

VVO-yhtymä Oyj
Osavuosisikatsaus 1.1.–30.9.2016





Sisältö

- Avainasiat katsauskaudelta
- Toimintaympäristö
- Liiketoiminta ja strategian eteneminen
- Tulevaisuuden näkymät

Avainasiat katsauskaudelta

- Liikevaihto oli 266,8 M€.
- Nettovuokratuotto oli 172,4 M€.
- Investoinnit olivat 609,4 M€.
- Rakenteilla oli 1 415 vuokra-asuntoa, joista Helsingin seudulla 1 233.
- Vuokra-asuntoja oli 34 926 ja markkinaosuus 4,4 %.
- Saatoimme päätökseen 8 571 asunnon myynnin Y-Säätiölle.
- Ostimme 4.7.2016 ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston, joka omistaa 2 274 vuokra-asuntoa, sekä 30.9.2016 kiinteistökehityskohteen Helsingin ydinkeskustasta.
- Lumo kotinyt.fi -vuokrasopimuksia on tehty yli 760.

Lumo

Uusi vakuudellinen joukkovelkakirjalaina

- VVO-yhtymä Oyj laski liikkeeseen uuden 200 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan katsauskauden jälkeen 17.10.2016.
- Transaktio kiinnosti laajasti sijoittajia Suomessa, muissa Pohjoismaissa ja Euroopassa, ja se ylimerkittiin selvästi. Yli 40 sijoittajaa merkitsi joukkovelkakirjalainaa.
- Joukkovelkakirjalaina listattiin Nasdaq Helsinki Oy:n pörssiin 21.10.2016.
- Yhtiön tavoitteena on rahoituslähteiden monipuolistaminen kasvun rahoittamiseksi.

Toimintaympäristö

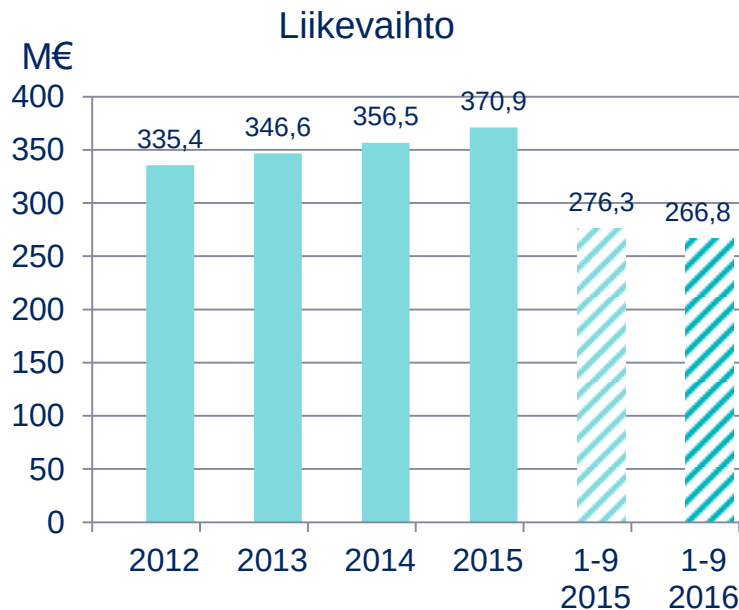
- Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kuitenkin kasvoivat ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta olivat tasapainossa. Suurin kysyntä kohdistui pienimpiin asuntoihin, yksiöihin ja kaksioihin. Vuokrien nousu hidastui.
- Uuden tarjonnan painopiste oli vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Omistusasuntotuotannon markkinatilanne helpotti urakkahankkeiden neuvotteluja vuokra-asuntojen rakennuttamisessa.
- Kaupungistumisen jatkuminen näkyy kerrostalorakentamisen määrän nousuna kasvukeskuksissa.
- Hidas kaavoitus ja pula rakentamiskelpoisesta maasta ovat edelleen toiminnan pullonkauloja.



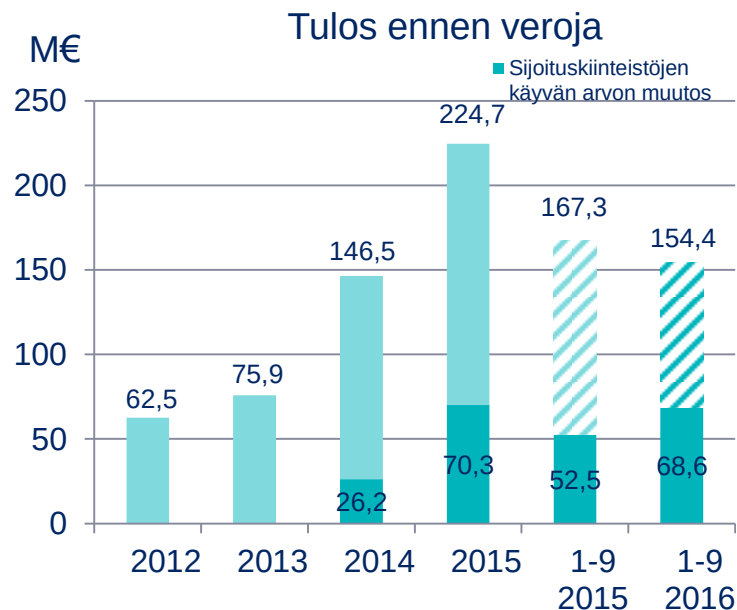
Liiketoiminta ja strategian eteneminen



Liikevaihto ja tulos ennen veroja kehittyivät vakaasti

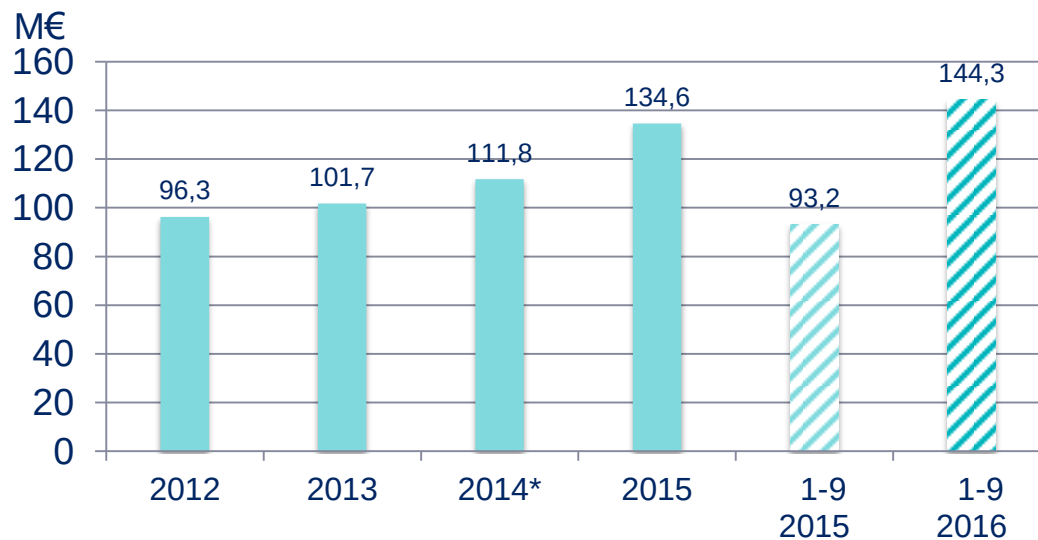


Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.



Nettovuokratuotto kasvoi

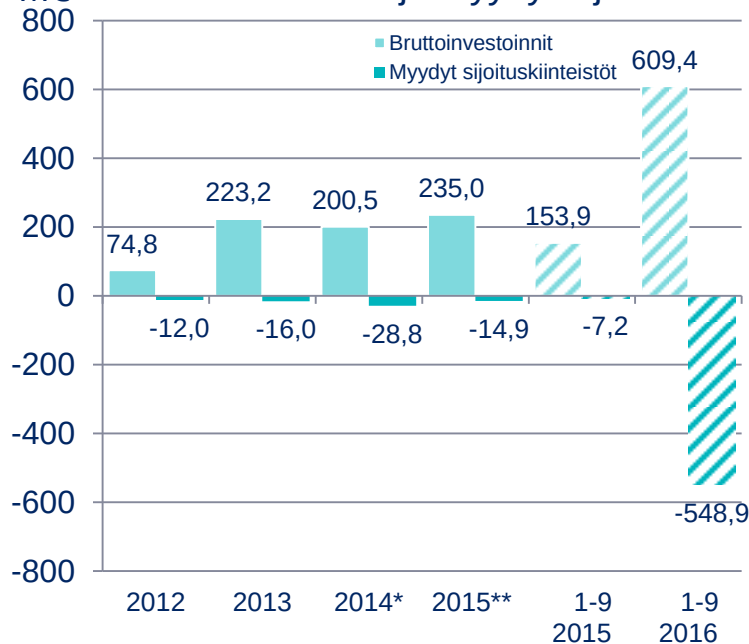
(Lumo-liiketoiminta)



*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

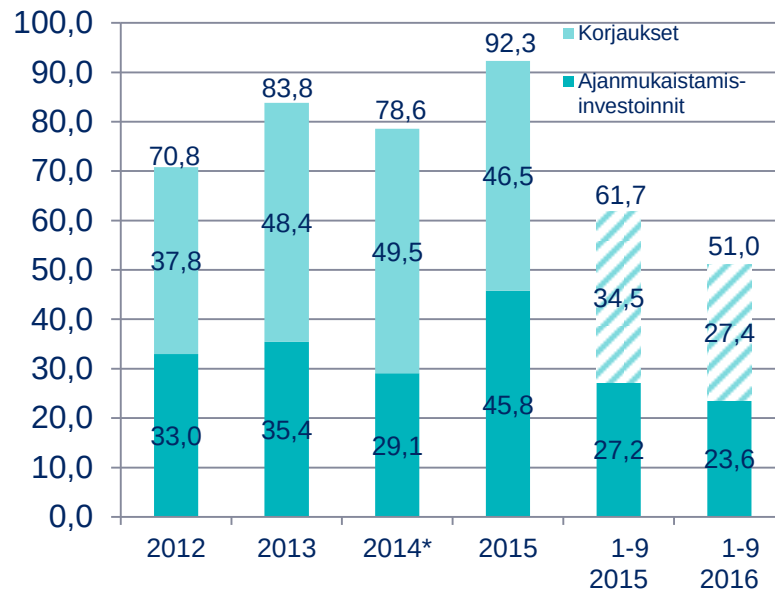
Investoinnit jatkuivat Lumo-liiketoimintaan

M€ Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt



M€ Korjaustoiminta

(Korjaukset & ajanmukaistamisinvestoinnit)

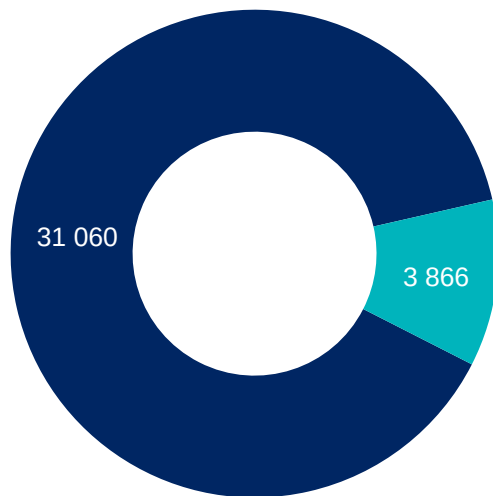


*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

**Bruttoinvestointien laskentatapaa muutettu. Aikaisemmin esitetty rahavirran bruttoinvestoinnit, 31.12.2015 alkaen suoriteperusteiset investoinnit.

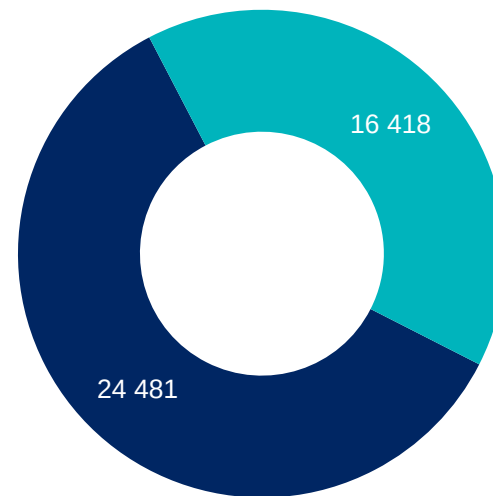
Lumo-liiketoiminta lähes 90 % konsernin asuntokannasta

30.9.2016



■ Lumo-liiketoiminta ■ VVO-liiketoiminta

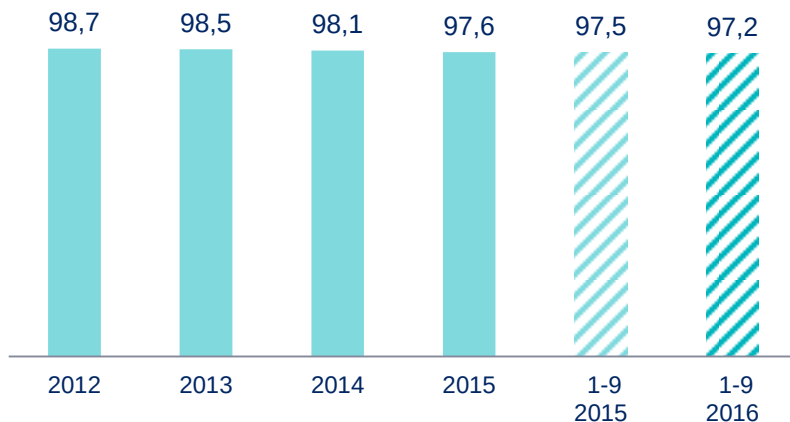
30.9.2015



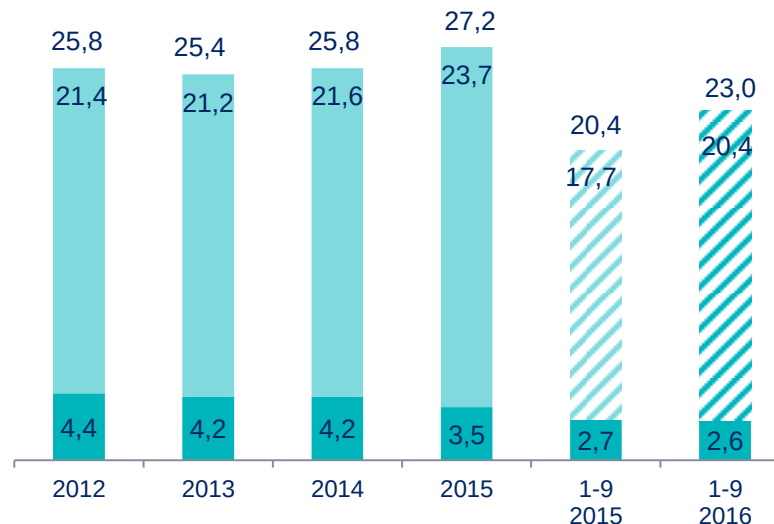
■ Lumo-liiketoiminta ■ VVO-liiketoiminta

Vuokrausaste pysyi vakaana

Taloudellinen vuokrausaste, %



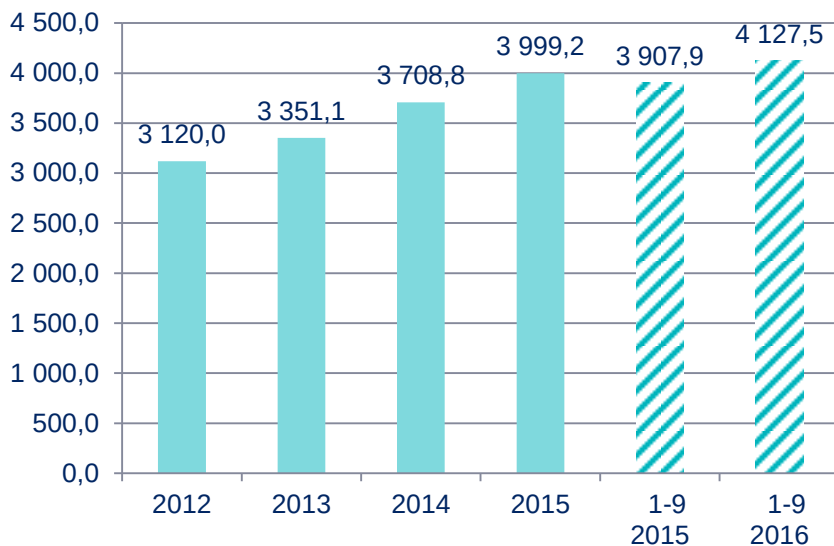
Vaihtuvuus, %
Sisäinen vaihtuvuus, %



Asuntokanta kehittyi strategian mukaan

Käypä arvo

M€

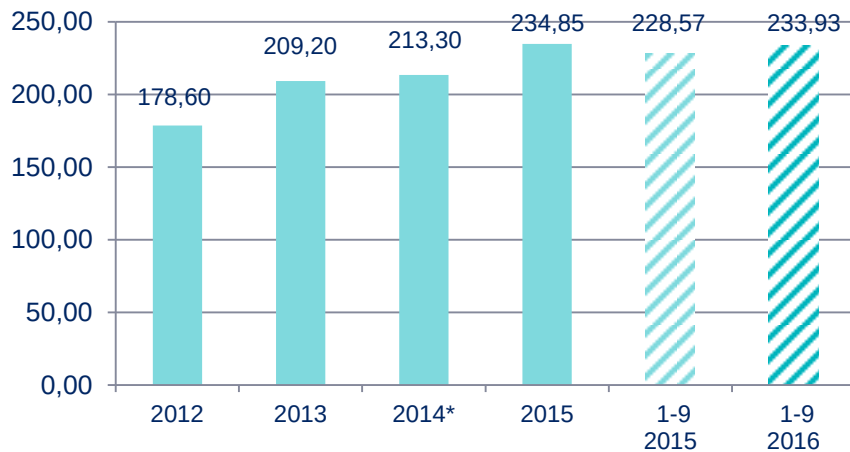


4.7.2016 VVO-konserni osti ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston, joka omistaa 2 274 asuntoa.

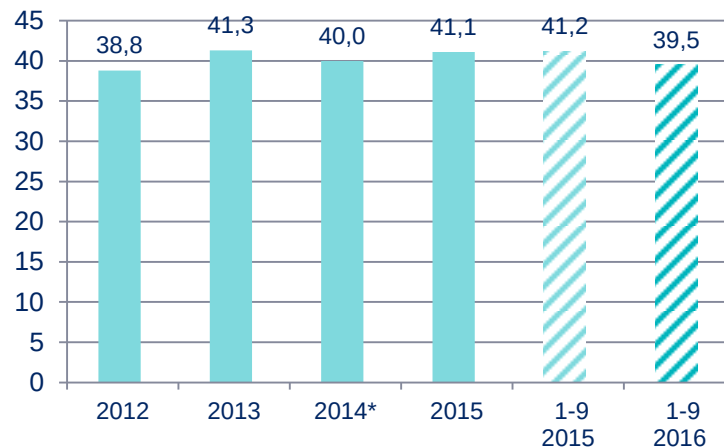
(M€)	FY 2015	YTD 2016	Muutos
Sijoituskiinteistöt	3 464,9	4 127,5	662,6
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	534,3	0,0	- 534,3
Käypä arvo yhteensä	3 999,2	4 127,5	128,3
Käypään arvoon arvostaminen	70,3	68,6	

Omavaraisuusaste säilyi vahvana

Oma pääoma/osake, €



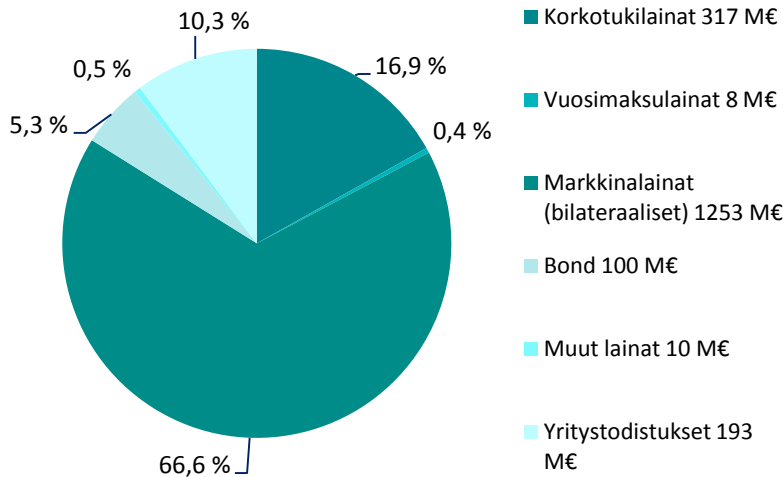
Omavaraisuusaste, %



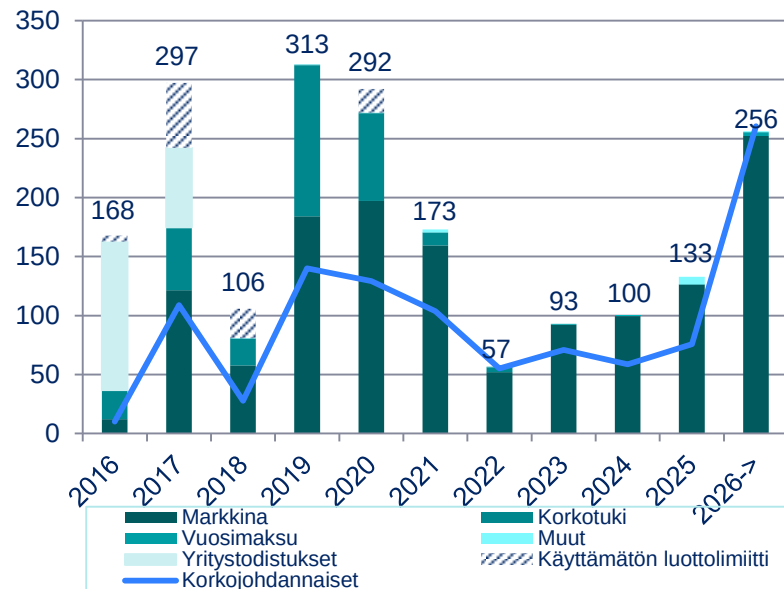
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

Lainasalkun rakenne ja maturiteettijakauma, Lumo-liiketoiminta 30.9.2016

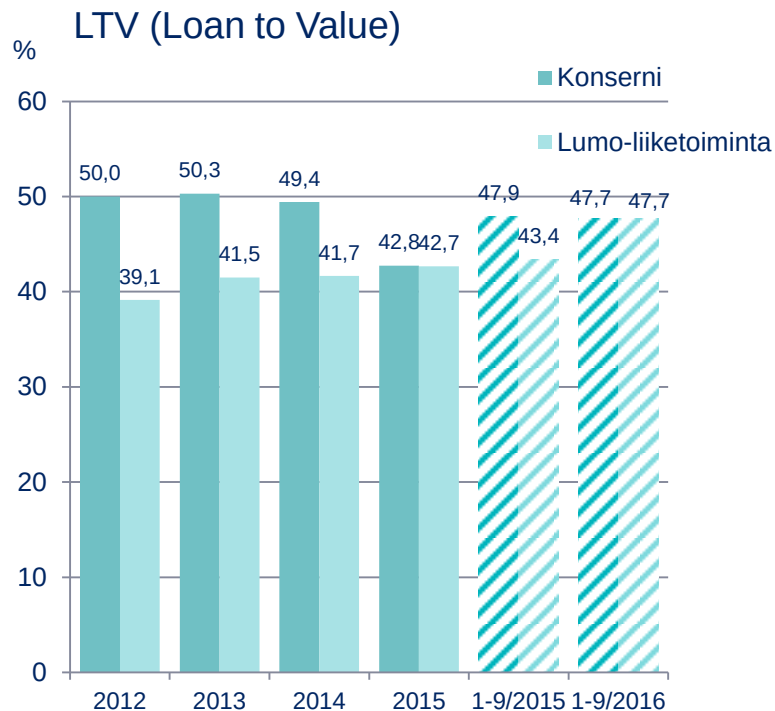
Lainasalkun 1 881 M€ rakenne



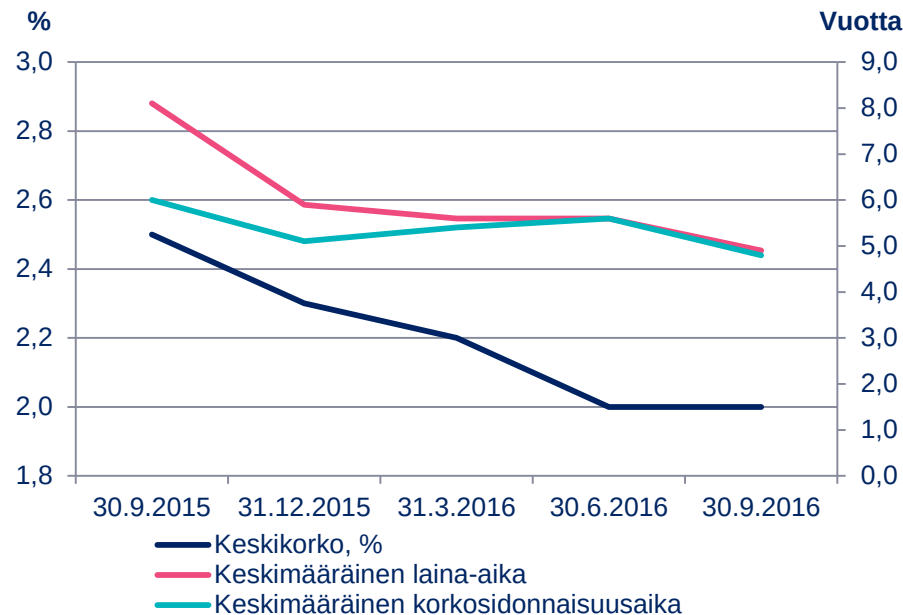
Lainojen maturiteettijakauma



LTV ja lainojen kehittyminen



Lainojen kesikorko, maturiteetti ja Korkosidonnaisuusaika (Lumo-liiketoiminta)



Strategiset avainluvut

Avainluku	Q3/2016	Tavoite 2021
Asuntovarallisuus	4,1 miljardia € 34 926 asuntoa	5,8 miljardia € 38 000 asuntoa
Lumo-liiketoiminnan operatiivinen tulos/liikevaihto, %	37,3	32
Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste, %	38,8	40
Nettosuositteluindeksi	35	40

Tulevaisuuden näkymät

Markkinanäkymät

- Suomen talouden kehitys jää euroalueen talouskasvua hitaammaksi.
- Vuokra-asuntojen kysyntä kasvukeskuksissa jatkuu vahvana.
- Erot eri alueiden välillä kasvavat. Joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa.
- Kaupungistuminen lisää asuntojen kysyntää.
- Omistusasuntojen hintakehitys pysyy vakaana.
- Korkotaso pysyy alhaisena.

VVO-konsernin näkymät

- VVO-konserni täsmentää näkymiään investointien osalta vuodelle 2016.
- VVO-konserni arvioi, että nettovuokratuotot pysyvät vuoden 2015 tasolla. Investointien ennakoidaan olevan noin 650 miljoonaa euroa (aiempi yli 600 M€). Näkymissä on otettu huomioon 8 571 asunnon myynnin ja 2 274 asunnon oston vaikutukset, arvio loppuvuoden vuokrausasteesta sekä rakenteilla olevien asuntojen määrä.
- Vuoden 2016 aikana VVO-konsernin taloudellisen vuokrausasteen odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla vuokra-asuntojen kysynnän jatkuessa vakaana. Arvio perustuu voimassa oleviin vuokrasopimuksiin ja kasvukeskusten vakaaseen kysyntään.

Liitteet

Yhtiön perustiedot

VVO-Yhtymä Oyj tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntosijoitusyhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 4,1 (3,9) miljardia euroa. VVO-konserni omisti katsauskauden lopussa 34 926 (40 899) vuokra-asuntoa.

VVO-yhtymä Oyj:n strategia

Asuntosijoitusyhtiö VVO-yhtymä Oyj tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa.

Megatrendit:

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen



Väestön ikääntyminen & perheeseen pieneneminen



Uudet teknologiat & digitalisoituminen



Yksilöllisyys & yhteisöllisyys



Ympäristö & kestävä kehitys



Missio:

Luomme parempaa kaupunkiasumista.

Visio 2021:

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Strategiset painopisteet:

▶ Paras asiakaskokemus

▶ Omistaja-arvon pitkäjänteinen kehittäminen

▶ Johtava kestävässä kehityksessä

▶ Osaavin ja energinen työpaikka

Arvot:

Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa



30.6.2016

20

Maanlaajuinen toiminta hyvillä sijainneilla

Asuntojen jakauma

Helsingin seutu

18 243

Tampereen seutu

4 955

Turun seutu

2 125

Oulu

2 217

Kuopion seutu

1 697

Lahden seutu

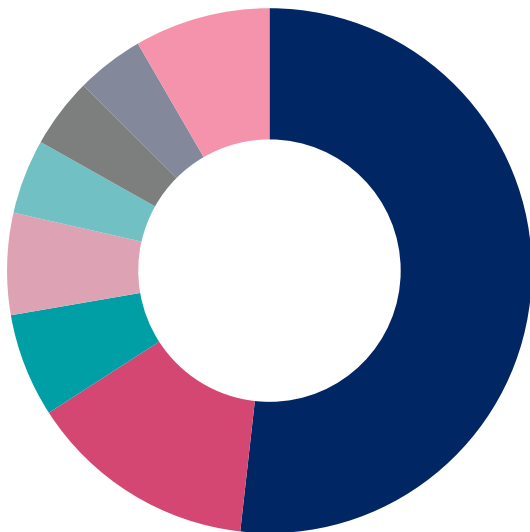
1 465

Jyväskylä

1 541

Muut

2 683



Asuntoja

34 926



Asuntojen
keskipinta-ala

56,1 m²



Kiinteistöjä

1 421



Asukkaita lähes

55 000



Talojen keski-ikä

31,5 v.

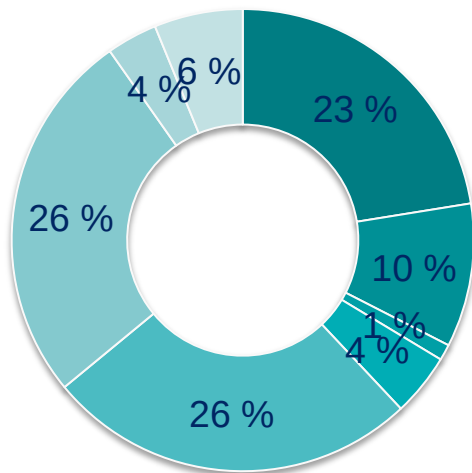


Asuntoja

2,0 milj. as^m2

100 M€ verotuloja Suomeen

VVO-konsernin verojalanjälki v. 2015



- Tuloverot
- Kiinteistöverot
- Varainsiirtoverot
- Työnantajamaksut

Työllistävä vaikutus 3 760 henkilötyövuotta.

Vastuu on osa toimintaamme

- Harmaan talouden torjuntamallit ylittävät lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkostoon kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan tilaajavastuu-fi-verkkosivuston Luotettava kumppani-palvelun kautta.
- Vuokratalojen energiatehokkuussopimuksen (VAETS) vuodelle 2016 asetetut tavoitteet on saavutettu ja kiinteistösähkön osalta ylitetty.
- Virkeä-ohjelma on VVO-konsernin ja tulevaisuuden urheilulupausten välinen yhteistyöohjelma, joka tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia heidän matkallaan kohti menestystä. Tänä vuonna ohjelma kattaa yksilöurheilun lisäksi myös joukkueurheilun.
- VVO päätti liittyä VAETS II -sopimukseen katsauskauden jälkeen 14.10.2016. Alkavalla sopimuskaudella asuntosisiointisyhtiön tavoitteena on 7,5 prosentin energiansäästö vuoteen 2025 mennessä.

Konsernituloslaskelma

1 000 €	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
Liikevaihto	266 834	276 256	370 944
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-67 002	-71 244	-96 989
Korjaukset	-27 419	-34 487	-46 541
Nettovuokratuotto	172 414	170 526	227 413
Hallinnon kulut	-26 047	-29 356	-39 696
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-792	1 039	1 676
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-20 327	1 446	2 707
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	135	-10	-4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	68 560	52 462	70 317
Poistot ja arvonalentumiset	-930	-884	-1 178
Liikevoitto	193 012	195 223	261 235
Rahoitustuotot ja -kulut	-38 635	-27 919	-37 090
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0	0	555
Voitto ennen veroja	154 378	167 304	224 701
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-26 069	-10 700	-22 103
Laskennallisten verojen muutos	-3 950	-22 607	-23 183
Tilikauden voitto	124 358	133 997	179 415

Tase

1 000 €

	Konserni 30.9.2016	Konserni 30.9.2015	Konserni 31.12.2015
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	850	1 232	1 136
Sijoituskiinteistöt	4 127 537	3 907 920	3 464 944
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	31 137	31 306	31 242
Osuudet osakkuusyrityksistä	1 039	3 457	1 039
Rahoitusvarat	554	547	543
Pitkäaikaiset saamiset	3 174	2 282	2 199
Laskennalliset verosaamiset	21 001	13 362	11 966
Pitkäaikaiset varat yhteensä	4 185 293	3 960 106	3 513 069
 Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	 0	 0	 541 003
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	857	1 231	954
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	4 997	3 236	1 740
Myyntisaamiset ja muut saamiset	24 522	16 052	8 759
Rahoitusvarat	62 850	54 588	54 579
Rahavarat	106 639	74 165	116 017
Lyhytaikaiset varat	199 865	149 272	182 049
VARAT	4 385 158	4 109 378	4 236 120

Tase

1 000 €

	Konserni 30.9.2016	Konserni 30.9.2015	Konserni 31.12.2015
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025
Ylikurssirahasto	35 786	35 786	35 786
Vararahasto	17	17	17
Käyvän arvon rahasto	-60 136	-33 718	-32 613
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 856	17 856	17 856
Kertyneet voittovarot	1 680 102	1 614 004	1 659 401
Emoyhtiön omistajien osuus	1 731 650	1 691 971	1 738 472
Määräysvallattomien omistajien osuus	0	562	583
Oma pääoma yhteensä	1 731 650	1 692 533	1 739 055
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	1 684 029	1 709 938	1 259 823
Laskennallinen verovelka	435 858	430 323	429 782
Johdannaissopimukset	93 722	50 382	48 378
Varaukset	812	1 012	929
Muut pitkäaikaiset velat	6 299	8 154	7 131
Pitkäaikaiset velat yhteensä	2 220 721	2 199 809	1 746 042
Myytavänä olevat pitkäaikaiset velat	0	0	467 083
Lyhytaikaiset velat			
Lainat lyhytaikaiset	300 788	178 425	234 730
Johdannaissopimukset	1 132	1 589	1 289
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	10 593	3 599	9 885
Ostovelat ja muut velat	120 274	33 424	38 036
Lyhytaikaiset velat yhteensä	432 787	217 036	283 940
Velat yhteensä	2 653 507	2 416 845	2 497 065
OMA PÄÄOMA JA VELAT	4 385 158	4 109 378	4 236 120

Liiketoiminta

	Lumo 1-9/2016	Lumo 1-9/2015	VVO 1-9/2016	VVO 1-9/2015	Konserni 1-9/2016	Konserni 1-9/2015
Liikevaihto, M€	214,8	141,4	53,0	138,0	266,8	276,3
Liikevoitto, M€	190,9	91,4	1,4	103,6	193,0	195,2
Tulos ennen veroja, M€	157,6	81,7	-3,9	85,6	154,4	167,3
Tase, M€	4 173,2	3 185,6	317,9	1 022,1	4 385,2	4 109,4
Oma pääoma, M€	1 619,1	1 437,5	112,7	259,3	1 731,7	1 692,5
Omavaraisuusaste, %	38,8	45,2	35,5	25,4	39,5	41,2
Asunnot, lkm	31 060	24 481	3 866	16 418	34 926	40 899
Taloudellinen käyttöaste, %	95,9	95,6	98,0	97,1	96,1	96,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,1	97,0	98,5	98,3	97,2	97,5
Vaihtuvuus, %	23,8	22,3	16,5	17,4	23,0	20,4
Henkilöstö keskimäärin	243	194	59	172	302	366

Rahoituksen avainluvut

	Lumo-liiketoiminta					VVO-liiketoiminta				
	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015
Omavaraisuusaste, %	38,8	43,0	44,4	45,7	45,2	35,5	33,9	23,4	13,4	25,4
Korkokate (interest cover)	5,0	4,9	4,6	4,4	4,1	5,2	5,3	5,4	5,0	4,4
Suojausaste, %	71,0	74,0	72,0	72,0	71,0	-	-	-	-	-
Keskikorko, %**)	2,0	2,0	2,2	2,3	2,5	2,7	2,7	2,4	2,0	2,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta**)	4,9	5,6	5,6	5,9	8,1	16,0	16,0	16,4	19,2	20,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuus-aika, vuotta**)	4,8	5,6	5,4	5,1	6,0	0,5	0,5	0,9	0,4	0,8
Vakuudelliset lainat/kiinteistöjen käypä arvo, % **)	42	41	37	38	41	77	79	75	85	57
VVO-konserni	44	43	40	46	47					
Vapaat vakuudet***) / kiinteistöjen käypä arvo, % **)	41	45	48	46	44	0	0	0	0	8
VVO-konserni	39	42	39	31	31					

*) Laskettu FAS-luvuista

**) 31.12.2015 alkaen uuden segmenttijaon mukaisesti. Lisäksi keskimääräinen laina-aika lasketaan jatkossa huomioiden myös suunnitelman mukaiset lainojen lyhennykset

***)vapaat vakuudet = kiinteistöjen käypä arvo – annetut vakuudet



**Yhteystiedot:
toimitusjohtaja
Jani Nieminen
puh. 050 373 4847**

**talousjohtaja Erik Hjelt
puh. 0400 472 313**