

VVO-yhtymä Oyj

Tilinpäätösinfo 2.3.2016



Katsauskausi 1.1.– 31.12.2015

- Liikevaihtoa kasvatti vuokraustoiminnan tuottojen kasvu.
- Tuloskehitys perustui käyvän arvon muutokseen, hyvään käyttöasteeseen, ylläpitokustannusten hallintaan ja alhaisiin rahoituskuluihin
- Asunto-omaisuuden käypä arvo oli 4,0 mrd €.
- VVO-konserniin kuuluu 41 153 asuntoa, joista 28 167 on Lumo-asuntoa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 235 miljoonaa euroa.
- Katsauskauden lopussa oli rakenteilla 1 189 vuokra-asuntoa.
- Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä.



Toimintaympäristö

- Maailmantalouden epävarmuus lisääntyi loppuvuotta kohti. Suhdannetilanne parani hieman Euroopassa.
- Suomessa talouden kehitys jatkui vaisuna.
- Kotitalouksien ja yritysten luottamus talouden kehitykseen oli alhaalla.
- 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.

Strategiset avainluvut

Avainluku		Tavoite 2018	Toteutunut 2015
Asuntovarallisuus		5,0 miljardia € 45 000 asuntoa	4,0 miljardia € 41 153 asuntoa
Vapaan segmentin operatiivinen tulos/liikevaihto		32 %	36 %
Omavaraisuusaste	• Vapaa-segmentti	> 35 %	45,7 %
	• Arava-segmentti	> 12 %	13,4 %
Nettosuositteluindeksi		40 %	38 %

Tulevaisuuden näkymät

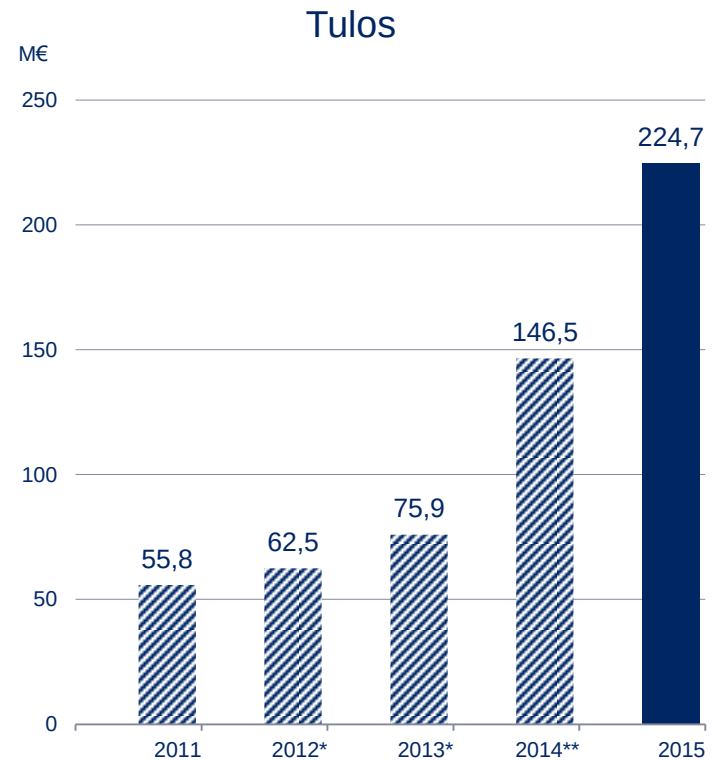
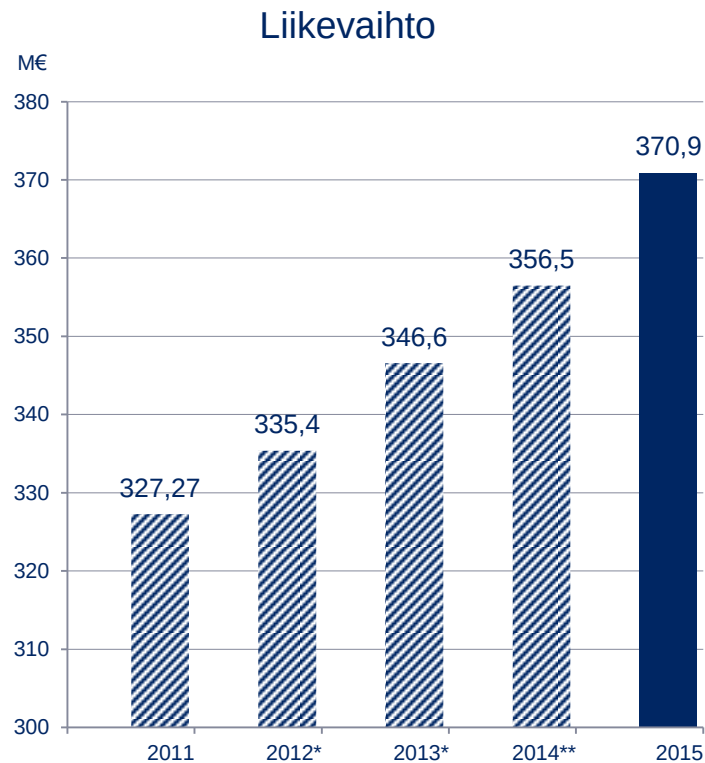
Markkinanäkymät

- Suomen talouden kehitys jatkuu heikkona.
- Vuokra-asuntojen kysyntä kasvukeskuksissa pysyy hyvänä.
- Kaupungistuminen ja turvapaikanhakijat lisäävät asuntojen kysyntää.
- Omistusasuntojen uudistuotanto haasteellista.
- Omistusasuntojen hintakehitys pysyy vakaana.
- Korkotasoa pysyy alhaisena.

VVO-konsernin näkymät

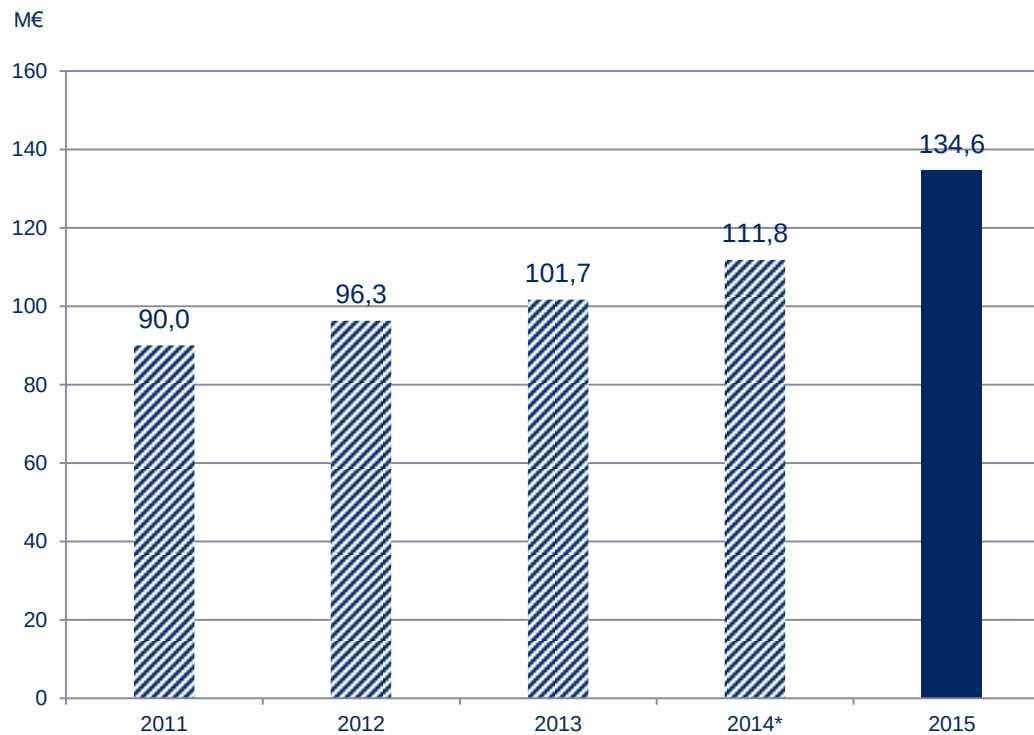
- Taloudellisen vuokrausasteen odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla.
- VVO-konserni arvioi, että myyntien vaikutuksella oikaistut nettovuokratuotot kasvavat.
- Investointien odotetaan ylittävän vuoden 2015 tason.

Liikevaihto ja tulos



***Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja

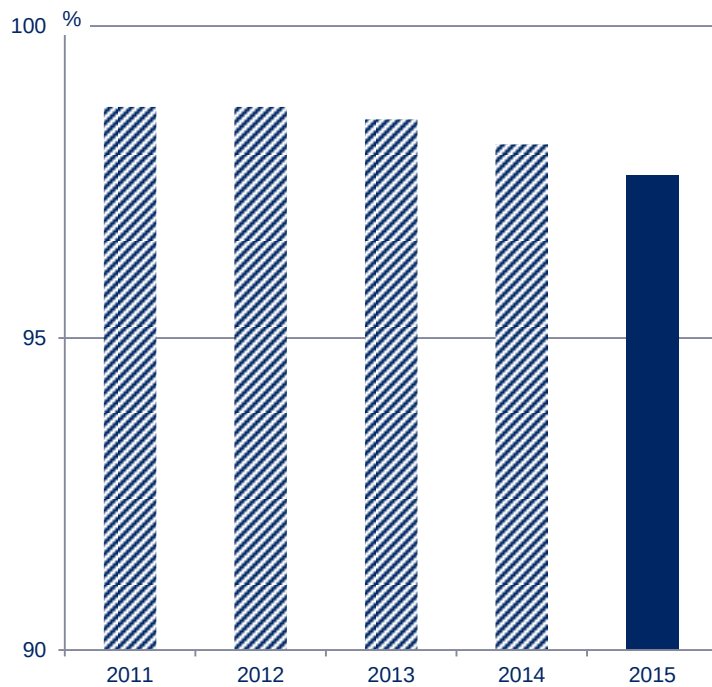
Nettovuokratuotto (Vapaa-segmentti)



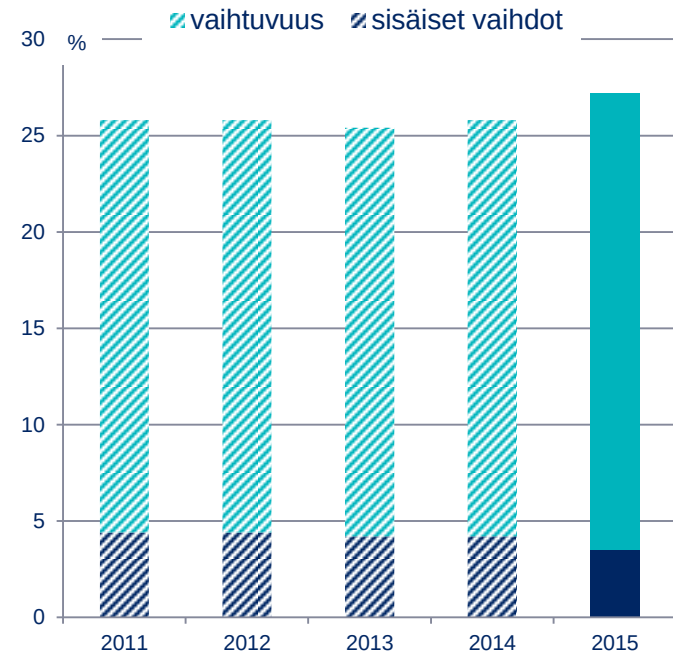
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja

Asumisen tiedot

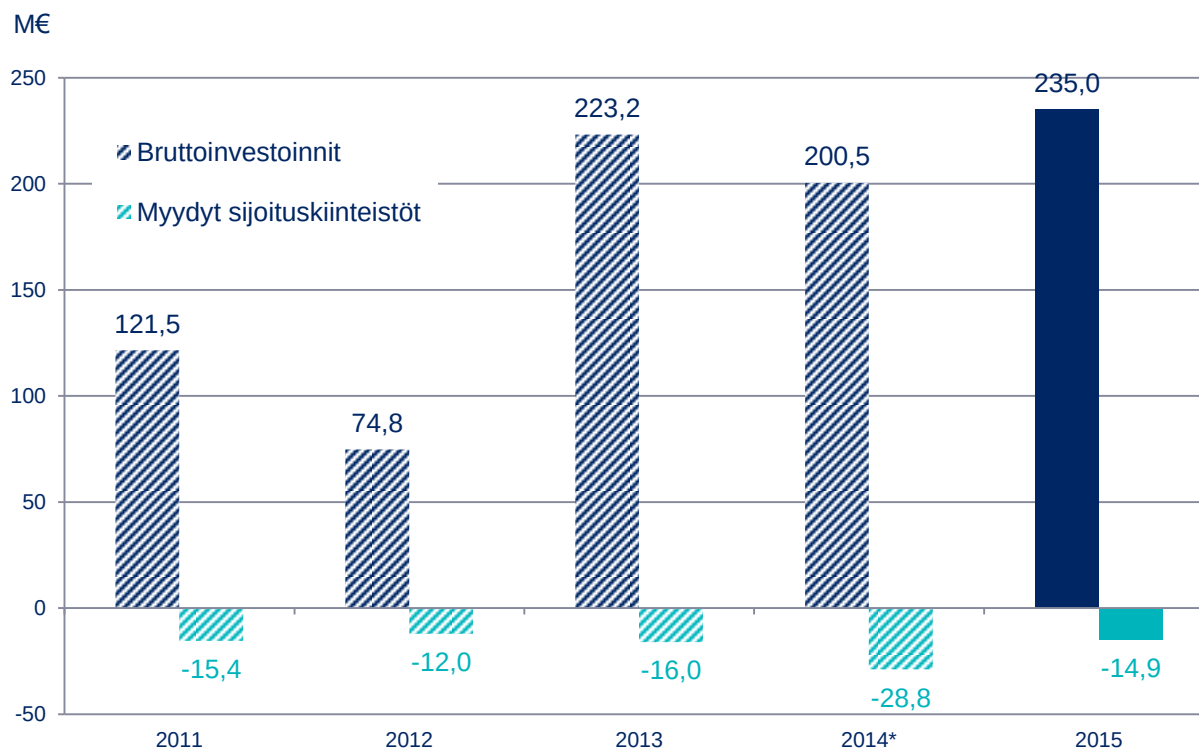
Taloudellinen vuokrausaste



Vaihtuvuus



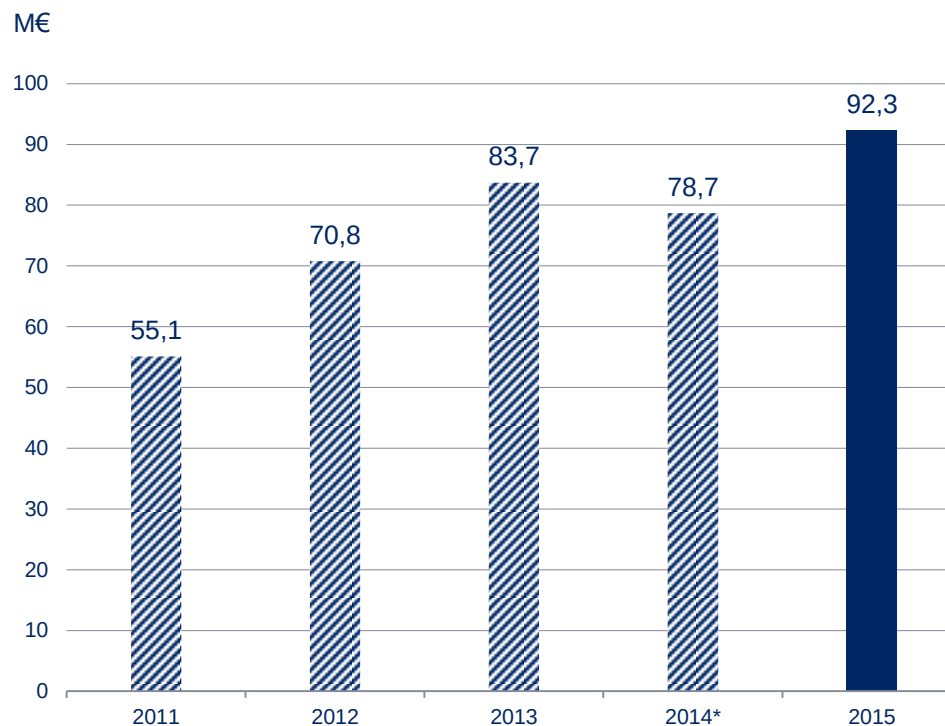
Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt



*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja

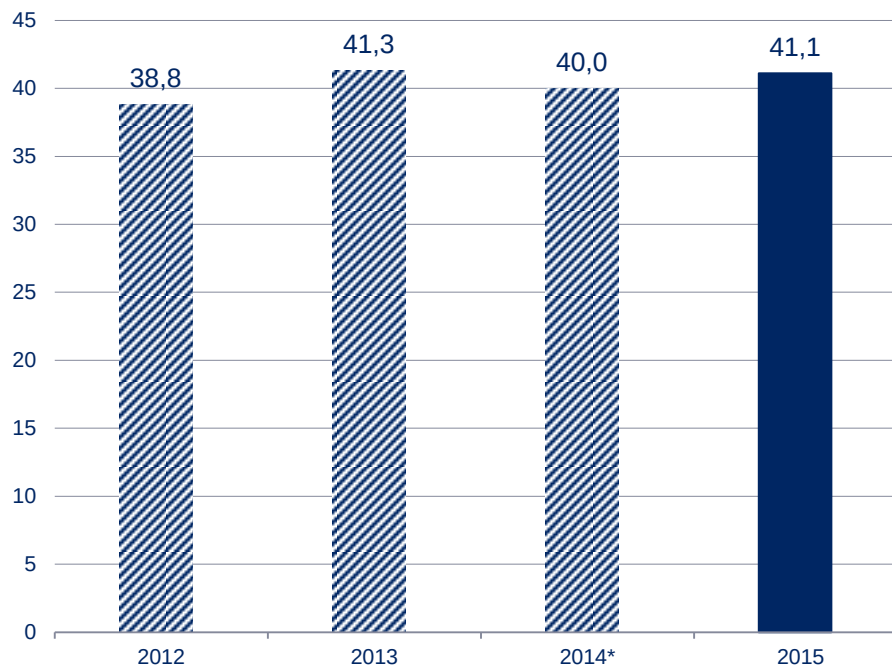
Korjaustoiminta

(sis. tulosvaikutteiset korjaukset & korjaustoiminnan lisäinvestoinnit)



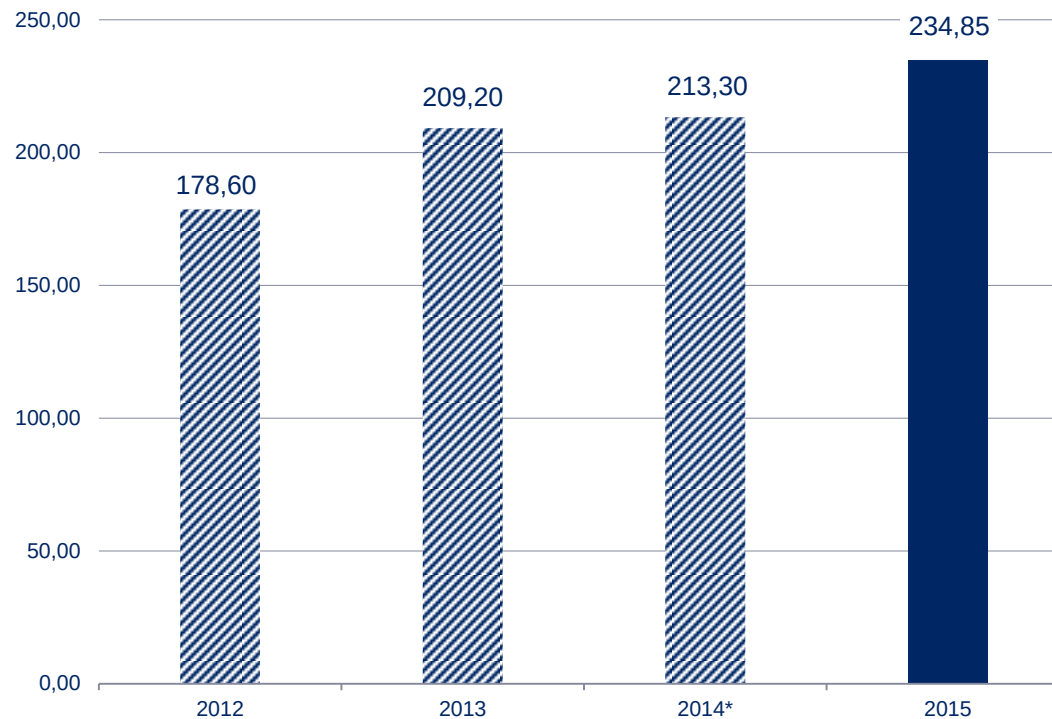
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja

Omavaraisuusaste, %



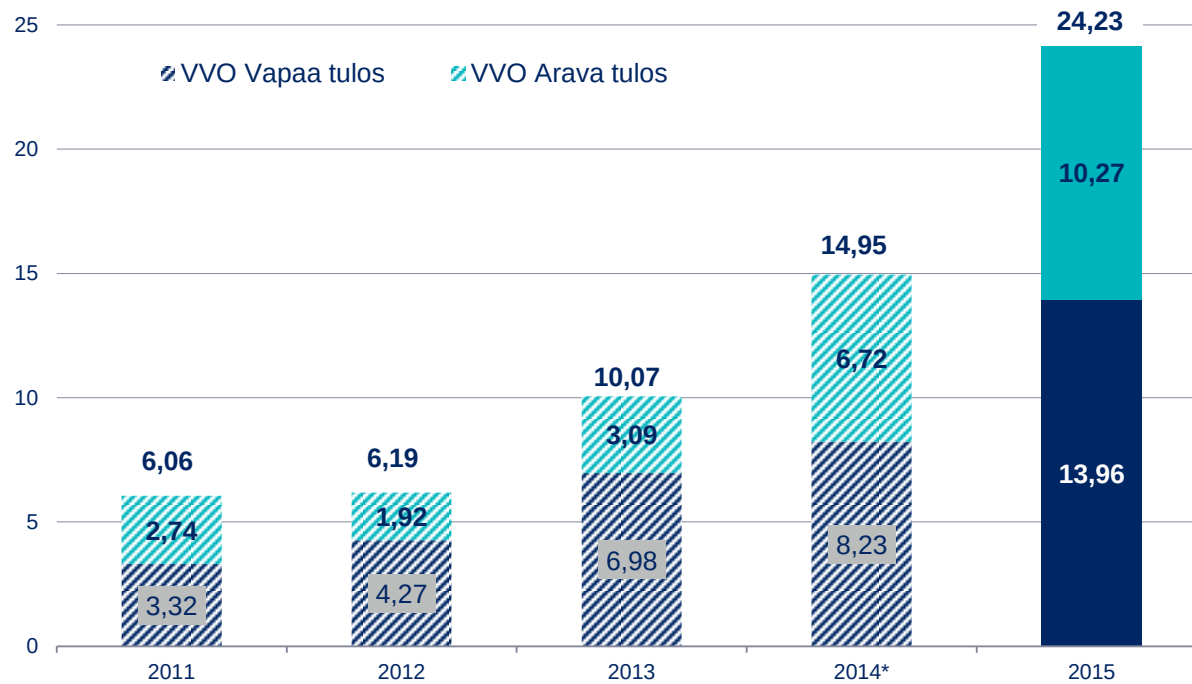
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja

Oma pääoma/osake, €



*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja

Tulos/osake, €



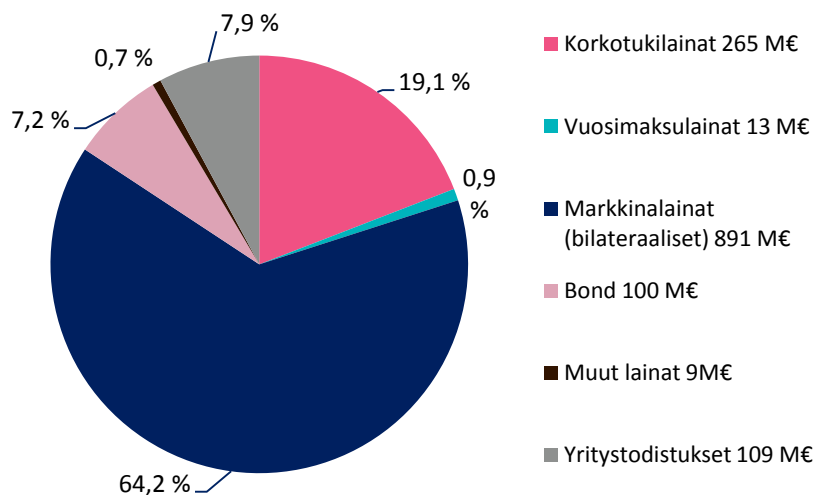
*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS lukuja

Lainasalkun 1,955 M€ rakenne

31.12.2015

Vapaa

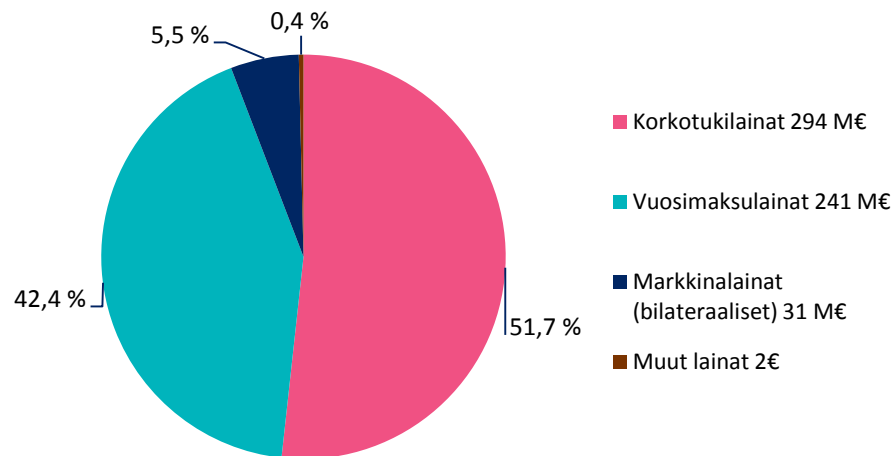
Lainat yhteensä 1,387 M€



Segmenttijaon mukaisesti

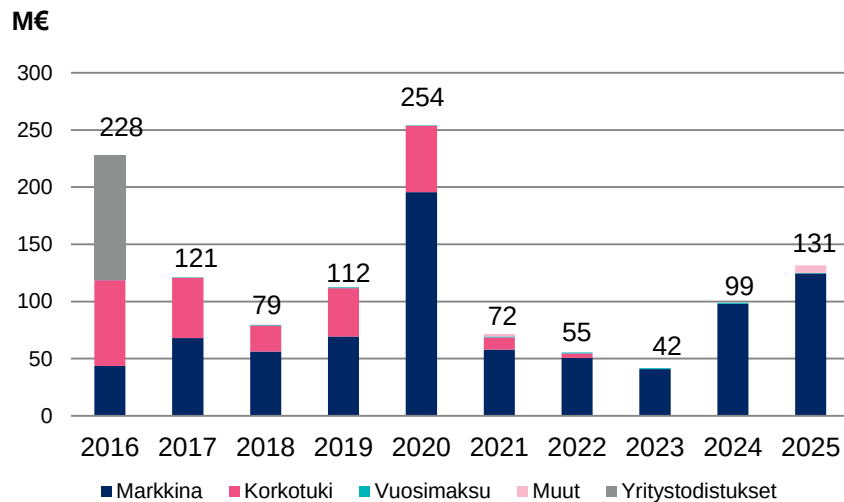
Arava

Lainat yhteensä 568 M€

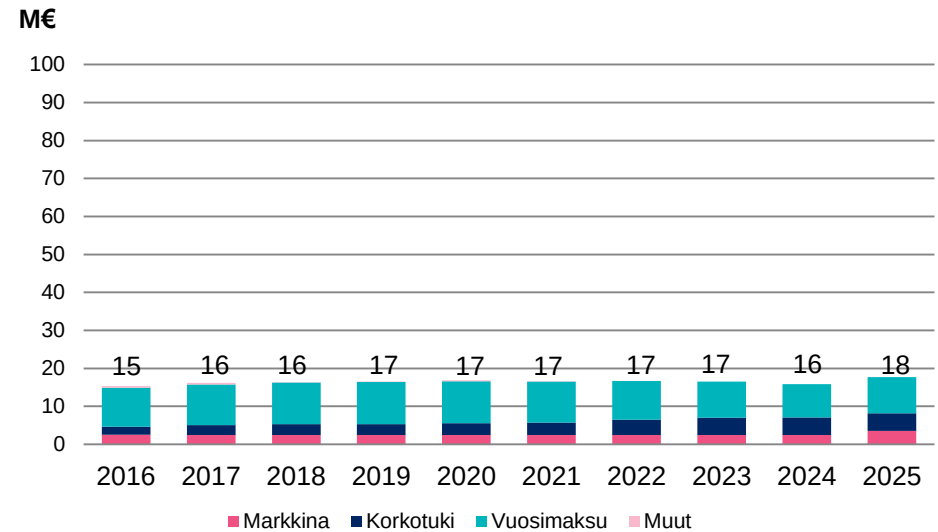


Lainojen maturiteettijakauma 31.12.2015

Vapaa

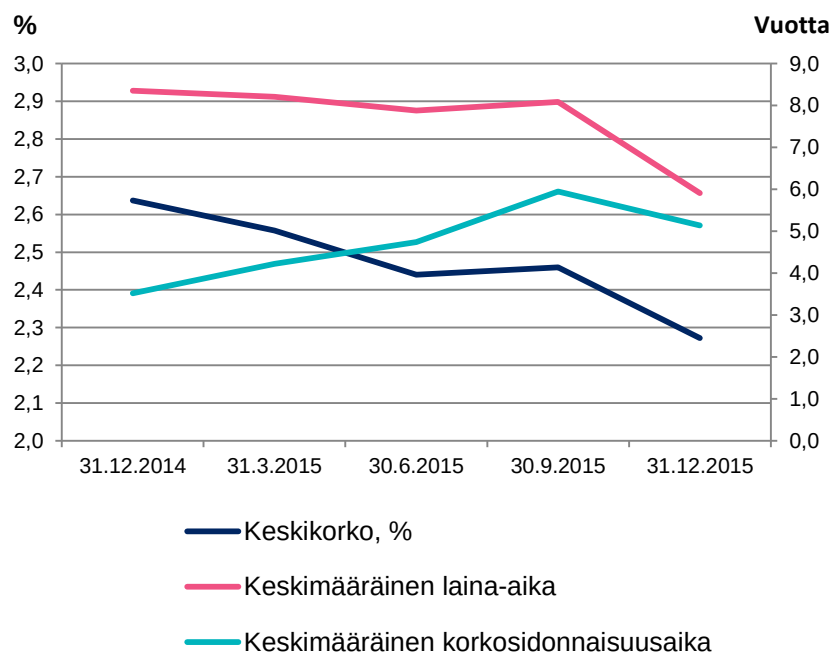


Arava

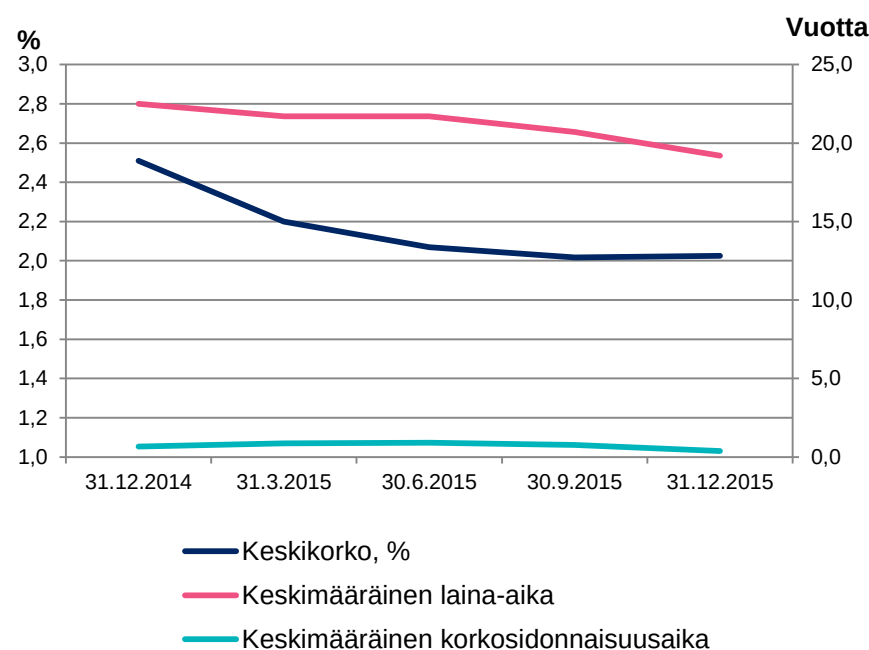


Lainojen keskekorko, maturiteetti ja korkosidonnaisuusaika

Vapaa



Arava



Konsernituloslaskelma

1 000 €	10-12/2015	10-12/2014	1-12/2015	1-12/2014
Liikevaihto	94 687	89 985	370 944	356 538
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-25 745	-26 923	-96 989	-97 060
Korjaukset	-12 054	-16 160	-46 541	-49 504
Nettovuokratuotto	56 888	46 875	227 413	209 975
Hallinnon kulut	-10 340	-11 381	-39 696	-38 655
Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	636	297	1 676	1 968
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	1 261	-5 470	2 707	-4 619
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	5	-229	-4	-243
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	17 855	33 069	70 317	26 159
Poistot ja arvonalentumiset	-294	-808	-1178	-1 667
Liikevoitto	66 012	62 353	261 235	192 918
Rahoitustuotot ja -kulut	-9 170	-12 701	-37 090	-47 341
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	555	388	555	877
Tulos ennen veroja	57 397	50 040	224 701	146 454
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-11 402	-8 381	-22 103	-23 474
Laskennallisten verojen muutos	-577	-4 419	-23 183	-12 224
Tilikauden tulos	45 418	37 240	179 415	110 756

Tase 31.12.2015

1 000 €	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014
VARAT		
Aineettomat hyödykkeet	1 136	1 374
Sijoituskiinteistöt	3 464 944	3 708 768
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	31 242	31 724
Osuudet osakkuusyrityksistä	1 039	3 508
Myytävissä olevat rahoitusvarat	543	576
Laskennalliset verosaamiset	11 966	11 821
Pitkäaikaiset saamiset	2 199	2 802
Pitkäaikaiset varat	3 513 069	3 760 574
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	541 003	0
Vaihto-omaisuus	954	2 990
Tulokseen perustuvat verosaamiset	1 740	1 392
Myyntisaamiset ja muut saamiset	8 759	9 612
Rahoitusvarat	54 579	68 299
Rahavarat	116 017	114 364
Lyhytaikaiset varat	182 049	196 657
VARAT	4 236 120	3 957 231

Tase 31.12.2015

1 000 €	Konserni 31.12.2015	Konserni 31.12.2014
OMA PÄÄOMA JA VELAT		
Osakepääoma	58 025	58 025
Ylikurssirahasto	35 786	35 786
Vararahasto	17	17
Käyvän arvon rahasto	-32 613	-34 998
SVOP	17 856	17 856
Edellisten tilikausien voitto	1 659 401	1 502 280
Emoyhtiön omistajien osuus	1 738 472	1 578 966
Määräysvallattomien osuus	583	497
Oma pääoma yhteensä	1 739 055	1 579 463
Lainat	1 259 823	1 689 282
Laskennallinen verovelka	429 782	405 857
Johdannaissopimukset pitkäaikaiset	48 378	53 659
Pakolliset varaukset	929	1 531
Muut pitkäaikaiset velat	7 131	7 422
Pitkäaikaiset velat yhteensä	1 746 042	2 157 750
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	467 083	0
Lainat lyhytaikaiset	234 730	160 805
Johdannaissopimukset	1 289	1 103
Tulokseen perustuvat verovelat	9 885	12 252
Ostovelat ja muut velat	38 036	45 859
Lyhytaikaiset velat yhteensä	283 940	220 019
Velat yhteensä	2 497 065	2 377 768
OMA PÄÄOMA JA VELAT	4 236 120	3 957 231



Liitteet

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 sijaitsevilla
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



Strategian toteuttaminen vuonna 2015 (1/2)

Tarjonnan ja omistajan arvon kasvattaminen

- Vahva investointitoiminta käynnissä: rakenteilla 1 189 asuntoa.
- Bruttoinvestoinnit olivat 235 M€.
- Kiinteistö- ja asuntokannan korjaukset olivat 92,3 M€.
- Operatiivinen tehokkuus parani yhä.
- Realisoinnit toteutuivat suunnitelman mukaan.
- IFRS-raportointi käynnistyi vuoden 2015 ensimmäisellä vuosineljänneksellä.
- VVO-konserni julkisti keskittyvänsä tulevaisuudessa markkinaehtoiseen toimintaan ja kertoi 8 631 vuokranmääritykseltään omakustannusperusteisen ARA-vuokra-asunnon siirtymisestä Y-Asunnoille.

Vuokra-asumisen parhaat ratkaisut ja asiakaskokemus

- Lumo kotinyt.fi -asuntovuokraamo antoi asiakkaalle vallan valita haluamansa vuokra-asunnon, tehdä vuokrasopimuksen verkossa ja muuttaa vaikka heti.
- Lumo-palvelukonseptit laajenivat: muun muassa yhteiskäyttöauto tuli useille paikkakunnille.
- Sähköiset palvelut asiakkaalle lisääntyivät, ja esimerkiksi autopaikkojen varaus tuli mahdolliseksi verkossa.
- Lähes 90 prosenttia asiakkaista on valmis suosittelemaan VVO-konsernia vuokranantajana.

Strategian toteuttaminen vuonna 2015 ^{2/2}

Kestävä toiminta sekä tehokkaat toimintamallit

- Asumisneuvonta laajeni valtakunnalliseksi.
- Kilpailutukset saivat aikaan volyymietuja.
- Energiaa käytettiin viisaasti asumisviihtyvyydestä tinkimättä.
- Osana ilmastoystävällisten asumisen ratkaisujen kehittämistä VVO-yhtymä Oyj liittyi jäseneksi Climate Leadership Counciliin.

Vuokra-asumisen suunnannäyttäjä

- VVO-konserni julkaisi asuntopoliittiset teesinsä.
- Asumisen innovatiiviset Lumo-palvelut kehittyivät edelleen, ja Lumo kotinyt.fi toi asiakkaille täysin uuden palvelukonseptin.

Osaava ja houkutteleva yritys

- Henkilöstötyytyväisyys oli korkealla tasolla ja sai Suomen innostavin työpaikka – tunnustuksen korkeimmalla AAA-luokituksella.
- Konserni menestyi Vastuullinen kesäduuni -kampanjassa ja sai Suomen innostavin työpaikka -tunnustuksen.
- Konserni osallistui ensimmäistä kertaa Great Place to Work -tutkimukseen ja johtamiskäytäntöjen auditointiin

Maanlaajuinen toiminta hyvillä sijainneilla

Asuntojen jakauma

Pääkaupunkiseutu

17 000

Muu Etelä-Suomi

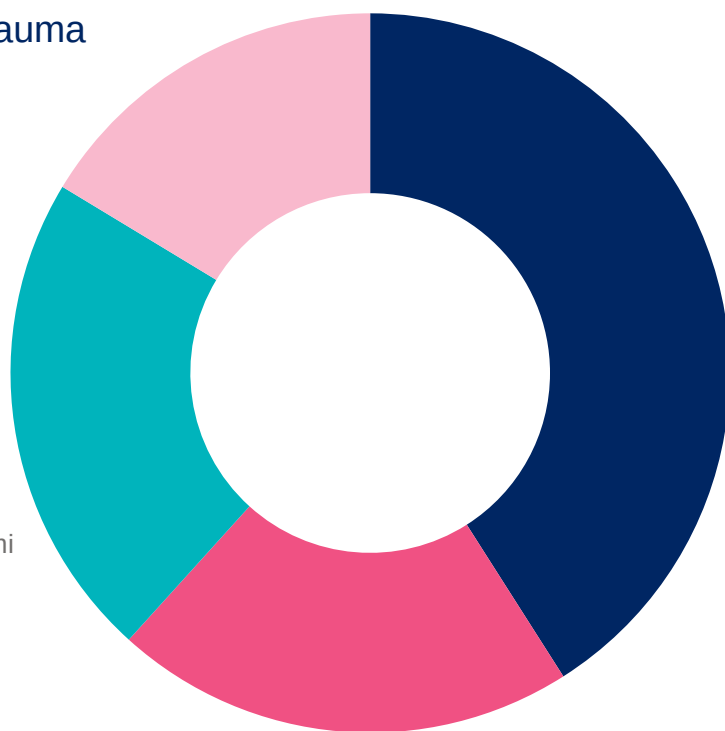
8 500

Länsi-Suomi

8 800

Itä- ja Pohjois-Suomi

6 500



Asuntoja

41 153



Asuntojen
keskipinta-ala

56,6 m²



Kiinteistöjä

1 822



Asukkaita yli

70 000



Talojen keski-ikä

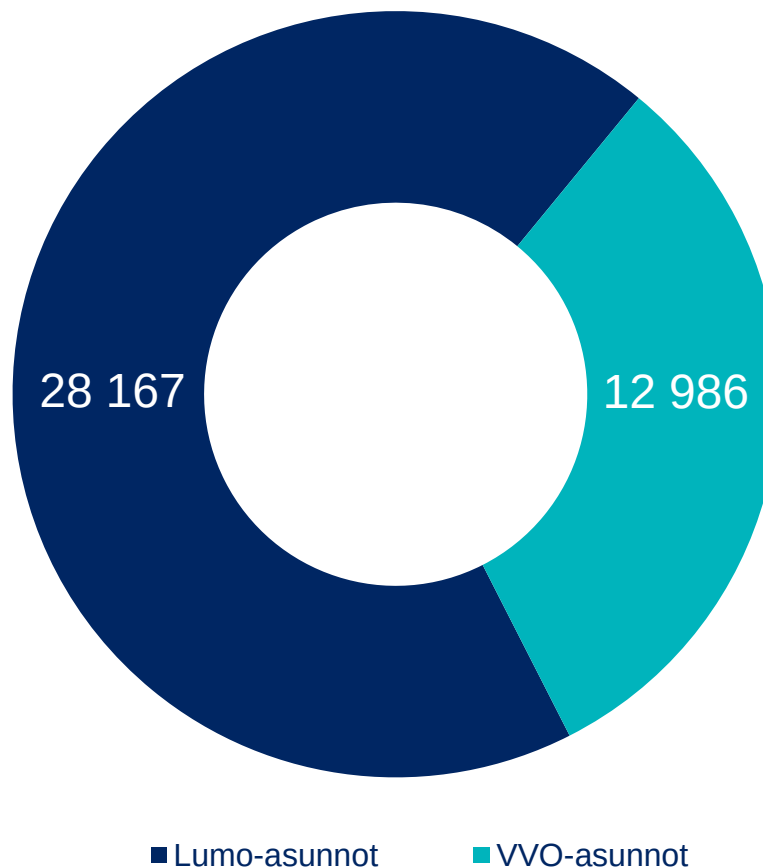
30,2 v.



Asuntoja

2,3 milj. as^m2

VVO-konsernin vuokra-asuntokanta 2015



Liiketoiminta segmenteittäin

	Vapaa 1-12/2015	Vapaa 1-12/2014	Arava 1-12/2015	Arava 1-12/2014	Konserni 1-12/2015	Konserni 1-12/2014
Liikevaihto, M€	208,8	176,4	165,8	184,9	370,9	356,5
Liikevoitto, M€	145,1	99,8	116,7	92,9	261,2	192,9
Tulos ennen veroja, M€	128,8	83,3	96,7	63,2	224,7	146,5
Tase, M€	3 561,2	2 512,3	856,5	1 535,2	4 236,1	3 957,2
Oma pääoma, M€	1 625,4	1 149,2	114,4	435,0	1 739,1	1 579,5
Omavaraisuusaste, %	45,7	45,8	13,4	28,4	41,1	40,0
Asunnot, lkm	28 716	20 044	12 437	20 749	41 153	40 793
Taloudellinen käyttöaste, %	95,5	96,3	98,3	97,8	96,3	97,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,2	97,6	98,6	98,6	97,6	98,1
Vaihtuvuus, %	29,4	28,1	22,2	23,7	27,2	25,8
Henkilöstö keskimäärin	214	173	150	166	364	339

Rahoituksen avainluvut 31.12.2015

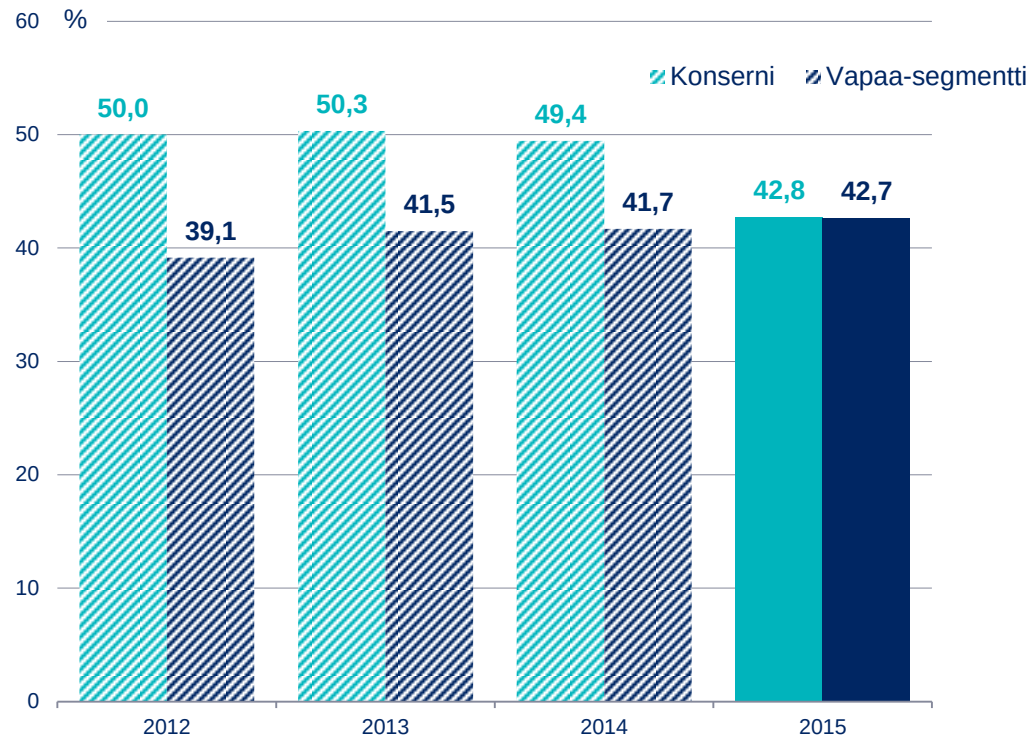
	Vapaa					Arava				
	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015	31.12.2014	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015	31.12.2014
Omavaraisuusaste, %	45,7	45,2	45,6	45,1	45,8	13,4	25,4	31,0	29,1	28,4
Korkokate (interest cover)	4,4	4,1	3,9	3,9*)	3,8*)	5,0	4,4	4,2	4,0*)	3,9*)
Suojausaste, %	72,0	71,0	65,0	65,0	68,0	-	-	-	-	-
Keskikorko, %**)	2,3	2,5	2,4	2,6	2,6	2,0	2,0	2,1	2,2	2,5
Keskimääräinen laina-aika, vuotta**)	5,9	8,1	7,9	8,2	8,4	19,2	20,7	21,7	21,7	22,5
Keskimääräinen korkosidonnaisuus-aika, vuotta**)	5,1	6,0	4,7	4,2	3,5	0,4	0,8	0,9	0,9	0,7
Vakuudelliset lainat/kiinteistöjen käypä arvo, % **)	38	41	39	39	39	85	57	59	62	63
VVO-konserni	46	47	46	47	48					
Vapaat vakuudet***) / kiinteistöjen käypä arvo, % **)	46	44	44	44	41	0	8	5	0	0
VVO-konserni	31	31	29	27	25					

*) Laskettu FAS-luvuista

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

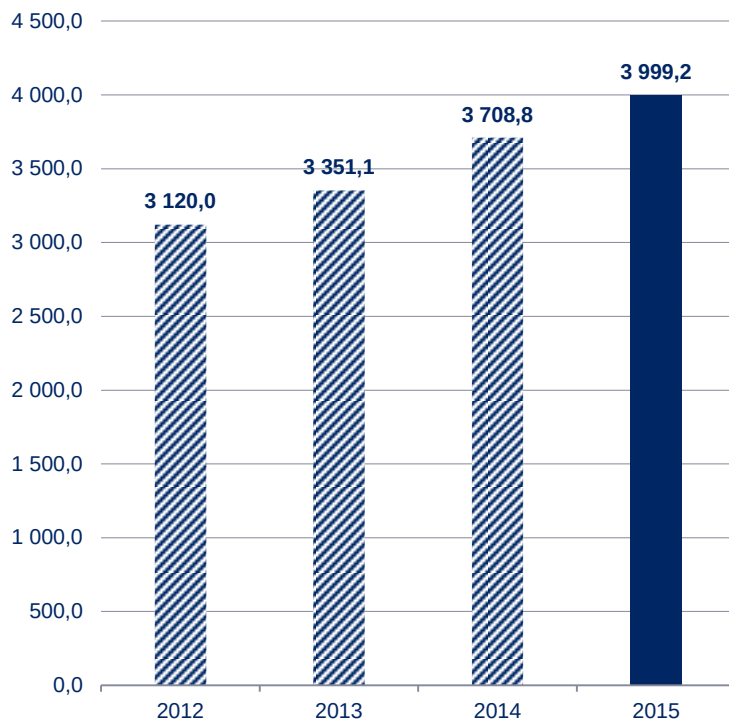
***)vapaat vakuudet = kiinteistöjen käypä arvo – annetut vakuudet

LTV (Loan to Value)



Arvonkehitys

Käypä arvo
M€



(M€)	2014	2015	Muutos
Sijoituskiinteistöt	3 708,8	3 464,9	- 243,9
Myytavissä olevat sijoituskiinteistöt	0,0	534,3	+ 534,3
Käypä arvo yhteensä	3 708,8	3 999,2	+ 290,4
Käypään arvoon arvostaminen	26,2	70,3	+ 44,1

Yhteystiedot:

toimitusjohtaja Jani Nieminen
puh. 050 373 4847

talousjohtaja Erik Hjelt
puh. 0400 472 313