

VVO-yhtymä Oyj
Osavuositarkastus 1.1.–30.6.2016



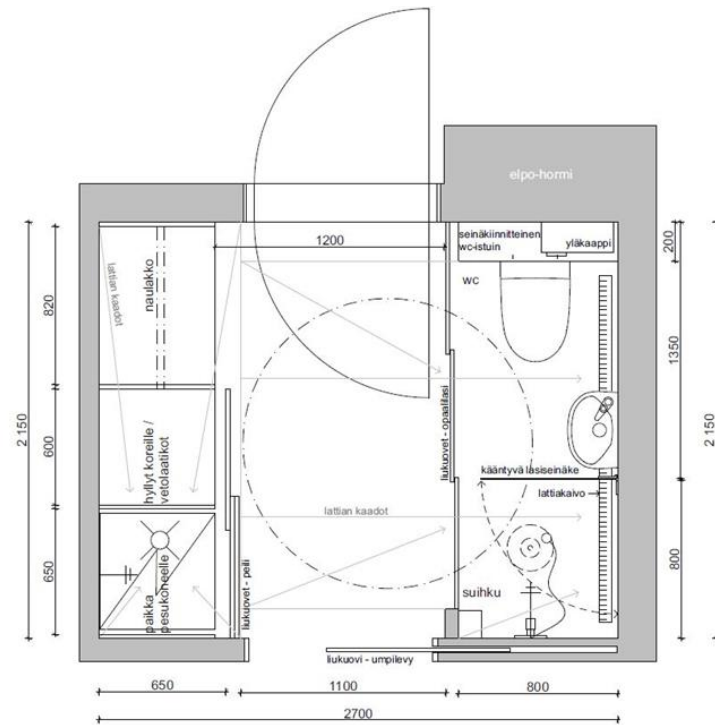


Sisältö

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

Avainasiat katsauskaudelta

- Liikevaihto oli 182,3 M€.
- Nettovuokratuotto oli 116,5 M€.
- Investoinnit olivat 89,9 M€.
- Rakenteilla oli 1 303 vuokra-asuntoa.
- Vuokra-asuntoja oli 32 736.
- Saatoimme päätökseen 8 571 asunnon myynnin Y-Säätiölle.
- Ostimme 4.7.2016 ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston, joka omistaa 2 274 vuokra-asuntoa.
- Julkistimme uuden kokonaisvuokraltaan markkinaa edullisemmän konseptin Lumo Kompaktin.



VVO Kodit Oy osti ICECAPITALilta 2 274 vuokra-asuntoa

- VVO Kodit Oy osti 4.7.2016 ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston, joka omistaa 2 274 vuokra-asuntoa. Ostetut asunnot ovat markkinaehtoisia ja valtaosa niistä sijaitsee Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Tampereella.
- Ostetun rahaston asunnot ovat uusia ja niiden sijainnit kullakin paikkakunnalla ovat erinomaisia. Ostettu rahasto täydentää erinomaisesti konsernin olemassa olevaa asuntokantaa ja on osa yhtiön strategian mukaisen kasvutavoitteen toteuttamista.
- Osapuolet ovat sopineet että kauppahintaa ei kerrota julkisuuteen.
- VVO:n käsityksen mukaan kauppa on velattomalta arvoltaan Suomen historian suurin markkinaehtoinen asuntokauppa.

Toimintaympäristö

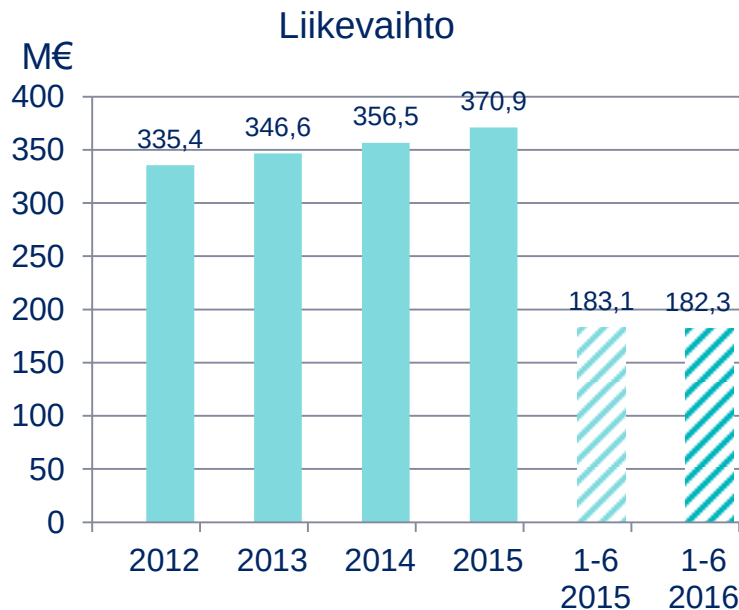
- Suomen talous kasvaa muuta euroaluetta hitaammin.
- Brexit eli Britannian EU:sta eroaminen ja siihen liittyvä prosessi saattavat hidastaa Euroopan talouskasvua.
- Vuokra-asuntojen kysyntä jatkuu hyvänä kasvukeskuksissa.
- Alueiden väliset erot kasvavat ja eräillä alueilla kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa.
- 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.



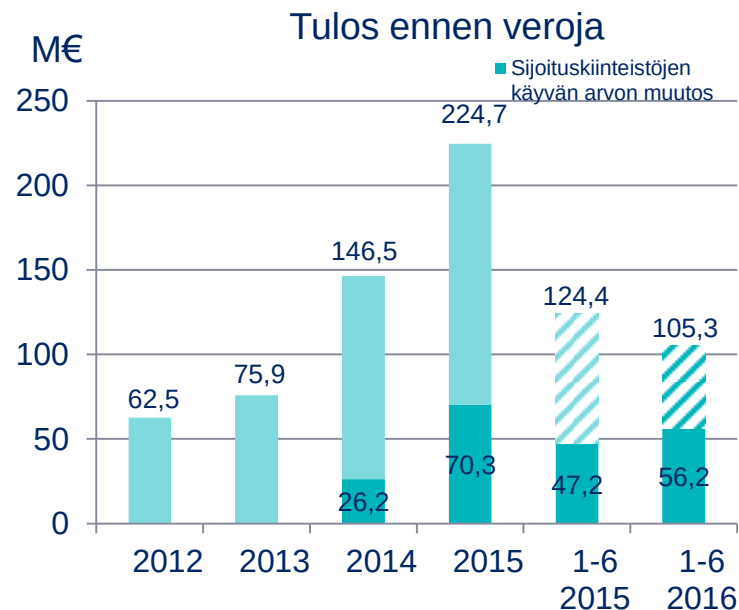
Liiketoiminta ja strategian eteneminen



Liikevaihto ja tulos ennen veroja kehittyivät vakaasti

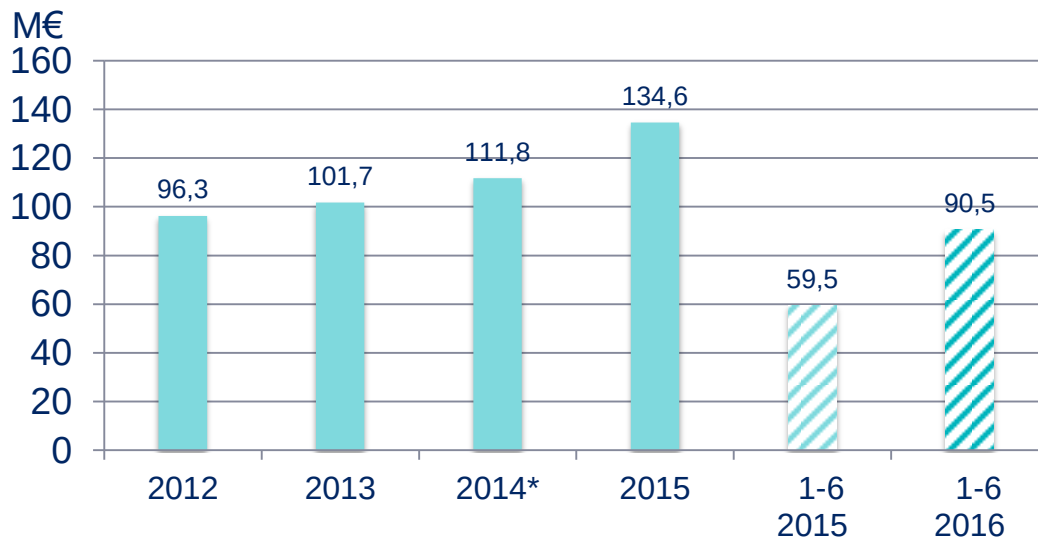


Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.



Nettovuokratuotto kasvoi

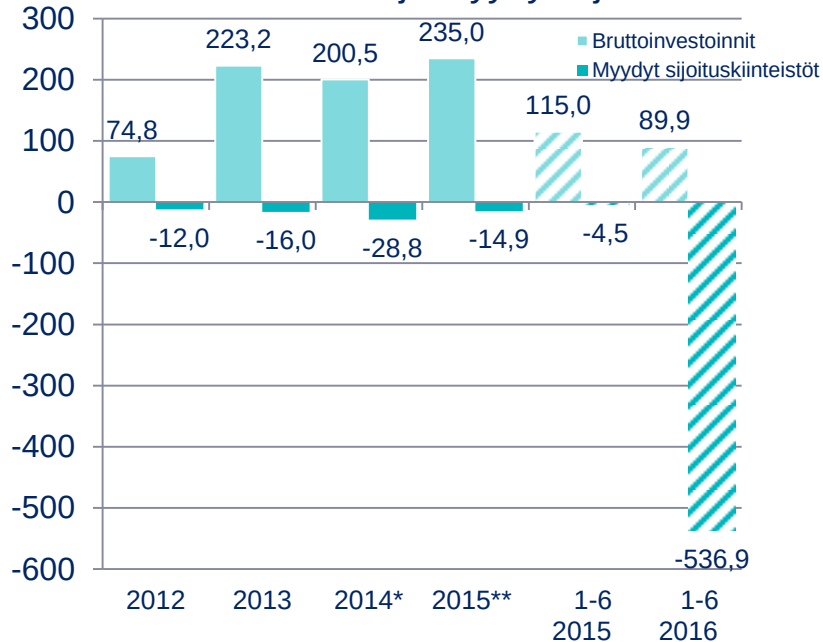
(Lumo-liiketoiminta)



*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

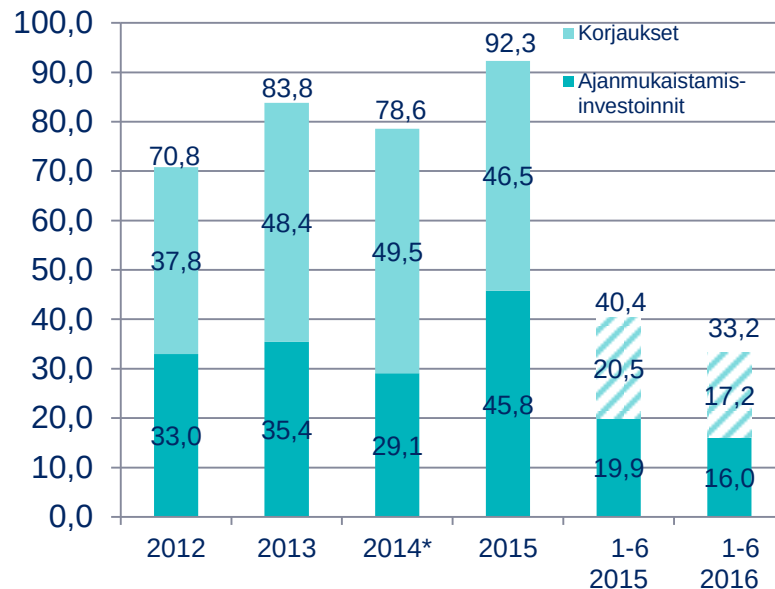
Investoinnit jatkuivat Lumo-liiketoimintaan

M€ Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt



M€ Korjaustoiminta

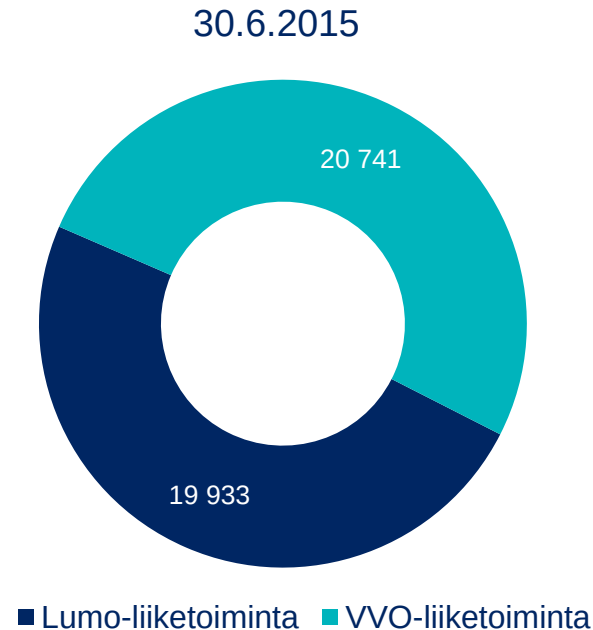
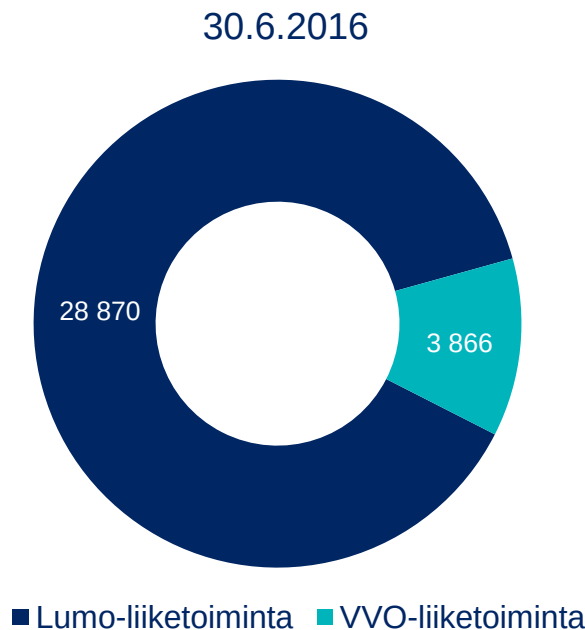
(Korjaukset & ajanmukaistamisinvestoinnit)



*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

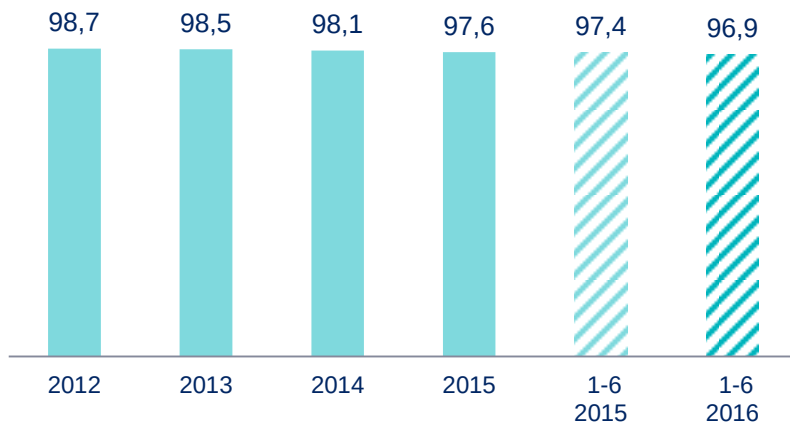
**Bruttoinvestointien laskentatapaa muutettu. Aikaisemmin esitetty rahavirran bruttoinvestoinnit, 31.12.2015 alkaen suoriteperusteiset investoinnit.

Lumo-liiketoiminta lähes 90 % konsernin asuntokannasta

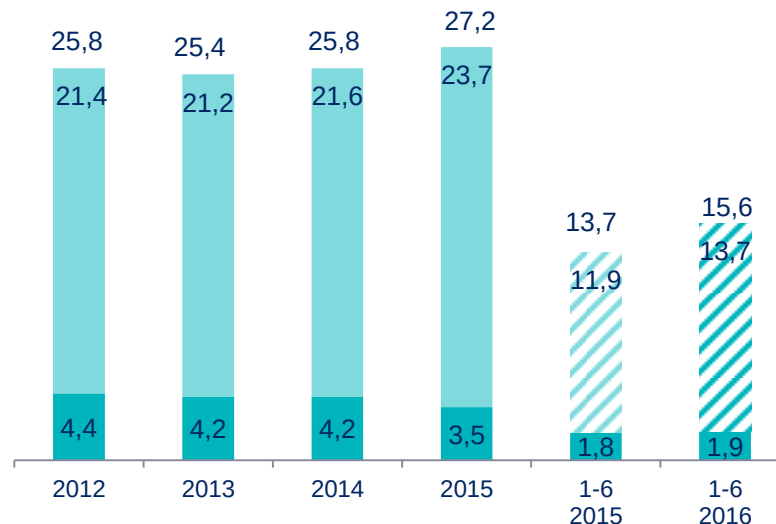


Vuokrausaste pysyi vakaana

Taloudellinen vuokrausaste, %



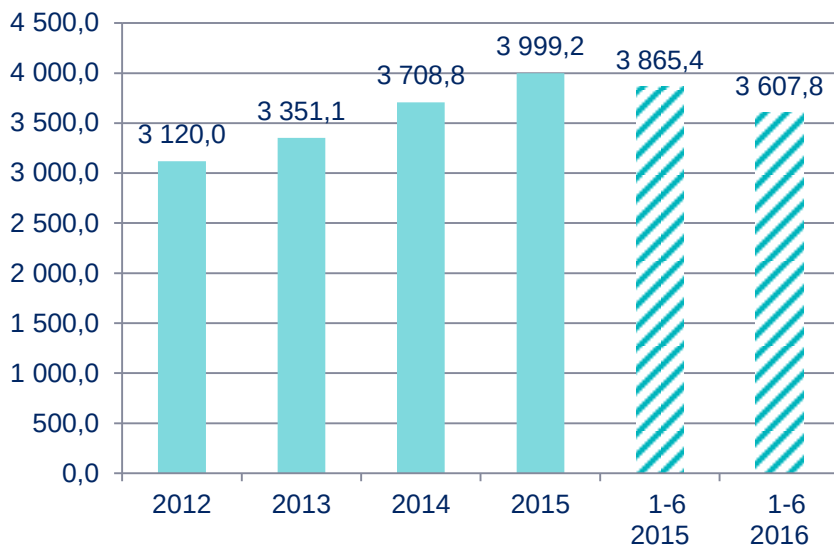
Vaihtuvuus, %
Sisäinen vaihtuvuus, %



Asuntokanta kehittyi strategian mukaan

Käypä arvo

M€

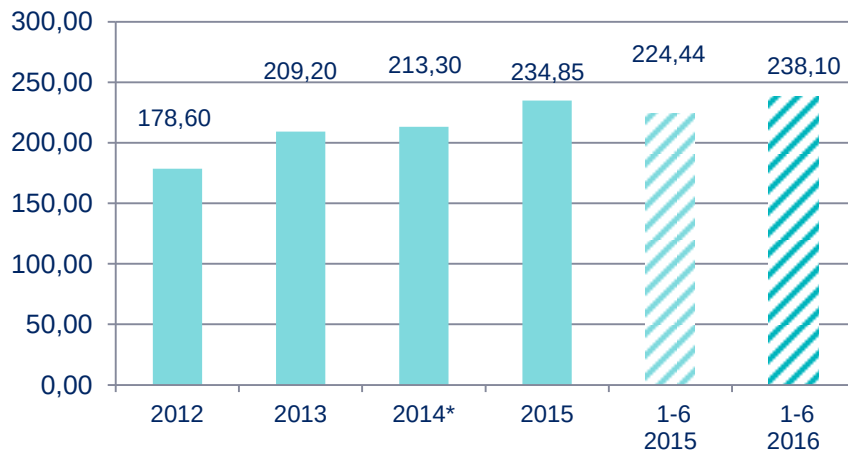


4.7.2016 VVO-konserni osti ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston, joka omistaa 2 274 asuntoa.

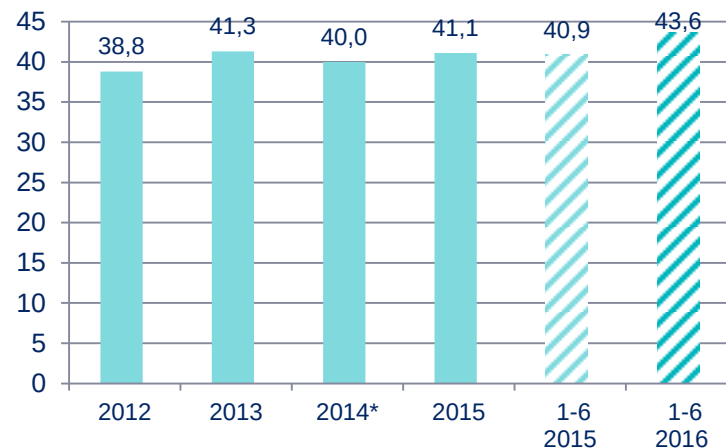
(M€)	FY 2015	YTD 2016	Muutos
Sijoituskiinteistöt	3 464,9	3 607,8	- 142,9
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	534,3	0,0	- 534,3
Käypä arvo yhteensä	3 999,2	3 607,8	- 391,4
Käypään arvoon arvostaminen	70,3	56,2	

Omavaraisuusaste säilyi vahvana

Oma pääoma/osake, €



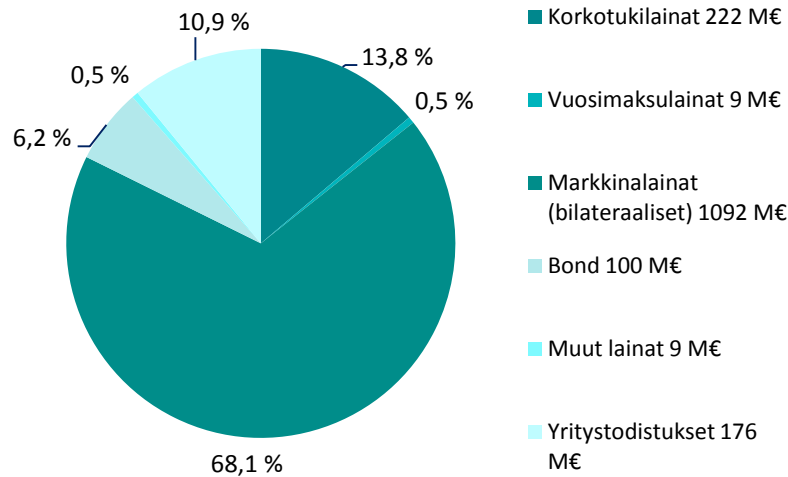
Omavaraisuusaste, %



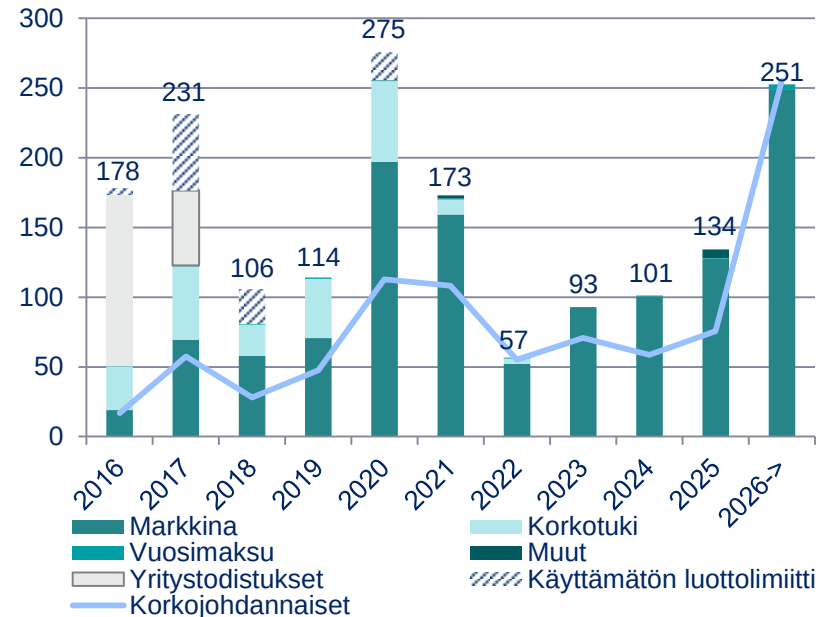
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

Lainasalkun rakenne ja maturiteettijakauma, Lumo-liiketoiminta 30.6.2016

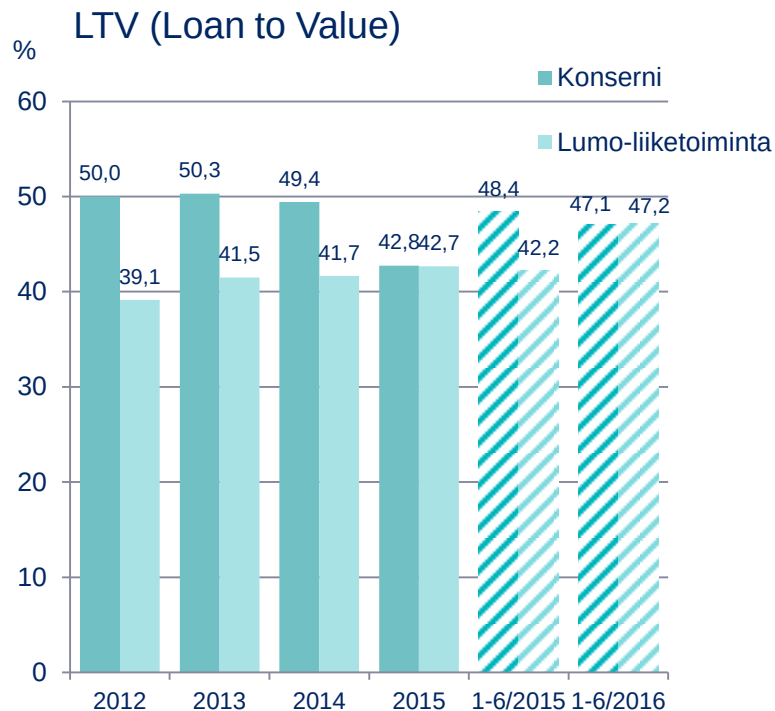
Lainasalkun 1 608 M€ rakenne



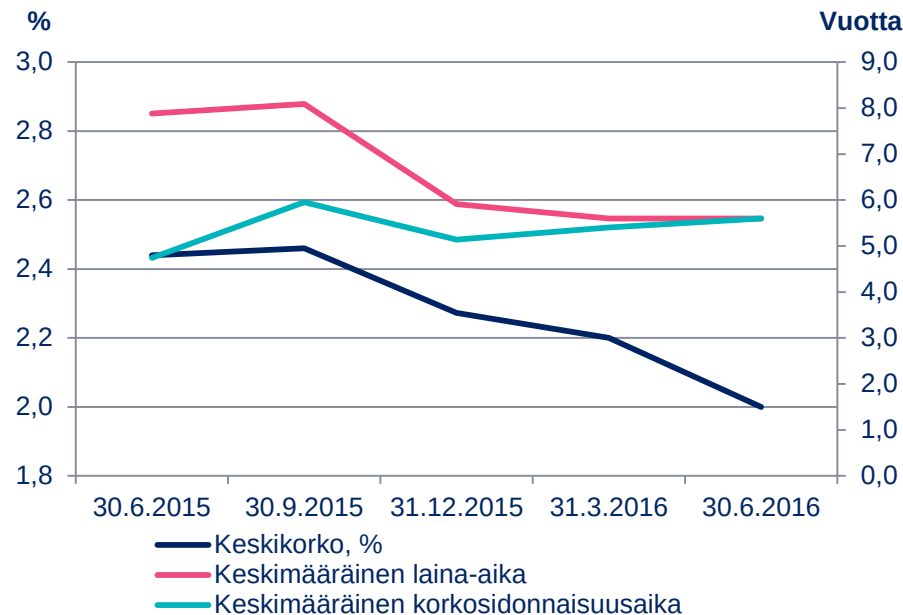
Lainojen maturiteettijakauma



LTV ja lainojen kehittyminen



Lainojen kesikorko, maturiteetti ja Korkosidonnaisuusaika (Lumo-liiketoiminta)

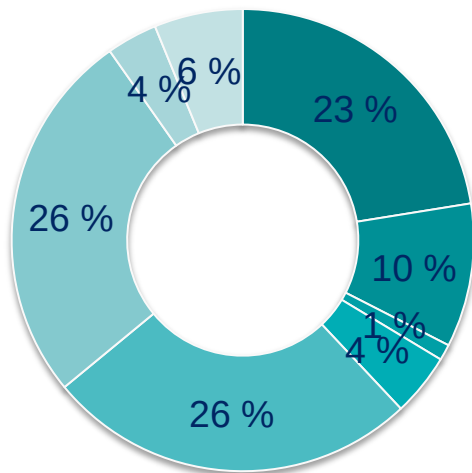


Strategiset avainluvut

Avainluku	Q2/2016	Tavoite 2021
Asuntovarallisuus	3,6 miljardia € 32 736 asuntoa	5,8 miljardia € 38 000 asuntoa
Lumo-liiketoiminnan operatiivinen tulos/liikevaihto, %	36,6	32
Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste, %	40,4	40
Nettosuositteluindeksi, %	38	40

100 M€ verotuloja Suomeen

VVO-konsernin verojalanjälki v. 2015



- Tuloverot
- Kiinteistöverot
- Varainsiirtoverot
- Työnantajamaksut

Työllistävä vaikutus 3 760 henkilötyövuotta.

VVO-konserni investoi alkuvuoden aikana 89,9 miljoonaa euroa vuokra-asuntoihin, minkä työllistävän vaikutuksen arvioidaan olevan noin 1 438* henkilötyövuotta ja verokertymän noin 37** 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 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.

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.
- Korkotasoa pysyy alhaisena.

VVO-konsernin näkymät täsmentyneet

- Taloudellisen vuokrausasteen odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla.
- VVO-konserni arvioi, että nettovuokratuotot pysyvät vuoden 2015 tasolla. Investointien ennakoidaan olevan yli 600 miljoonaa euroa.
- Näkymässä on otettu huomioon 8 571 myydyn asunnon ja 2 274 ostetun asunnon vaikutukset, arvio loppuvuoden vuokrausasteesta ja rakenteilla olevat asunnot.

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 3,6 (3,9) miljardia euroa. VVO-konserni omisti katsauskauden lopussa 32 736 (40 674) 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 & digitaalisointuminen



Yksilöllisyys & yhtenäisyys



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:

Tuloksellisuus



Innovatiivisuus



Luotettavuus



Asiakas-
tyytyväisyys



Maanlaajuinen toiminta hyvillä sijainneilla

Asuntojen jakauma

Helsingin seutu

16 949

Tampereen seutu

4 621

Turun seutu

2 091

Oulu

2 053

Kuopion seutu

1 506

Lahden seutu

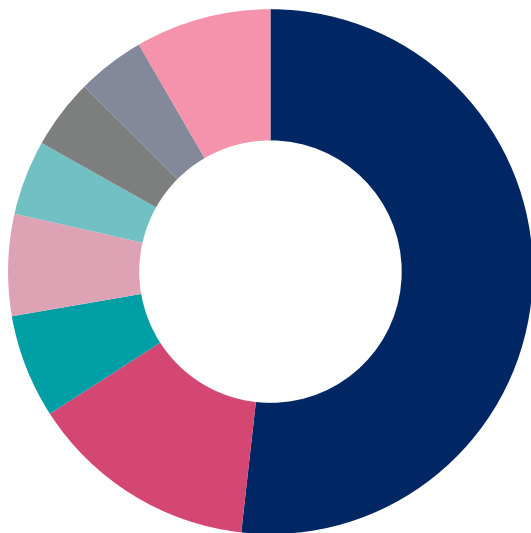
1 413

Jyväskylä

1 366

Muut

2 737



Asuntoja

32 736



Asuntojen
keskipinta-ala

56,3 m²



Kiinteistöjä

1 375



Asukkaita lähes

55 000



Talojen keski-ikä

32,6 v.



Asuntoja

1,8 milj. as^m2

Konsernituloslaskelma

1 000 €	1-6/2016	1-6/2015	1-12/2015
Liikevaihto	182 276	183 138	370 944
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-48 569	-49 445	-96 989
Korjaukset	-17 174	-20 476	-46 541
Nettovuokratuotto	116 533	113 216	227 413
Hallinnon kulut	-17 408	-20 321	-39 696
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-1 411	697	1 676
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-26 906	1 410	2 707
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	135	-12	-4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	56 199	47 184	70 317
Poistot ja arvonalentumiset	-586	-588	-1 178
Liikevoitto	126 556	141 586	261 235
Rahoitustuotot ja -kulut	-21 222	-17 155	-37 090
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	0	0	555
Voitto ennen veroja	105 334	124 431	224 701
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-19 763	-7 123	-22 103
Laskennallisten verojen muutos	-228	-19 299	-23 183
Tilikauden voitto	85 343	98 010	179 415

Tase

1 000 €

	Konserni 30.6.2016	Konserni 30.6.2015	Konserni 31.12.2015
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	918	1 311	1 136
Sijoituskiinteistöt	3 607 789	3 865 395	3 464 944
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	31 291	31 488	31 242
Osuudet osakkuusyrityksistä	1 039	3 457	1 039
Rahoitusvarat	554	547	543
Pitkäaikaiset saamiset	3 216	2 297	2 199
Laskennalliset verosaamiset	18 655	9 677	11 966
Pitkäaikaiset varat yhteensä	3 663 463	3 914 172	3 513 069
 Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	 0	 0	 541 003
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	857	2 133	954
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2 648	1 758	1 740
Myyntisaamiset ja muut saamiset	11 779	16 299	8 759
Rahoitusvarat	64 627	50 732	54 579
Rahavarat	310 431	87 776	116 017
Lyhytaikaiset varat	390 344	158 698	182 049
VARAT	4 053 807	4 072 869	4 236 120

Tase

1 000 €

	Konserni 30.6.2016	Konserni 30.6.2015	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	-56 806	-28 302	-32 613
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 856	17 856	17 856
Kertyneet voittovarot	1 707 697	1 578 038	1 659 401
Emoyhtiön omistajien osuus	1 762 575	1 661 420	1 738 472
Määräysvallattomien omistajien osuus	0	541	583
Oma pääoma yhteensä	1 762 575	1 661 960	1 739 055
Pitkäaikaiset velat			
Lainat	1 431 394	1 652 272	1 259 823
Laskennallinen verovelka	430 635	424 686	429 782
Johdannaissopimukset	81 519	42 410	48 378
Varaukset	821	1 397	929
Muut pitkäaikaiset velat	6 920	8 217	7 131
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 951 289	2 128 982	1 746 042
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	0	0	467 083
Lyhytaikaiset velat			
Lainat lyhytaikaiset	281 966	234 679	234 730
Johdannaissopimukset	1 623	1 733	1 289
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	15 757	2 381	9 885
Ostovelat ja muut velat	40 597	43 134	38 036
Lyhytaikaiset velat yhteensä	339 943	281 927	283 940
Velat yhteensä	2 291 232	2 410 909	2 497 065
OMA PÄÄOMA JA VELAT	4 053 807	4 072 869	4 236 120

Liiketoiminta

	Lumo 1-6/2016	Lumo 1-6/2015	VVO 1-6/2016	VVO 1-6/2015	Konserni 1-6/2016	Konserni 1-6/2015
Liikevaihto, M€	138,4	91,2	44,6	94,1	182,3	183,1
Liikevoitto, M€	134,1	65,1	-8,3	76,3	126,6	141,6
Tulos ennen veroja, M€	117,6	60,5	-13,0	63,9	105,3	124,4
Tase, M€	3 854,9	2 592,6	317,8	1 571,2	4 053,8	4 072,9
Oma pääoma, M€	1 657,4	1 181,4	105,4	485,3	1 762,6	1 662,0
Omavaraisuusaste, %	43,0	45,6	33,9	31,0	43,6	40,9
Asunnot, lkm	28 870	19 933	3 866	20 741	32 736	40 674
Taloudellinen käyttöaste, %	95,7	95,0	97,9	97,1	95,9	96,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	96,8	96,7	98,4	98,1	96,9	97,4
Vaihtuvuus, %	16,2	14,8	11,2	12,6	15,6	13,7
Henkilöstö keskimäärin	234	185	65	175	299	360

Rahoituksen avainluvut

	Lumo-liiketoiminta					VVO-liiketoiminta				
	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015
Omavaraisuusaste, %	43,0	44,4	45,7	45,2	45,6	33,9	23,4	13,4	25,4	31,0
Korkokate (interest cover)	4,9	4,6	4,4	4,1	3,9	5,4	5,4	5,0	4,4	4,2
Suojausaste, %	74,0	72,0	72,0	71,0	65,0	-	-	-	-	-
Keskikorko, %**)	2,0	2,2	2,3	2,5	2,4	2,7	2,4	2,0	2,0	2,1
Keskimääräinen laina-aika, vuotta**)	5,6	5,6	5,9	8,1	7,9	16,0	16,4	19,2	20,7	21,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuus-aika, vuotta**)	5,6	5,4	5,1	6,0	4,7	0,5	0,9	0,4	0,8	0,9
Vakuudelliset lainat/kiinteistöjen käypä arvo, % **)	41	37	38	41	39	79	75	85	57	59
VVO-konserni	43	40	46	47	46					
Vapaat vakuudet***) / kiinteistöjen käypä arvo, % **)	45	48	46	44	44	0	0	0	8	5
VVO-konserni	42	39	31	31	29					

*) 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**