



VVO-yhtymä Oyj

OSAVUOSIKATSAUS
KATSAUSKAUSI 1.1. – 30.9.2014

Suomen johtava asuntovuokrausyritys

**Vuokra-asunto-
määrä kasvoi ja
Lumo laajensi
asumisen palveluita**

Liikevaihto 1.1. – 30.9.2014

277,9

miljoonaa euroa

+7,5%
(Q3 2013)

Tulos 1.1. – 30.9.2014

74,2

miljoonaa euroa

+11,2%
(Q3 2013)

Kiinteistökannan käypä arvo noin

3,5

miljardia euroa

+7,3%
(Q3 2013)

Meitä on

338

VVO:laista
(katsauskaudella keskimäärin)

(345)

Toimintaympäristö

- Maailmantalouden kasvu on alkuvuoden ennusteita hitaampaa.
- Suomen kansantalouden kasvunäkymät ovat heikot.
- Kuluttajien luottamus talouteen on heikkoa.
- Alhainen korkotasoa jatkuu.
- Rahoituksen saatavuudessa ei oleellisia muutoksia.
- Vuokra-asuntokysyntä on hyvällä tasolla kasvukeskuksissa.
- Vuokra-asuntojen määrän kasvattamisen painopiste on vapaarahoitteisessa tuotannossa.
- Pääkaupunkiseudulla on tarve uusille vuokra-asunnoille.

Katsauskausi 1.1. – 30.9.2014

- Tuloskehitys on jatkunut erittäin hyvänä.
- Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 964 asuntoa, jotka kaikki ovat vapaarahoitteisia.
- Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa tehty sopimus sisältää 112 miljoonan euron arvosta vuokra-asuntotuotantoa Helsinkiin, Espooseen, Tuusulaan ja Lahteen. Yhteensä rakenteille tulee tällä sopimuksella yli 500 asuntoa vuosien 2014 - 2018 aikana.
- Markkinaehtoisen vuokranmäärityksen Lumo tarjoaa uuden ajan palveluita vuokra-asumiseen ja antaa asukkaalle entistä enemmän valinnan vapautta.

VVO:n arvot, missio ja visio 2020





VVO-YHTYMÄ OYJ



KODIT

11 412

asuntoa



VUOKRA-ASUNNOT

3 802

asuntoa



VUOKRATALOT

4 666

asuntoa



KORKOTUKIKIIINTEISTÖT

4 323

asuntoa



ASUNNOT

16 465

asuntoa

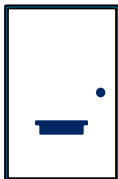
VAPAA KAIKISTA
RAJOITUKSISTA

YLEISHYÖDYLLINEN,
EI VOITONJAKORAJOITETTA

YLEISHYÖDYLLINEN,
VOITONJAKORAJOITE

VVO VAPAA -LIIKETOIMINTA

VVO ARAVA -LIIKETOIMINTA



KONSERNISSA ASUNTOJA

40 668

Maanlaajuinen toiminta hyvillä sijainneilla

Asuntojen jakauma

Pääkaupunkiseutu

16 600

Muu Etelä-Suomi

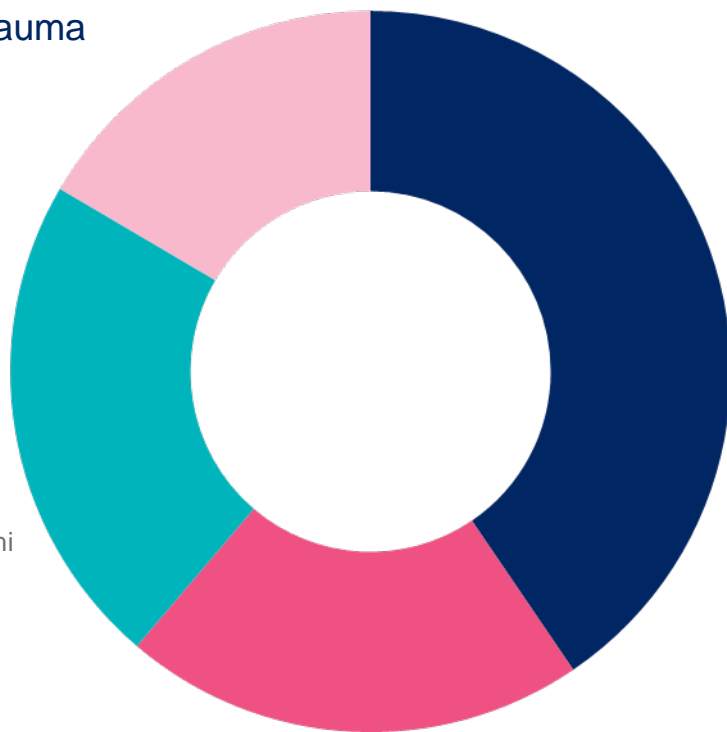
8 400

Länsi-Suomi

9 000

Itä- ja Pohjois-Suomi

6 700



Asuntoja
40 668



Asuntojen
keskipinta-ala
56,8 m²



Kiinteistöjä
1 844



Asukkaita yli
70 000



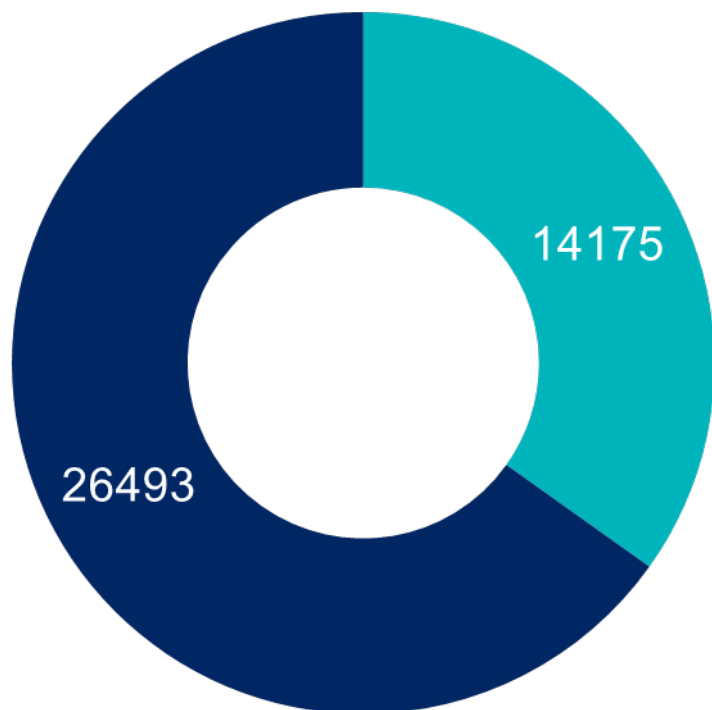
Talojen keski-ikä
29,9 v.



Asuntoja
2,3 milj. asm²

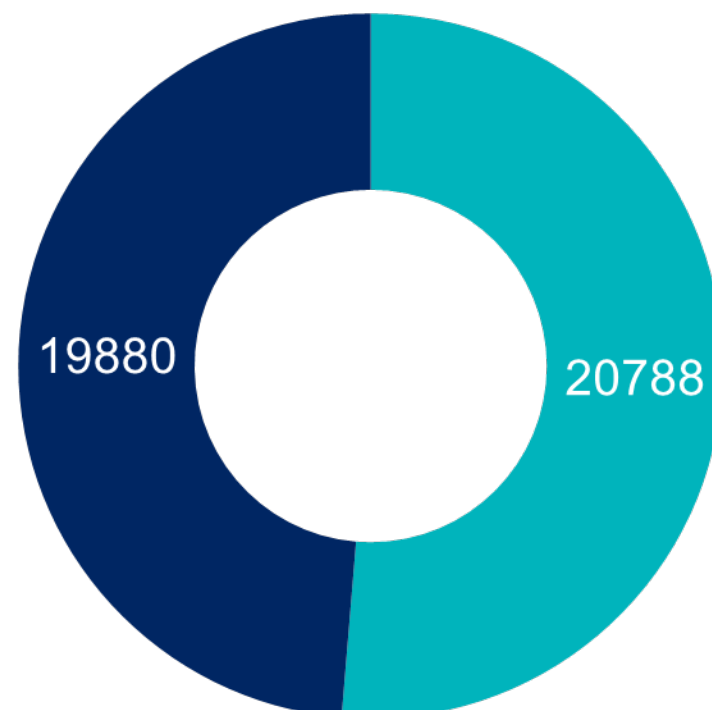
VVO:n vuokra-asuntokanta

Vapaa vuokranmääritys (Lumo) –
Omakustannusvuokra (VVO)



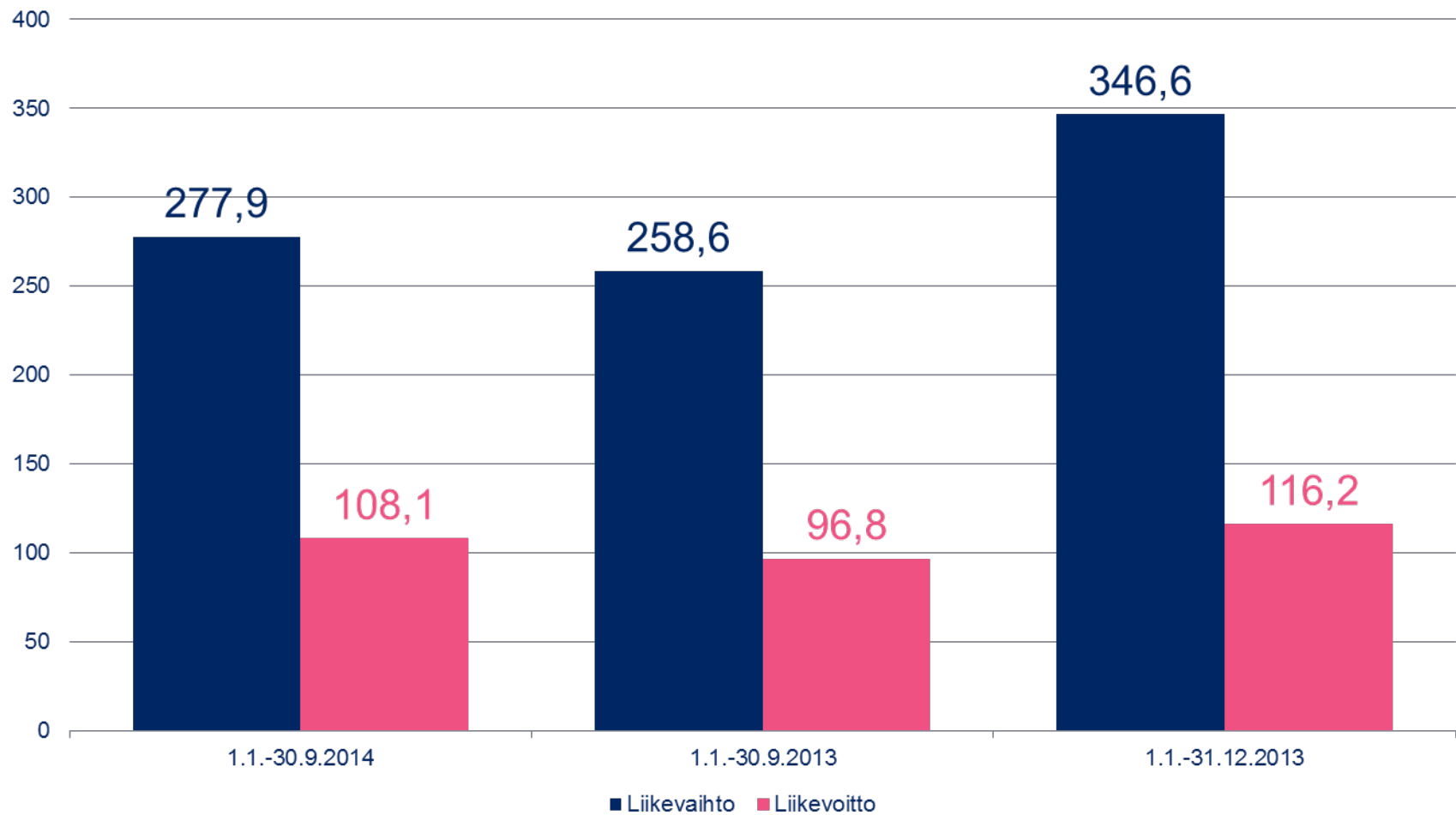
■ VVO-asunnot
■ Lumo-asunnot

Vapaa voitonjako –
Rajoitettu voitonjako



■ Rajoitettu
■ Vapaa

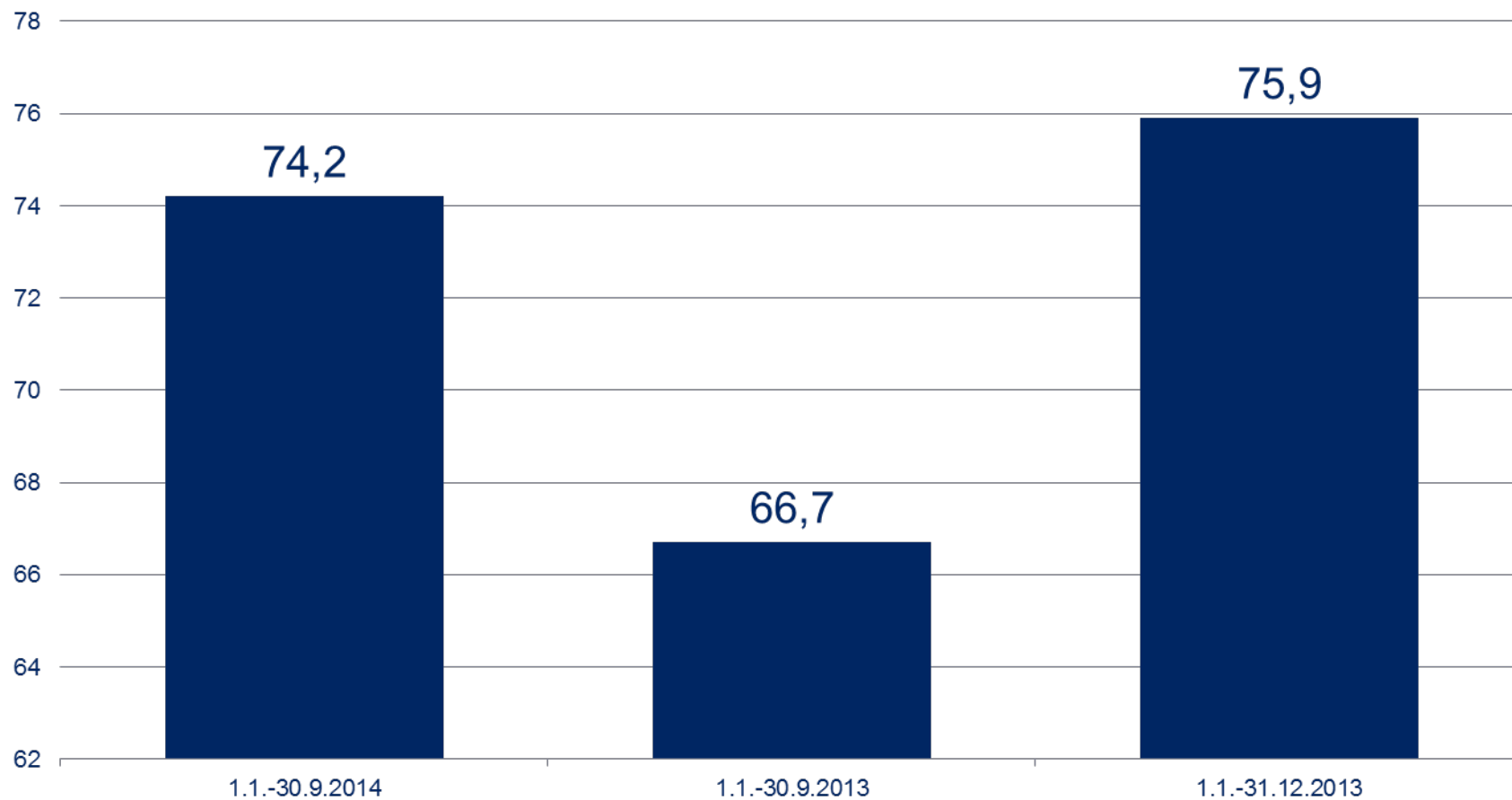
Liikevaihdon ja liikevoiton kehitys



Tuloskehitys

Tulos ennen veroja

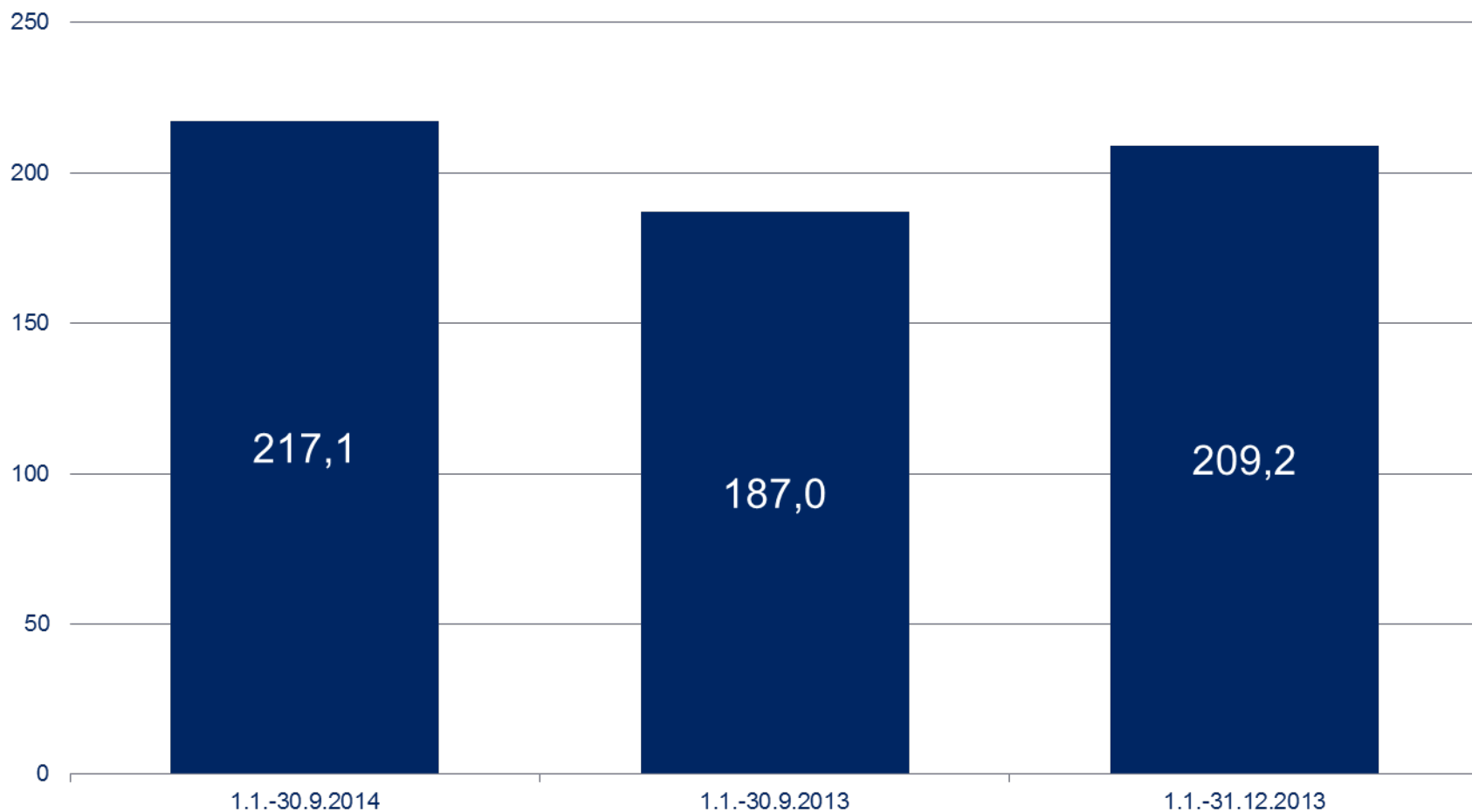
M€



Osakekohtaiset tunnusluvut

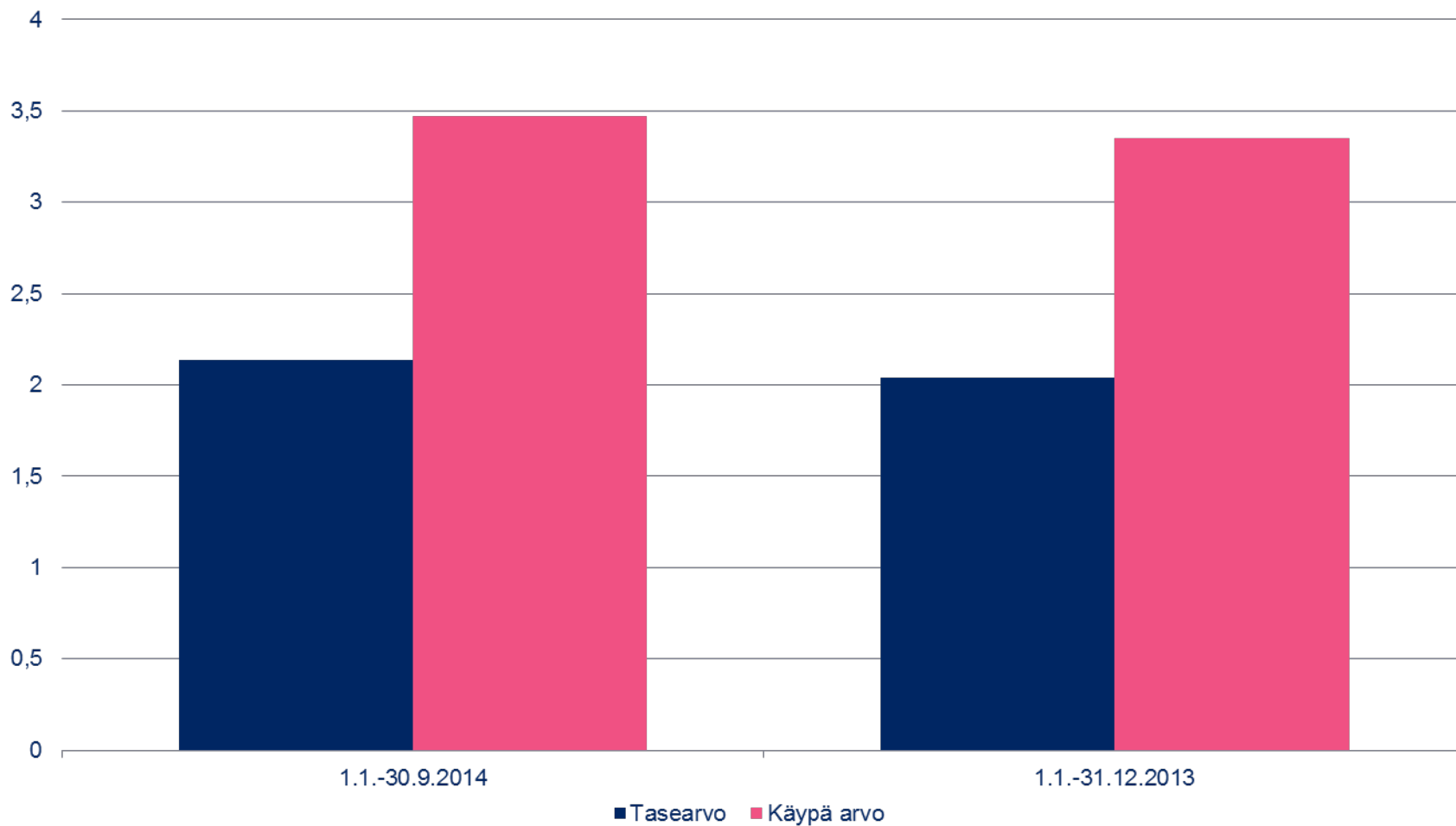
Käyvin arvoin

€/osake



Arvonkehitys

(M€)	2013	Q3 2014	Muutos
Käypä arvo	3 351,1	3 473,0	+121,9
Arvoero	1 313,0	1 334,3	+21,3

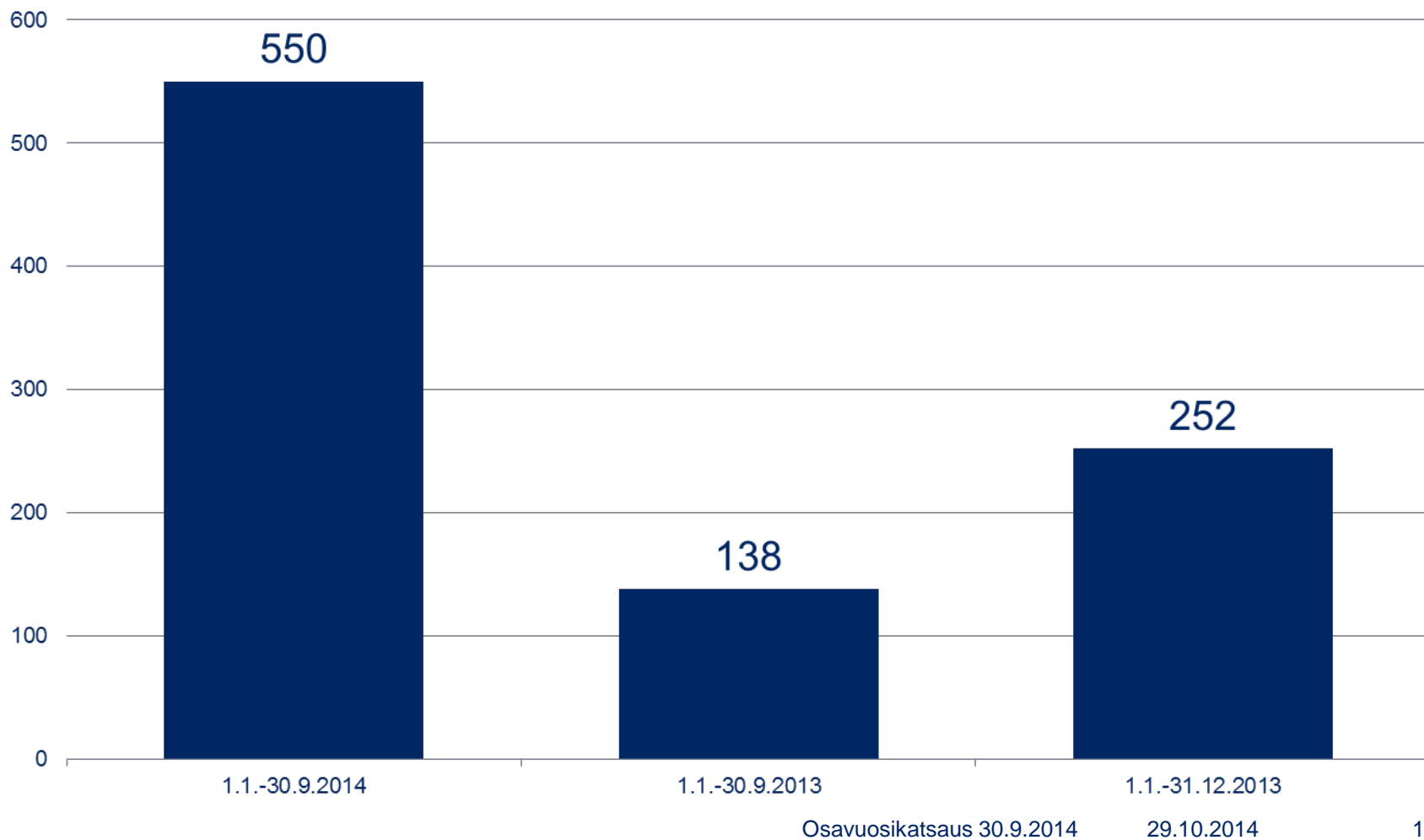


Rakenteilla oli
964 (821) asuntoa,
joista 651 (588)
Helsinginseudulla.

Otimme käyttöön
kaksi vuokra-asumisen
brändiä.

VVO:n rinnalle syntyi
Lumo.

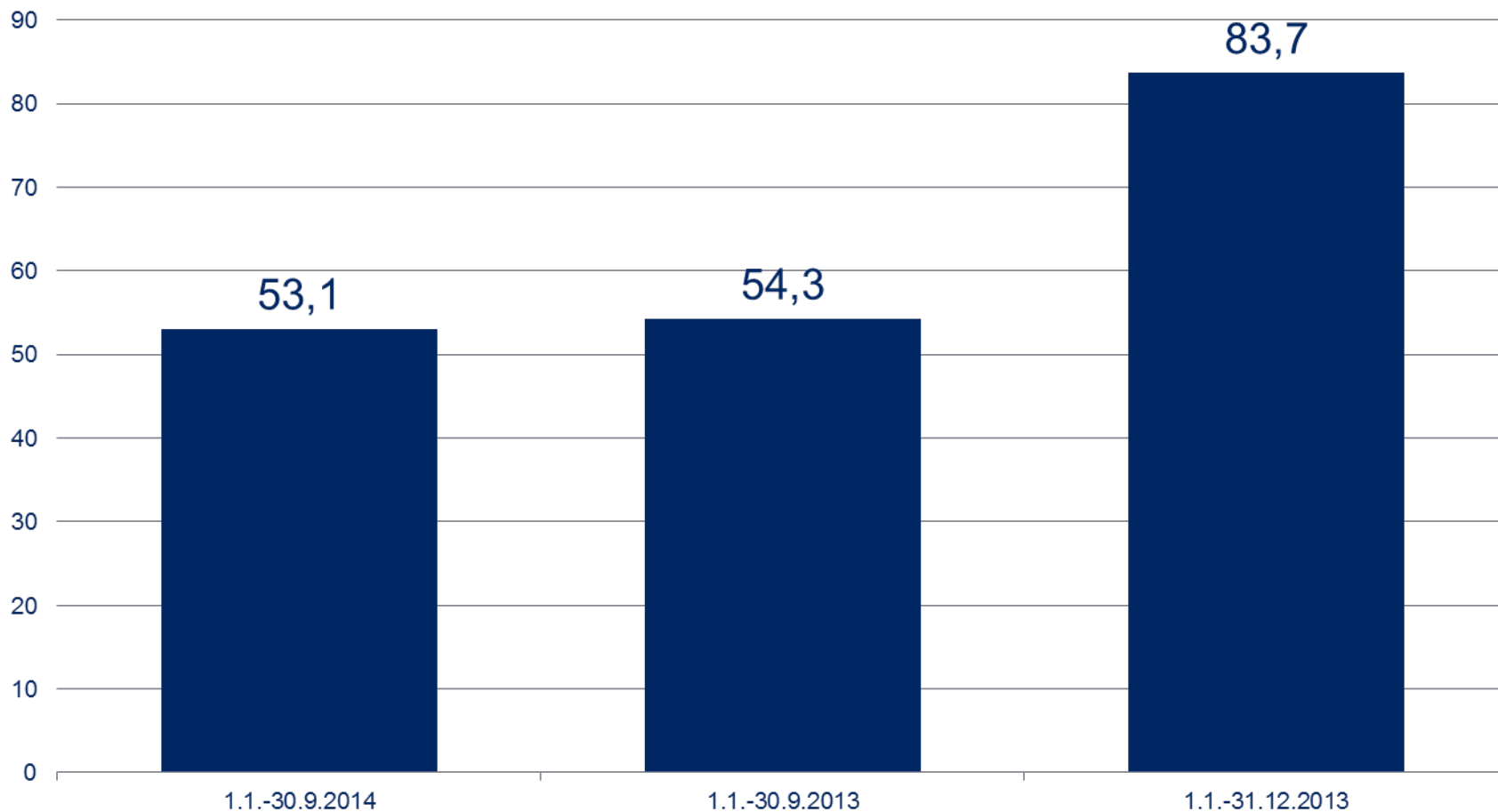
Valmistuneet vuokra-asunnot



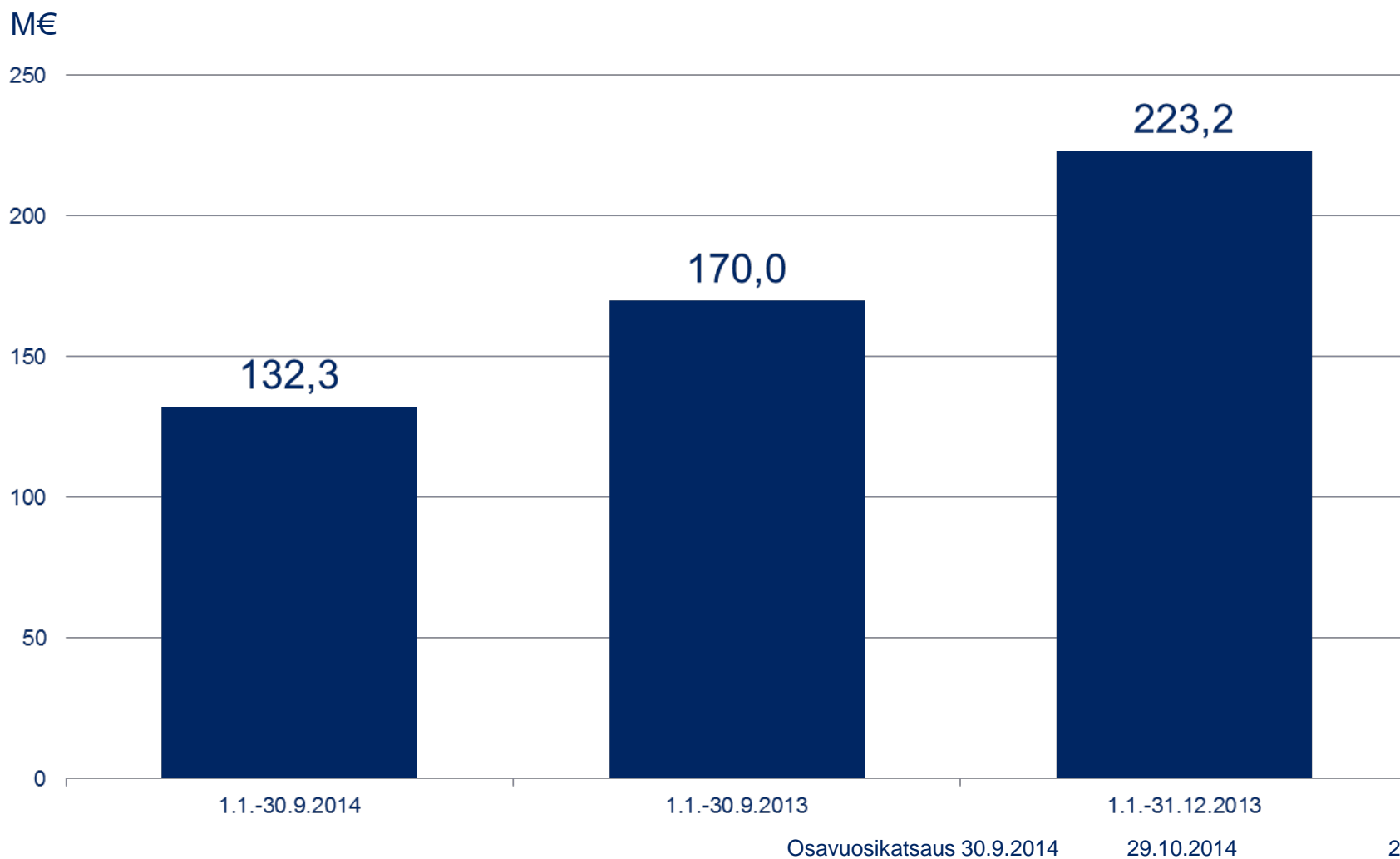
Korjaustoiminta

(sis. tulos- ja tasevaikutteiset korjaukset)

M€



Bruttoinvestoinnit



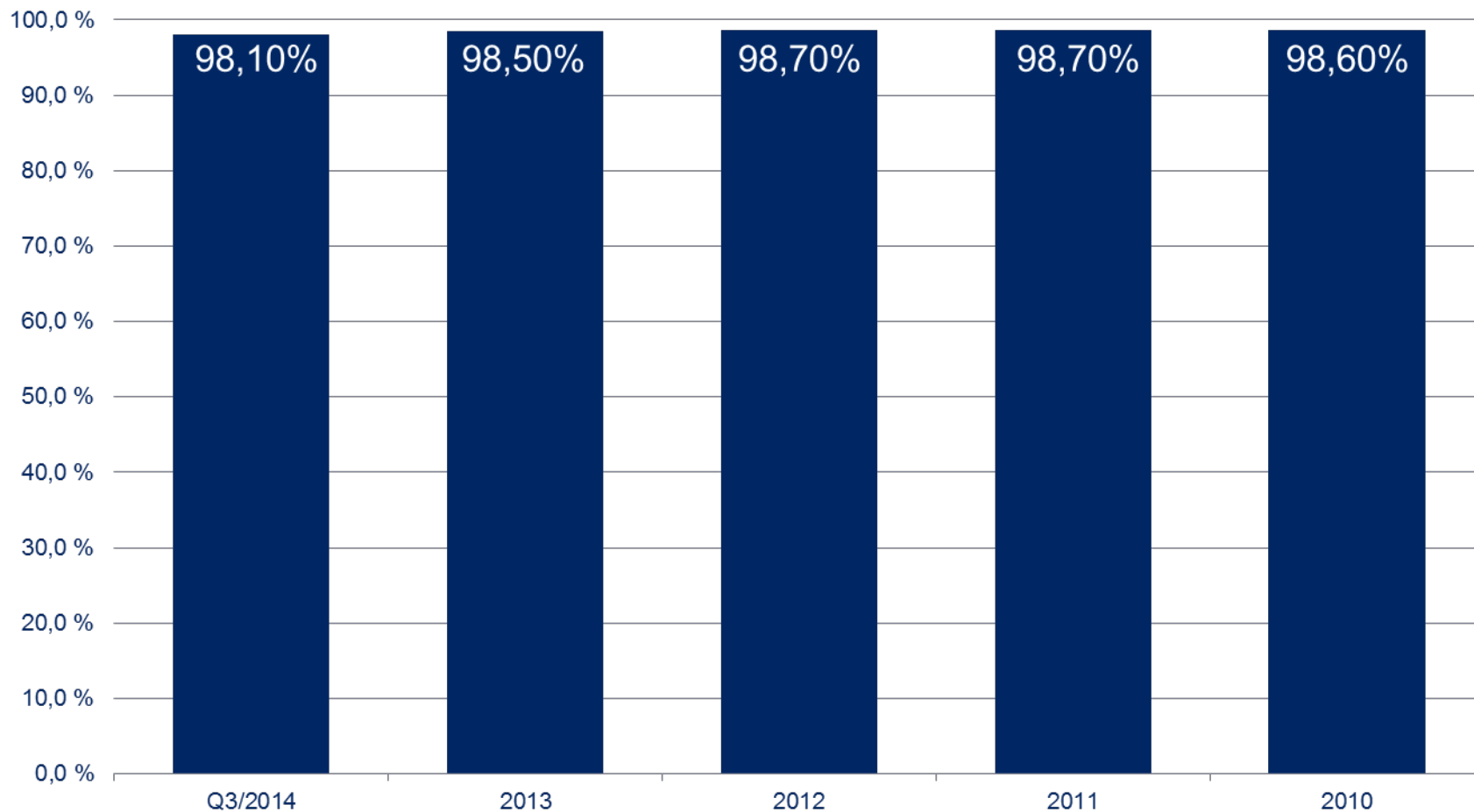
Taloudellinen
vuokrausaste

98,1 % (98,4).

Kokonaisvaihtuvuus

19,8 % (19,5).

Taloudellinen vuokrausaste



Tulevaisuuden näkymät 2014

- Suomen talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus jatkuu.
- Kuluttajien heikko luottamus talouteen jatkuu.
- Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla.
- Uudistuotannon painopiste säilyy vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.
- Omistusasuntomarkkinoilta siirtyy asuntoja vuokrauskäyttöön.
- Asuntorakentamisen aloitukset supistuvat hieman.
- VVO:n vuokrausasteen ja vaihtuvuuden odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla.
- VVO-konsernin tuloskehityksen ennakoidaan pysyvän hyvänä erityisesti VVO Vapaa -liiketoiminnassa.

Liitteet

Avainluvut

VVO-konserni	1.1.-30.9.2014*)	1.1.-30.9.2013	1.1.-31.12.2013
Liikevaihto, M€	277,9	258,6	346,6
Liikevoitto, M€	108,1	96,8	116,2
% liikevaihdosta	38,9	37,5	33,5
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	74,2	66,7	75,9
% liikevaihdosta	26,7	25,8	21,9
Osakekohtainen tulos, €	7,88	6,79	10,07
Taseen loppusumma, M€	2 544,9	2 450,0	2 468,5
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	14,7	14,3	15,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	6,3	6,2	5,5
Omavaraisuusaste käyvin arvoin, %	41,8	38,2	41,3
Asunnot ja liiketilat käyvin arvoin, M€	3473,0	3 235,8	3 351,1
Oma pääoma / osake käyvin arvoin, €	217,12	186,99	209,16
Omavaraisuusaste kirjanpitoarvoin, %	21,7	19,8	20,7
Bruttoinvestoinnit, M€	132,3	170,0	223,2
Korollinen vieraspääoma, M€	1 833,8	1 787,1	1 795,1
Rahavarat, M€	135,9	145,7	142,3
Henkilöstö kauden lopussa	335	331	324

*) Osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Käyvän arvon määrittäminen on tehty 30.9.2014, 30.9.2013 ja 31.12.2013 ja raportoitu virallisen raportoinnin yhteydessä. Ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärittämisestä lausunnon.

Konsernituloslaskelma

1 000 €	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013	1.1.-31.12.2013
Liikevaihto	277 881	258 585	346 610
Liiketoiminnan muut tuotot	7 344	10 079	11 828
Poistot ja arvonalentumiset	-38 471	-39 697	-53 701
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	492	240	353
Kulut	-139 112	-132 374	-188 919
Liikevoitto/-tappio	108 134	96 834	116 171
Nettorahoituskulut	-33 969	-30 162	-40 303
Voitto ennen veroja	74 166	66 671	75 868
Tuloverot ^{*)}	-15 859	-16 431	-1 333
Vähemmistön osuus tilikauden tuloksesta	-135	-201	-285
Tilikauden voitto	58 171	50 039	74 249

^{*)} Tuloveroina on esitetty katsauskauden tulokseen suhteutettu osuus koko tilikauden veroista.

Konsernitase

1 000 €	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	8 710	7 915	9 857
Aineelliset hyödykkeet	2 276 058	2 149 378	2 182 532
Sijoitukset	25 764	22 693	23 341
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 310 531	2 179 986	2 215 730
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	32 700	41 385	42 570
Pitkäaikaiset saamiset	2 043	2 543	3 014
Lyhytaikaiset saamiset	8 778	15 570	12 820
Rahoitusarvopaperit	60 191	75 591	63 969
Rahat ja pankkisaamiset	130 624	134 895	130 446
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	234 336	269 984	252 819
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 544 867	2 449 970	2 468 549
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	58 025	58 025	58 025
Muu oma pääoma	481 805	415 613	439 919
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	539 830	473 638	497 945
VÄHEMMISTÖOSUUS	11 216	11 353	11 241
PAKOLLISET VARAUKSET	994	1 222	1 348
VIERAS PÄÄOMA			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 806 602	1 806 320	1 789 625
Lyhytaikainen vieras pääoma	186 224	157 436	168 391
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	1 992 826	1 963 756	1 958 015
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 544 867	2 449 970	2 468 549