhteiskuntakiinteistöt ovat hankekehitykseltään ja rakennustekniikaltaan kaikista kiinteistötyypeistä lähimpänä asuinhankeita, jonka vuoksi voimme hyödyntää Toivon osaamista ja kokemusta laajasti.
- 3. MARKKINAT:** Yhteiskuntakiinteistöt on järjestäytymättömämpi markkina, kuin asunnot.
- 4. TURVALLISUUS / HAJAUTUS:** Yhteiskuntakiinteistömarkkina ei ole yhtä herkkä korkomuutoksille. Yhtiö hakee yhteiskuntakiinteistöistä myös hajautusta.



Yhteiskuntakiinteistö Norlandia Espoo



Yhteiskuntakiinteistö Espero Kangasala

Taloudelliset näkymät

NÄKYMÄT VUODELLE 2024

- Yhtiö arvioi liikevoiton ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia olevan 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 volyyymi (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 30.6.2024*

Konserni, 1 000 euroa	1-6/2024	1-6/2023	Muutos
Liikevaihto	28 403	19 727	8 676
Vuokratuotto	3 989	3 196	793
Nettovuokratuotto	2 607	2 329	278
Liikevoitto	2 344	5 650	-3 307
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	2 344	5 650	-3 307
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 131	847	284
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	135 137	168 139	-33 002
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3 553	15 997	-12 444
Sijoituskiinteistöjen myynnit	29 758	130	29 628
Korolliset nettovelat	69 273	96 333	-27 061
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	55 257	62 944	-7 687
Luototusaste (LTV), %	51,3 %	57,3 %	-6 %
Omavaraisuusaste, %	43,0 %	39,3 %	3,7 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,94	1,14	-0,20
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	-17,2	9,3	-26,5
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	0,00	0,06	-0,06
Vuokrausaste, %	92,1 %	97,8 %	-5,7 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	26 829	25 769	1 060
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	14 813	15 143	-330

Konsernitulos 1-6/2024*

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
Liikevaihto	28 403	19 727
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	-1 282	2 426
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-
Materiaalit ja palvelut	-21 298	-14 420
Henkilöstökulut	-1 315	-623
Poistot ja arvonalentumiset	-52	-15
Liiketoiminnan muut kulut	-2 112	-1 444
Liikevoitto (-tappio)	2 344	5 650
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	0
Rahoitustuotot	4	24
Rahoituskulut	-2 240	-1 302
Nettorahoituskulut	-2 237	-1 277
Voitto (Tappio) ennen veroja	108	4 373
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-789	-442
Laskennallisten verojen muutos	1 118	-682
Tuloverot yhteensä	330	-1 125
Tilikauden voitto (tappio)	437	3 248
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	460	3 208
Määräysvallattomille omistajille	-23	42

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-30.6.2024	1.1.-30.6.2023
Tilikauden voitto (tappio)	437	3 248
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	-	12
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	12
Tilikauden laaja tulos yhteensä	437	3 260
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	460	3 219
Määräysvallattomille omistajille	-23	42
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	-0,00	0,06
Ei kassavirtaperusteiset osakepalkkiojärjestelmän kulut	-81	-94

* Tilintarkastamaton

Konsernitase 30.6.2024*

1 000 euroa	30.6.2024	30.6.2023
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	135 137	168 139
Käyttöoikeusomaisuuserät	71	15
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	189	59
Aineettomat hyödykkeet	8	13
Pitkäaikaiset saamiset	427	602
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	48	69
Laskennalliset verosaamiset	319	129
Pitkäaikaiset varat yhteensä	136 199	169 027
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	3 455	11 332
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	11 642	10 150
Rahavarat	9 880	3 967
Lyhytaikaiset varat yhteensä	24 978	25 449
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	-
Varat yhteensä	161 176	194 476

1 000 euroa	30.6.2024	30.6.2023
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	17 302	17 280
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	20 998	18 061
Muuntoerot	-27	-13
Kertyneet voittovarot	28 986	36 664
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	68 260	72 992
Määräysvallattomien omistajien osuus	277	235
Oma pääoma yhteensä	68 537	73 227
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	69 066	87 068
Vuokrasopimusvelat	6 135	7 184
Lähipiirilainat	-	2 500
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	495	431
Laskennalliset verovelat	4 619	7 361
Pitkäaikaiset velat yhteensä	80 314	104 545
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	2 841	2 589
Vuokrasopimusvelat	510	525
Lähipiirilainat	107	2
Varaukset	-	-
Ostovelat ja muut velat	8 868	13 588
Laskennalliset verovelat	-	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 325	16 704
Velat yhteensä	92 640	121 249
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	161 176	194 476

* 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