

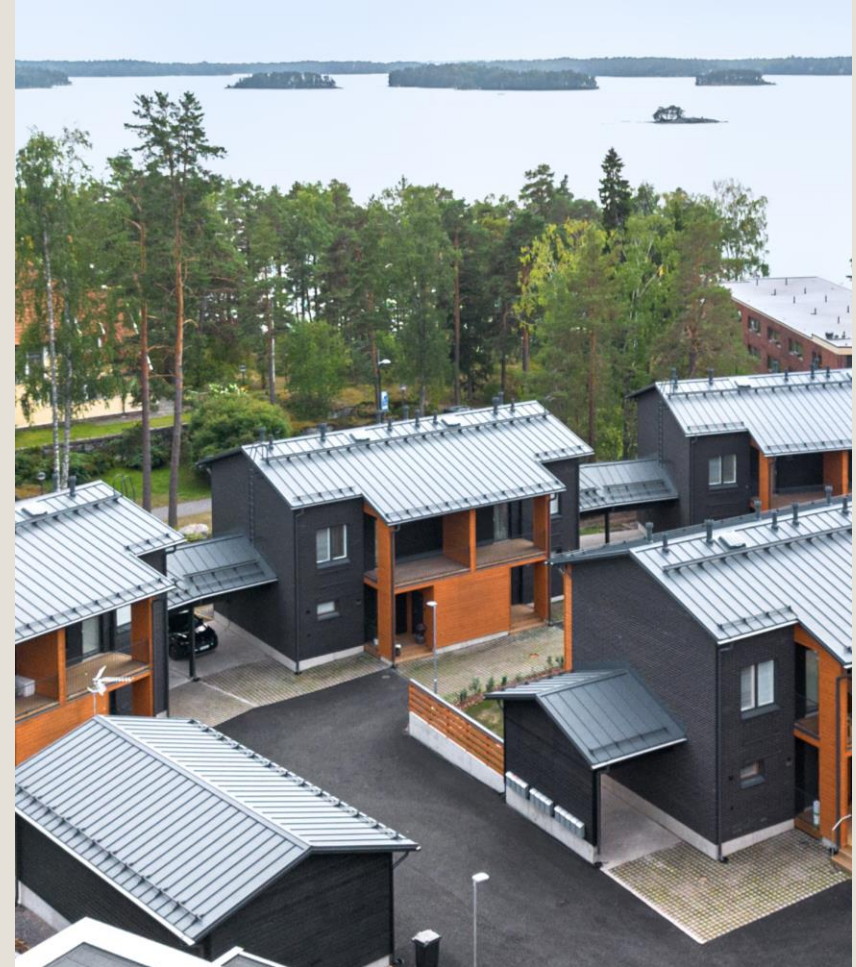
Toivo Group Oyj:n LIIKETOIMINTAKATSAUS 1.1.-30.9.2024

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki
Talousjohtaja Samuli Niemelä



Tilaisuuden pääkohdat

- Avainluvut
- Katsauskausi lyhyesti
- Toivo valmistautuu kasvavaan asuntokysyntään
- Hyvä aika investoida
- 30,5 M € vastavirtauutiset Q3/2024
- Kiinteistömyynnit osana strategiamuutosta
- Näkymät



Avainluvut*

Tuhatta euroa	1.1.-30.9.2024	1.1.-30.9.2023	muutos, %
Liikevaihto	32 587	33 619	-3 %
Liikevoitto	3 405	7 753	-56 %
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	3 405	7 753	-56 %
Tilikauden tulos	332	4 112	-92 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	0,01	0,07	-91 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	138 554	171 914	-19 %
Taloudellinen vuokrausaste	91,4 %	97,8 %	-7 %
Oma pääoma yhteensä	68 500	74 121	-8 %
Taseen loppusumma	162 228	196 313	-17 %

* Tilintarkastamaton

Tammi-syyskuu 2024 lyhyesti

- Liikevaihto 32,6 M € (33,6 M €), -3 %
- Liikevoitto 3,4 M € (7,8 M €) -56 %
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 220 (50) uudelle asunnolle ja kahdelle yhteiskuntakiinteistölle.
- **RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 196 (76) asunnon rakentaminen
- **OMISTAMINEN:** Valmistui 165 (330) asuntoa
- Toimintaympäristö haastaa asuntokehittäjiä, rakentajia ja omistajia
- Vuokrausaste 91,4 %

Toivon liiketoimintamalli

Tilanne 30.9.2024



100 M € / Vuosi: Asunnot (Yhteiskuntakiinteistöt)



Omista/Myy

● 805 asuntoa

Rakenna

- 219 asuntoa rakenteilla
- n. 56 M €

Kehitä

- n. 3197 asunnon ja 2 kpl yhteiskuntakiinteistön hankesalkku
- n. 695 M €

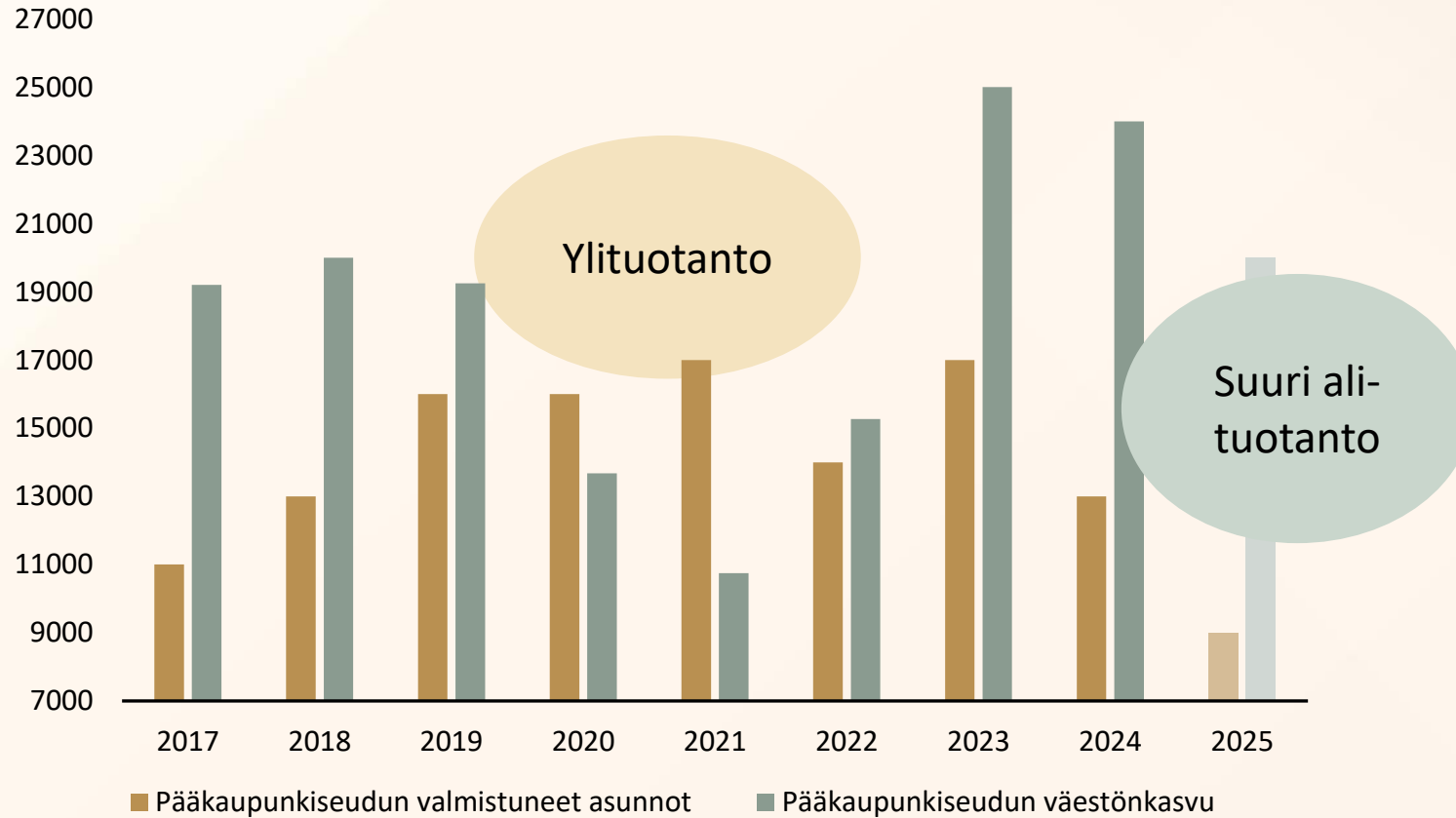
Omistus-/myyntikate

Rakennuskate

Kehityskate

**Toivon
koko
kate**

Toivo valmistautuu asuntokysyntään



1. Asuntoaloitukset valahtaneet historiallisen alas.
2. Arviomme mukaan tyhjä asunnot riittävät noin 6–12 kuukautta. (Tilanne: 10/2024)
3. Uusi asuntotuotanto alkaa kunnolla vuonna 2026.
4. Asuntopula kestää arvioidemme mukaan 6/2025–2027

Vuosi 2025 on erinomaista aikaa investoida ja kehittää yhtiötä pitkällä aikataululla.

Hyvä aika investoida

TASE JA VUOKRAKOHTEET:

Toivo on aloittanut ja kiihdyttää taseinvestointeja seuraavista syistä:

1. Uusien hankkeiden rakennuskustannukset ovat rohkaisevia.
2. Uusien hankkeiden rahoittaminen on sujunut rohkaisevasti.
3. Vuokratasojen ennustetaan nousevan hyvillä sijainneilla kiinteistöjen valmistuessa 12 kuukauden päähän.
4. Uudet hankkeet pystytään rakentamaan ensiluokkaisilla resursseilla.

MYYNТИ JA OMISTUSASUNTOHANKKEET:

Toivo tulee kiihdyttämään uusien omistusasuntohankkeiden tuontia markkinaan seuraavista syistä:

1. Asuntokaupparamarkkina on heräämässä.
2. Toivolla ei ole juurikaan myymättömiä asuntoja eikä lainkaan korkeimman hintaluokan asuntoja.
3. Toivo pystyy kehittämään uuteen markkinaan juuri oikeanlaisia tuotteita.
4. Asiakkaat uskaltavat ostaa Toivolta ja asiakkaiden pankit uskaltavat rahoittaa Toivon rakentamia hankkeita.

YHTIÖN KEHITTÄMISEEN:

Toivo kehittää ja panostaa yhtiön kehittämiseen juuri nyt seuraavista syistä:

1. Hankesalkkuun on hankkeita hyvin tarjolla.
2. Uusia avainhenkilöitä on tarjolla poikkeuksellisen hyvin kasvuun ja uusiin liiketoiminta-avauksiin.
3. Yhtiölle avautuu erikoistilannemahdollisuuksia.

30,5 M € Vastavirtauutiset 7-9/2024



ASEMAMESTARI

Sijainti: Kilo, Espoo

Arvo: 18 M €

Asuntomäärä: 85

Aloituspäivä: 9/2024

Malli: Taseinvestointi



URHO

Sijainti: Oulunkylä, Helsinki

Arvo: 8 M €

Asuntomäärä: 26

Aloituspäivä: 9/2024

Malli: Projektijohtourakka



TAKSVÄRKKI

Sijainti: Torpparinmäki, Helsinki

Arvo: 4,5 M €

Asuntomäärä: 13

Aloituspäivä: 12/2024

Malli: Omistusasuntohanke

Kiinteistömyynnit osana strategiamuutosta

Toivo on suorittanut vuoden 2024 aikana lähes 30 miljoonalla eurolla kiinteistömyyntejä taseesta ja tehnyt sopimuksia noin 70 miljoonan euron edestä uusista kohteista.

Toivo tavoittelee vuoden 2024 – 2025 aikana myös lisää kiinteistömyyntejä. Kiinteistömyyntejä tehdään liiketoiminnallisista sekä riskienhallinnallisista syistä.

Myynnit tuovat liikkumavapautta, joka mahdollistaa markkinaosuuden kasvattamisen.

LIIKETOIMINNALLISET SYYT:

1. Liikkumavapauden kasvattaminen
2. Mahdollistaa uusien hankkeiden toteuttamisen.
3. Markkinoiden avautumiseen valmistautuminen.
4. Volyymin kasvattaminen kohti asuntopulaa.

RISKIENHALLINNALLISET SYYT:

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

Taloudelliset näkymät

NÄKYMÄT VUODELLE 2024

- Yhtiö arvioi liikevoiton ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia olevan 4 – 7 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2024.
- Yhtiö arvioi liikevoiton olevan 4 – 10 miljoonaa euroa tilikaudella 1.1. – 31.12.2024.

TALOUDELLISET TAVOITTEET 2023 – 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

TOIVO



Liite 1. Tunnusluvut 30.9.2024*

Konserni, 1 000 euroa	1-9/2024	1-9/2023	Muutos
Liikevaihto	32 587	33 619	-1 033
Vuokratuotto	5 874	5 094	780
Nettovuokratuotto	3 977	3 792	184
Liikevoitto	3 405	7 753	-4 348
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	3 405	7 753	-4 348
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	-198	1 281	-1 479
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	138 554	171 914	-33 359
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	5 014	19 688	-14 674
Sijoituskiinteistöjen myynnit	29 758	276	29 482
Korolliset nettovelat	71 610	99 285	-27 675
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	55 411	64 019	-8 608
Luototusaste (LTV), %	51,7 %	57,8 %	-6 %
Omavaraisuusaste, %	42,8 %	38,9 %	3,9 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,95	1,16	-0,21
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	-18,3	4,4	-22,7
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	0,01	0,07	-0,07
Vuokrausaste, %	91,4 %	97,8 %	-6,4 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	26 829	31 524	-4 695
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	14 813	14 893	-80

* Tilintarkastamaton

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

Konsernitulos 1-9/2024*

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-30.9.2024	1.1.-30.9.2023
Liikevaihto	32 587	33 619
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	-351	2 789
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-
Materiaalit ja palvelut	-24 308	-25 640
Henkilöstökulut	-1 323	-837
Poistot ja arvonalentumiset	-82	-30
Liiketoiminnan muut kulut	-3 117	-2 148
Liikevoitto (-tappio)	3 405	7 753
Osuus osakkuusyriytysten tuloksesta	0	0
Rahoitustuotot	21	24
Rahoituskulut	-3 442	-2 289
Nettorahoituskulut	-3 422	-2 265
Voitto (Tappio) ennen veroja	-17	5 488
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-572	-522
Laskennallisten verojen muutos	921	-854
Tuloverot yhteensä	350	-1 376
Tilikauden voitto (tappio)	332	4 112
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	370	4 063
Määräysvallattomille omistajille	-37	49

Konsernin laaja tuloslaskelma

1 000 euroa	1.1.-30.9.2024	1.1.-30.9.2023
Tilikauden voitto (tappio)	332	4 112
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	-	12
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-	12
Tilikauden laaja tulos yhteensä	332	4 124
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	370	4 075
Määräysvallattomille omistajille	-37	49
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	0,01	0,07
Ei kassavirtaperusteiset osakepalkkiojärjestelmän kulut	-149	-153

* Tilintarkastamaton

Konsernitase 30.9.2024*

1 000 euroa	30.9.2024	30.9.2023
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	138 554	171 914
Käyttöoikeusomaisuuserät	57	12
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	215	76
Aineettomat hyödykkeet	6	16
Pitkäaikaiset saamiset	170	712
Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset	48	69
Laskennalliset verosaamiset	325	148
Pitkäaikaiset varat yhteensä	139 375	172 946
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	4 318	12 222
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	10 680	7 063
Rahavarat	7 856	4 083
Lyhytaikaiset varat yhteensä	22 853	23 367
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	-	
Varat yhteensä	162 228	196 313

1 000 euroa	30.9.2024	30.9.2023
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	17 302	17 280
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	20 998	17 983
Muuntoerot	-27	-13
Kertyneet voittovarot	28 935	37 629
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	68 208	73 879
Määräysvallattomien omistajien osuus	292	242
Oma pääoma yhteensä	68 500	74 121
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	69 309	90 428
Vuokrasopimusvelat	6 195	6 886
Lähipiirilainat	-	2 500
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	511	447
Laskennalliset verovelat	4 830	7 567
Pitkäaikaiset velat yhteensä	80 846	107 828
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	2 841	2 589
Vuokrasopimusvelat	504	513
Lähipiirilainat	106	4
Varaukset	-	-
Ostovelat ja muut velat	9 432	11 250
Laskennalliset verovelat	-	7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 882	14 364
Velat yhteensä	93 728	122 192
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	-	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	162 228	196 313

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