



Toivo Group Oyj:n TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1.-31.12.2023

Toimitusjohtaja Markus Myllymäki
Talousjohtaja Samuli Niemelä

28.2.2024



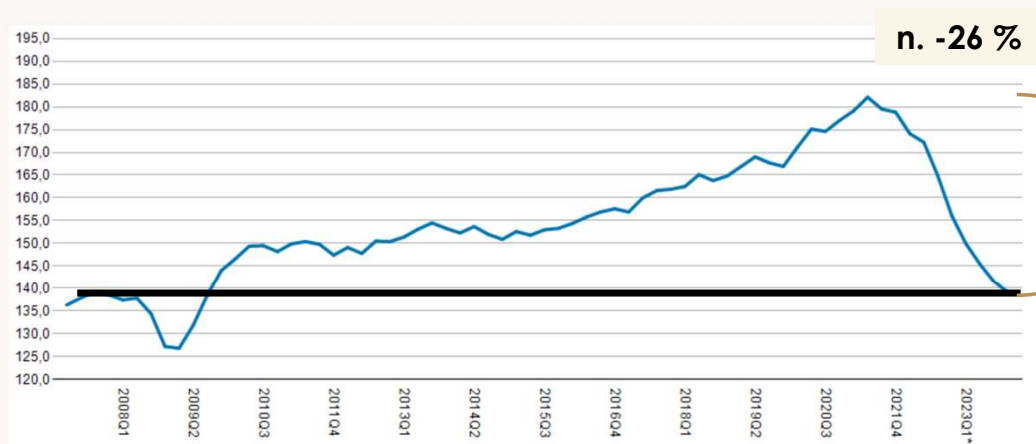
Tilaisuuden pääkohdat

- Toimintaympäristö
- Toivo vuonna 21 - 23
- Katsauskausi lyhyesti
- Q4/23 avainluvut
- Strategiamuutos
- Uudet keskipitkän aikavälin tavoitteet
- Näkymät vuodelle 2024



Toimintaympäristö on ollut haastava

Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi pääkaupunkiseudulla 2007 - 2023



Toivon tekemät toimenpiteet:

Kassavirran turvaaminen:

- Rahoitukset
- Investointien jäädytys
- Ylläpitokustannukset
- Kiinteät kustannukset

Kassavirran lisääminen:

- Omaperusteinen asuntotuotanto
- Projektijohtourakointi
- Kiinteistöjen erikoistilanteet
- Vuokrankorotukset
- Yhteiskuntakiinteistöjen pilotointi

Asuntosijoittamisen menetetty 15 vuotta.

Asuntojen reaaliarvot laskeneet
n. -26 % vuosina Q3/21 – Q4/23

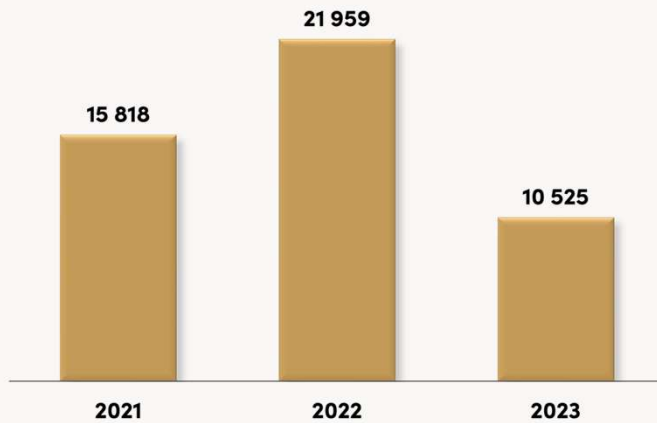
Tarkoittanut käytännössä vuosina 2022 – 2023

Haaste 1: Toivon kiinteistöjen valuaatiot laskeneet reaaliarvollisesti 25 %.
(Inflaatio -> n. 15 % & Nimellisarvon lasku -> n. 10 %)

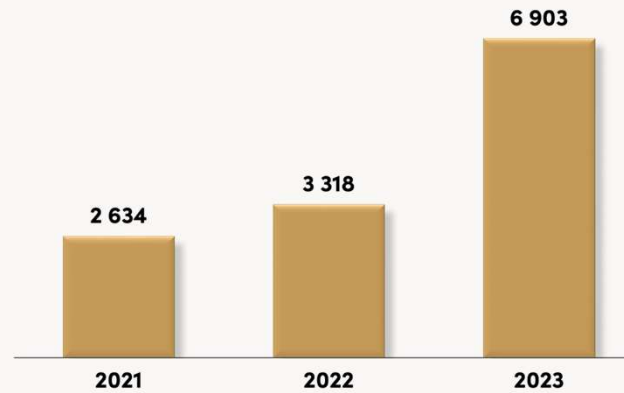
Haaste 2: Uusien asuntohankkeiden rakentaminen on käytännössä pysähtynyt.
Uusia investointeja on ollut haastavaa tehdä itselle ja muille rakennusten tilaajille.

Toivon reagointi 2021–2023

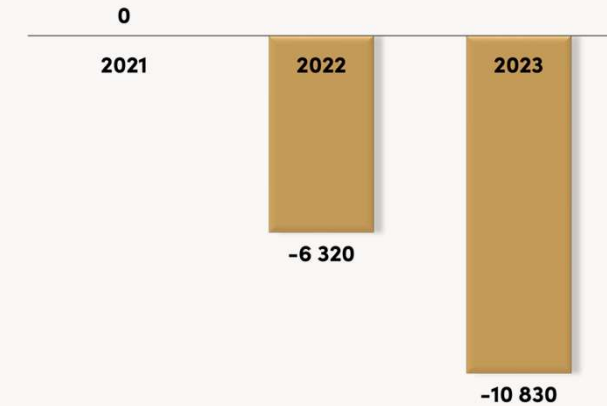
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia* (tuhatta euroa)



Operatiivinen kannattavuus (Rahavirrat ennen nettokäyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä, tuhatta euroa)



Kiinteistöjen käypien arvojen muutos* (tuhatta euroa)



* Kiinteistöjen käypien arvojen muutos on kiinteistöjen tuottovaatimuksen johdosta tuleva käypien arvojen muutos.

Toimenpiteet ja yhtiön tekeminen näkyvät yhtiön operatiivisessa liiketuloksessa ja rahavirrassa.

Markkinamuutos kiinteistöjen käypien arvojen muutoksessa.

Yleisnäkymä vuoteen 2024

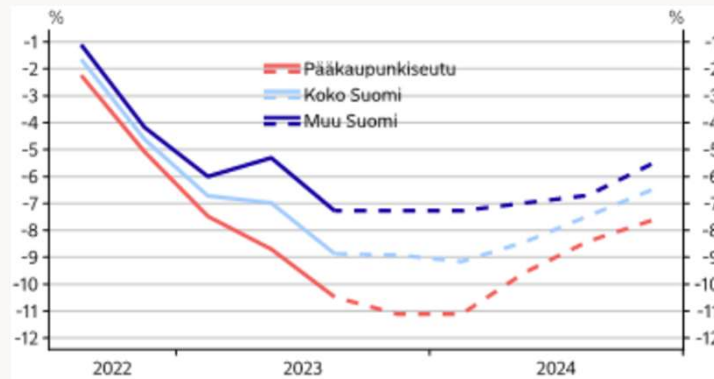
12 kk euribor historia ja ennuste



KOROT LASKEVAT*

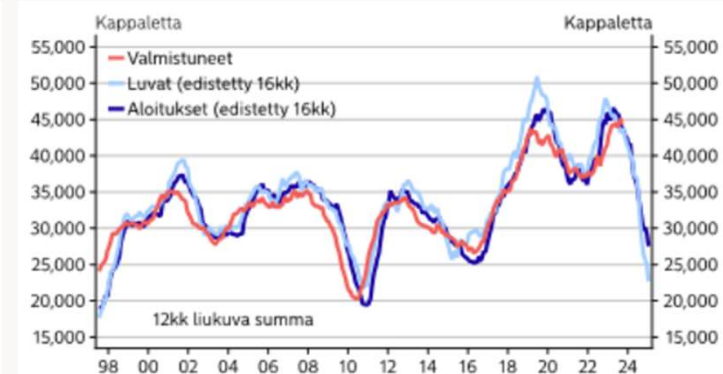
**Markkinan
kysymysmerkit:**

Vanhojen asuntojen hintakehitys Q2/2022 lähtien



HINNAT NOUSEVAT*

Asuinrakentaminen



**VUOKRAT NOUSEVAT
PK-SEUDULLA***

1. Milloin hinnat ovat palautuneet tarpeeksi, jotta asuntorakentaminen käynnistyy?
2. Milloin hinnat ovat palautuneet tarpeeksi ja korko laskenut, että asuntotransaktiomarkkina käynnistyy kunnolla?

* Lähde: Nordea, Bloomberg, Tilastokeskus, Macrobond.

28.2.2024

Tammi-joulukuu 2023 lyhyesti

- Liikevaihto 43,7 M € (20,3 M €), +115 %
- Liikevoitto -0,3 M € (15,6 M €)
- Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia 10,5 M€ (22,0 M €)
- **KEHITTÄMINEN:** Sopimukset 126 (342) uudelle asunnolle
- **TALOJEN RAKENTAMINEN:** Aloitettiin 118 (575) asunnon rakentaminen
- **ASUNTOJEN OMISTAMINEN:** Valmistui 377 (581) asuntoa
- Toimintaympäristö haastaa asuntokehittäjiä, rakentajia ja omistajia
- Vuokrausaste 97,0 %



Avainluvut

Tuhatta euroa	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022	muutos, %
Liikevaihto	43 692	20 323	115 %
Liikevoitto	-305	15 640	-102 %
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	10 525	21 959	-52 %
Tilikauden tulos	-4 364	12 143	-136 %
Osakekohtainen tulos (euroa)	-0,08	0,22	-136 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	164 122	155 716	5 %
Taloudellinen vuokrausaste	97,0 %	98,4 %	-1 %
Oma pääoma yhteensä	68 830	70 007	-2 %
Taseen loppusumma	192 132	187 694	2 %

Pääomien tehostaminen



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

➔ **Toivon strategiamuutoksessa on kyse omien pääomien tehostamisesta.**

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

Kehitä, rakenna, omista/myy

Liiketoiminnan strategia:

Asunto ja yhteiskuntakiinteistöjen kehittäminen, rakentaminen, omistaminen/myyminen

Liiketoiminnan volyymi:

100 M € vuosittainen volyymi vuoden 2026 loppuun mennessä

Tavoitejako:

Volyymistä tuotetaan n. 50 % itselle
Volyymistä tuotetaan n. 50 % muille

Myynnit:

Vuosittaisesta omasta tuotannosta pääosa myydään.

Asuntojen kriteeristö:

- Vain Pk-seutu, Turku ja Tampere
- Energialuokka A
- Tavallisia kerrostaloja ja aluerakennuskohteita
- Toivon konseptilla ja liiketoimintamallilla.

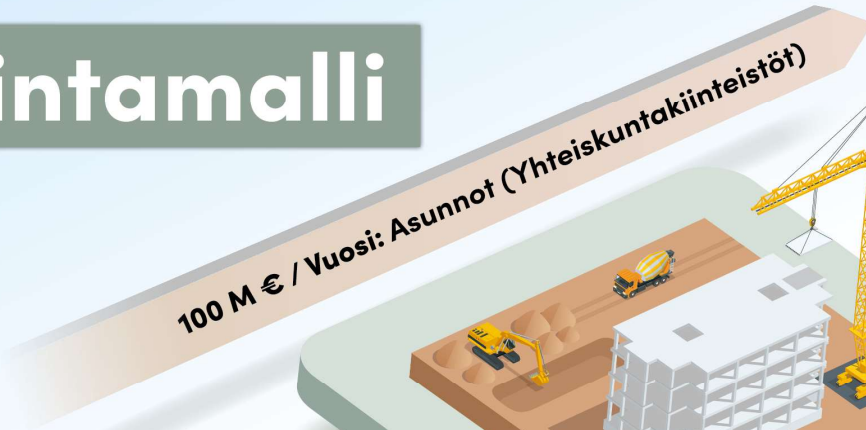
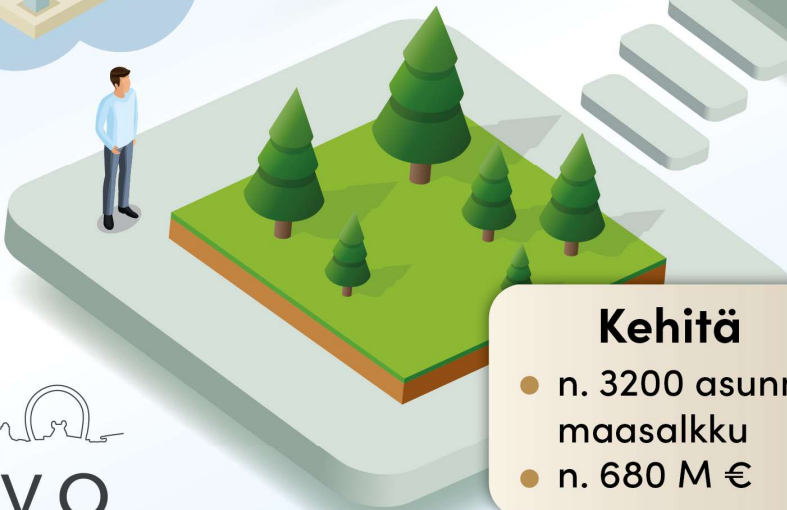
Yhteiskuntakiinteistöjen kriteeristö:

- Vain pitkiä yli 10-vuoden vuokrasopimuksia.
- Toimialan parhaille vuokralaisille.
- Toivon rakennusteknisesti osaamia kohteita.
- Toivon konseptilla ja liiketoimintamallilla.

Toivon

liiketoimintamalli

● Tilanne 31.12.2023



100 M € / Vuosi: Asunnot (Yhteiskuntakiinteistöt)

Omista/Myy

● 923 asuntoa

Rakenna

- 240 asuntoa rakenteilla
- n. 48 M €

Kehitä

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

Omistus-/myyntikate

Rakennuskate

Kehityskate

**Toivon
koko
kate**

Muutos taloudellisiin tavoitteisiin

VANHAT 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.

UUDET TALOUDELLISET TAVOITTEET 2024 – 2026

- Osakekohtaista pitkäaikaista nettovarallisuutta (NAV/osake) kasvatetaan merkittävästi vuosittain.
- Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutosta 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.

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

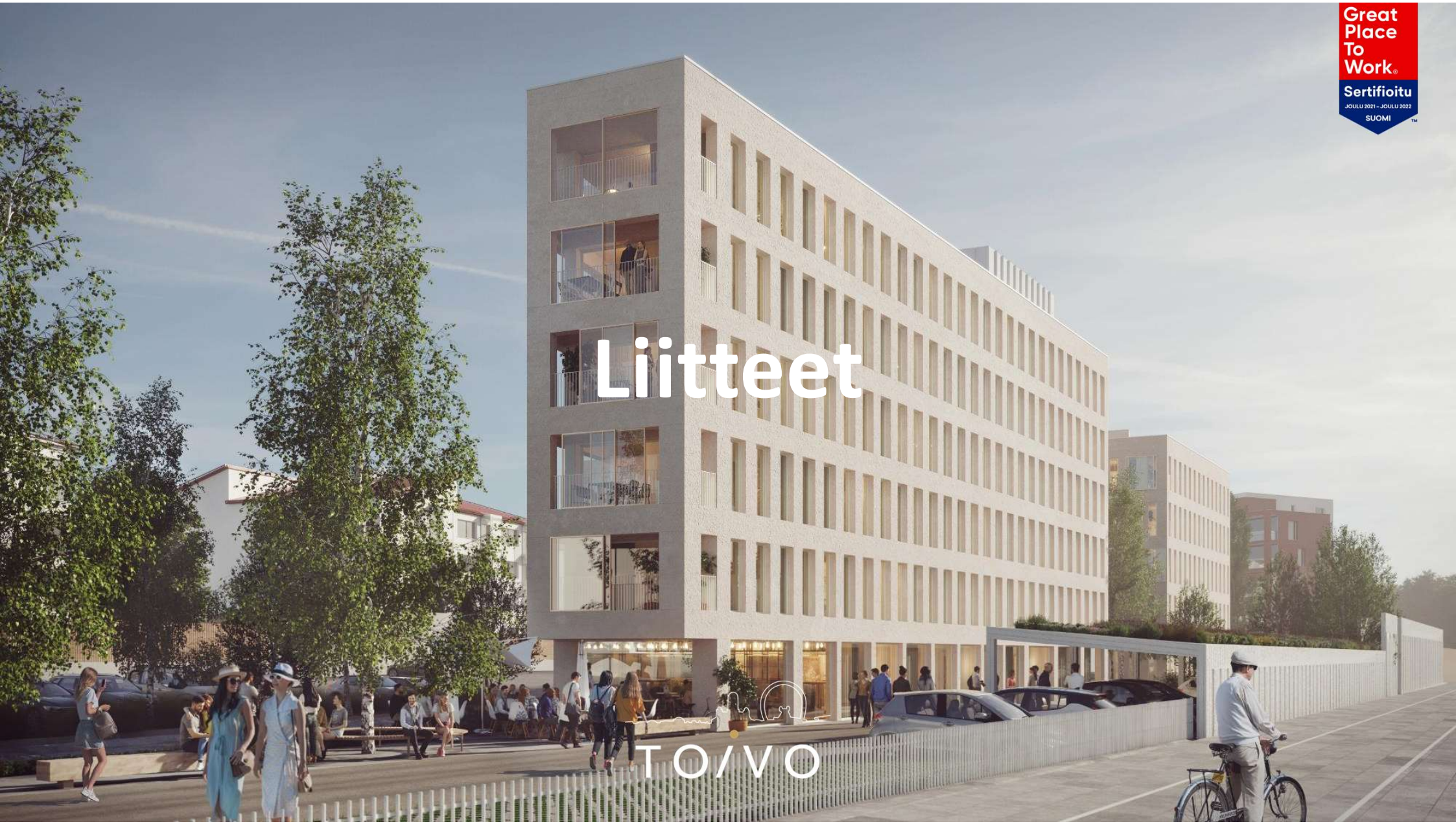
Talousjohtaja

050 430 3483

samuli.niemela@toivo.fi

Liitteet

TOIVO



Liite 1. Tunnusluvut 31.12.2023

Konserni, 1 000 euroa	1-12/2023	1-12/2022	Muutos
Liikevaihto	43 692	20 323	23 369
Vuokratuotto	7 205	3 914	3 291
Nettovuokratuotto	5 383	2 975	2 408
Liikevoitto	-305	15 640	-15 945
Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksia	10 525	21 959	-11 434
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	1 721	1 582	139
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	164 122	155 716	8 406
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	19 843	47 317	-27 474
Sijoituskiinteistöjen myynnit	276	16 861	-16 585
Korolliset nettovelat	102 687	92 306	10 381
Pitkäaikainen nettovarallisuus (NAV)	56 729	59 069	-2 340
Luototusaste (LTV), %	62,6 %	59,3 %	3,3 %
Omavaraisuusaste, %	36,47 %	38,38 %	-1,9 %
Osakekohtainen pitkäaikainen nettovarallisuus, EUR	0,97	1,07	-0,11
Osakekohtaisen pitkäaikaisen nettovarallisuuden kasvu, %	-9,8	38,5	
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR ¹⁾	-0,08	0,22	-0,30
Vuokrausaste, %	97,00 %	98,40 %	-1,4 %
Asuntojen vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	34 052	22 501	11 551
Muu vuokrattava pinta-ala yhteensä, neliometriä	14 893	15 304	-411

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

Konsernitulos 1-12/2023

Konsernin tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Liikevaihto	43 692	20 323
Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutokset sekä luovutusvoitot ja -tappiot	-7 107	12 373
Liiketoiminnan muut tuotot	-	-
Materiaalit ja palvelut	-32 569	-13 692
Henkilöstökulut	-1 198	-1 114
Poistot ja arvonalentumiset	-78	-51
Liiketoiminnan muut kulut	-3 045	-2 199
Liikevoitto (-tappio)	-305	15 640
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-22	22
Rahoitustuotot	73	405
Rahoituskulut	-3 931	-1 197
Nettorahoituskulut	-3 857	-792
Voitto (tappio) ennen veroja	-4 184	14 870
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-1 283	-138
Laskennallisten verojen muutos	1 103	-2 589
Tuloverot yhteensä	-180	-2 727
Tilikauden voitto (tappio)	-4 364	12 143
Tilikauden voiton (tappion) jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	-4 426	12 066
Määräysvallattomille omistajille	61	77

Konsernin laaja tuloslaskelma

1000 euroa	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Tilikauden voitto (tappio)	-4 364	12 143
Muut laajan tuloksen erät		
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi	-	-
Muuntoerot	-2	-22
Tilikauden muut laajan tuloksen erät yhteensä	-2	-22
Tilikauden laaja tulos yhteensä	-4 367	12 121
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen		
Emoyhtiön omistajille	-4 428	12 044
Määräysvallattomille omistajille	61	77
Osakekohtainen tulos (EPS), EUR	-0,08	0,22
Ei kassavirtaperusteiset osakepalkkiojärjestelmän kulut	-292	0

Konsernitase 31.12.2023

1000 euroa	31.12.2023	31.12.2022
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Sijoituskiinteistöt	138 382	155 716
Käyttöoikeusomaisuuserät	98	21
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	146	65
Aineettomat hyödykkeet	10	14
Pitkäaikaiset saamiset	209	556
Pääomaosuusmenetelmällä yhdistelevät sijoitukset	48	69
Laskennalliset verosaamiset	267	122
Pitkäaikaiset varat yhteensä	139 159	156 564
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	13 278	15 025
Vuokra- ja myyntisaamiset sekä muut saamiset	8 596	9 683
Rahavarat	5359	6 423
Lyhytaikaiset varat yhteensä	27 233	31 131
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	25 740	
Varat yhteensä	192 132	187 694
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	1 000	1 000
Pääomalainat	17 280	17 280
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	20 998	18 061
Muuntoerot	-27	-25
Kertyneet voittovarot	29 325	33 498
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	68 576	69 814
Määräysvallattomien omistajien osuus	254	193
Oma pääoma yhteensä	68 830	70 007

1000 euroa	31.12.2023	31.12.2022
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	80 730	81 947
Vuokrasopimusvelat	6 913	9 813
Lähipiirilainat	2 500	2500
Muut rahoitusvelat ja muut pitkäaikaiset velat	463	400
Laskennalliset verovelat	5 699	6 657
Pitkäaikaiset velat yhteensä	96 305	101 317
Lyhytaikaiset velat		
Rahoituslaitoslainat	3 738	2 589
Vuokrasopimusvelat	559	715
Lähipiirilainat	107	765
Varaukset	-	-
Ostovelat ja muut velat	9 556	12 301
Laskennalliset verovelat	-	-
Lyhytaikaiset velat yhteensä	13 960	16 371
Velat yhteensä	110 264	117 687
Myytävänä oleviin sijoituskiinteistöihin liittyvät velat	13 038	-
Oma pääoma ja velat yhteensä	192 132	187 694

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.f
i