

**Q3
23**

**Liiketoimintakatsaus
tammi-syyskuu 2023**

**Liiketulos ilman arvonalentumisia
edellisvuoden tasolla, aiesopimus
liiketoimintojen myynnistä allekirjoitettu**

Aiesopimus operatiivisten tytäryhtiöiden myynnistä näkyy katsauksen avainluvussa

- Lehto tiedotti 24.10.2023 allekirjoittaneensa aiesopimuksen operatiivisten tytäryhtiöidensä myynnistä.
- Suunniteltu transaktio kattaa käytännössä kaiken Lehto-konsernin operatiivisen liiketoiminnan. Kaupan kohteena olevien yhtiöiden kaikki sopimukset sekä varat, velat, vastuut, resurssit ja henkilöstö siirtyvät osakekantojen mukana.

Tammi-syyskuun liiketoimintakatsauksessa esitetään taloudellisia tietoja myytävänä olevista ja jatkuvista toiminnoista erikseen ja yhdessä edellisiin kausiin vertailtavuuden vuoksi.

Tammi-syyskuu 2023 lyhyesti

- **Myytävien ja jatkuvien toimintojen tammi-syyskuun liikevaihto** laski 38,2 % edellisvuodesta ja oli 154,5 (250,1) miljoonaa euroa. Liikevaihto laski molemmilla palvelualueilla, mutta erityisesti Toimitiloissa. Laskun taustalla on rakennushankkeiden lukumäärän väheneminen sekä jo vuoden 2022 aikana puretut toimitilojen hankesopimukset.
- **Myytävien ja jatkuvien toimintojen liiketulos** ilman arvonalentumistappiota parani hieman ja oli -23,4 (-27,9) miljoonaa euroa. Liiketappioon vaikuttivat erityisesti tappiolla myydyt omaperusteiset asuntokohteet sekä muut heikkokatteiset tai tappiolliset hankkeet.
- **Katsauskauden päättyessä rakenteilla** oli 325 (1 662) asuntoa, jotka kaikki liittyvät institutionaalisille sijoittajille tehtäviin hankkeisiin.
- **Katsauskauden päättyessä kassavarat** sisältäen myytävänä olevien omaisuuserien kassavarat olivat 7,5 miljoonaa euroa (13,2 miljoonaa euroa 31.12.2022). Näiden lisäksi yhtiöllä oli pantattuna 2,2 miljoonaa euroa käteistalletuksia 30.6.2022 allekirjoitetun rahoitussopimuksen vakuudeksi.
- **Korollisten velkojen määrä** sisältäen myytävänä olevien omaisuuserien korolliset velat ilman IFRS 16 mukaisia vuokrasopimusvelkoja oli 22,6 miljoonaa euroa (33,9 miljoonaa euroa 31.12.2022) miljoonaa euroa.
- **Tilaukanta** pieneni 90,9 miljoonaan euroon (205,9 miljoonaa euroa 31.12.2022). Tilaukanta pieneni molemmilla palvelualueilla johtuen vähäisestä tilaukertymästä.

Liikevaihto palvelualueittain myytävät ja jatkuvat toiminnot yhteensä (M€)

| Palvelualue | 7-9/2023 | 7-9/2022 | Muutos Q3 | 1-9/2023 | 1-9/2022 | Muutos | 1-12/2022 |
|-------------------|-------------|-------------|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
| Asunnot | 21,5 | 53,6 | -59,9 % | 105,8 | 146,3 | -27,7 % | 213,3 |
| Toimitilat | 18,4 | 32,5 | -43,5 % | 48,7 | 103,7 | -53,1 % | 131,5 |
| YHTEENSÄ | 39,9 | 86,1 | -53,7 % | 154,5 | 250,1 | -38,2 % | 344,8 |

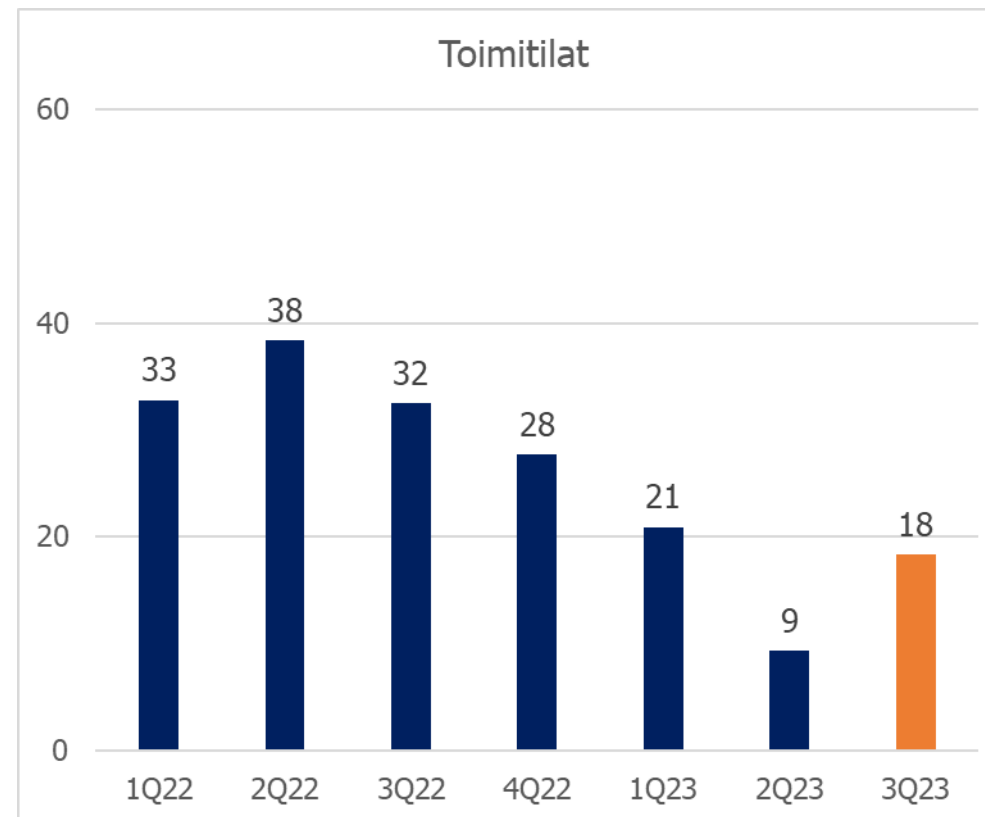
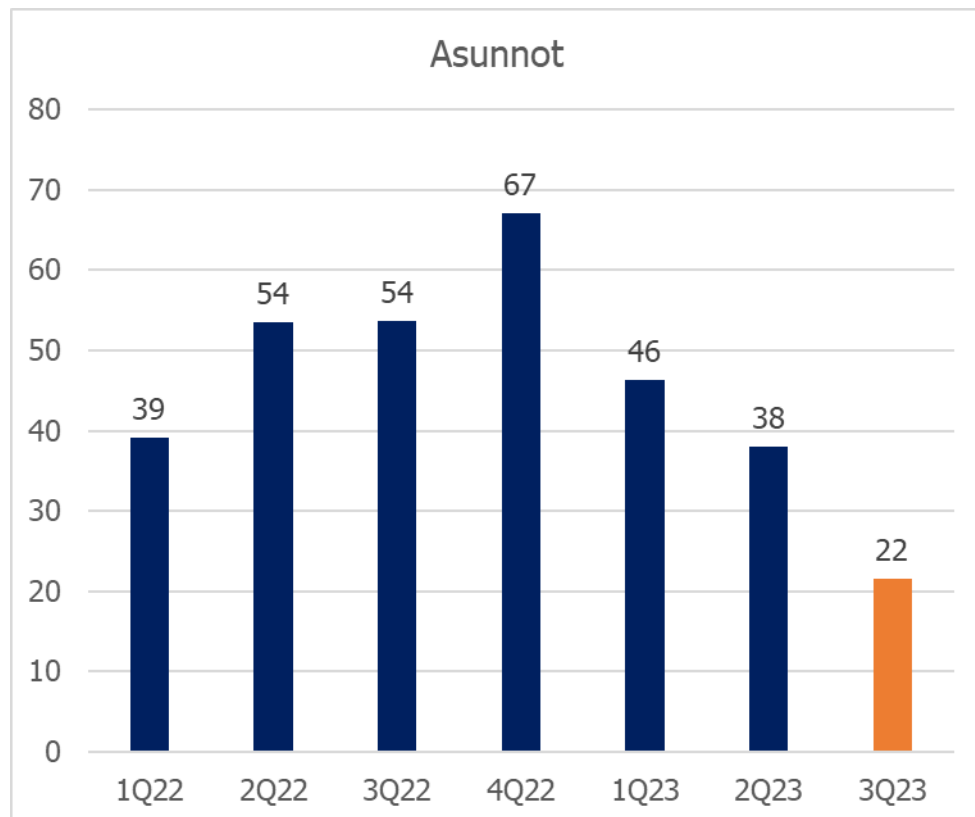
Konsernin laaja tuloslaskelma

Täsmäytyslaskelma

Alla olevassa taulukossa on esitetty täsmäytyslaskelmana virallinen konsernin tuloslaskelma, jossa on esitetty nyt myytäväksi aiottujen liiketoimintojen vaikutus konsernin tulokseen sisältäen koko 33,5 miljoonan euron omaisuserien arvonalentumisen.

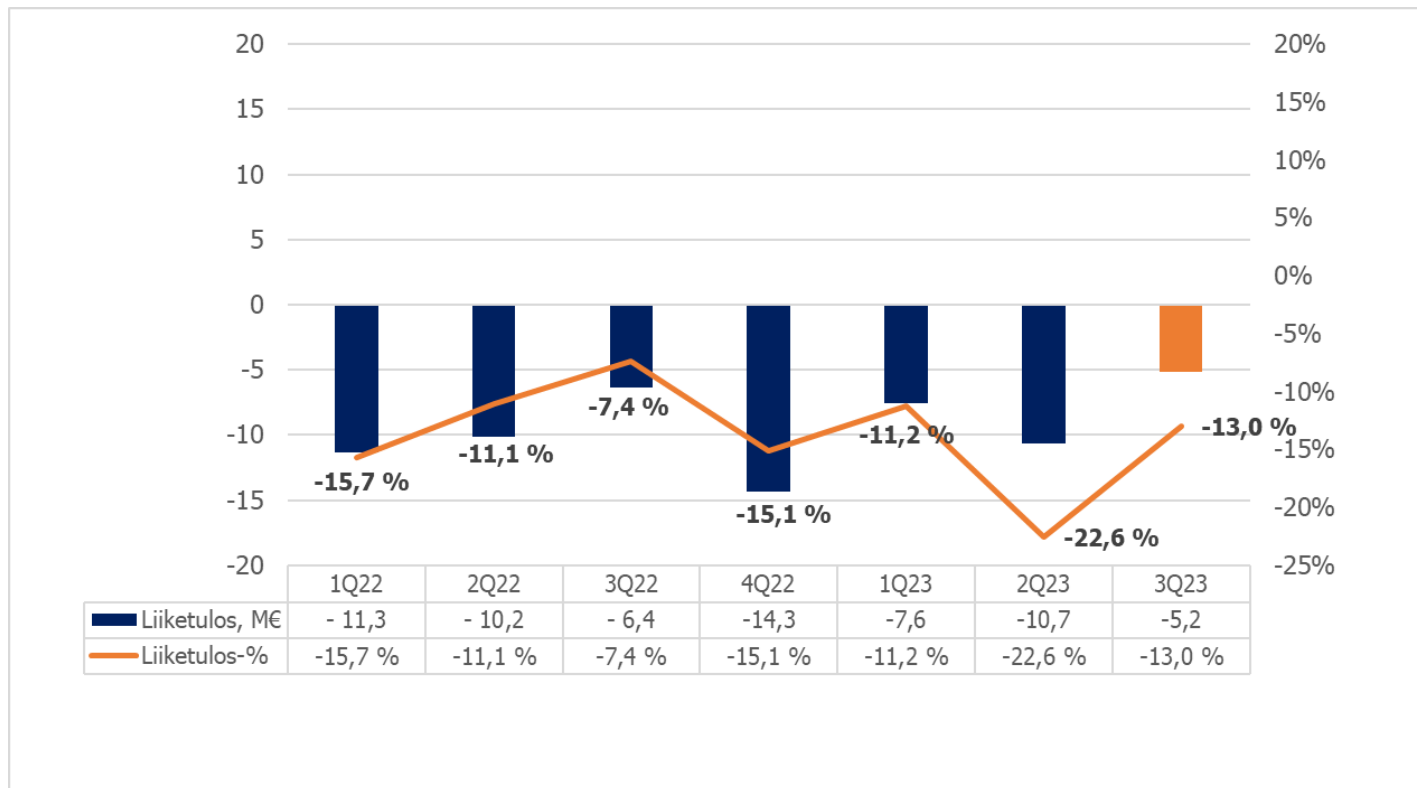
| | 1-9/2023 | | | 1-12/2022 | | |
|--|---|----------------------------------|-----------------------|---|----------------------------------|-----------------------|
| | Myytävänä olevat ja jatkuvat toiminnot | Myytävänä olevat toiminnot | Jatkuvat toiminnot | Myytävänä olevat ja jatkuvat toiminnot | Myytävänä olevat toiminnot | Jatkuvat toiminnot |
| Meur | | | | | | |
| Liikevaihto | 154,5 | 154,5 | 0,0 | 344,8 | 344,5 | 0,3 |
| Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut | -177,9 | -177,2 | -0,8 | -387,0 | -385,9 | -1,1 |
| Liiketulos | -23,4 | -22,7 | -0,7 | -42,2 | -41,4 | -0,8 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -4,3 | -1,7 | -2,6 | -3,3 | -1,4 | -2,0 |
| Tulos ennen veroja | -27,8 | -24,4 | -3,3 | -45,5 | -42,8 | -2,7 |
| Tuloverot | -0,1 | -0,2 | 0,1 | -13,3 | -7,8 | -5,5 |
| Tilikauden tulos jatkuvista toiminnoista | -27,9 | -24,6 | -3,2 | -58,8 | -50,5 | -8,3 |
| Omaisuserien arvonalentuminen | -33,5 | -33,5 | 0,0 | | | |
| Tilikauden tulos aiemmin lopetetuista toiminnoista | -0,1 | | -0,1 | 32,1 | | 32,1 |
| Tilikauden tulos | -61,4 | -58,1 | -3,3 | -26,7 | -50,5 | 23,9 |

Liikevaihto palvelualueittain/ vuosineljännes (M€)



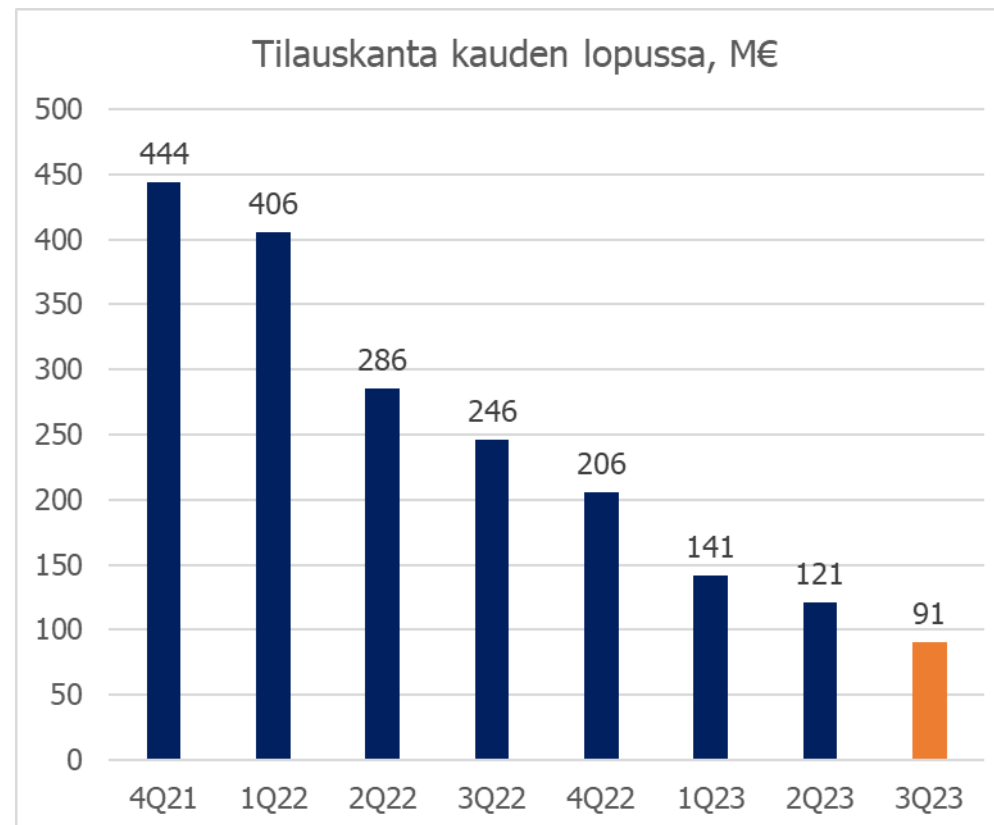
Katsauskauden tulos

- Myytävien ja jatkuvien toimintojen liiketulos ilman arvonalentumistappiota parani hieman ja oli -23,4 (-27,9) miljoonaa euroa.
- Liiketappioon vaikuttivat erityisesti tappiolla myydyt omaperusteiset asuntokohteet sekä muut heikkokatteiset tai tappiolliset hankkeet.



Tilaukanta

- Tilaukanta pienehti 90,9 miljoonaan euroon (205,9 miljoonaa euroa 31.12.2022).
- Tilaukanta pienehti molemmilla palvelualueilla johtuen vähäisestä tilaukertymästä.



- Lehto tiedotti 24.10.2023 allekirjoittaneensa aiesopimuksen operatiivisten tytäryhtiöidensä myynnistä.
- Myytävänä olevien omaisuuserien 30.9.2023 tasearvoihin on kohdistettu 33,5 miljoonan euron arvonalentuminen, koska transaktion toteuttamisen seurauksena emoyhtiölle syntyvä nettotulo alittaisi myytäväksi luokiteltujen omaisuuserien ja niihin liittyvien velkojen nettoarvon.
- Aikaisempien kausien kanssa vertailukelpoinen taseen loppusumma ennen omaisuuserien arvonalentumista ja tase-erien uudelleenluokittelua oli 172,6 (267,2) miljoonaan euroon.
- Tämän mukaisesti laskettu omavaraisuusaste vuokrasopimusvelat huomioiden oli 22,6 % (27,0 %) ja nettovelkaantumisaste 201,1 % (147,9 % 31.12.2022).
- Omavaraisuusaste ilman IFRS 16 -standardin mukaisia vuokrasopimusvelkoja oli 35,0 % (38,7 %) ja nettovelkaantumisaste 39,0 % (31,0 %).
- Vakavaraisuutta ja velkaisuutta kuvaavat tunnusluvut heikkenivät, kun oma pääoma ja kassavarat heikkenivät tappiollisen tuloksen seurauksena. Kassavaroja vähensivät lisäksi rahoitusvelkojen takaisinmaksut.

| Konsernitase, Meur | 30.9.2023 | 30.9.2022 | 31.12.2022 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Pitkäaikaiset varat | 21,4 | 44,9 | 27,7 |
| Lyhytaikaiset varat | | | |
| Vaihto-omaisuus, ilman IFRS 16-omaisuuseriä | 55,2 | 121,4 | 101,2 |
| Vaihto-omaisuus, IFRS 16-omaisuuserät | 59,6 | 79,4 | 70,9 |
| Lyhytaikaiset saamiset | 29,0 | 64,4 | 50,4 |
| Rahavarat | 7,5 | 11,6 | 13,2 |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät | 0,0 | 0,0 | 3,8 |
| Varat yhteensä | 172,6 | 321,8 | 267,2 |
| | | | |
| Oma pääoma | 38,6 | 94,8 | 66,6 |
| Rahoitusvelat | 22,6 | 38,7 | 33,9 |
| Vuokrasopimusvelat | 62,6 | 84,0 | 77,8 |
| Asiakassopimuksiin perustuvat velat (saadut ennakot) | 1,6 | 32,6 | 20,6 |
| Muut velat | 47,2 | 71,6 | 68,4 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | 172,6 | 321,8 | 267,2 |

Yllä olevassa konsernitaseessa on esitetty konsernin varat ja velat **ennen arvonalentumista ja tase-erien uudelleenluokittelua**

Tase 30.9.2023, täsmäytyslaskelma

LEHTO

Alla olevassa taulukossa on esitetty täsmäytyslaskelmana virallinen konsernitase, jossa on esitetty 33,5 miljoonan euron omaisuuserien arvonalentumisen jälkeen myytävänä oleviin toimintoihin liittyvät varat ja velat uudelleenluokiteltuna erillään muista varoista ja veloista.

| Konsernitase 30.9.2023, Meur | Tase-erät sisältäen myytävänä olevat varat ja velat | Tase-erien uudelleen-luokittelu myytävänä oleviin varoihin ja velkoihin | Yhteensä (virallinen) |
|--|---|---|-----------------------|
| Pitkäaikaiset varat | 21,4 | -17,7 | 3,7 |
| Lyhytaikaiset varat | | | |
| Vaihto-omaisuus, ilman IFRS 16-omaisuuseriä | 55,2 | -55,1 | 0,1 |
| Vaihto-omaisuus, IFRS 16-omaisuuserät | 59,6 | -59,6 | 0,0 |
| Lyhytaikaiset saamiset | 29,0 | -22,6 | 6,4 |
| Rahavarat | 7,5 | -0,1 | 7,5 |
| Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät | 0,0 | 121,4 | 121,4 |
| Varat yhteensä | 172,6 | -33,5 | 139,1 |
| | | | |
| Oma pääoma | 38,6 | -33,5 | 5,1 |
| Rahoitusvelat | 22,6 | -2,4 | 20,2 |
| Vuokrasopimusvelat | 62,6 | -62,6 | 0,0 |
| Asiakassopimuksiin perustuvat velat (saadut ennakot) | 1,6 | -1,6 | 0,0 |
| Muut velat | 47,2 | -45,1 | 2,1 |
| Myytävänä oleviin omaisuuseriin kohdistuvat velat | | 111,6 | 111,6 |
| Oma pääoma ja velat yhteensä | 172,6 | -33,5 | 139,1 |

Asunnot



- **Asunnot-palvelualueen liikevaihto** laski 27,7 % vertailukaudesta 105,8 (146,3) miljoonaan euroon. Liikevaihto koostuu kokonaan myytävänä olevista toiminnoista.
- **Katsauskaudella myytiin** 263 asuntoa, joista valtaosa oli kuluttajille suunnatuista asuntokohteista. Yhdestä kuluttajakohteesta myytiin 80 asuntoa yhdelle sijoittaja-asiakkaalle.
- **Kaudella valmistui** 902 (794) asuntoa, mutta aloitettiin vain yksi uusi 31 asunnon kohde (1-9/2022 aloitettiin 454 asuntoa). **Katsauskauden päättyessä rakenteilla** olevien asuntojen lukumäärä oli 325 (1 662) kpl.
- **Myymättömien valmiiden asuntojen lukumäärä** katsauskauden päättyessä oli 30 (49) kpl. Rakenteilla ei ollut yhtään myymätöntä asuntoa (221 asuntoa 30.9.2022). Haastavassa markkinatilanteessa Lehto on pitänyt myymättömien asuntojen määrän maltillisena kassavirran varmistamiseksi. Asuntohankkeiden painopiste on vahvasti sijoittajamyynnissä, mutta yhtiöllä on tekniset ja toiminnalliset edellytykset aloittaa kuluttajakohteita markkinatilanteen muuttuessa.
- **Asunnot-palvelualueen tilauskanta** oli katsauskauden lopussa 58,3 miljoonaa euroa (155,6 miljoonaa euroa 31.12.2022). Asuntotuotannon tilauskantaan huomioidaan sijoittajakohteista se osa, jota ei ole vielä kirjattu liikevaihtoon. Kuluttajakohteet sisällytetään tilauskantaan, kun rakentamisen aloituspäätös on tehty ja urakkasopimus allekirjoitettu.

Asunnot

Myydyt, rakenteilla, myymättä

| Myydyt asunnot katsauskaudella, kpl | 1-9/2023 | 1-9/2022 | 1-12/2022 |
|--|------------|------------|------------|
| Sijoittajakohteista | 84 | 270 | 497 |
| Kuluttajakohteista | 179 | 189 | 261 |
| Myydyt asunnot katsauskaudella yhteensä | 263 | 459 | 758 |

| Rakenteilla olevat asunnot, kpl | 1-9/2023 | 1-9/2022 | 1-12/2022 |
|--|------------|--------------|--------------|
| Rakenteilla kauden alussa | 1 196 | 2 002 | 2 002 |
| + kaudella aloitetut | 31 | 454 | 586 |
| - kaudella valmistuneet | 902 | -794 | -1 392 |
| Rakenteilla olevat asunnot kauden lopussa | 325 | 1 662 | 1 196 |

| Asuntoja myymättä, kpl | 1-9/2023 | 1-9/2022 | 1-12/2022 |
|-----------------------------------|-----------|------------|------------|
| Rakenteilla olevat | - | 221 | 181 |
| Valmiit | 30 | 49 | 73 |
| Asuntoja myymättä yhteensä | 30 | 270 | 254 |



- **Palvelualueen liikevaihto** laski 53,1 % vertailukaudesta 48,7 (103,7) miljoonaan euroon. Liikevaihto koostuu kokonaan myytävänä olevista toiminnoista. Liikevaihdon lasku johtuu projektien lukumäärän vähenemisestä.
- **Katsauskaudella valmistui ja luovutettiin** 6 toimitilakohdetta (9 kohdetta 1-9/2022). Kauden päättyessä rakenteilla oli yksi (11) kohde, joka on Makitan Suomen pääkonttori ja varastorakennus Tuusulaan.
- **Toimitilat-palvelualueen tilauskanta** pieneni 32,6 miljoonaan euroon (50,3 miljoonaa euroa 31.12.2022).
- Lehto tiedotti 24.4.2023 allekirjoittaneensa sopimuksen, jonka mukaisesti Lehto myy Jyväskylän Hippos-hankkeeseen liittyvät oikeutensa ja omistuksensa sijoittajatahojen omistamalle Jyväskylän Yhteissijoitus Ky:lle sekä hanketta varten aikanaan perustetulle hankeyhtiölle, Jyväskylän Hippos Ky:lle. Sopimuksen mukaan ostajat maksavat Lehdolle vastikkeena yhteensä noin 5 miljoonaa euroa. Maksun ehtona on, että hankkeen rakentaminen myöhemmin aloitetaan jonkun tahon toimesta. Maksu maksetaan vaiheittain 12 kuukauden aikana Hippos-hankkeen rakentamisen aloittamisen jälkeen.

Vuoden 2023 näkymät

Kuten Lehto ilmoitti 24.10.2023 julkaistussa tiedotteessa, suunnitellusta operatiivisten tytäryhtiöiden myynnistä johtuen Lehdon aiemmat näkymät vuodelle 2023 eivät ole enää voimassa, eikä Lehto anna uutta liikevaihtoa ja liiketulosta koskevaa näkymää vuodelle 2023.

Kassavarojen riittävyys

- Olettaen, että Lehto ei saa uutta rahoitusta tai tulovirtaa uusista hankkeista, Lehto arvioi kassavarojensa riittävän vuoden 2023 joulukuun lopulle saakka.
- Lehdon kassavarojen riittävyyteen liittyy useita epävarmuustekijöitä, kuten erinäisistä rakennusprojekteista syntyvien kassatulojen aikataulut, erään riidanalaisen olennaisen saamisen maksuaikataulu sekä eräiden muiden saamisten ja velkojen maksuaikataulua koskevien neuvotteluiden lopputulokset, sekä yhtiön rahoittajapankkien kanssa käytävien neuvotteluiden lopputulokset.
- Lehto arvioi, että transaktion toteutuminen on välttämätöntä Lehto-konsernin toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi, ja että ilman lisärahoitusta tai uusien projektien tulovirtaa Lehto ei pysty selviämään maksuvelvoitteistaan vuoden 2024 ensimmäisellä vuosineljänneksellä.
- Lisätietoa yllä mainituista asioista saatavilla yhtiön 24.10.2023 julkaisemista pörssitiedotteista.

Jäljelle jäävä Lehto-konserni

- Suunnitellun transaktion toteutumisen jälkeen emoyhtiölle jäisi käteisvaroja sekä erinäisiä varallisuus- ja velkaeriä yhteensä noin 5–8 miljoonan euron nettomäärästä, sisältäen arviolta 1–2 miljoonan euron määräiset kassavarat. Lisäksi emoyhtiölle jäisi 15 miljoonan euron määräinen vaihtovelkakirjalaina.
- Yhtiö odottaa kutsuvansa koolle vaihtovelkakirjalainan haltijoiden kokouksen suunniteltuun transaktioon liittyen, ja on mahdollista, että vaihtovelkakirjalainan haltijat tulevat tuossa kokouksessa äänestämään tietyistä ehdotetuista muutoksista vaihtovelkakirjalainan ehtoihin, kuten mahdollisesta vaihtovelkakirjalainan muuntamisesta Lehdon omaksi pääomaksi.
- Olettaen, että vaihtovelkakirjalainaa tai sen merkittävää osaa ei muunneta Lehdon omaksi pääomaksi, Lehdolle jäävän nettovarallisuuden arvon odotetaan olevan negatiivinen suunnitellun transaktion toteutumisen jälkeen.

Toimitusjohtaja Juuso Hietanen:

”Kolmannella vuosineljänneksellä jatkoimme jo alkuvuonna aloitettua prosessia teollisten tai omistuksellisten kumppanien löytämiseksi. Prosessin tavoitteena on ollut varmistaa rahoitus yhtiön strategian ja hankkeiden toteuttamiseksi.

Neuvotteluja käytiin vuoden kolmannella neljänneksellä tiiviisti ja lokakuun lopulla allekirjoitimme aiesopimuksen operatiivisten tytäryhtiöidemme myymisestä eurooppalaiselle rahastoyhtiölle. Suunniteltu transaktio kattaa käytännössä kaiken Lehto-konsernin operatiivisen liiketoiminnan.

Kuten kerroimme aiesopimuksen julkaisun yhteydessä, löysimme neuvottelujen kautta järeän ja luotettavan sopimuskumppanin, joka tunnistaa liiketoimintamme tulevaisuuden potentiaalin. Sopimuskumppanilla on käytössään merkittävät taloudelliset resurssit ja kokemusta kiinteistötoimialan yrityksiin sijoittamisesta.

Uskomme, että tämä suunniteltu transaktio on paras mahdollinen tällä hetkellä toteutettavissa oleva järjestely tässä haastavassa rakennusalan markkinatilanteessa. Vuoden viimeisellä neljänneksellä fokuksemme on transaktion toteuttamisessa ja jäljelle jäävän emoyhtiön liiketoimintamahdollisuuksien kartoittamisessa.”

LEHTO