

VVO-yhtymä Oyj

Osavuositiedot 11.5.2016





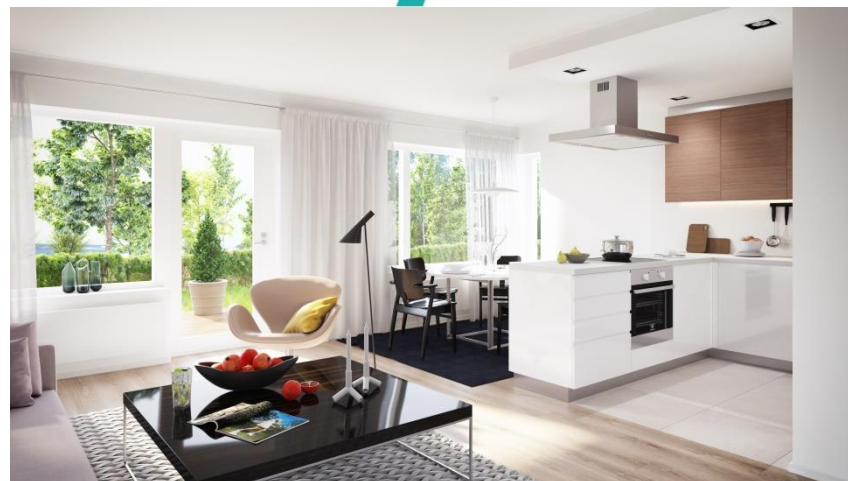
Sisältö

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

Avainasiat katsauskaudelta

- VVO-konsernin liikevaihto kasvoi 95,9 miljoonaan euroon
- Nettovuokratuotto oli 60,8 M €
- Investoinnit 43,7 miljoonaa euroa kasvukeskuksiin
- Rakenteilla 1 046 vuokra-asuntoa
- Lumo-vuokra-asuntoja 28 386, joka on markkinaehtoisesta markkinasta 6,5 %
- Yhteiskäyttöautomahdollisuus laajeni Vantaalle ja Ouluun.
- Lumo kotinyt.fi –palvelun kautta yli 350 sopimusta.

Lumo
kotinyt.fi

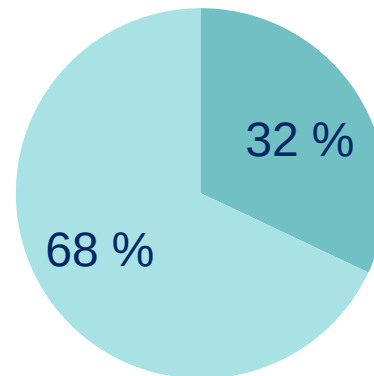


Toimintaympäristö

- Suomen talouden kehitys jatkui vaisuna. Kotitalouksien ja yritysten luottamus talouden kehitykseen oli alhaalla. Työllisten määrä kasvoi hieman.
- Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä kasvukeskuksissa.
- Pääkaupunkiseudulla oli edelleen selkeä tarve uusille asunnoille.
- Uuden tarjonnan painopiste oli vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.
- Omistusasuntotuotannon markkinatilanne mahdollisti vuokra-asuntojen rakennuttamiselle tavanomaista parempien neuvottelu-urakkahankkeiden toteutuksen.
- Kaavoituksen hitaus erityisesti pääkaupunkiseudulla heikensi vuokra-asuntojen tuotantoedellytyksiä.

Markkinaehtoinen vuokra-asuntomarkkina 2015, yhteensä 434 000 asuntoa

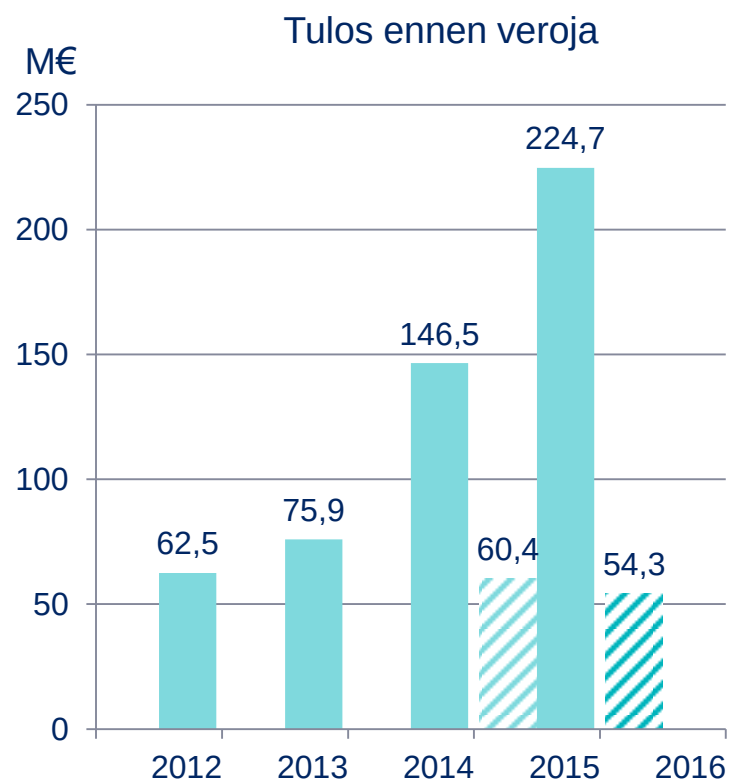
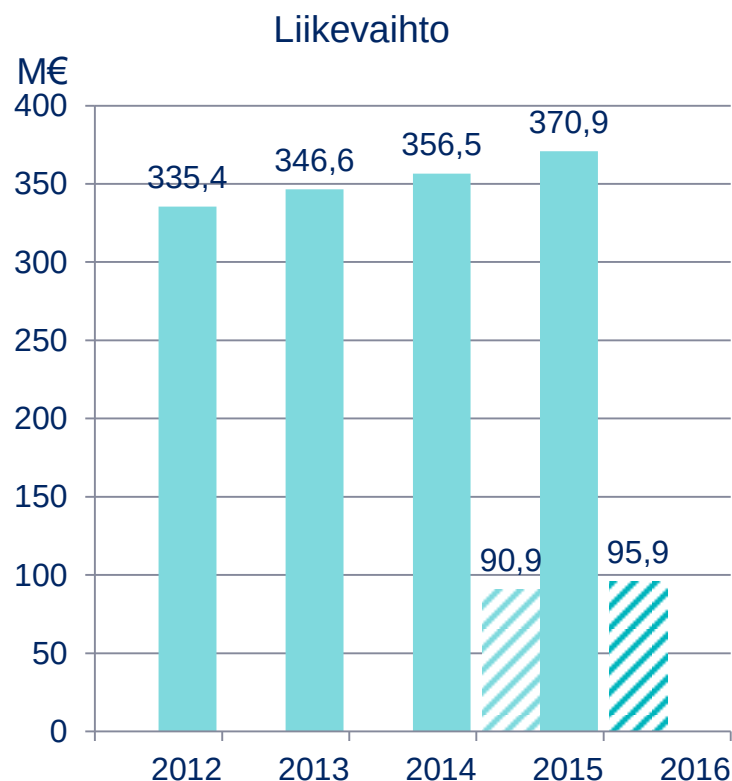
- Ammattimaiset sijoittajat
- Kotitaloudet/piensijoittajat



Liiketoiminta ja strategian eteneminen



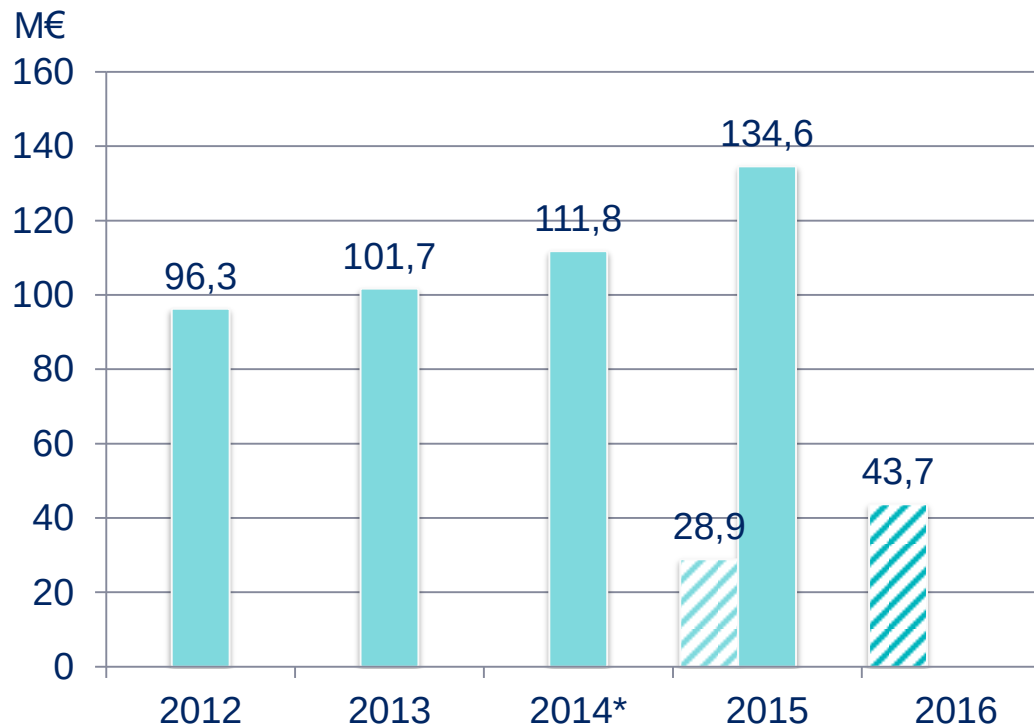
Liikevaihto ja tulos ennen veroja kehittyivät vakaasti



Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

Nettovuokratuotto kasvoi

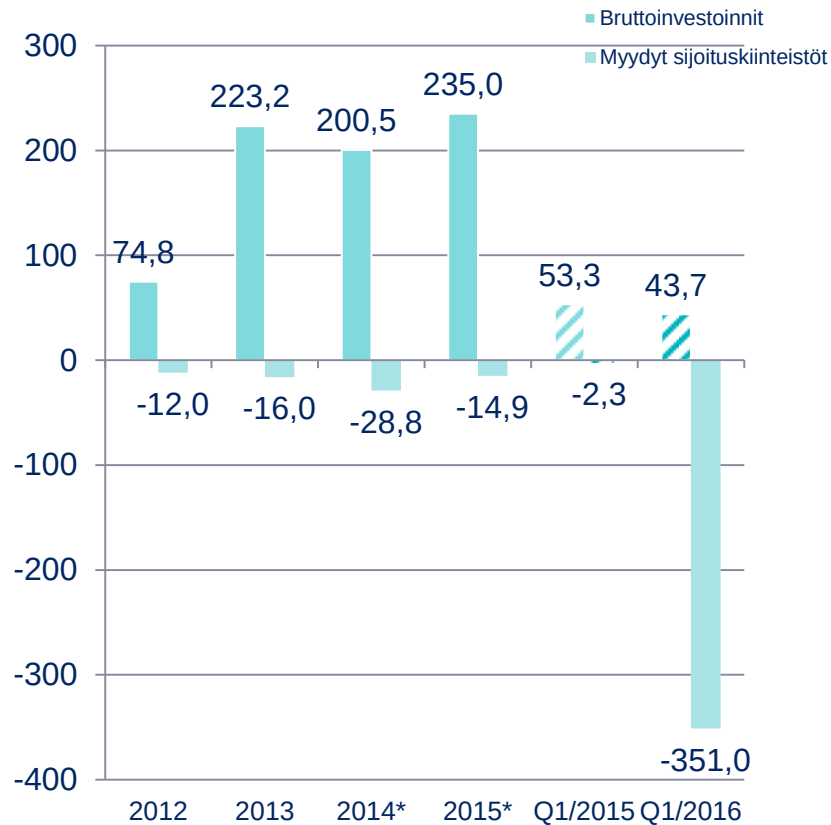
(Lumo-liiketoiminta)



*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

Investoinnit jatkuivat Lumo-liiketoimintaan

M€ Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt

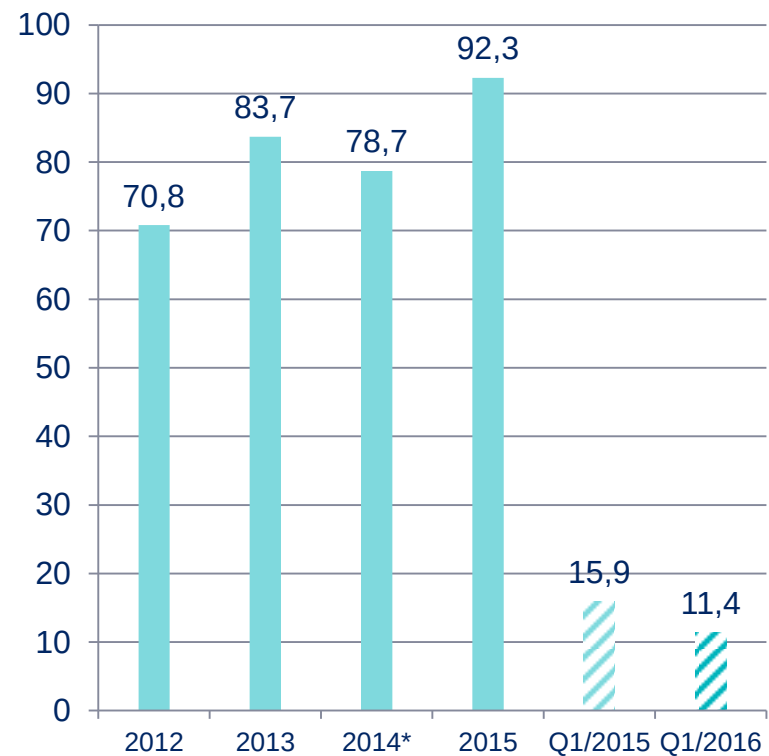


*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

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

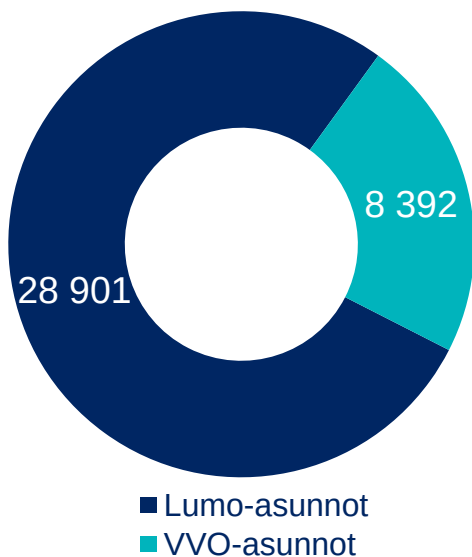
M€ Korjaustoiminta

(tulosvaikutteiset korjaukset & korjaustoiminnan lisäinvestoinnit)

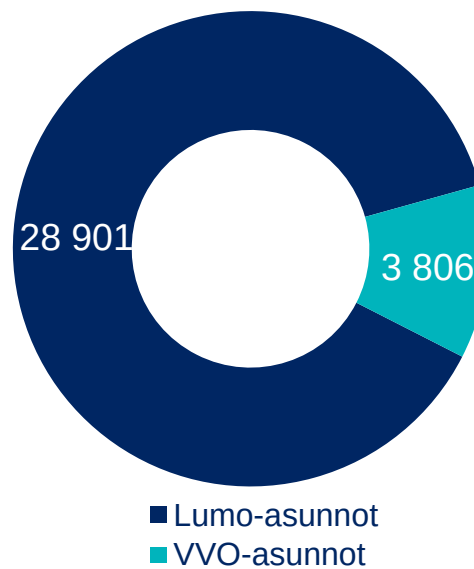


Vuokra-asuntokannan painopiste Lumo-segmentissä

31.3.2016



Y-säätiön kaupan jälkeinen tilanne



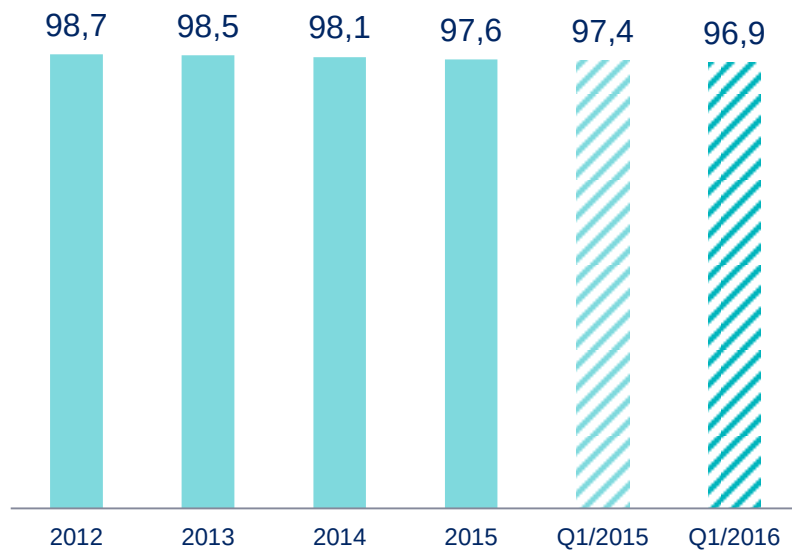
Y-Säätiölle myytävien asuntojen kauppa etenee

Kaupan kokonaisuus täsmentynyt:

- 8 631 ns. pitkien rajoitusten alaista (v. 2035 - 2050) vuokra-asuntoa.
- Arvioitu kauppahinta on noin 75 miljoonaa euroa.
- Lopullisena kauppahintana ARAn vahvistama enimmäisluovutuskorvaus.
- Kaupan ensimmäinen vaihe toteutettu 31.3.2016.
- Kaupan toinen vaihe toteutunee arviolta kesään mennessä.

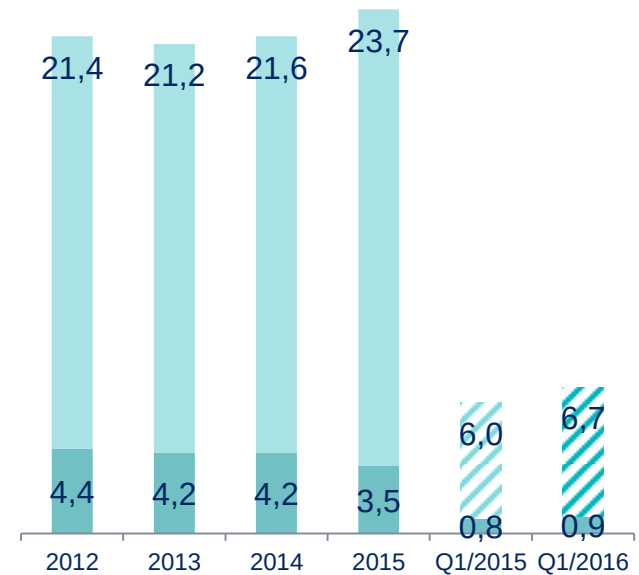
Vuokrausaste pysyi vakaana

Taloudellinen vuokrausaste, %



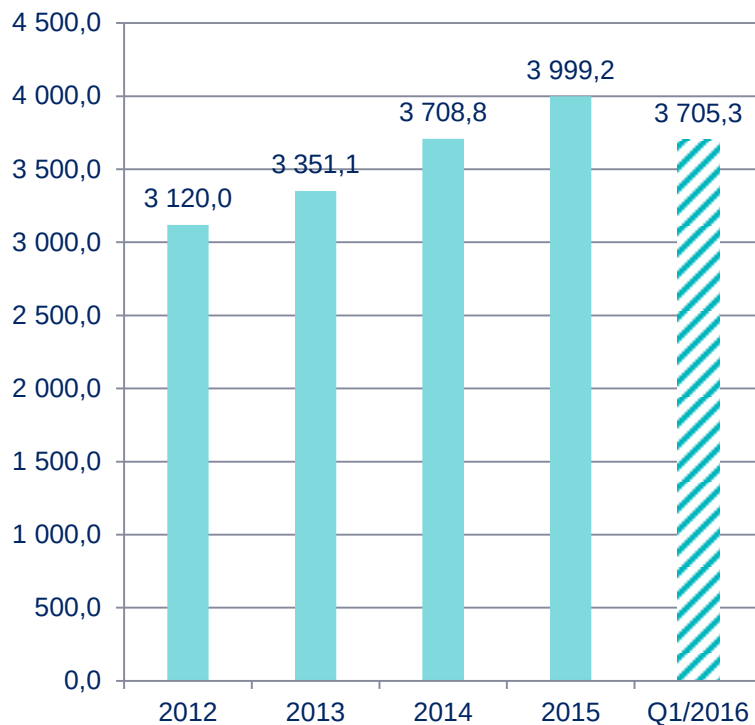
Vaihtuvuus, %

Vaihtuvuus
Sisäiset vaihdot



Asuntokanta kehittyi myönteisesti

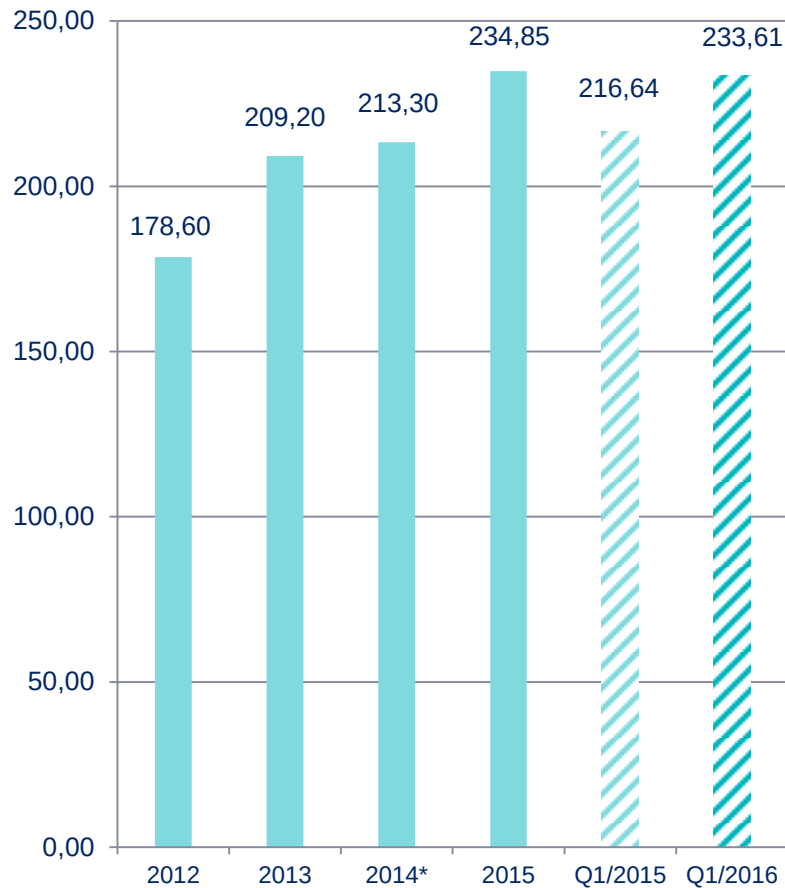
Käypä arvo
M€



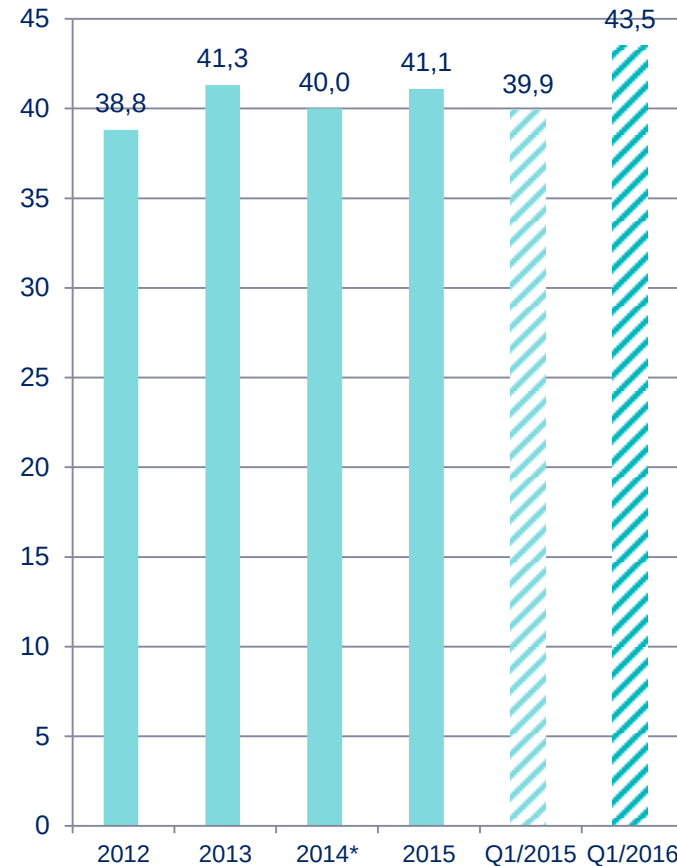
(M€)	FY 2015	YTD 2016	Muutos
Sijoituskiinteistöt	3 464,9	3 522,1	- 57,2
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	534,3	183,2	- 351,1
Käypä arvo yhteensä	3 999,2	3 705,3	- 293,9
Käypään arvoon arvostaminen	70,3	14,1	

Omavaraisuusaste säilyi vahvana

Oma pääoma/osake, €



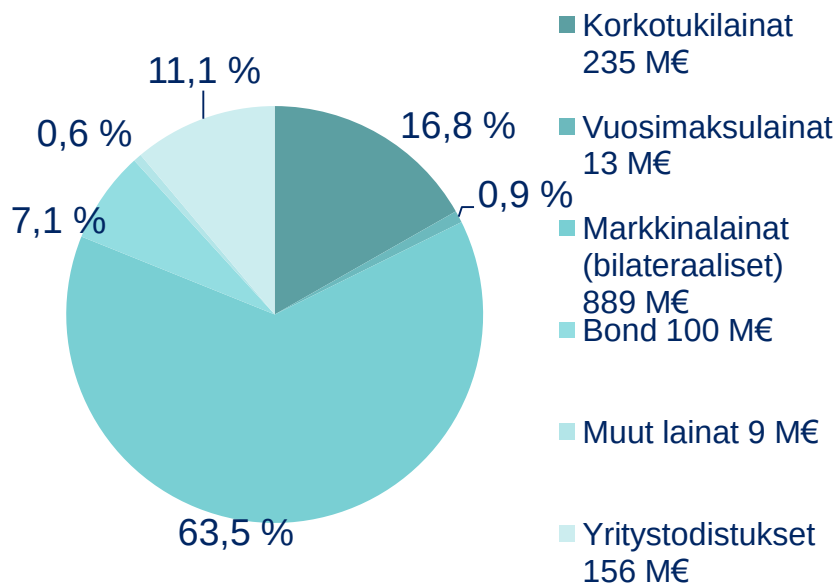
Omavaraisuusaste, %



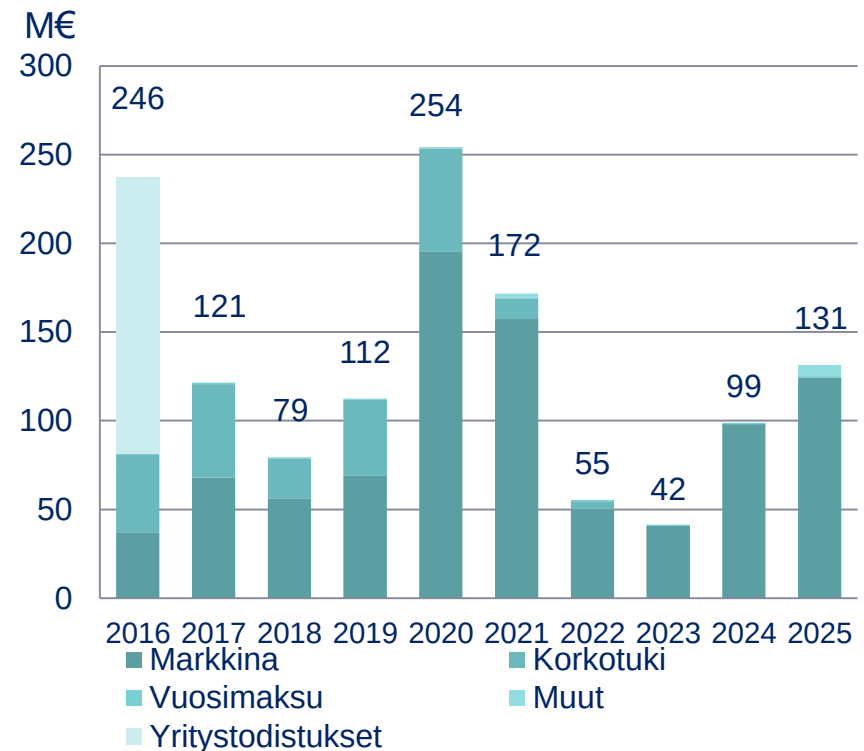
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

Lainasalkun rakenne ja maturiteettijakauma, Lumo-liiketoiminta 31.3.2016

Lainasalkun 1 401 M€ rakenne

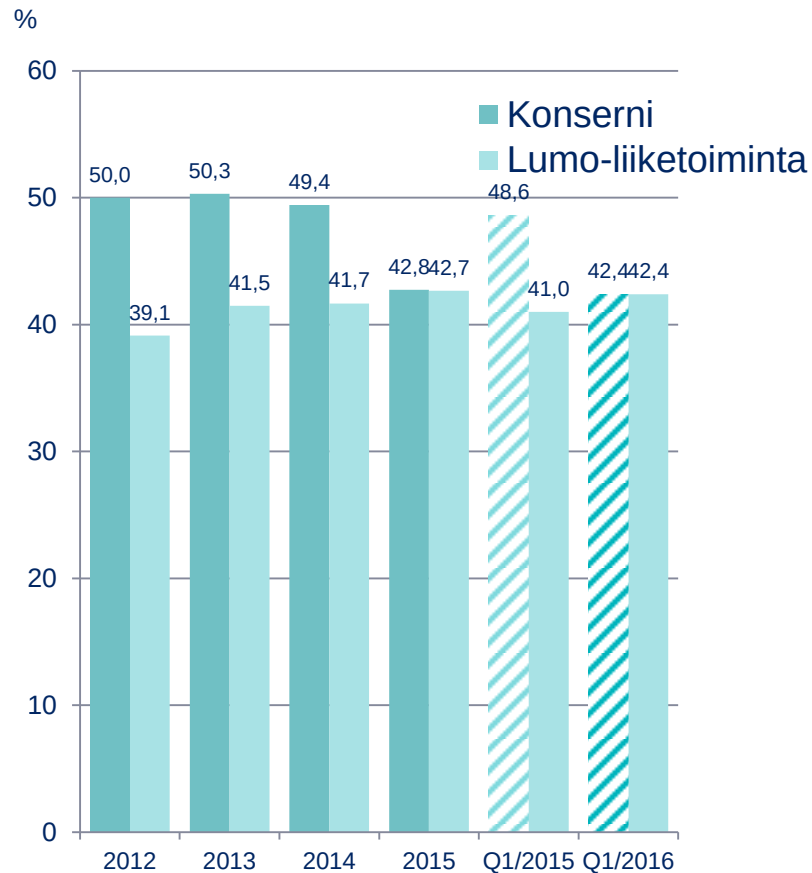


Lainojen maturiteettijakauma

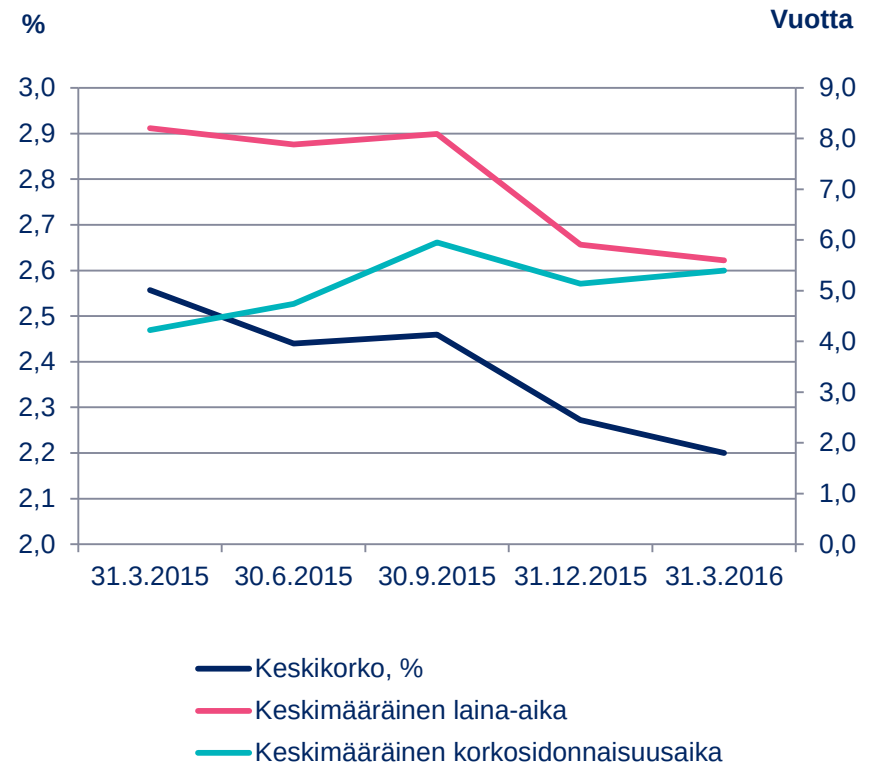


LTV ja lainojen kehittyminen

LTV (Loan to Value)



Lainojen kesikorko, maturiteetti ja Korkosidonnaisuusaika (Lumo-liiketoiminta)



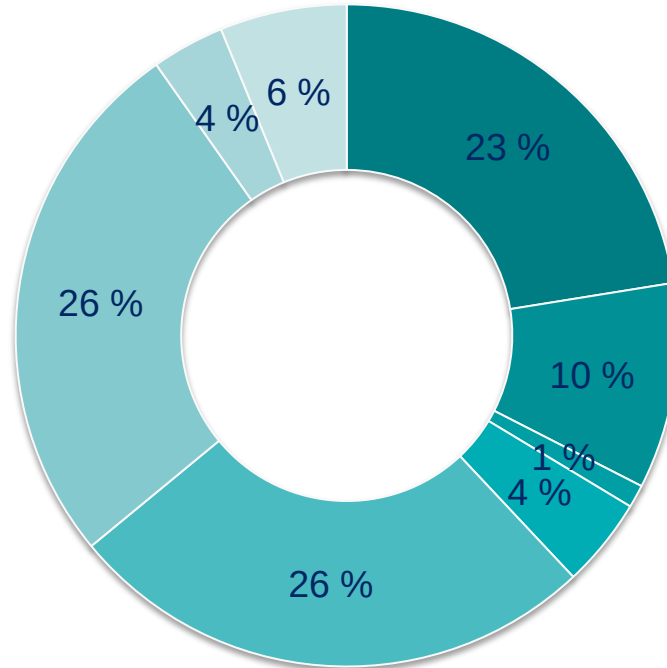
Strategiset avainluvut

Avainluku		Tavoite 2018	Toteutunut 31.3.2016
Asuntovarallisuus		5,0 miljardia € 45 000 asuntoa	3,7 miljardia € 37 293 asuntoa
Lumo-liiketoiminnan operatiivinen tulos/liikevaihto		32 %	35 %
Omavaraisuusaste	• Lumo-liiketoiminta • VVO-liiketoiminta	> 35 % > 12 %	44,4 % 23,4 %
Nettosuositteluindeksi		40 %	38 %*

*2015 toteumien keskiarvo

100 M€ verotuloja Suomeen

VVO-konsernin verojalanjälki v. 2015



- Tuloverot
- Kiinteistöverot
- Varainsiirtoverot
- Työnantajamaksut
- Investointeihin sisältyvä tilittämätön alv
- Muihin hankintoihin sisältyvä tilittämätön alv

Työllistävä vaikutus 3 760 henkilötyövuotta.

VVO-konserni investoi alkuvuoden aikana 43,7 miljoonaa euroa vuokra-asuntoihin, minkä työllistävän vaikutuksen arvioidaan olevan noin 699* henkilötyövuotta ja vero-kertymän noin 18** miljoonaa euroa.

*Laskentakäytäntö perustuu VTT:n ja Rakennusteollisuusliiton laskentakäytäntöön: 1 milj. euron panostus rakentamiseen työllistää 16 henkilötyövuotta.

**VTT, RT: 1 milj. euron investointi kerrostalorakentamiseen kerryttää verotuloja ja veroluoteisia maksuja 410 000 euroa.

Vastuu osa toimintaamme

- Harmaan talouden torjuntamallit ylittävät lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkoston kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan tilaajavastuu-fi-verkkosivuston Luotettava kumppani-palvelun kautta.
- Vuokratalojen energiatehokkuussopimuksen (VAETS) vuodelle 2016 asetetut tavoitteet on saavutettu ja kiinteistösähkön osalta ylitetty.
- Katsauskaudella VVO-konserni pilotoi ensimmäisenä Suomessa viidessä Lumo-kohteessa tarpeenmukaista jäteastioiden tyhjennystä Enevo Oy:n kehittämällä mittausratkaisulla.
- Virkeä-sponsorointiohjelma laajeni kattamaan joukkueurheilun yksilöurheilun lisäksi. Vuosittain valitaan myös 50 nuorta 12-20-vuotiasta urheilulupausta stipendinsaaajiksi.



Tulevaisuuden näkymät

Markkinanäkymät

- Suomen talouden kehitys jatkuu heikkona.
- Vuokra-asuntojen kysyntä kasvukeskuksissa jatkuu vahvana.
- Erot eri alueiden välillä kasvavat ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta kohtaavat.
- Kaupungistuminen lisää asuntojen kysyntää.
- Omistusasuntojen hintakehitys pysyy vakaana.
- Korkotasoa pysyy alhaisena.

VVO-konsernin näkymät

- Taloudellisen vuokrausasteen odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla.
- VVO-konserni arvioi, että myyntien vaikutuksella oikaistut nettovuokratuotot kasvavat.
- Investointien odotetaan ylittävän vuoden 2015 tason.

Liitteet

Yhtiön perustiedot

VVO-Yhtymä Oyj tarjoaa Lumo- ja VVO-brändeillä turvallista, monipuolista ja vaivatonta vuokra-asumista sekä asumisen palveluiden valikoiman erilaisiin elämäntilanteisiin.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 3,7 (3,8) miljardia euroa mukaan lukien myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokitellut 183,2 miljoonaa euroa. VVO-konserni omisti katsauskauden lopussa 37 293 (40 760) vuokra-asuntoa.

VVO-yhtymä Oyj:n strategia

Megatrendit:

Kaupungistuminen



Perhekoon pieneneminen



Digitalisoituminen



Kansainvälistyminen



Elämyksellisyys



Missio:

Tarjoamme monipuolisia ja turvallisia vuokra-asumisen ratkaisuja erilaisiin elämäntilanteisiin.

Visio 2018:

Olemme halutuin ja tehokkain vuokranantaja.

Asiakkaille olemme vuokra-asumisen ykkösvalinta.

Kasvukeskuksissa sijaitsevissa
45 000
asunnossamme asuu

80 000
asukasta, joille tarjoamme
puitteet hyvälle asumiselle
sekä vaivattoman asioinnin.

Strategiset painopisteet:

Tarjonnan ja omistaja-arvon pitkäjänteinen kasvattaminen

Vuokra-asumisen parhaat ratkaisut ja asiakaskokemus

Kestävä toiminta sekä tehokkaat toimintamallit

Vuokra-asumisen suunnannäyttäjä

Osaava ja houkutteleva yritys

Arvot:

Tuloksellisuus



Innovatiivisuus



Luotettavuus



Asiakastyytyväisyys



Maanlaajuinen toiminta hyvillä sijainneilla

Asuntojen jakauma

Helsingin seutu

19 205

Tampereen seutu

4 991

Lahden seutu

2 378

Oulu

2 374

Turun seutu

2 191

Kuopion seutu

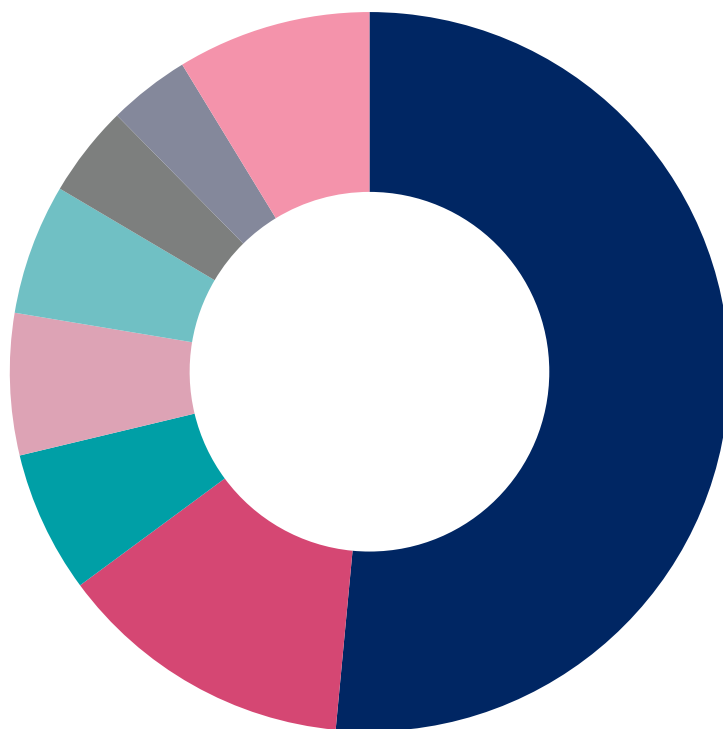
1 537

Jyväskylä

1 367

Muut

3 250



Asuntoja

37 293



Asuntojen
keskipinta-ala

56,3 m²



Kiinteistöjä

1 375



Asukkaita lähes

55 000



Talojen keski-ikä

32,7 v.



Asuntoja

2,1 milj. as^m²

Konsernituloslaskelma

1 000 €	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Liikevaihto	95 895	90 858	370 944
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-28 260	-27 003	-96 989
Korjaukset	-6 852	-8 455	-46 541
Nettovuokratuotto	60 782	55 400	227 413
Hallinnon kulut	-9 745	-9 858	-39 696
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	782	517	1 676
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	996	887	2 707
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	139	-19	-4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	14 054	26 001	70 317
Poistot ja arvonalentumiset	-295	-292	-1 178
Liikevoitto	66 713	72 636	261 235
Rahoitustuotot ja -kulut	-12 418	-12 258	-37 090
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0	0	555
Voitto ennen veroja	54 295	60 378	224 701
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-14 849	-4 267	-22 103
Laskennallisten verojen muutos	4 579	-7 977	-23 183
Tilikauden voitto	44 026	48 134	179 415

Tase

1 000 €

	Konserni 31.3.2016	Konserni 31.3.2015	Konserni 31.12.2015
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	1 029	1 304	1 136
Sijoituskiinteistöt	3 522 143	3 782 088	3 464 944
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	31 465	31 589	31 242
Osuudet osakkuusyrityksistä	1 039	3 508	1 039
Rahoitusvarat	543	547	543
Pitkäaikaiset saamiset	2 911	2 741	2 199
Laskennalliset verosaamiset	16 608	12 681	11 966
Pitkäaikaiset varat yhteensä	3 575 738	3 834 457	3 513 069
 Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	 187 262	 0	 541 003
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	864	2 605	954
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1 358	2 151	1 740
Myyntisaamiset ja muut saamiset	13 471	16 452	8 759
Rahoitusvarat	66 742	67 130	54 579
Rahavarat	137 990	108 537	116 017
Lyhytaikaiset varat	220 425	196 875	182 049
VARAT	3 983 425	4 031 332	4 236 120

Tase

1 000 €

	Konserni 31.3.2016	Konserni 31.3.2015	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	-48 762	-36 151	-32 613
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 856	17 856	17 856
Kertyneet voittovarot	1 666 402	1 528 183	1 659 401
Emoyhtiön omistajien osuus	1 729 324	1 603 717	1 738 472
Määräysvallattomien omistajien osuus	595	520	583
Oma pääoma yhteensä	1 729 919	1 604 236	1 739 055
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	1 247 341	1 662 500	1 259 823
Laskennallinen verovelka	425 755	414 406	429 782
Johdannaissopimukset	71 254	57 950	48 378
Varaukset	916	1 478	929
Muut pitkäaikaiset velat	6 740	7 496	7 131
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 752 006	2 143 830	1 746 042
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	137 014	0	467 083
Lyhytaikaiset velat			
Lainat lyhytaikaiset	259 387	193 621	234 730
Johdannaissopimukset	1 645	1 144	1 289
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	21 318	13 910	9 885
Ostovelat ja muut velat	82 135	74 592	38 036
Lyhytaikaiset velat yhteensä	364 486	283 266	283 940
Velat yhteensä	2 253 506	2 427 096	2 497 065
OMA PÄÄOMA JA VELAT	3 983 425	4 031 332	4 236 120

Liiketoiminta

	Lumo 1-3/2016	Lumo 1-3/2015	VVO 1-3/2016	VVO 1-3/2015	Konserni 1-3/2016	Konserni 1-3/2015
Liikevaihto, M€	68,5	45,3	27,8	46,7	95,9	90,9
Liikevoitto, M€	51,7	50,2	14,6	22,4	66,7	72,6
Tulos ennen veroja, M€	42,2	45,0	11,7	15,4	54,3	60,4
Tase, M€	3 622,7	2 577,0	537,4	1 540,8	3 983,4	4 031,3
Oma pääoma, M€	1 605,8	1 161,2	124,5	447,7	1 729,9	1 604,2
Omavaraisuusaste, %	44,4	45,1	23,4	29,1	43,5	39,9
Asunnot, lkm	28 901	20 019	8 392	20 741	37 293	40 760
Taloudellinen käyttöaste, %	95,6	95,1	97,8	97,0	95,8	96,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,7	96,6	98,3	98,1	96,9	97,4
Vaihtuvuus, %	7,9	7,5	4,9	6,2	7,6	6,8
Henkilöstö keskimäärin	225	181	66	165	290	345

Rahoituksen avainluvut

	Lumo-liiketoiminta					VVO-liiketoiminta				
	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015
Omavaraisuusaste, %	44,4	45,7	45,2	45,6	45,1	23,4	13,4	25,4	31,0	29,1
Korkokate (interest cover)	4,6	4,4	4,1	3,9	3,9*)	5,4	5,0	4,4	4,2	4,0*)
Suojausaste, %	72,0	72,0	71,0	65,0	65,0	-	-	-	-	-
Keskikorko, %**)	2,2	2,3	2,5	2,4	2,6	2,4	2,0	2,0	2,1	2,2
Keskimääräinen laina-aika, vuotta**)	5,6	5,9	8,1	7,9	8,2	16,4	19,2	20,7	21,7	21,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuus-aika, vuotta**)	5,4	5,1	6,0	4,7	4,2	0,9	0,4	0,8	0,9	0,9
Vakuudelliset lainat/kiinteistöjen käypä arvo, % **)	37	38	41	39	39	75	85	57	59	62
VVO-konserni	40	46	47	46	47					
Vapaat vakuudet***) / kiinteistöjen käypä arvo, % **)	48	46	44	44	44	0	0	8	5	0
VVO-konserni	39	31	31	29	27					

*) 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