

# Toivo Group Oyj:n LIIKETOIMINTAKATSAUS 1.1.-30.9.2023

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki  
Rahoitusjohtaja Lauri Rekola



# Tilaisuuden pääkohdat

- Katsauskausi lyhyesti
- Q3/23 avainluvut
- Yhteiskuntakiinteistöjen pilotointi
- Ensimmäiset erikoistilannekohteet
- Strategiatyö
- Näkymät vuodelle 2023



## Tammi-syyskuu 2023 lyhyesti

- Liikevaihto 33,6 M € (13,3 M €), +153 %
- Liikevoitto 7,8 M € (18,01 M €), - 57 %
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 50 (302) uudelle asunnolle
- **TALOJEN RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 76 (464) asunnon rakentaminen
- **ASUNTOJEN OMISTAMINEN:** Valmistui 330 (309) asuntoa
- Toimintaympäristö haastaa asuntokehittäjiä, rakentajia ja omistajia
- Vuokrausaste 97,8 %



# Avainluvut\*

Tuhatta euroa	1.1.-30.9.2023	1.1.-30.9.2022	muutos, %
Liikevaihto	33 619	13 283	153 %
Liikevoitto	7 753	18 015	-57 %
Tilikauden tulos	4 112	13 400	-69 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,07	0,25	-70 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	171 914	160 681	7 %
Taloudellinen vuokrausaste	97,8 %	98,7 %	-1 %
Oma pääoma yhteensä	74 121	70 962	4 %
Taseen loppusumma	196 313	183 317	7 %

\* Tilintarkastamaton



# Toivon

# liiketoimintamalli

● Tilanne 30.9.2023



**Kehitä**

- n. 3200 asunnon maasalkku
- n. 680 M €



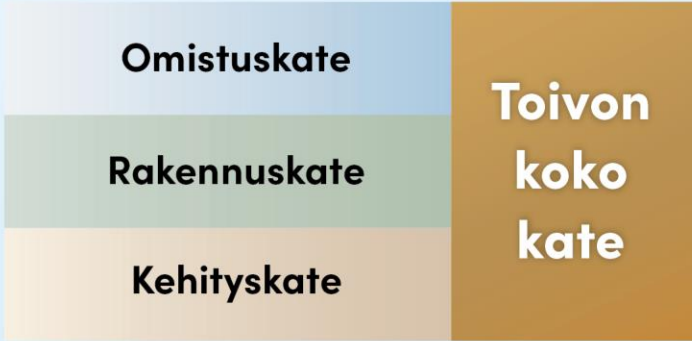
**Rakenna**

- 245 asuntoa rakenteilla
- n. 50 M €



**Omista**

- 873 asuntoa vuokralla



# Yhteiskuntakiinteistöjen pilotointi

Toivo aloittaa pilotoinnin yhteiskuntakiinteistöissä.  
Pilotointia johtaa DI Perttu Aikkila.

**Toivoa kiinnostavat yhteiskuntakiinteistöt:**

**Päiväkodit**

**Vanhusten-  
kodit**

**Erityis-  
asuminen**

**Kuntien ja  
kaupunkien  
tarpeet**

Käynnissä yli 5 potentiaalista neuvottelua uusista yhteiskuntakiinteistöhankeista.

## **Miksi?**

Yhteiskuntakiinteistöt ovat yksi defensiivisimmistä kiinteistötyypeistä koska:

- A) Vuokrasopimukset ovat pitkiä**
- B) Vuokrasopimukset ovat inflaatio suojaajia**
- C) Yhteiskuntakiinteistöjen tarve on valtava**
- D) Tarve ei ole markkinasidonnainen.**



# Ensimmäiset kiinteistöjen erikoistilanteet

Toivon kiinteistöjen erikoistilanneyksikkö on syksyn 2023 aikana aloittanut useita keskusteluja ja neuvotteluja kiinteistöjen erikoistilanteista.

Keskustelukumppanina tyypillisesti ovat olleet pankit ja vakuudenasettajat.

Kerroimme lehdistötiedotteella 3.10.2023 ja 6.10.2023 kahdesta ensimmäisestä kiinteistöjen erikoistilannehankkeesta.

## Toivon erikoistilannehankkeet:

### 6 ASUNTOA, HELSINKI

**Sijainti:** Itä-Helsinki

**Asuntomäärä:** 6

**Valmiusaste:** Noin 15 %

**Asuntotyyppi:** Paritaloja ja erillistaloja

**Valmistuminen:** 9/2024

### 13 ASUNTOA, HELSINKI

**Sijainti:** Itä-Helsinki

**Asuntomäärä:** 13

**Valmiusaste:** Noin 55 %

**Asuntotyyppi:** Rivitalo ja paritaloja

**Valmistuminen:** 6/2024



# Strategiapäivitys

## LÄHTÖKOHDAT

### Markkinamuutos

Vuonna 2022 – 2023 alkoi voimakas markkinamuutos.

### Reagoinnin aloitus

Toivo aloitti syksyllä 2022 markkinamuutokseen reagoinnin.

### Päivittäinen liiketoiminta

Onnistunut ja ajoissa tehty strateginen reagointi ja sen johtaminen päivittäiseen liiketoimintaan.

## 12 KUUKAUDEN REAGOINNIN TULOKSET

Liikevaihto: + 153 %

Sijoituskiinteistöjen määrä: + 7 %

Taseen loppusumma: + 7 %

Olemme 12 kuukauden aikana tehneet hyvin harkiten uusia investointeja ja aloittaneet kassavirtaliiketoimintojen skaalauksen.

## PÄIVITETTY STRATEGIA

Strategiatyö on ollut syksyn 2023 aikana käynnissä.

Tulemme julkaisemaan viimeistään **vuoden 2023 tilinpäätöksen julkaisun yhteydessä** päivitetyn strategian.



# Taloudelliset näkymät

## NÄKYMÄT VUODELLE 2023

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

## TALOUELLISET 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](mailto:markus.myllymaki@toivo.fi)



**Lauri Rekola**

Rahoitusjohtaja

044 543 2179

[lauri.rekola@toivo.fi](mailto:lauri.rekola@toivo.fi)



# Liitteet

TOIVO





# Liite 1. Tunnusluvut 30.9.2023\*

Konserni, 1 000 euroa	1-9/2023	1-9/2022	Muutos
Liikevaihto	33 619	13 283	20 336
Vuokratuotto	5 094	2 604	2490
Nettovuokratuotto	3 792	1851	1 941
Liikevoitto	7 753	18 015	-10 261
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 281	1 511	-230
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	171 914	160 681	11 233
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	19 688	44 060	-24 372
Sijoituskiinteistöjen myynnit	276	3 478	-3 202
Korolliset nettovelat	99 285	89 212	10 073
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	64 019	61 059	2 962
Luototusaste (LTV), %	57,8 %	55,5 %	2,2 %
Omavaraisuusaste, %	38,9 %	39,2 %	-0,3 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	1,16	1,11	0,05
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	4,4	59,3	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR <sup>1)</sup>	0,07	0,25	-0,17
Vuokrausaste, %	97,8 %	98,7 %	-0,9 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	31 524	17 937	13 587
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	14 893	16 189	-1 296

\* Tilintarkastamaton

<sup>1)</sup> Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen 22.4.2021 päättämä osakkeiden käänteinen splittaus huomioitu osakemäärissä

# Konsernitulos 1-9/2023\*

## Konsernin tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-30.9.2023	1.1.-30.9.2022
Liikevaihto	33 619	13 283
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	2 789	15 269
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-
Materiaalit ja palvelut	-25 640	-8 465
Henkilöstökulut	-837	-741
Poistot ja arvonalentumiset	-30	-30
Liiketoiminnan muut kulut	-2 148	-1 300
<b>Liikevoitto (-tappio)</b>	<b>7 753</b>	<b>18 015</b>
<b>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rahoitustuotot	24	42
Rahoituskulut	-2 289	-919
<b>Nettorahoituskulut</b>	<b>-2 265</b>	<b>-877</b>
<b>Voitto (tappio) ennen veroja</b>	<b>5 488</b>	<b>17 139</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-522	-463
Laskennallisten verojen muutos	-854	-3 276
Tuloverot yhteensä	-1 376	-3 739
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>4 112</b>	<b>13 400</b>
<b>Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	4 063	13 353
Määräysvallattomille omistajille	49	47

## Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-30.9.2023	1.1.-30.9.2022
<b>Tilikauden voitto (tappio)</b>	<b>4 112</b>	<b>13 400</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	12	-22
<b>Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä</b>	<b>12</b>	<b>-22</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>4 124</b>	<b>13 378</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>		
Emoyhtiön omistajille	4 075	13 333
Määräysvallattomille omistajille	49	47
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	0,07	0,25
Ei kassavirtaperusteiset osakepalkkiojärjestelmän kulut	-153	0

\* Tilintarkastamaton

# Konsernitase 30.9.2023\*

1000 euroa	30.9.2023	30.9.2022
<b>VARAT</b>		
<b>Pitkäaikaiset varat</b>		
Sijoituskiinteistöt	171 914	160 681
Käyttöoikeusomaisuuserät	12	24
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	76	58
Aineettomat hyödykkeet	16	167
Pitkäaikaiset saamiset	712	0
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistelevät sijoitukset	69	2
Laskennalliset verosaamiset	148	248
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>172 946</b>	<b>161 179</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>		
Vaihto-omaisuus	12 222	9 526
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	7 063	7 500
Rahavarat	4 083	5 112
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>23 367</b>	<b>22 138</b>
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt		
<b>Varat yhteensä</b>	<b>196 313</b>	<b>183 317</b>
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	17 280	16 943
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 983	18 061
Muuntoerot	-13	-24
Kertyneet voittovarot	37 629	34 818
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>	<b>73 879</b>	<b>70 799</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus	242	163
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>74 121</b>	<b>70 962</b>

1000 euroa	30.9.2023	30.9.2022
<b>VELAT</b>		
<b>Pitkäaikaiset velat</b>		
Rahoituslaitoslainat	90 428	83 167
Vuokrasopimusvelat	6 886	8 321
Lähipiirilainat	2 500	-
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	447	1 311
Laskennalliset verovelat	7 567	7 451
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>107 828</b>	<b>100 249</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>		
Rahoituslaitoslainat	2 589	921
Vuokrasopimusvelat	513	605
Lähipiirilainat	4	-
Varaukset	-	-
Ostovelat ja muut velat	11 250	10 580
Laskennalliset verovelat	7	
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>14 364</b>	<b>12 105</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>122 192</b>	<b>112 355</b>
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-
<b>Oma pääoma ja velat yhteensä</b>	<b>196 313</b>	<b>183 317</b>

\* 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](https://sijoittajille.toivo.fi)**