Tilinpäätös 1.1.–31.12.2016

VVO-yhtymä Oyj

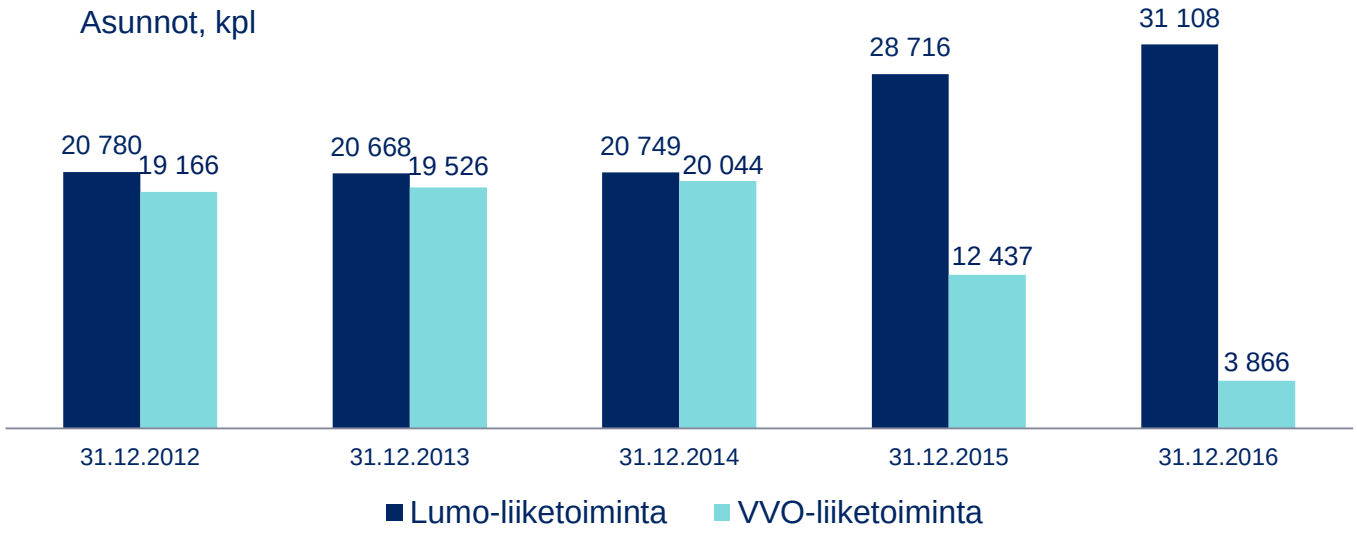
Sisältö

- *Historian suurimmat investoinnit*
- *Avainasiat katsauskaudelta*
- *Toimintaympäristö*
- *Liiketoiminta ja strategian eteneminen*
- *Tulevaisuuden näkymät*

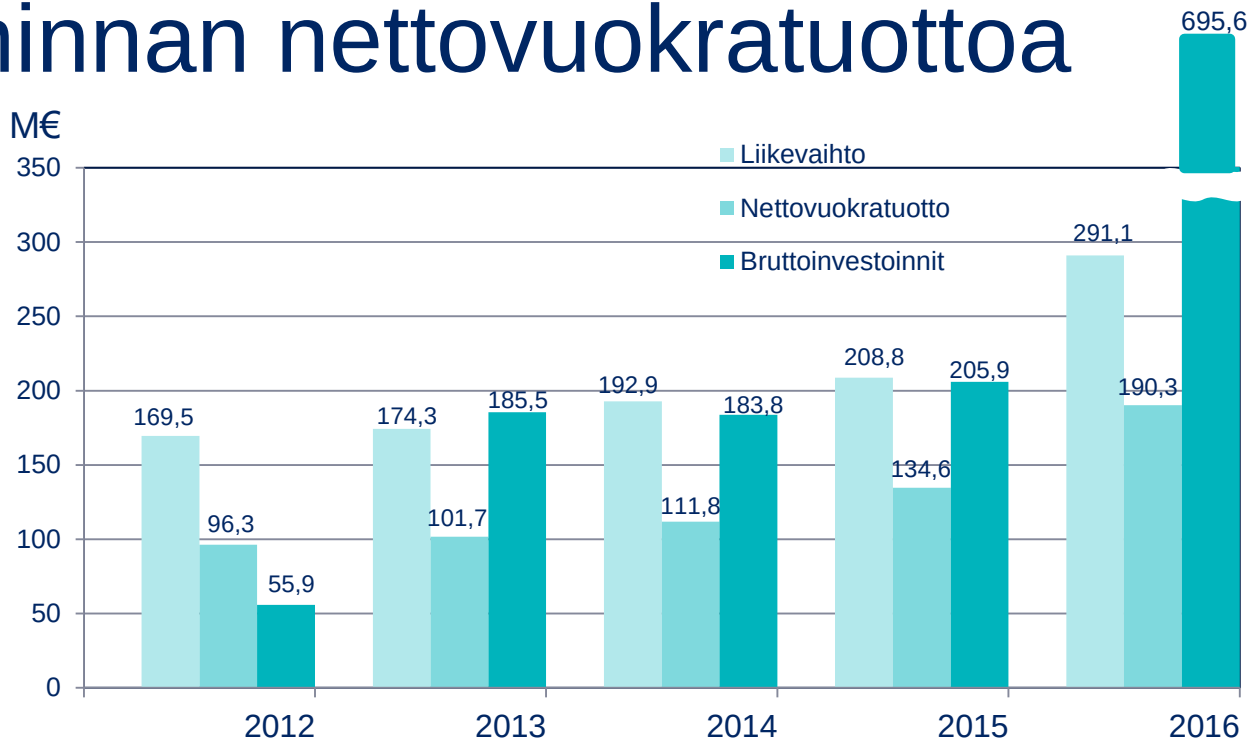
Historian suurimmat investoinnit

- Keskitymme asuntosijoitusyhtiönä markkinaehtoiseen toimintaan ja vuokra-asumisen palvelumuotoiluun
  - Investoimme 2016 noin 700 miljoonaa euroa Lumo-liiketoimintaan
  - Luovuimme 8 571 pitkien rajoitusten yleishyödyllisestä asunnosta
- Lumo-brändi muodostaa jo 90 prosenttia konsernin liiketoiminnasta
  - Viiden vuoden aikana olemme investoineet Lumo-liiketoimintaan lähes 1,5 miljardia euroa
  - Ostojen lisäksi olemme käynnistäneet lähes 4000 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon rakentamisen
- Uudistumme vahvasti rakentaen tulevaisuuden kilpailukykyä
  - Missiomme mukaisesti luomme parempaa kaupunkiasumista
  - Lumo-verkkokauppa on mullistanut asiakkaan aseman asunnon vuokraamisessa
  - Lumo Kompakti tulee tarjoamaan uuden asumisen ratkaisun
  - Yhteiskäyttöautopalvelu on laajentunut useille paikkakunnille.

Keskitymme markkinaehtoiseen toimintaan



Investoinnit kasvattavat Lumo-liiketoiminnan nettovuokratuottoa



Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

Avainasiat katsauskaudelta

- Bruttoinvestoinnit olivat 696,0 M€
- Liikevaihto oli 351,5 M€.
- Nettovuokratuotto oli 222,0 M€.
- Taloudellinen vuokrausaste oli 97,4 %.
- Vuokra-asuntoja 34 974 ja markkinaosuus 4,2 %.
- Rakenteilla oli 1 536 vuokra-asuntoa.
- Ostimme ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston, joka omistaa 2 274 vuokra-asuntoa.
- Myimme 9 011 asuntoa.
- 200 M€:n vakuudellinen listattu joukkovelkakirjalaina ja 170 M€:n laina EIP:ltä.
- Lumo-verkkokaupassa on vuokrattu yli 1 000 asuntoa.
- Uudistimme konsernin strategiaa ja arvot.

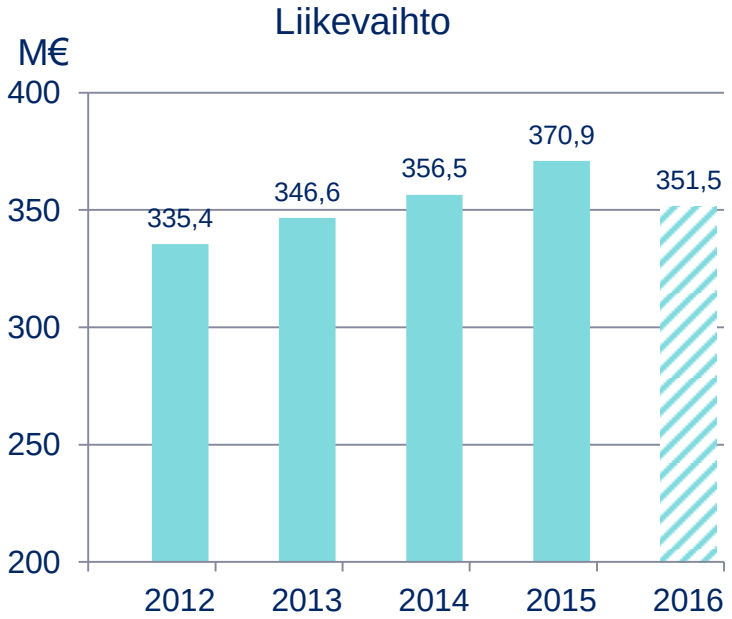
Toimintaympäristö

- 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.
- Kaupungistumisen jatkuminen näkyy kerrostalorakentamisen määrän nousuna kasvukeskuksissa.
- Hidas kaavoitus ja pula rakentamiskelpoisesta maasta ovat edelleen toiminnan pullonkauloja pääkaupunkiseudulla.

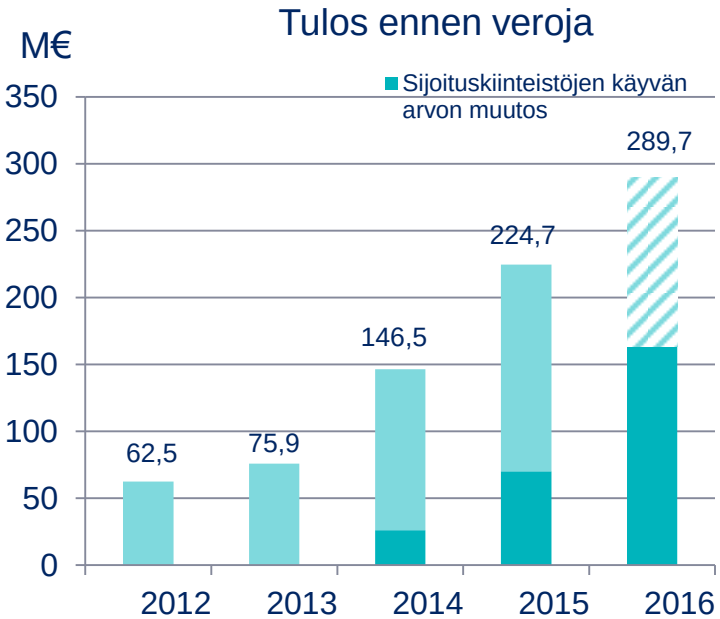
Lehtisaarentie 14, Helsinki

Liiketoiminta ja strategian eteneminen

Liikevaihto ja tulos ennen veroja kehittyivät vakaasti

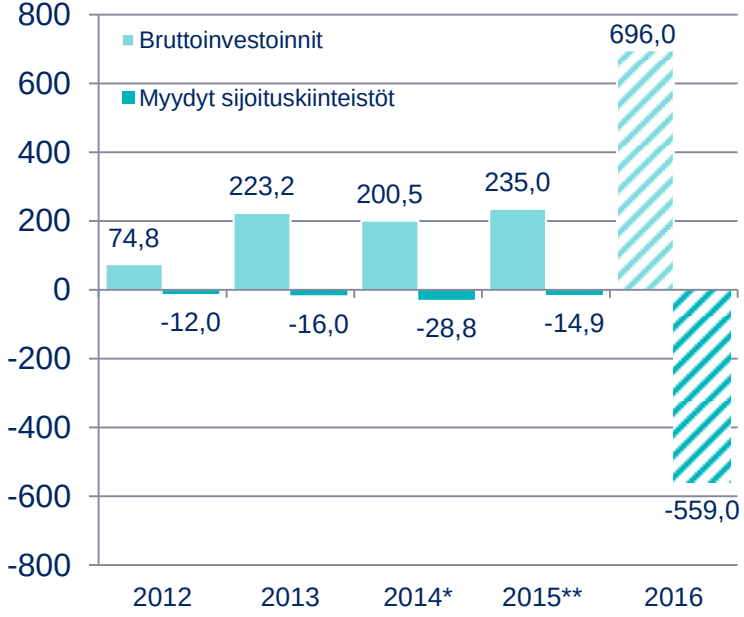


Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

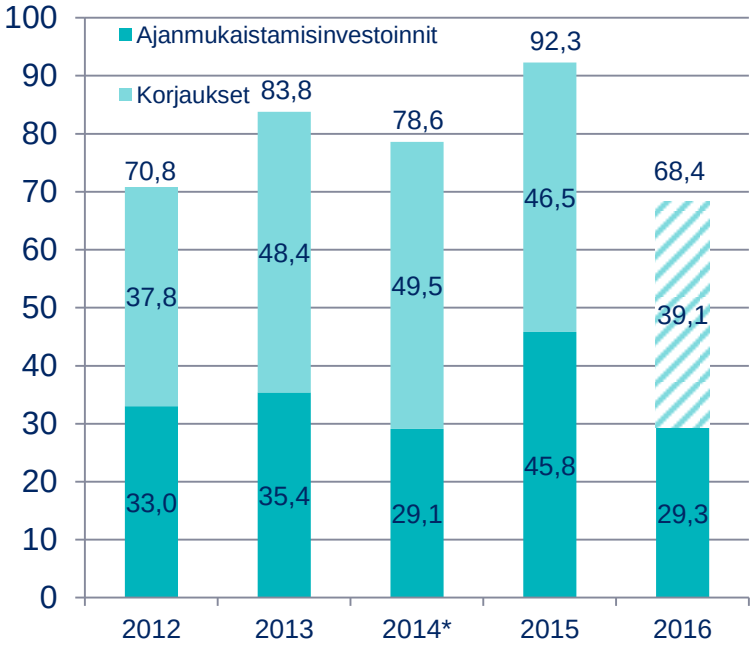


Investoinnit jatkuivat Lumo-liiketoimintaan

M€ Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt



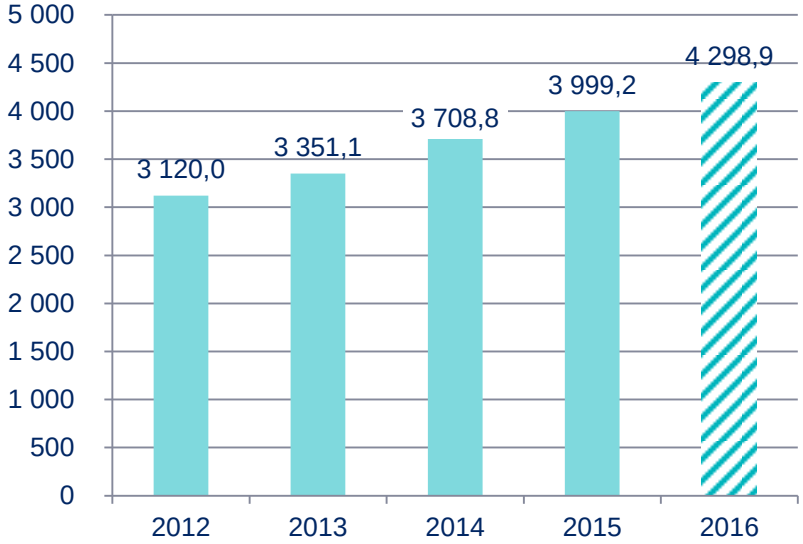
M€ Korjaustoiminta



*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.
**Bruttoinvestointien laskentatapaa muutettu. Aikaisemmin esitetty rahavirran bruttoinvestoinnit, 31.12.2015 alkaen suoriteperusteiset investoinnit.

Asuntokannan arvo kehittyy strategian mukaan

Käypä arvo, M€

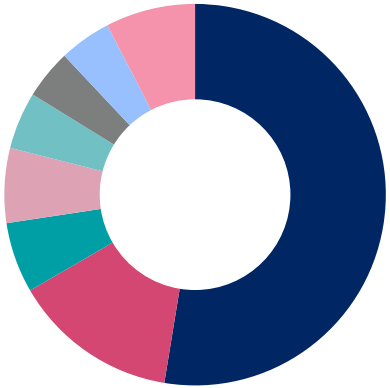


(M€)	2015	2016	Muutos
Sijoituskiinteistöt	3 464,9	4 228,3	763,4
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt	534,3	70,6	
Käypä arvo yhteensä	3 999,2	4 298,9	299,7
Käypään arvoon arvostaminen	70,3	163,3	

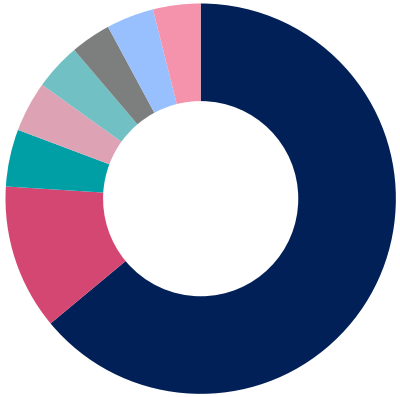
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2016

Asuntojen määrä, %- osuudet

- Helsingin seutu 53 %
- Tampereen seutu 14 %
- Turun seutu 6 %
- Oulu 6 %
- Kuopion seutu 5 %
- Lahden seutu 4 %
- Jyväskylä 4 %
- Muut 8 %



Asuntoja yhteensä 34 974

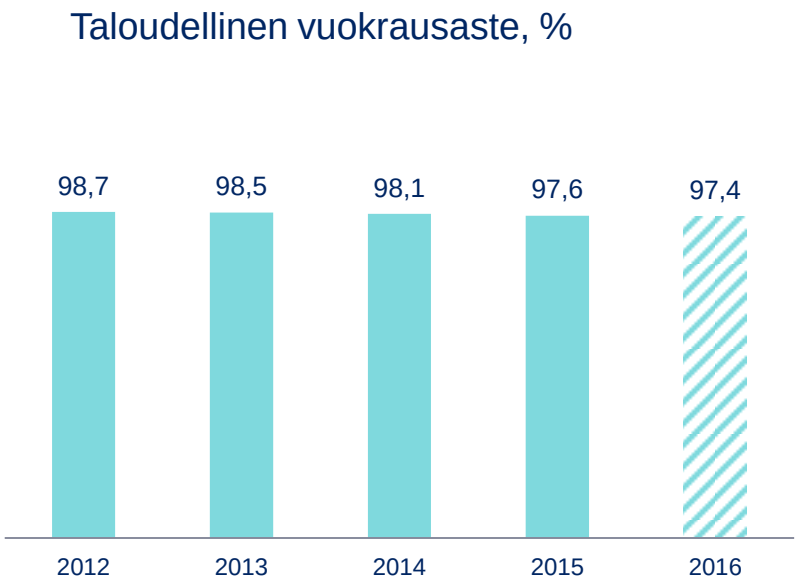


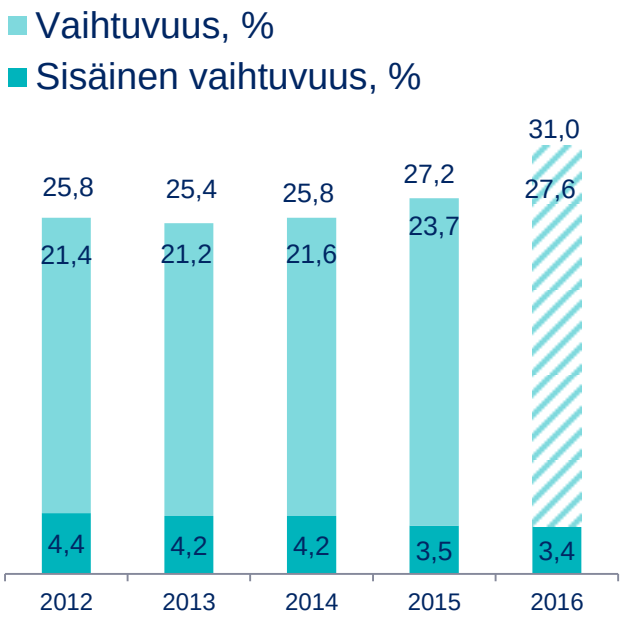
Asunto-omaisuuden käypä-arvo 4,3 Mrd. €

Käypäarvo, %- osuudet

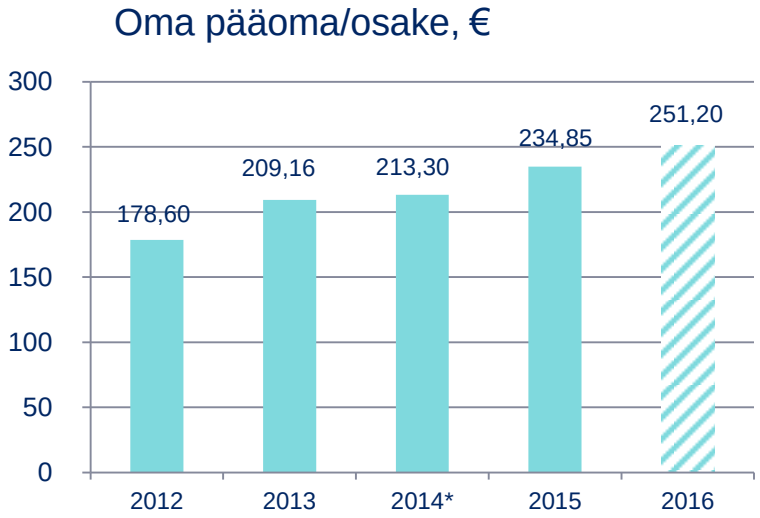
- Helsingin seutu 64,0 %
- Tampereen seutu 12,0 %
- Turun seutu 4,7 %
- Oulu 4,2 %
- Kuopion seutu 3,9 %
- Lahden seutu 3,3 %
- Jyväskylä 3,9 %
- Muut 3,9 %

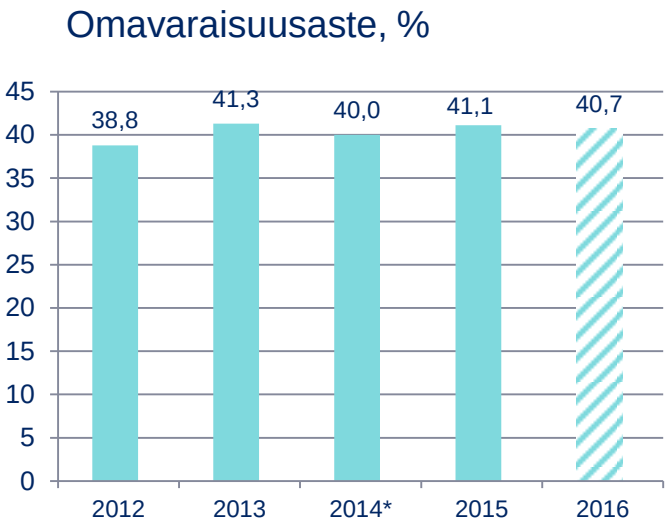
Vuokrausaste pysyi korkeana





Omavaraisuusaste säilyi vahvana

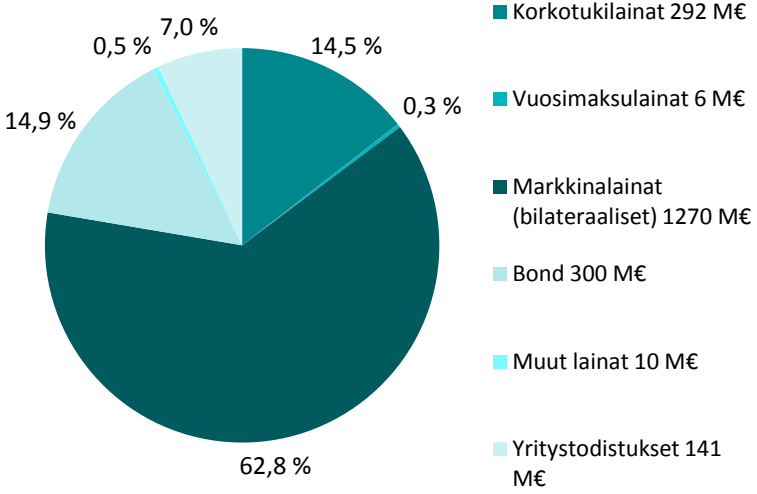




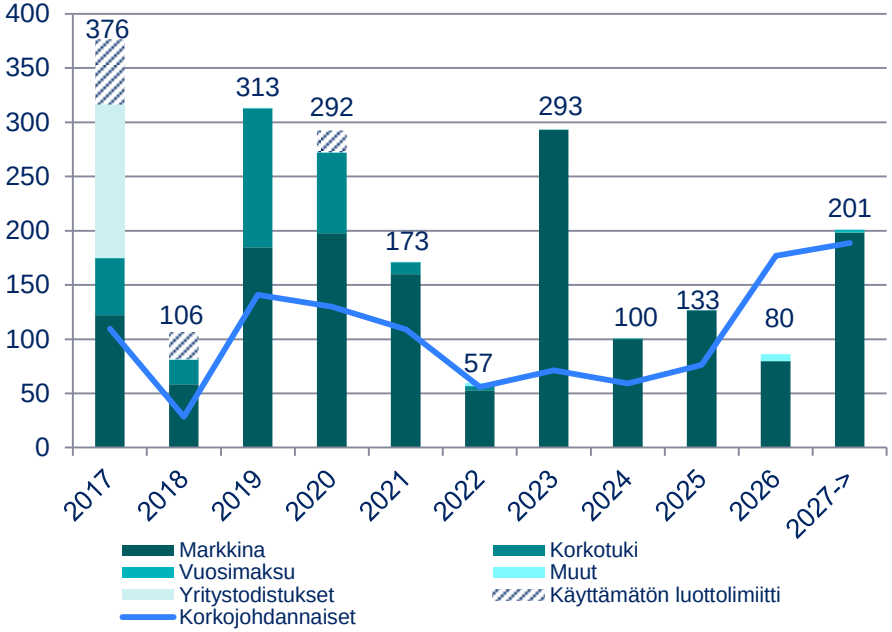
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

Monipuolistimme rahoituslähteitä, säilytimme tasapainoisen maturiteettijakauman

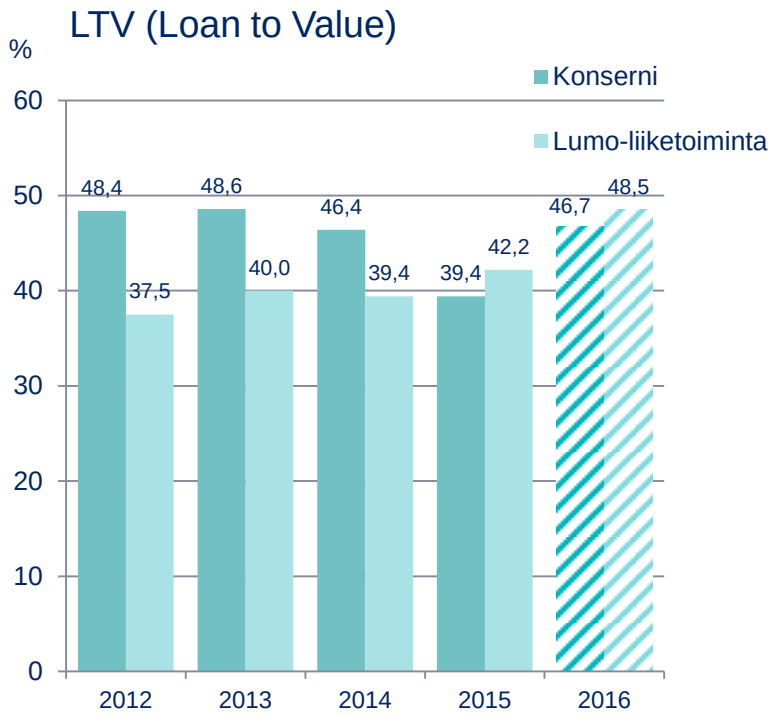
Lainasalkun 2 019 M€ rakenne (Lumo)

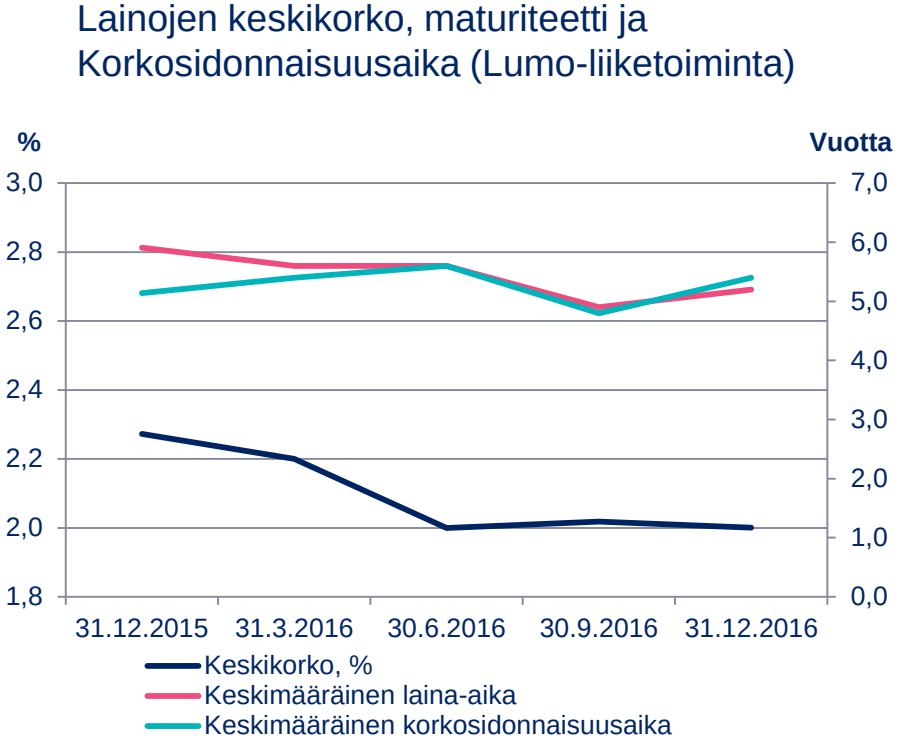


Lainojen maturiteettijakauma (Lumo)



Maltillinen LTV ja vahvat tunnusluvut





Strategiset avainluvut

Avainluku	Toteuma 2016	Tavoite 2021
Asuntovarallisuus	4,3 miljardia € 34 974 asuntoa	5,8 miljardia € 38 000 asuntoa
Lumo-liiketoiminnan operatiivinen tulos/liikevaihto, %	34,7	32,0
Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste, %	40,0	40,0
Nettosuositteluindeksi	35	40

Tulevaisuuden näkymät

Markkinanäkymät

- Suomen talous on palaamassa kasvu-uralle.
- Vuokra-asuntojen kysyntä kasvukeskuksissa jatkuu vahvana.
- Erot eri alueiden välillä kasvavat. Joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta ovat tasa-painossa.
- Kaupungistuminen lisää asuntojen kysyntää.
- Omistusasuntojen hintakehitys pysyy vakaana.
- Korkotaso pysyy alhaisena.

VVO-konsernin näkymät 2017

- Nettovuokratuottojen arvioidaan olevan 208–220 M€.
- Investointien ennakoidaan ylittävän 300 M€.
- Operatiivisen tuloksen arvioidaan olevan 96–107 M€.
- Näkymissä on otettu huomioon vuoden 2016 aikana toteutuneiden merkittävien asuntomyyntien ja vuodelle 2017 suunniteltujen asuntojen myyntien ja ostojen vaikutukset, arvio vuokrausasteesta sekä rakenteilla olevien asuntojen määrä.

Liitteet

Yhtiön perustiedot

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

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 4,3 (4,0) miljardia euroa. VVO-konserni omisti katsauskauden lopussa 34 974 (41 153) vuokra-asuntoa.

Strategiamme

Asuntosijoitusyhtiönä tarjoamme vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa.

Megatrendit:

- Kaupungistuminen & kansainvälistyminen
- Väestön ikääntyminen & perhekoon 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

Maanlaajuinen toiminta hyvillä sijainneilla

Asuntojen jakauma

Helsingin seutu
18 388

Tampereen seutu
4 914

Turun seutu
2 092

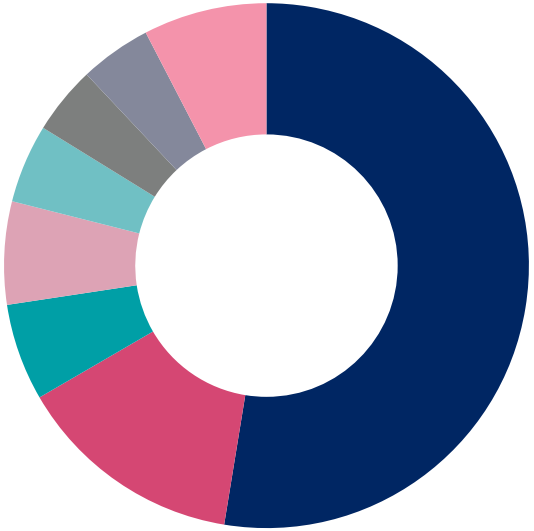
Oulu
2 217

Kuopion seutu
1 697

Lahden seutu
1 464

Jyväskylä
1 541

Muut
2 661



Asuntoja
34 974

Asuntojen keskipinta-ala
56,0 m²

Kiinteistöjä
1 418

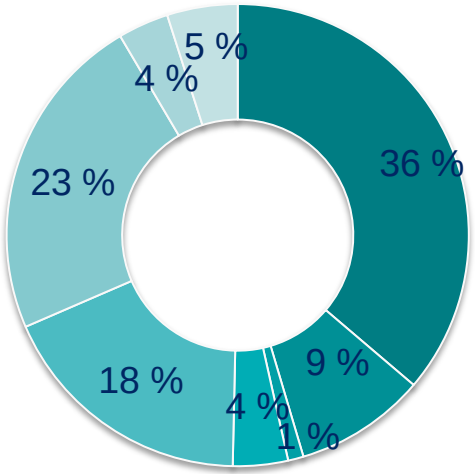
Asukkaita lähes
55 000

Talojen keski-ikä
31,4 v.

Asuntoja
2,0 milj. asm²

100 M€ verotuloja Suomeen

VVO-konsernin verojalanjälki v. 2016



- Tuloverot
- Kiinteistöverot
- Varainsiirtoverot
- Työnantajamaksut
- Investointeihin sisältyvä tilittämätön alv
- Muihin hankintoihin sisältyvä tilittämätön alv
- Tilitetty alv
- Ennakkopidätykset palkoista

Työllistävä vaikutus 5 111 henkilötyövuotta.

Vastuu on osa toimintaamme

- Harmaan talouden torjuntamallit ylittävät lain vaatimukset. Vuokratalojen energiatehokkuussopimuksen (VAETS) vuodelle 2016 asetetut tavoitteet on saavutettu ja kiinteistösähkön osalta ylitetty.
- VAETS II -sopimuskaudella asuntosijoitusyhtiön tavoitteena on 7,5 prosentin energiansäästö vuoteen 2025 mennessä.
- VVO-konserni pyrkii vähentämään energiankäytöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia käyttämällä kiinteistösähkönä hiilivapaasti tuotettua energiaa. Kaukolämpöä käytetään 99 prosentissa kiinteistöjä.
- VVO-konserni on ainoana suomalaisena kiinteistöalan toimijana mukana Climate Leadership Councilissa.
- VVO-konserni sai Suomen Innostavimmat työpaikat 2017 -tunnustuksen

SUOMEN INNOSTAVIMMAT TYÖPAIKAT 2017

Virkeä kirittää nuoria menestykseen

- Virkeä-sponsoriurheilijoiksi valittiin **Anna Haataja** (suunnistus), **Riikka Honkanen** (alppihiihto), **Joona Kangas** (ski slopestyle) **Henry Manni** (pyörätuolikelaus), **Oskari Mörö** (aitajuoksu), **Nooralotta Neziri** (yleisurheilu) ja **Emmi Parkkisenniemi** (lumilautailu).
- Virkeä-ohjelma kattaa yksilöurheilun lisäksi myös joukkueurheilun. Virkeä-joukkuetukea saavat vuonna 2016–2017 FC Honka Ry:n naisten liigajoukkue ja neljä tyttöjoukkuetta.
- Virkeä-ohjelman stipendejä myönnettiin lisäksi 50 lupaavalle urheilijalle vuonna 2016.

Konsernituloslaskelma

1 000 €	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
Liikevaihto	**84 619**	**94 687**	**351 454**	**370 944**
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-23 320	-25 745	-90 322	-96 989
Korjaukset	-11 679	-12 054	-39 098	-46 541
Nettovuokratuotto	**49 620**	**56 888**	**222 034**	**227 413**
Hallinnon kulut	-11 403	-10 340	-37 450	-39 696
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	-5	636	-797	1 676
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	9 905	1 261	-10 422	2 707
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		5	135	-4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	94 778	17 855	163 338	70 317
Poistot ja arvonalentumiset	-286	-294	-1 216	-1 178
Liikevoitto	**142 610**	**66 012**	**335 623**	**261 235**
Rahoitustuotot ja -kulut	-7 337	-9 170	-45 972	-37 090
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	90	555	90	555
Voitto ennen veroja	**135 363**	**57 397**	**289 740**	**224 701**
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	-9 306	-11 402	-35 375	-22 103
Laskennallisten verojen muutos	-18 130	-577	-22 080	-23 183
Tilikauden voitto	**107 927**	**45 418**	**232 285**	**179 415**

Tase

1 000 €	Konserni 31.12.2016	Konserni 31.12.2015
VARAT		
Pitkäaikaiset varat		
Aineettomat hyödykkeet	751	1 136
Sijoituskiinteistöt	4 228 297	3 464 944
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	30 972	31 242
Osuudet osakkuusyrityksistä	1 159	1 039
Rahoitusvarat	553	543
Pitkäaikaiset saamiset	5 581	2 199
Laskennalliset verosaamiset	15 429	11 966
Johdannaissopimukset	2 013	
Pitkäaikaiset varat yhteensä	**4 284 755**	**3 513 069**
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	70 705	541 003
Lyhytaikaiset varat		
Vaihto-omaisuus	857	954
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	7 728	1 740
Johdannaissopimukset	342	
Myyntisaamiset ja muut saamiset	6 759	8 759
Rahoitusvarat	69 019	54 579
Rahavarat	131 986	116 017
Lyhytaikaiset varat	**216 691**	**182 049**
VARAT	**4 572 150**	**4 236 120**

Tase

1 000 €	Konserni 31.12.2016	Konserni 31.12.2015
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma		
Osakepääoma	58 025	58 025
Ylikurssirahasto	35 786	35 786
Vararahasto	17	17
Käyvän arvon rahasto	-40 202	-32 613
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	17 856	17 856
Kertyneet voittovarat	1 788 029	1 659 401
Emoyhtiön omistajien osuus	**1 859 512**	**1 738 472**
Määräysvallattomien omistajien osuus	0	583
Oma pääoma yhteensä	**1 859 512**	**1 739 055**
Pitkäaikaiset velat		
Lainat	1 796 071	1 259 823
Laskennallinen verovelka	453 428	429 782
Johdannaissopimukset	68 316	48 378
Varaukset	953	929
Muut pitkäaikaiset velat	7 095	7 131
Pitkäaikaiset velat yhteensä	**2 325 863**	**1 746 042**
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	968	467 083
Lyhytaikaiset velat		
Lainat lyhytaikaiset	326 770	234 730
Johdannaissopimukset	853	1 289
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	9 864	9 885
Ostovelat ja muut velat	48 322	38 036
Lyhytaikaiset velat yhteensä	**385 809**	**283 940**
Velat yhteensä	**2 712 639**	**2 497 065**
OMA PÄÄOMA JA VELAT	**4 572 150**	**4 236 120**

Liiketoiminta

	Lumo 1-12/2016	Lumo 1-12/2015	VVO 1-12/2016	VVO 1-12/2015	Konserni 1-12/2016	Konserni 1-12/2015
Liikevaihto, M€	291,1	208,8	61,5	165,8	351,5	370,9
Liikevoitto, M€	316,8	145,1	18,1	116,7	335,6	261,2
Tulos ennen veroja, M€	278,2	128,8	10,9	96,7	289,7	224,7
Tase, M€	4 338,4	3 561,2	319,7	856,5	4 572,2	4 236,1
Oma pääoma, M€	1 735,0	1 625,4	124,7	114,4	1 859,5	1 739,1
Omavaraisuusaste , %	40,0	45,7	39,1	13,4	40,7	41,1
Asunnot, lkm	31 108	28 716	3 866	12 437	34 974	41 153
Taloudellinen käyttöaste, %	96,2	95,5	98,2	98,3	96,4	96,3
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,3	97,2	98,5	98,6	97,4	97,6
Vaihtuvuus, %	32,2	29,4	21,6	22,2	31,0	27,2
Henkilöstö keskimäärin	248	214	50	150	298	364

Rahoituksen avainluvut

	Lumo-liiketoiminta					VVO-konserni
	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	31.12.2016
Omavaraisuusaste, %	40,0	38,8	43,0	44,4	45,7	40,7
Korkokate (interest cover)	4,7	5,0	4,9	4,6	4,4	4,8
Suojausaste, %	77,0	71,0	74,0	72,0	72,0	77,0
Keskikorko, %	2,0	2,0	2,0	2,2	2,3	2,0
Keskimääräinen laina-aika, vuotta	5,2	4,9	5,6	5,6	5,9	5,7
Keskimääräinen korkosidonnaisuus-aika, vuotta	5,4	4,8	5,6	5,4	5,1	5,2

Yhteystiedot:
toimitusjohtaja Jani Nieminen, puh. 020 508 3201
talousjohtaja Erik Hjelt, puh. 020 508 3225