



# VVO-yhtymä Oyj

## OSAVUOSIKATSAUS KATSAUSKAUSI 1-9/2015

# VVO-yhtymä Oyj:n strategia

## Megatrendit:

Kaupungistuminen



Perheeseen 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



# Strategiset avainluvut 2018

Avainluku	Tavoite
Asuntovarallisuus	5,0 miljardia € 45 000 asuntoa
Vapaan segmentin operatiivinen tulos/ liikevaihto	32 %
Omavaraisuusaste - Vapaa-segmentti - Arava-segmentti	> 35 % > 12 %
Nettosuositteluindeksi	40 %

# Maanlaajuinen toiminta hyvillä sijainneilla

## Asuntojen jakauma

Pääkaupunkiseutu

17 000

Muu Etelä-Suomi

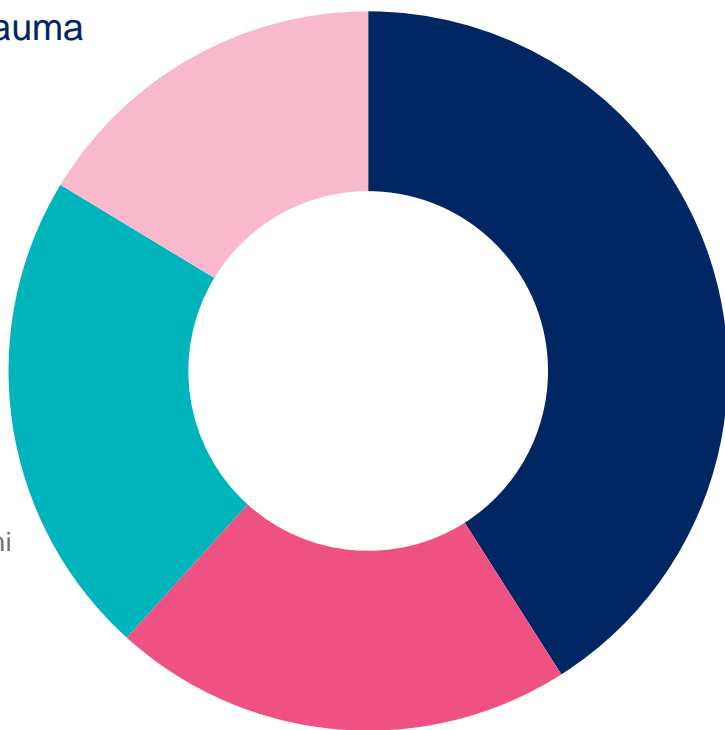
8 500

Länsi-Suomi

8 900

Itä- ja Pohjois-Suomi

6 500



Asuntoja  
40 899



Asuntojen  
keskipinta-ala

56,7 m<sup>2</sup>



Kiinteistöjä  
1 841



Asukkaita yli

70 000



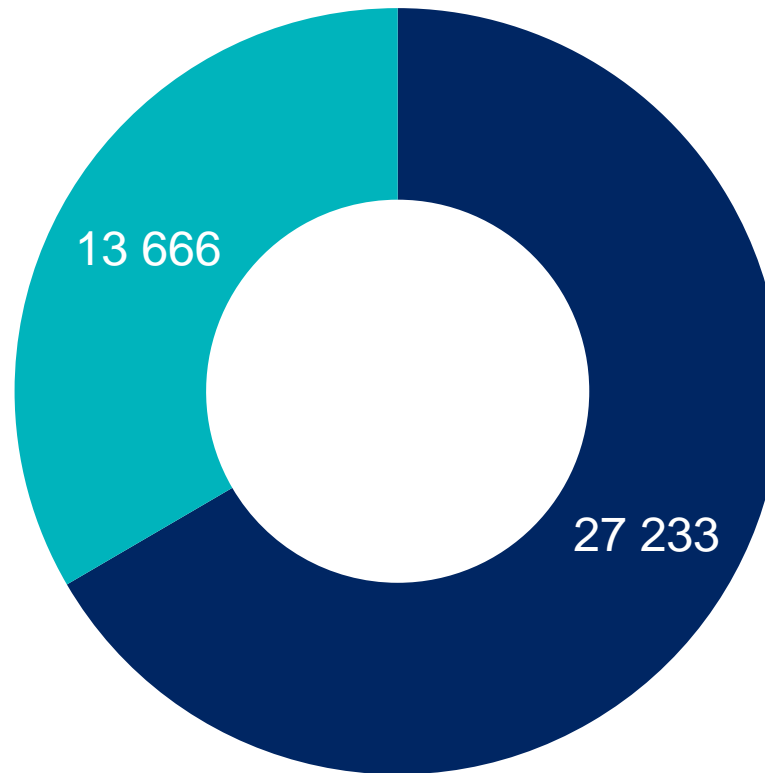
Talojen keski-ikä  
30,5 v.



Asuntoja

2,3 milj. asm<sup>2</sup>

# VVO:n vuokra-asuntokanta



■ Lumo-asunnot ■ VVO-asunnot

# Katsauskausi 1.1.–30.9.2015

- Liikevaihtoa kasvatti vuokraustoiminnan tuottojen kasvu.
- Tuloksen kasvu perustuu hyvään sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen, nettovuokratuoton kasvuun sekä alentuneisiin rahoituskuluihin.
- VVO-konserniin kuuluu 40 899 asuntoa, joista 27 233 on Lumo- ja 13 666 VVO-asuntoja.
- Bruttoinvestoinnit olivat 159,2 miljoonaa euroa vuokra-asuntojensa peruskorjaukseen, uudisrakentamiseen ja ostoihin.
- Katsauskauden lopussa oli rakenteilla 1 199 vuokra-asuntoa.
- Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui vilkkaana.



# Toimintaympäristö

- Suhdannetilanne parani hieman Euroopassa.
- Suomessa talouden kehitys jatkui vaisuna.
- Kotitalouksien ja yritysten luottamus talouden kehitykseen oli alhaalla.
- EKP:n elvytys tuki euroalueen taloutta.
- Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä.
- Pääkaupunkiseudulla oli edelleen selkeä tarve uusille asunnoille.
- Uuden tarjonnan painopiste oli vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.
- Omistusasuntotuotannon markkinatilanne mahdollisti vuokra-asuntojen rakennuttamiselle tavanomaista parempien neuvottelurakkahankkeiden toteutuksen.
- Kaavoituksen hitaus erityisesti pääkaupunkiseudulla heikensi vuokra-asuntojen tuotantoedellytyksiä.

# Tulevaisuuden näkymät 2015

## Markkinanäkymät

- Suomen talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus jatkuu.
- Työllisyyden näkymät ovat edelleen heikot.
- EKP:n päätös ostaa rahoitusarvopapereita 60 miljardilla eurolla kuukaudessa voi tukea taloutta.
- Yleisen korkotason ennakoidaan pysyvän alhaisella tasolla.
- Vuokra-asuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän hyvällä tasolla.
- Uudistuotannon painopiste pysyy vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

## VVO:n näkymät

- VVO:n taloudellisen vuokrausasteen odotetaan pysyvän hyvällä tasolla ja vuokra-asuntojen kysynnän jatkuessa edelleen vakaana.



Liikevaihto 1.1.–30.9.2015

276,3

miljoonaa euroa

(266,6)

Tulos 1.1.–30.9.2015

167,3

miljoonaa euroa

(96,4)

# Nettovuokratuotto

170,5

miljoonaa euroa

(163,1)

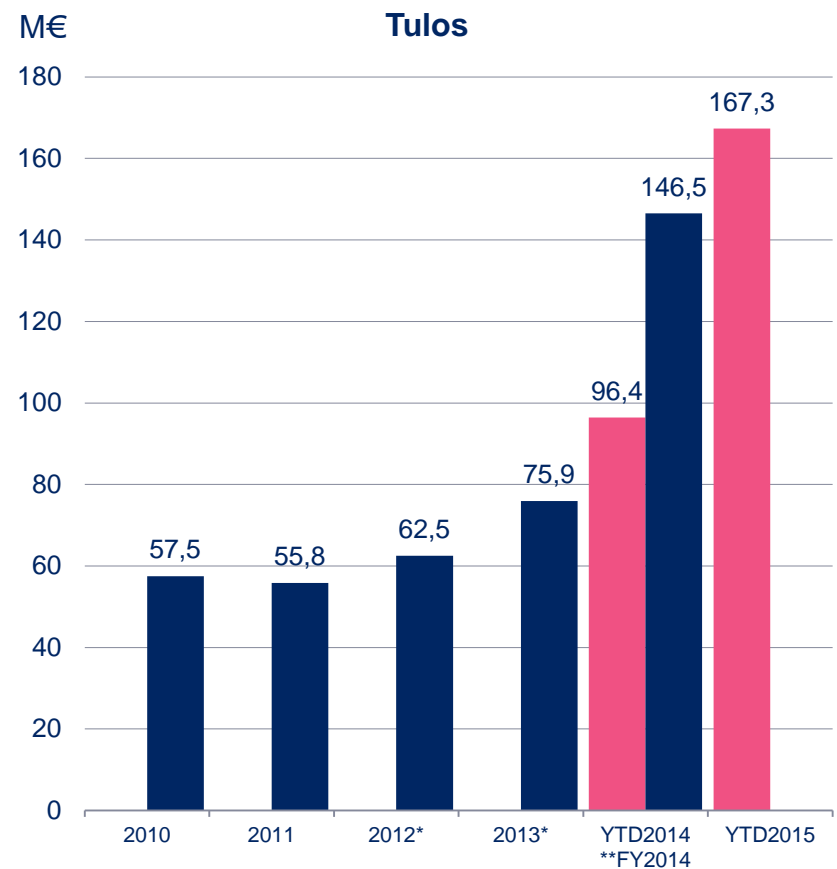
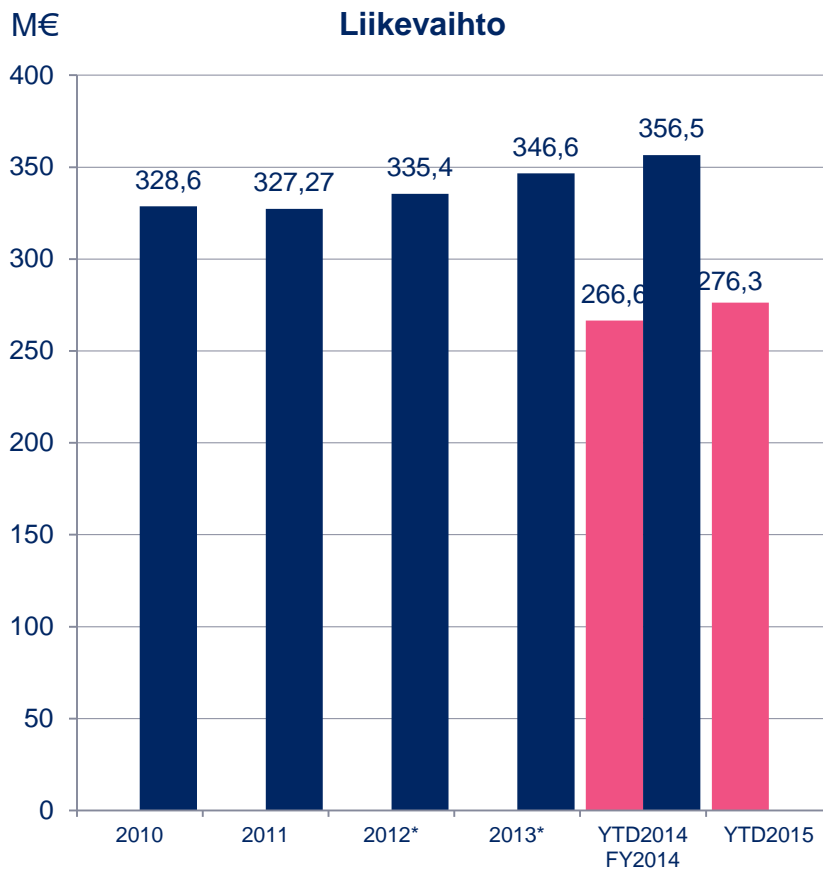
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo noin

3,9

miljardia euroa

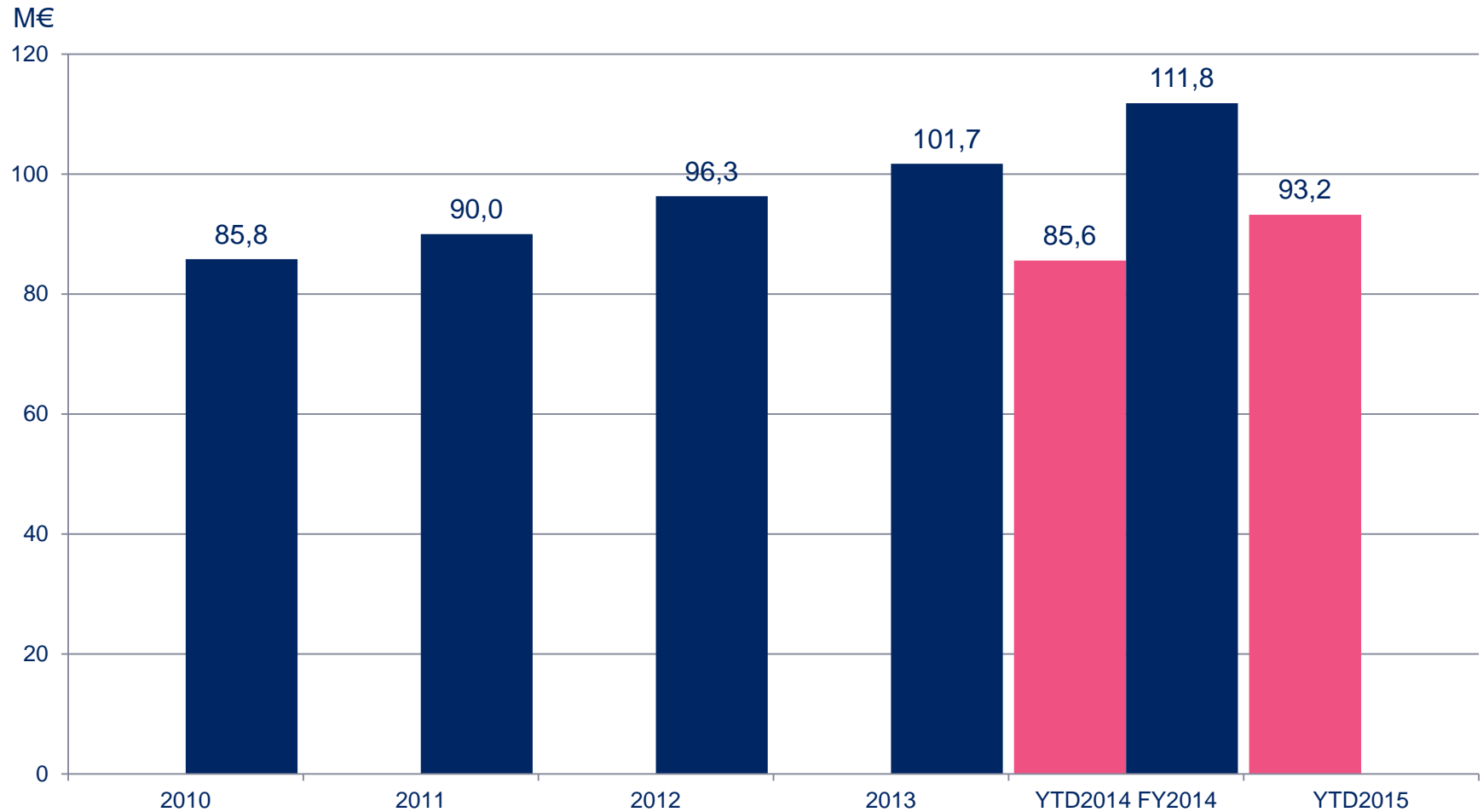
(3,6)

# Liikevaihdon ja tuloksen kehitys

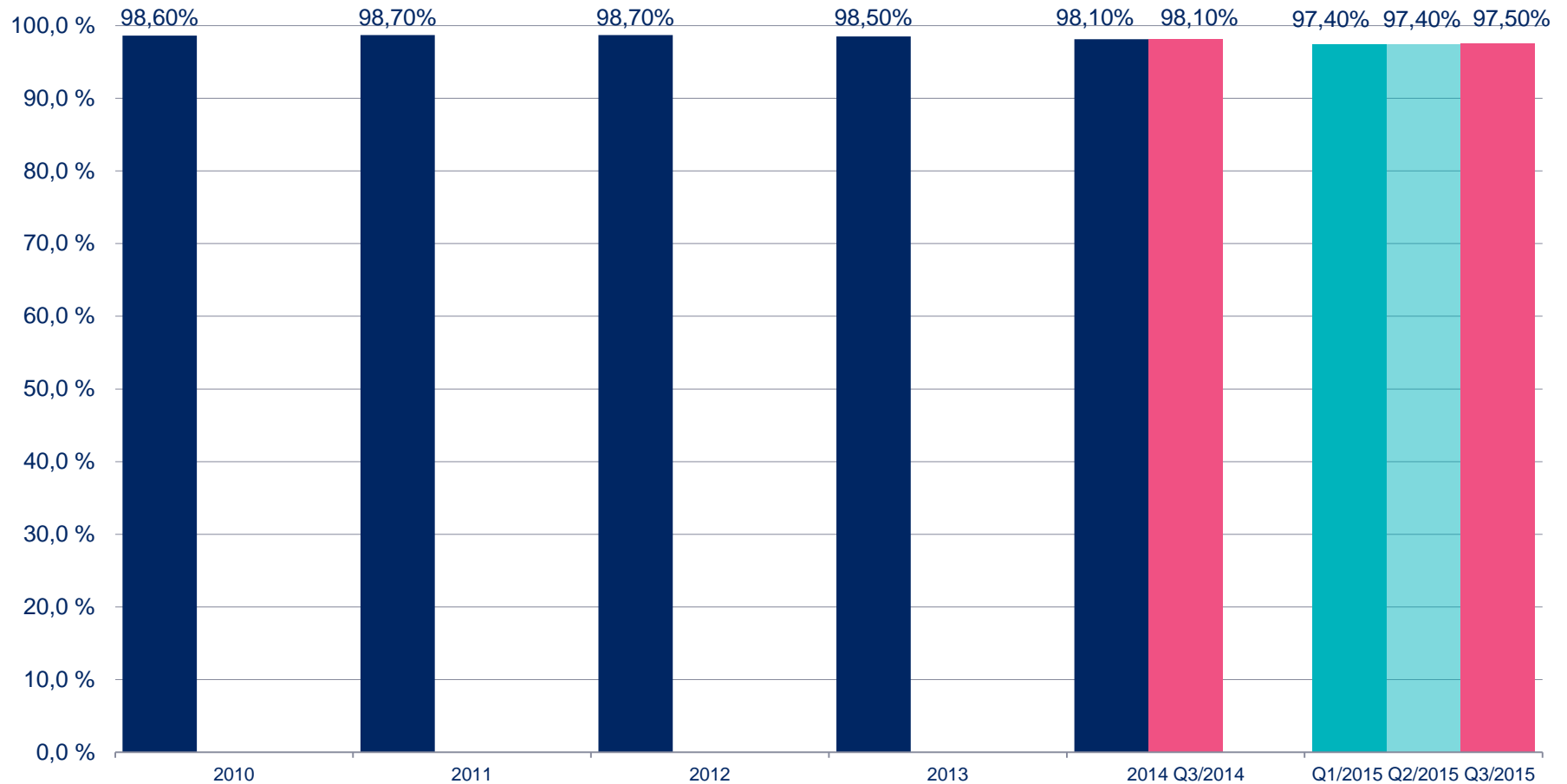


\*Korjaustoiminnan kirjauskäytännön muutos pienensi tulosta v. 2012 **7,8 M€** ja v. 2013 **11,4 M€**

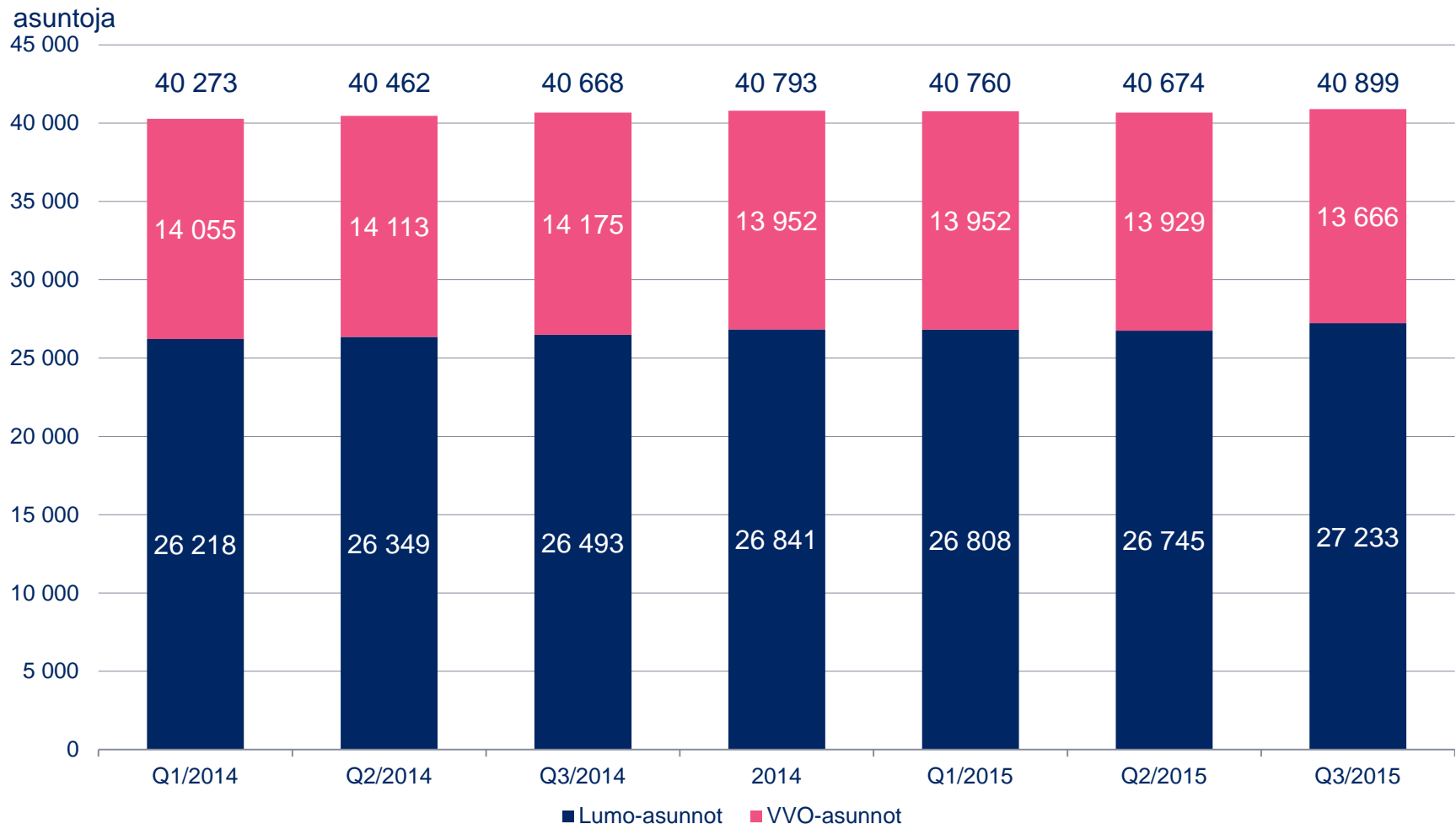
# Nettovuokratuotto (vapaa segmentti)



# Taloudellinen vuokrausaste



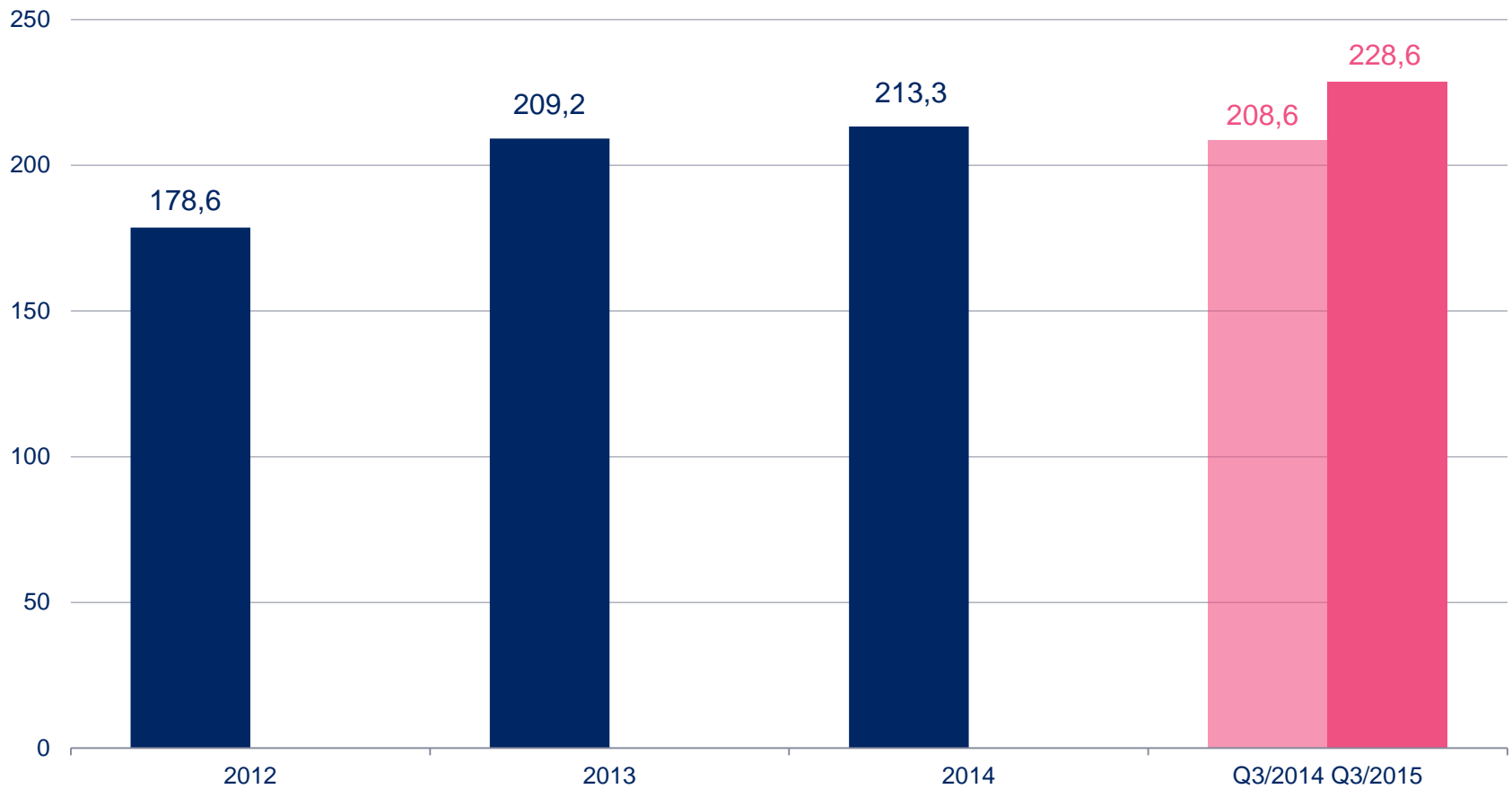
# VVO:n vuokra-asuntokannan kehitys





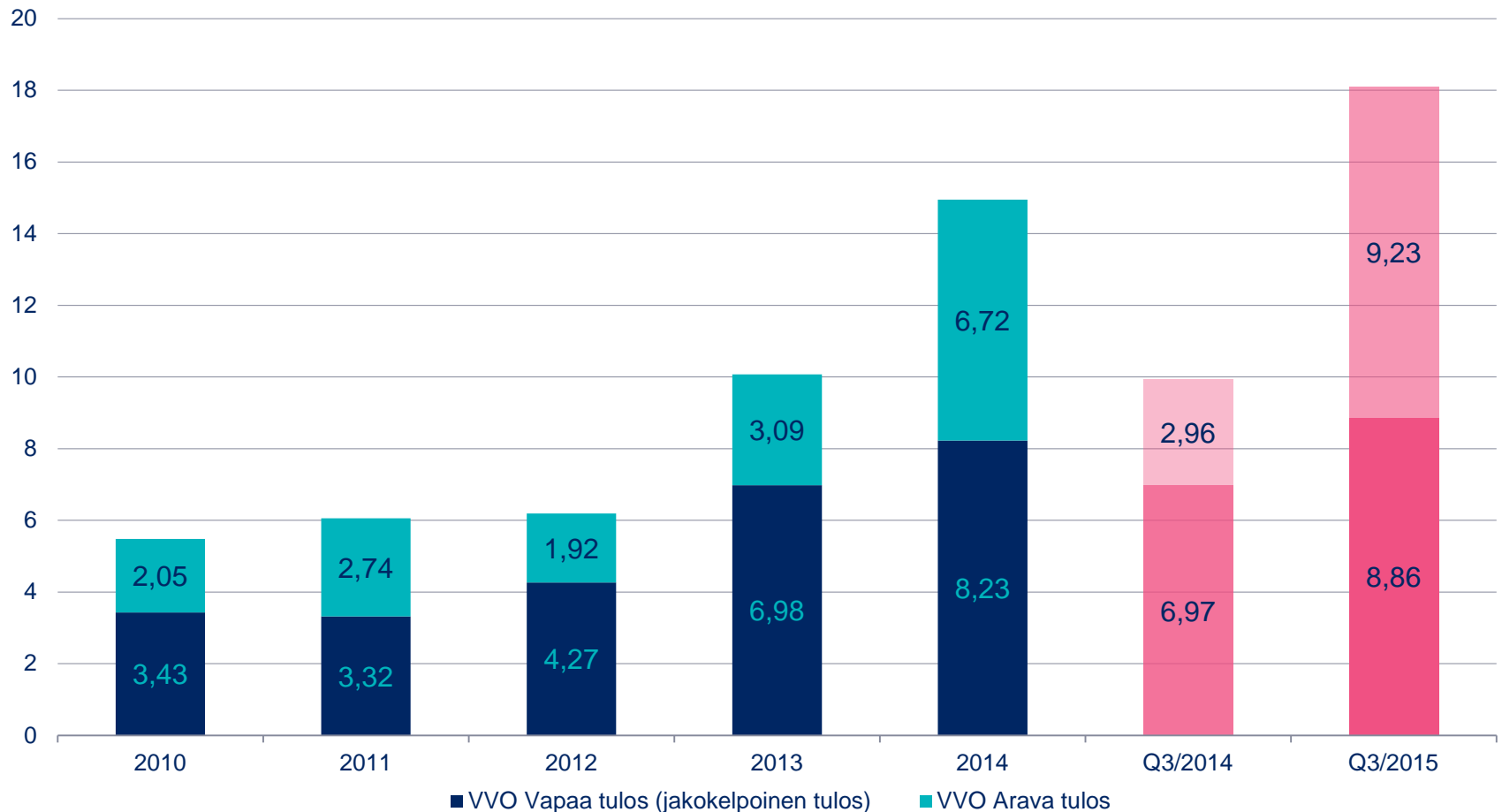
# Oma pääoma

Käyvin arvoin  
€/osake



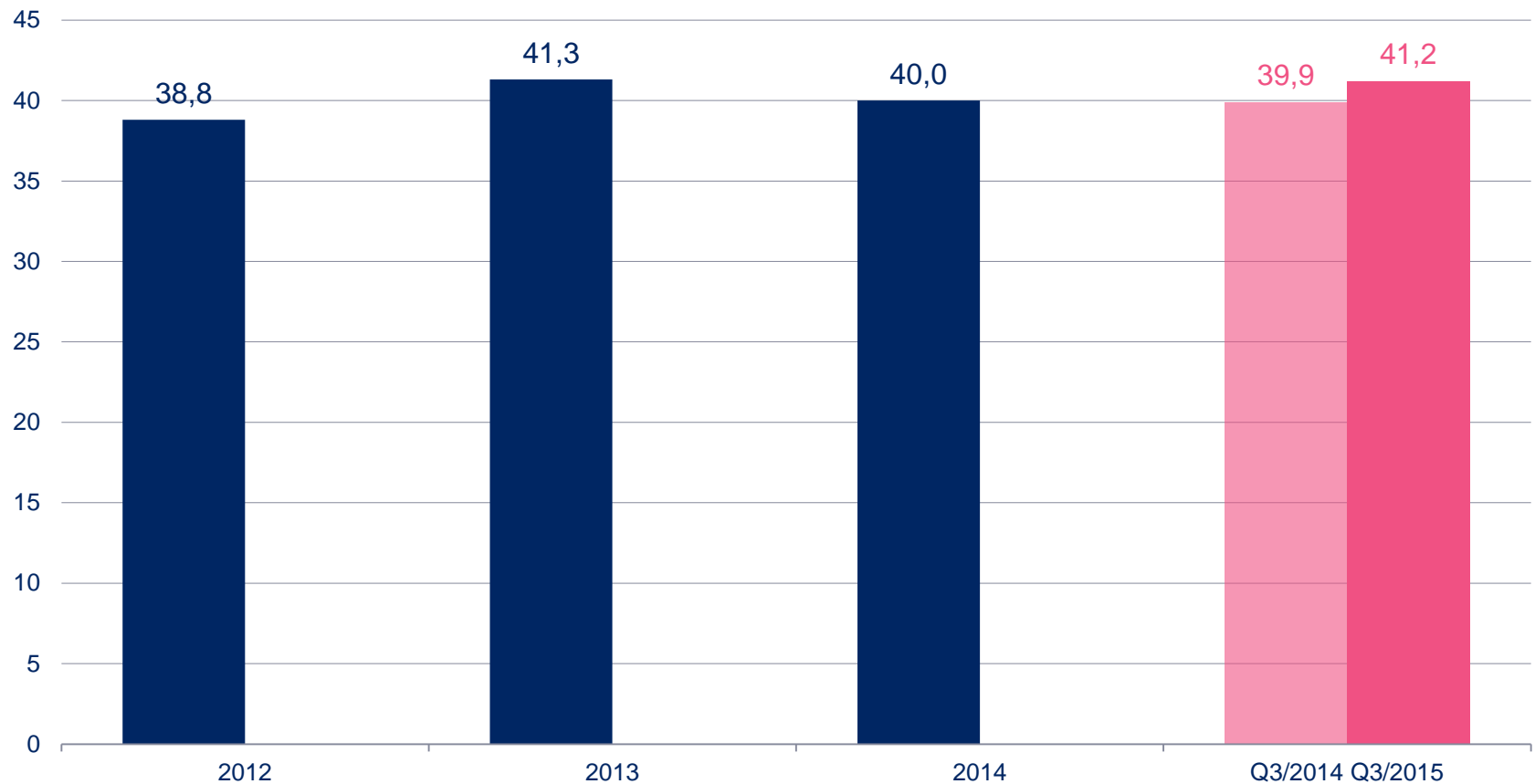
# Osakekohtaiset tunnusluvut

Tulos  
€/osake

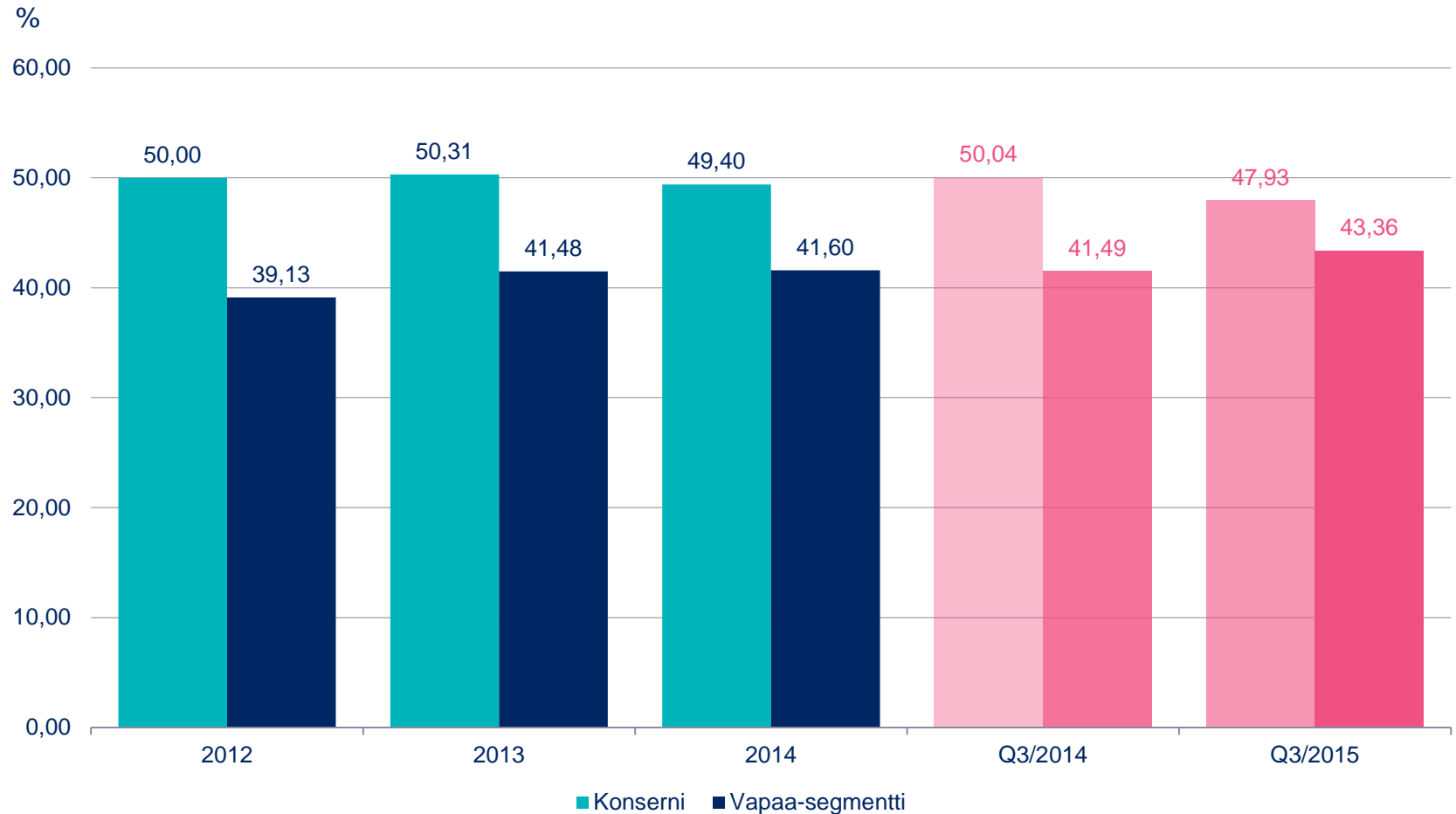


# Omavaraisuusaste, %

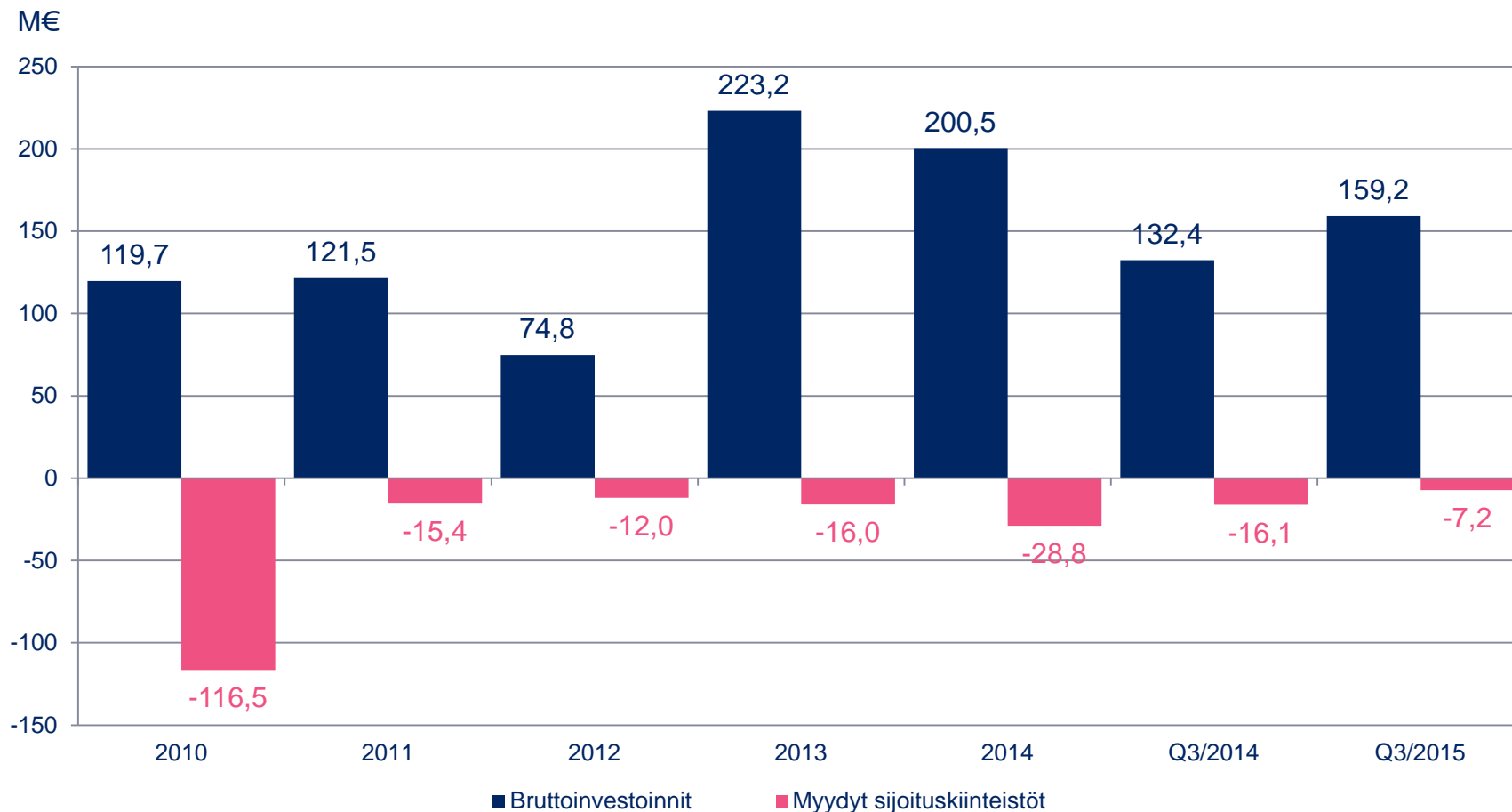
Käyvin arvo  
%



# LTV (Loan to Value)

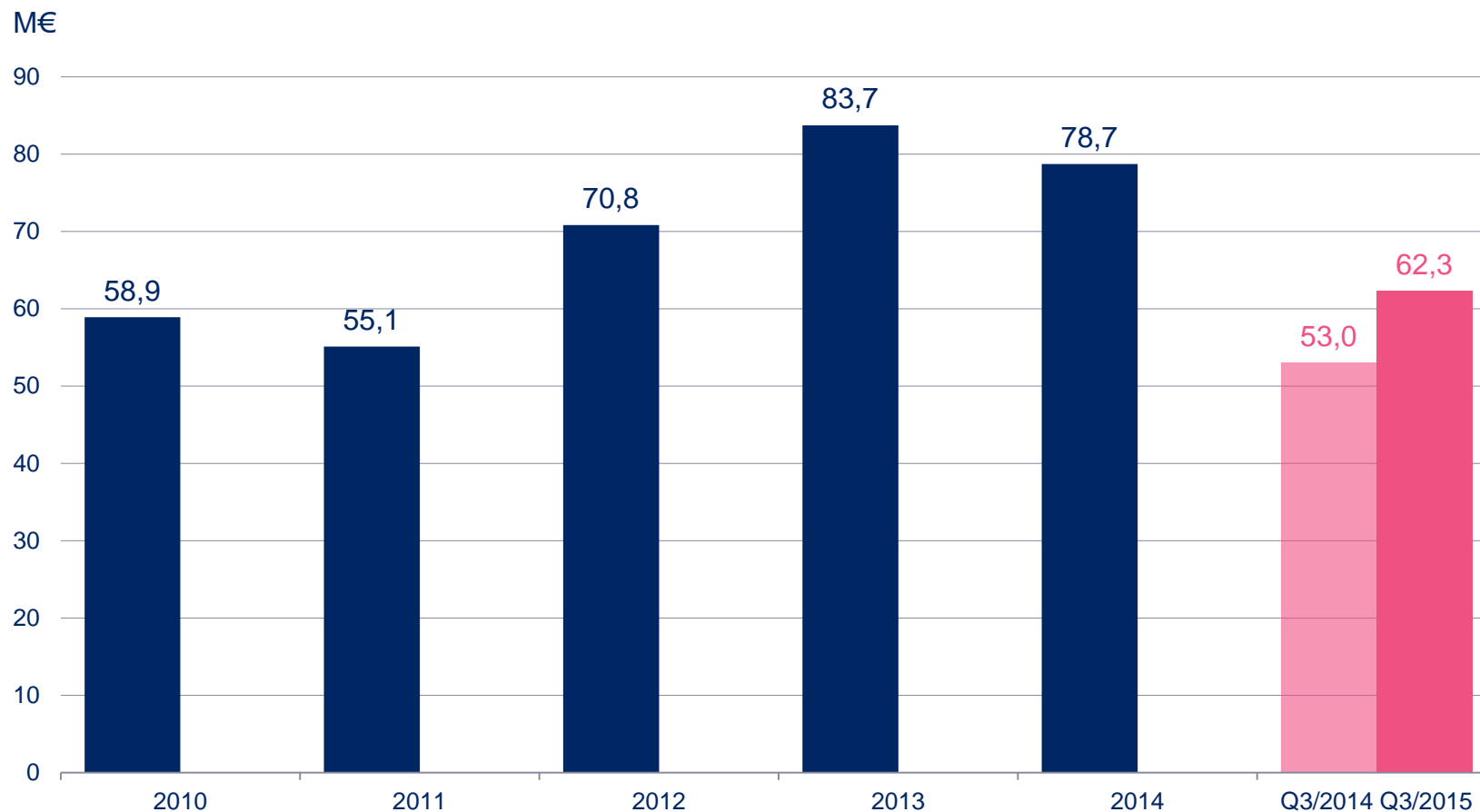


# Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt



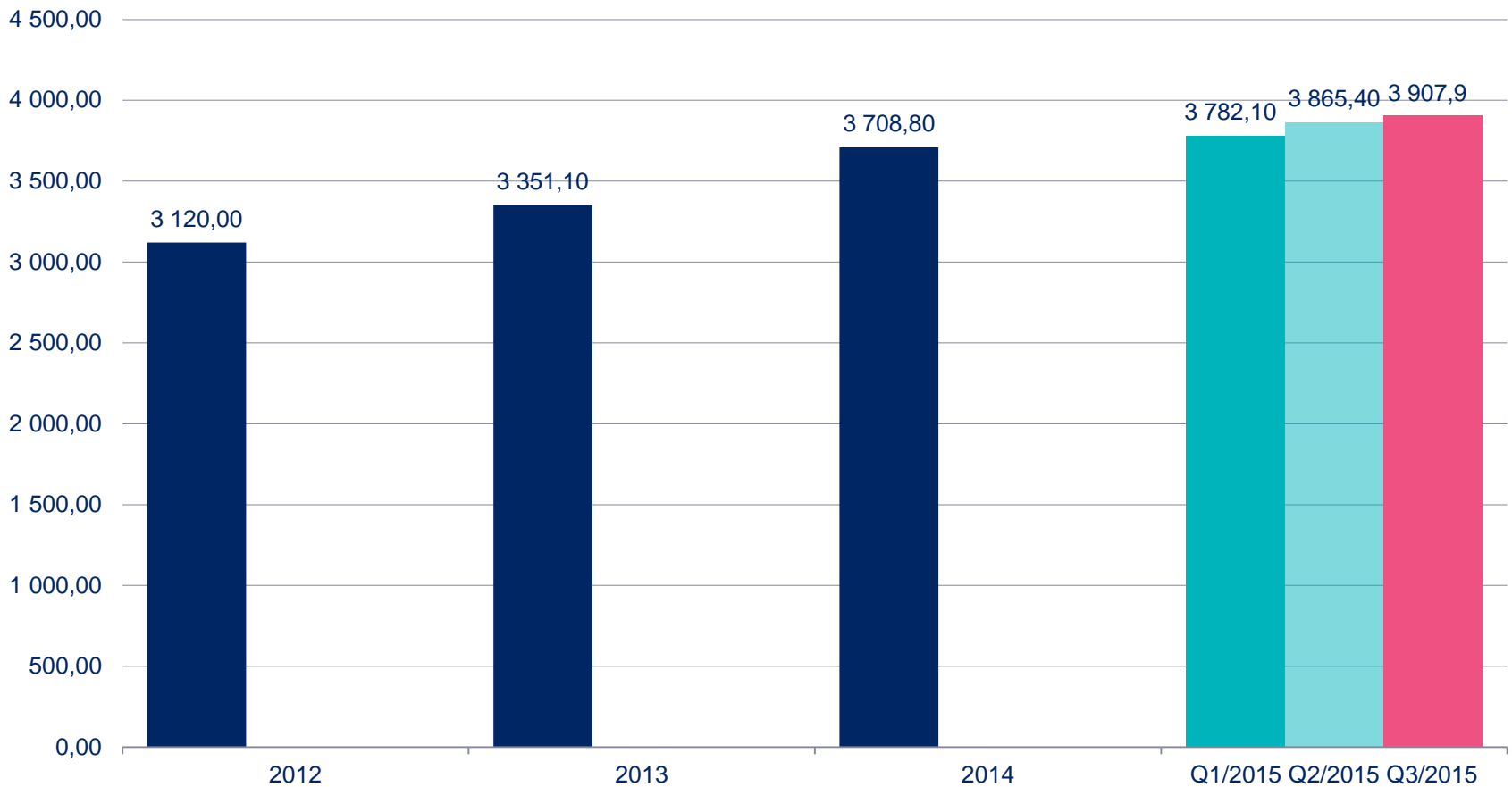
# Korjaustoiminta

(sis. tulosvaikutteiset korjaukset & korjaustoiminnan lisäinvestoinnit)



# Arvonkehitys

Käypä arvo  
M€



(M€)	2014	2015/Q3	Muutos
Käypä arvo	3 708,8	3 907,9	+ 199,2
Käypään arvoon arvostaminen	26,2	52,5	

# Avainluvut

Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja

VVO-konserni	7-9/2015	7-9/2014	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
Liikevaihto, M€	93,1	89,4	276,3	266,6	356,5
Nettovuokratuotto, M€	57,3	55,9	170,5	163,1	210,0
% liikevaihdosta	61,5	62,6	61,7	61,2	58,9
Tulos ennen veroja, M€	42,9	31,0	167,3	96,4	146,5
Osakekohtainen tulos, €	4,86	3,39	18,09	9,93	14,95
Osakekohtainen oma pääoma, €			228,57	208,64	213,30
Oman pääoman tuotto-% (ROE)			10,9	6,4	7,2
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)			7,7	5,3	5,9
Omavaraisuusaste, %			41,2	39,9	40,0
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,8	98,0	97,5	98,1	98,1
Bruttoinvestoinnit, M€	44,2	30,7	159,2	132,4	200,5
Sijoituskiinteistöt, M€			3 907,9	3 617,4	3 708,8
Korollinen vieraspääoma, M€			1 888,4	1 827,0	1 850,1
Henkilöstö kauden lopussa			363	335	343





Yhteystiedot:  
toimitusjohtaja Jani Nieminen  
puh. 050 373 4847

VVO-konsernin viestintä  
puh. 040 562 7269  
viestinta@vvo.fi