



TILINPÄÄTÖS 2013

Suomen johtava asuntovuokrausyritys

VVO isännöi ja vuokraa
omistamansa asunnot
omalla henkilökunnallaan.

Meitä on

341

VVO:laista
(keskimäärin v. 2013)

Toimintaympäristö 2013

- Alhainen korkotaso tuki liiketoimintaa.
- Rahoituksen saatavuus hyvällä tasolla.
- Vuokra-asuntokysyntä korkealla tasolla kasvukeskuksissa.
- Uusia toimijoita vuokra-asuntomarkkinoilla.
- Vuokra-asuntotarjonta kasvaa hitaasti.
- Asuntopoliittinen keskustelu aktiivista.

Liikevaihto 2013

347

miljoonaa euroa

Tulos 2013

75,9

miljoonaa euroa

Kiinteistökannan käypä arvo noin

3,4

miljardia euroa

Vuosi 2013

VVO:n investoinnit olivat noin 220 miljoonaa euroa vuonna 2013.

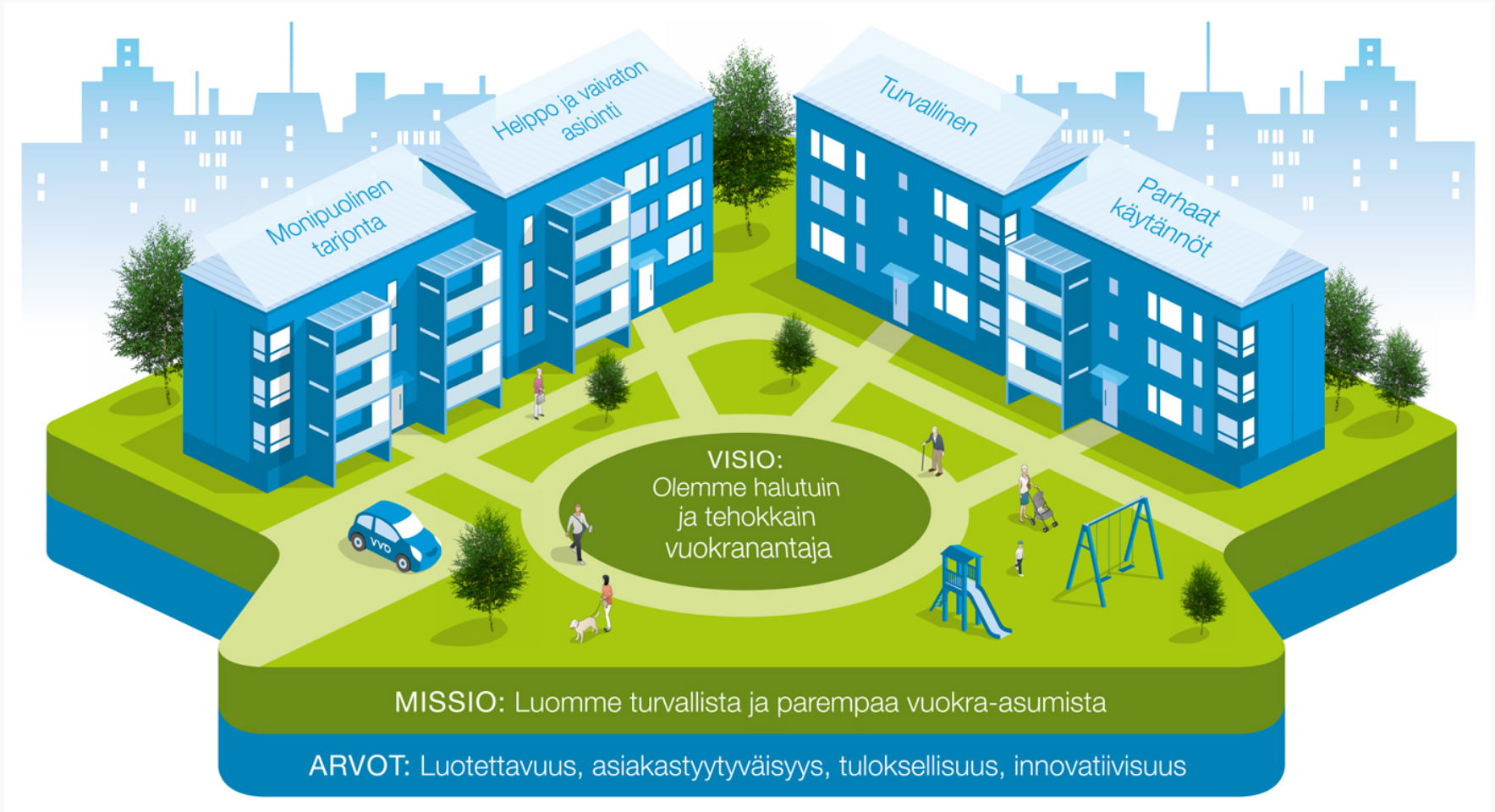
Vuokra-asuntojen kysyntä oli suurta ja käyttöaste pysyi erinomaisella tasolla.

Kasvatimme vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrää rakennuttamalla uusia kiinteistöjä ja ostamalla jo valmista kiinteistökantaa.

Investoinnit jatkuvat myös tulevaisuudessa.



VVO:n arvot, missio ja visio 2020





VVO-YHTYMÄ OYJ



KODIT

10 966

asuntoa



VUOKRA-ASUNNOT

3 838

asuntoa



VUOKRATALOT

4 722

asuntoa



KORKOTUKIKIINTEISTÖT

4 323

asuntoa



ASUNNOT

16 345

asuntoa

VAPAA KAIKISTA
RAJOITUKSISTA

YLEISHYÖDYLLINEN,
EI VOITONJAKORAJOITETTA

YLEISHYÖDYLLINEN,
VOITONJAKORAJOITE

VVO VAPAA -LIIKETOIMINTA

VVO ARAVA -LIIKETOIMINTA

KONSERNISSA ASUNTOJA

40 194

Maanlaajuinen toiminta hyvillä sijainneilla

Asuntojen jakauma

Pääkaupunkiseutu

16 200

Muu Etelä-Suomi

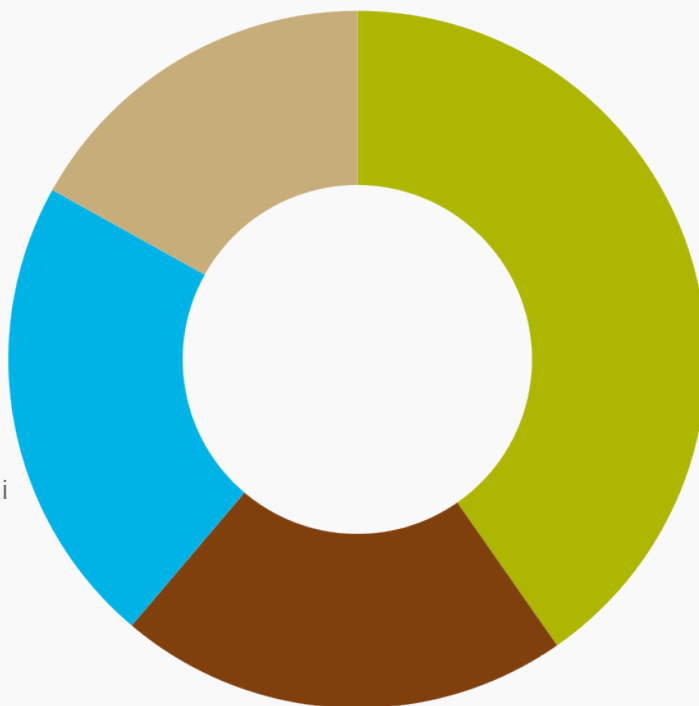
8 400

Länsi-Suomi

8 800

Itä ja Pohjois-Suomi

6 800



Asuntoja

40 194



Asuntojen
keskipinta-ala

56,9 m²



Kiinteistöjä

1 832



Asukkaita yli

70 000



Talojen keski-ikä

30,1 v.

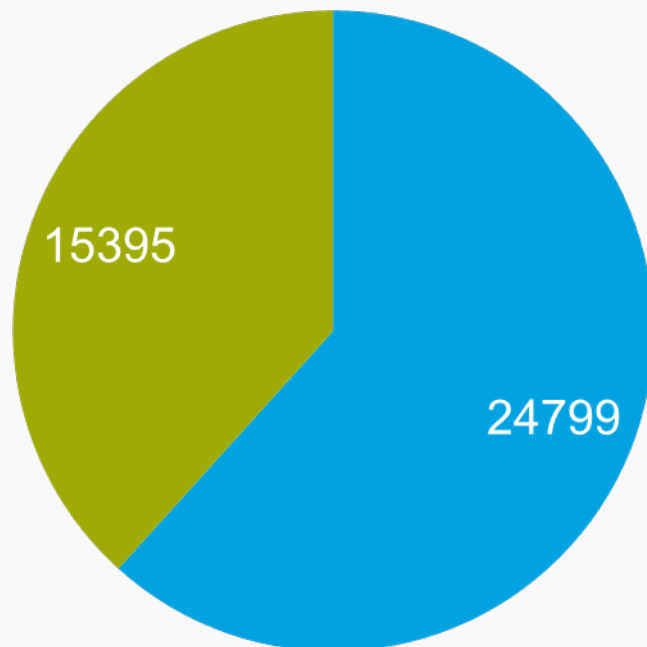


Asuntoja

2,3 milj. as^m2

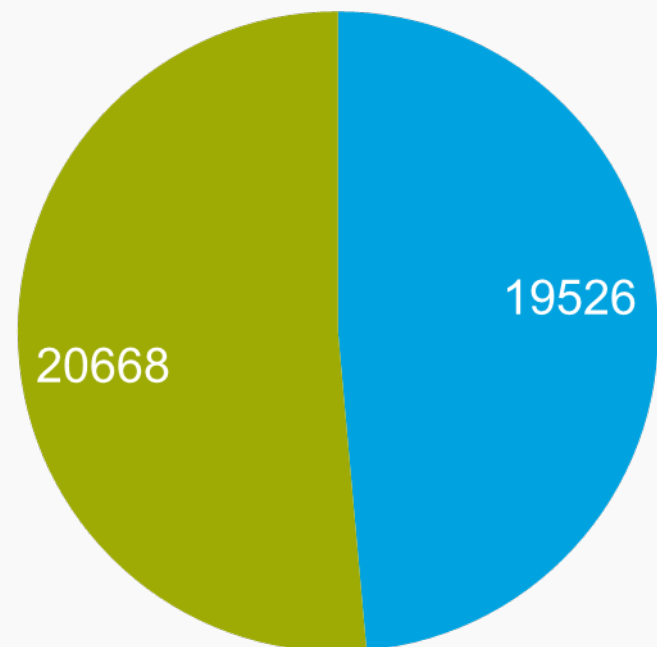
VVO:n vuokra-asuntokanta 31.12.2013

**Vapaa vuokranmääritys -
Omakustannusvuokra**



■ Markkinavuokra
■ Omakustannusvuokra

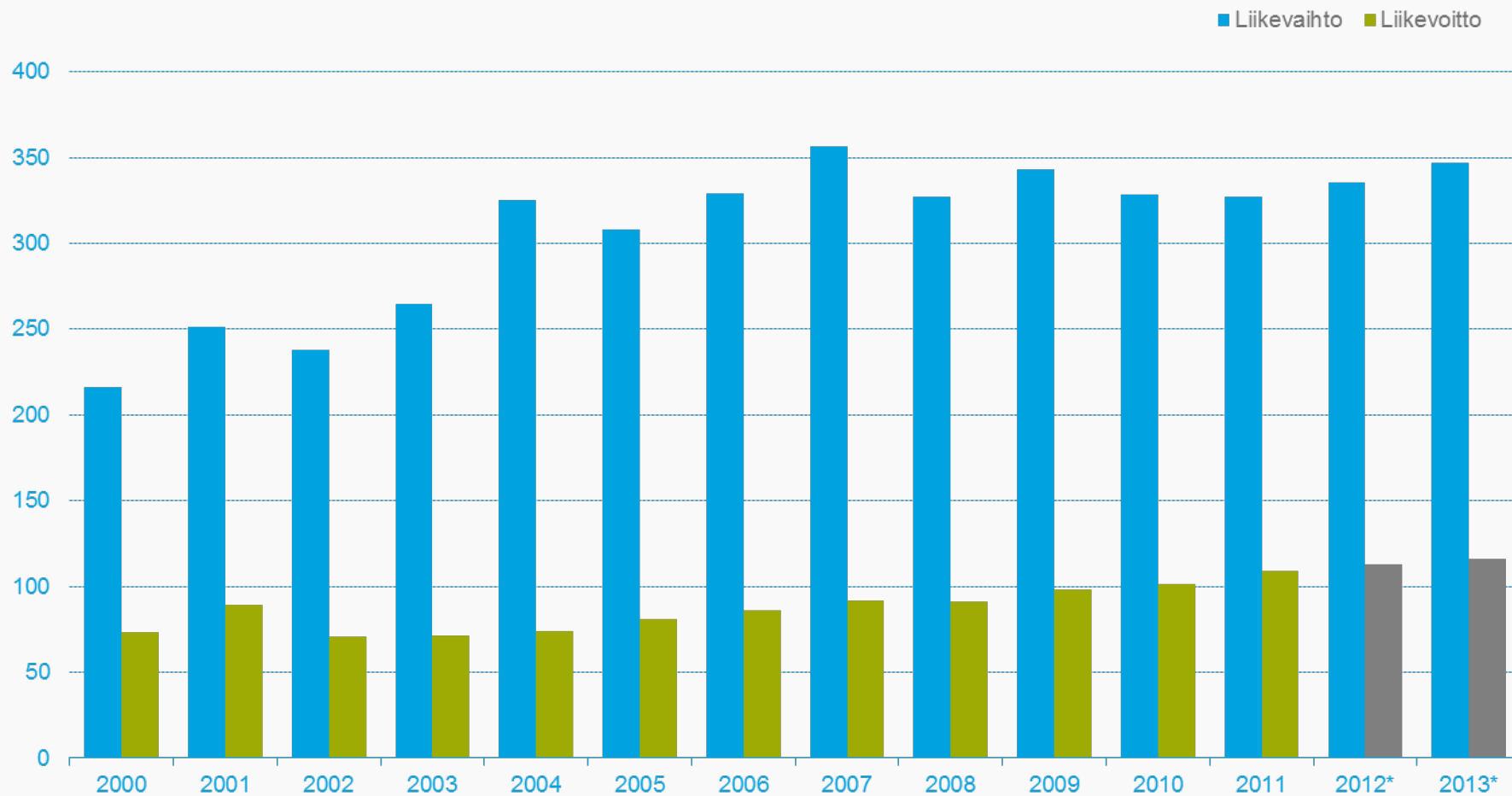
**Vapaa voitonjako -
Rajoitettu voitonjako**



■ Vapaa
■ Rajoitettu

Liikevaihdon ja liikevoiton kehitys

M€

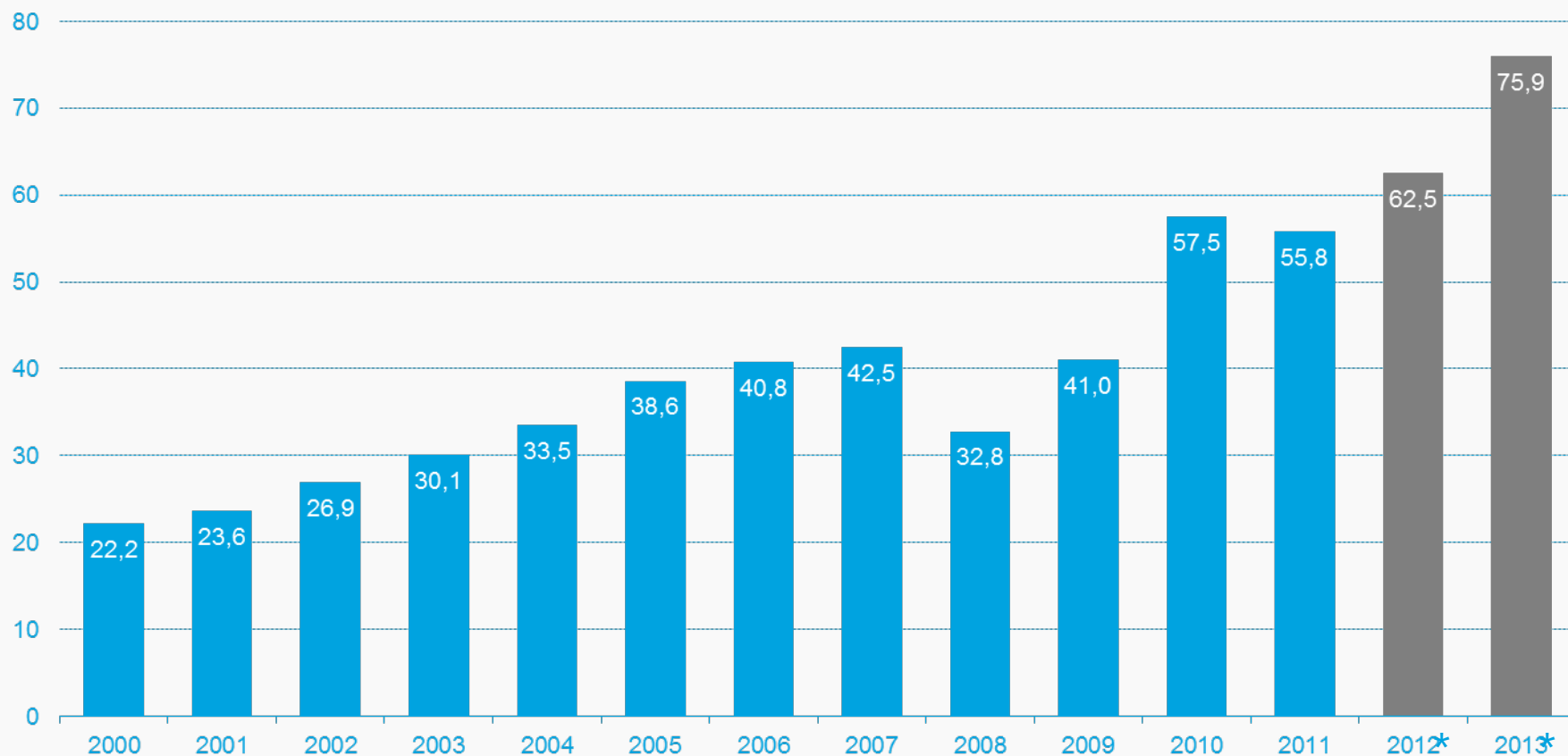


*Korjaustoiminnan kirjauskäytännön muutos pienensi liikevoittoa v. 2012 **7,8 M€**, v. 2013 **11,4 M€**.

Tuloskehitys

Tulos ennen veroja

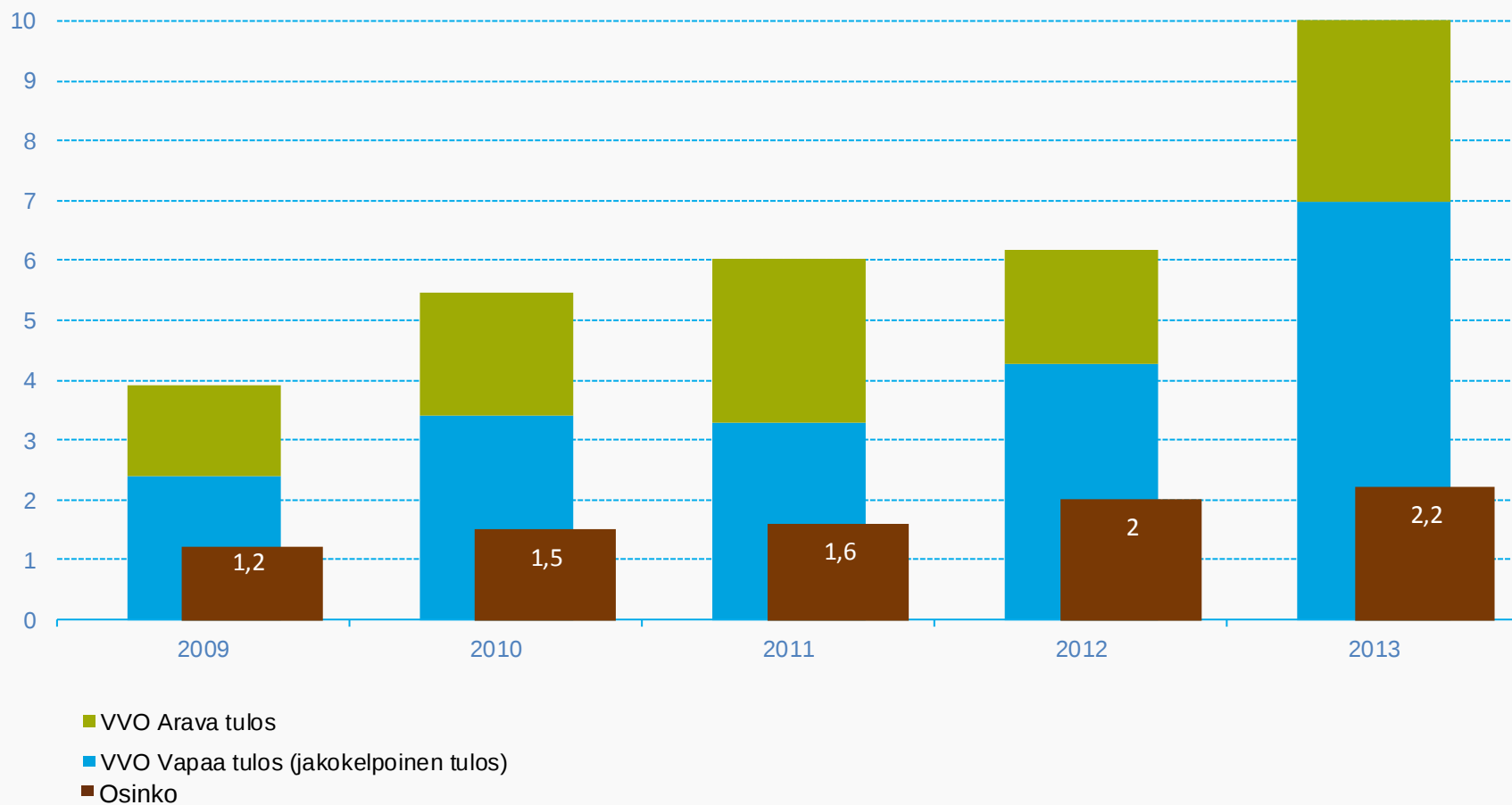
M€



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

Osakekohtaiset tunnusluvut

€/osake



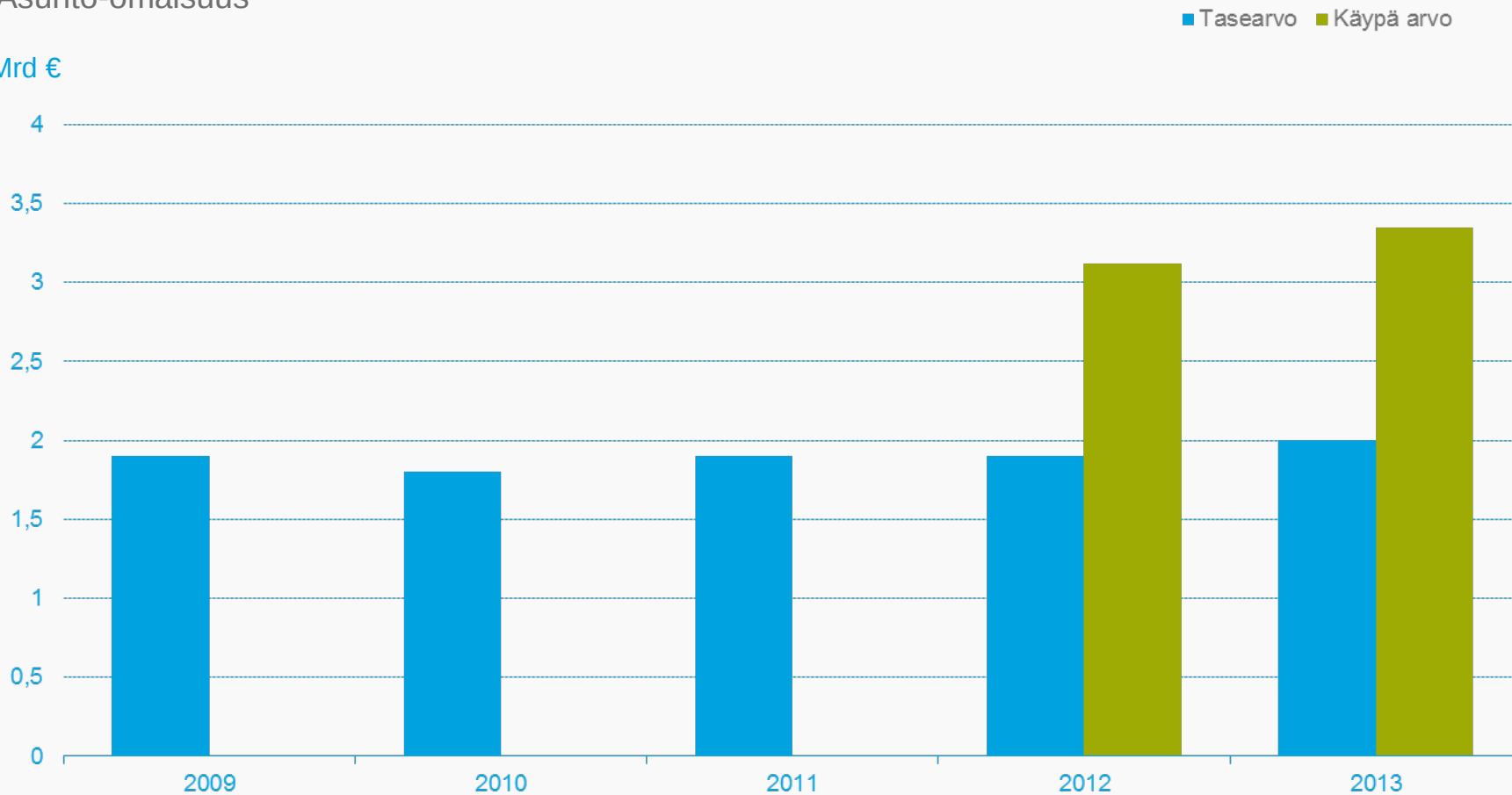
Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan.

Arvonkehitys

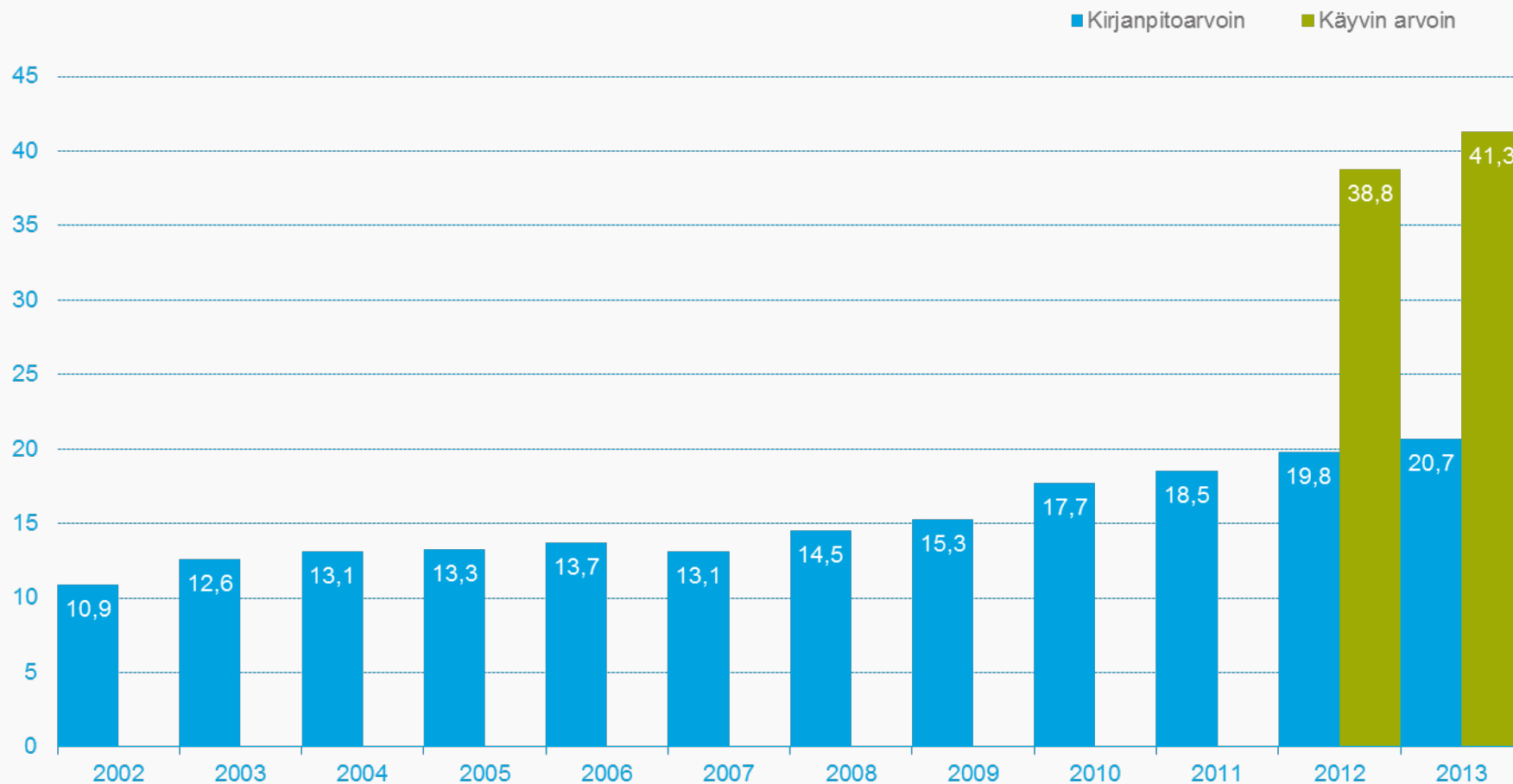
M€	2012	2013	Ero
Käypä arvo	3 120	3 351	+231
Arvoero	1 170	1 313	+143

Asunto-omaisuus

Mrd €



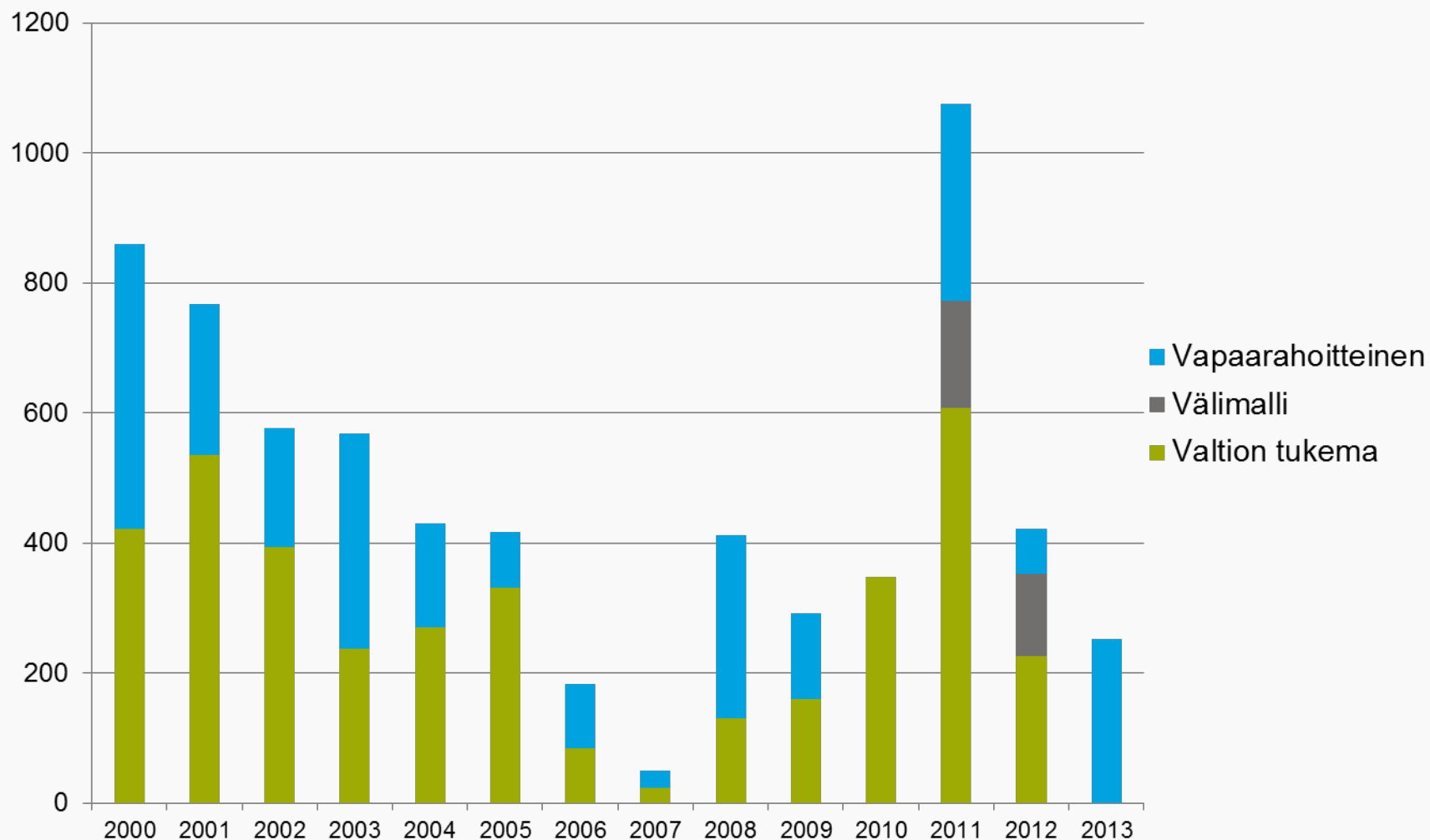
Omavaraisuusaste, %



Vahva
tuloskehitys
siivitti
investointeja.

Rakenteilla
1 020
asuntoa.

Valmistuneet vuokra-asunnot 2000–2013

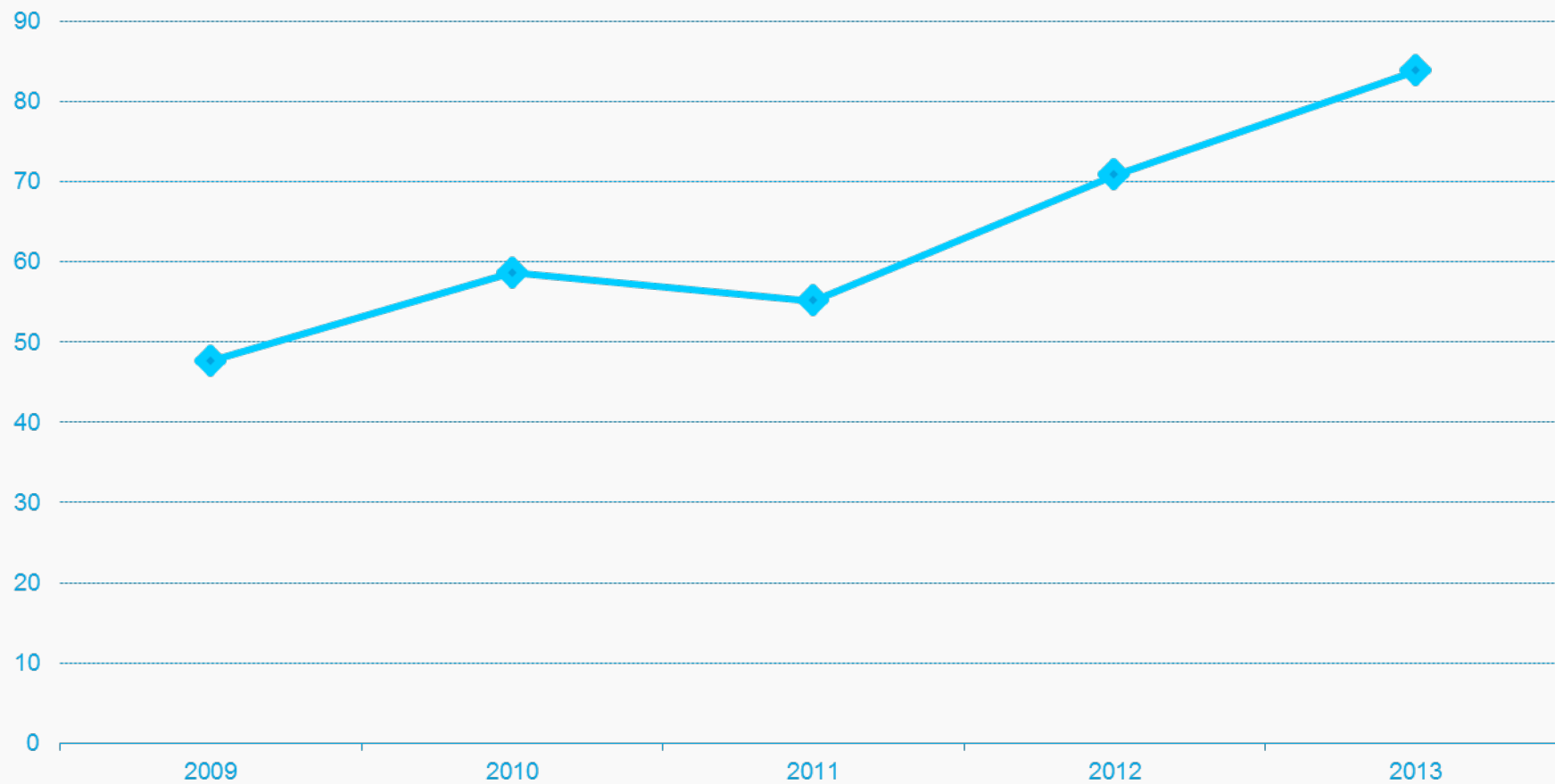


Mittavaa
korjaus-
toimintaa.

Korjaustoiminta 2009–2013

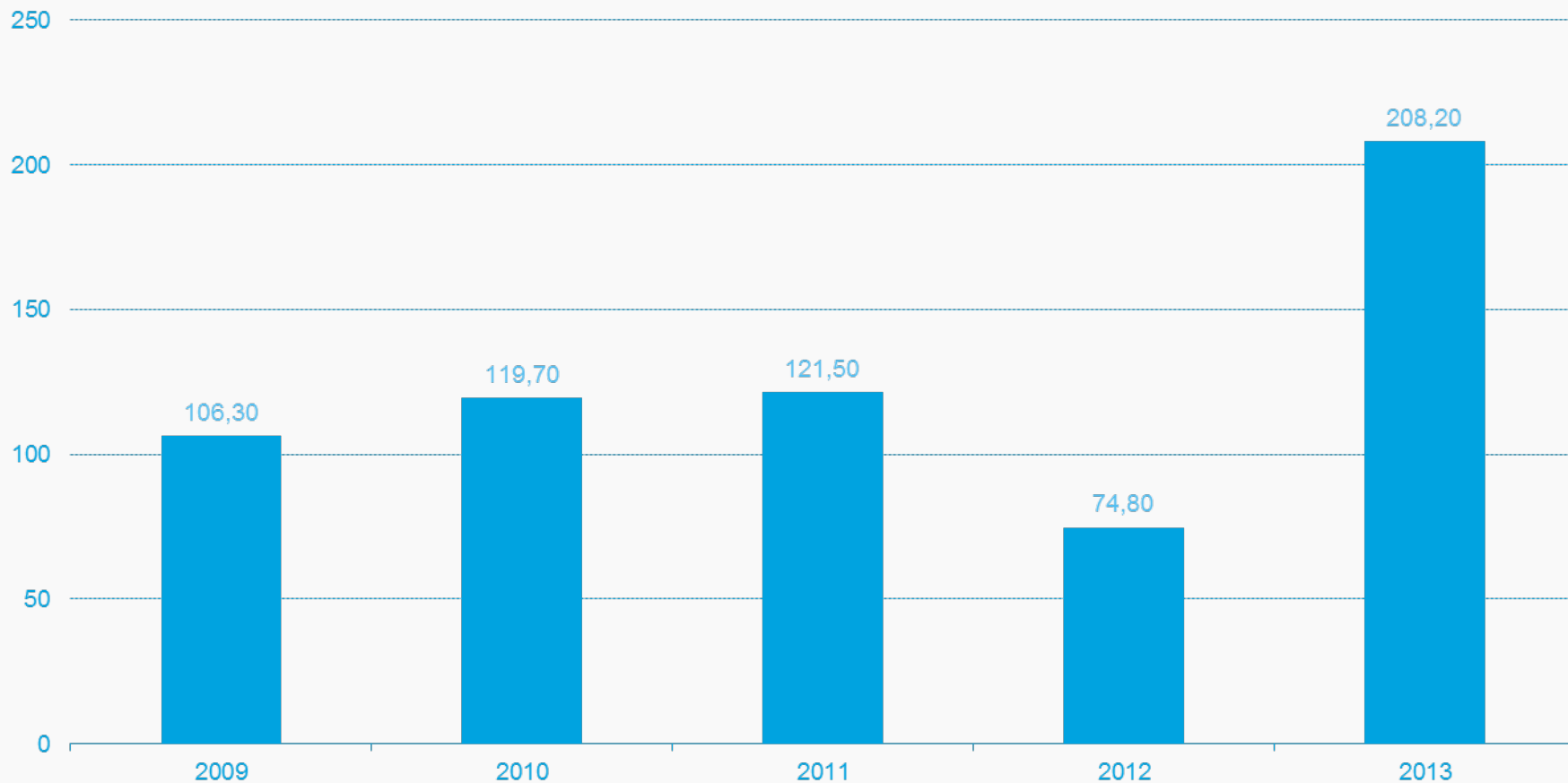
(sis. tulos- ja tasevaikutteiset korjaukset)

M€



Rahavirtavaikutteiset investoinnit

M€



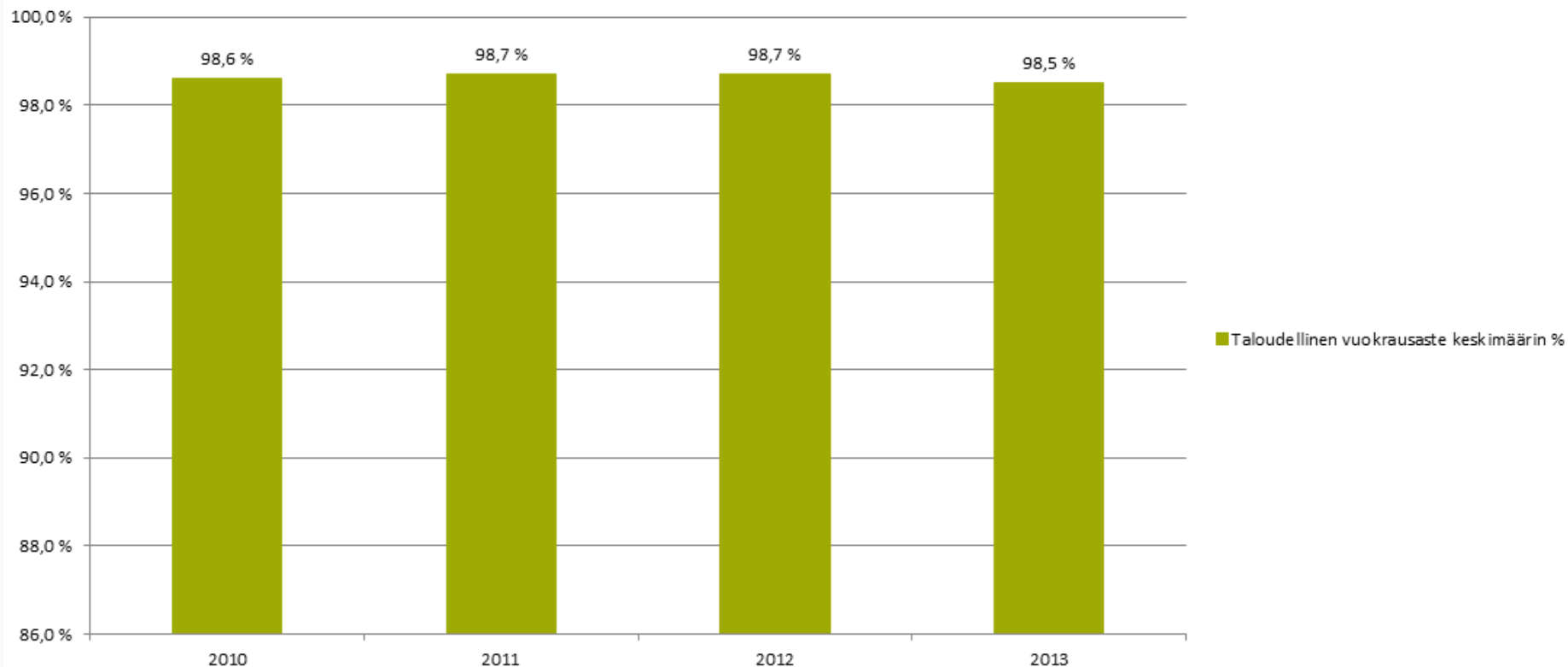
Taloudellinen
vuokrausaste 98,5 %
(98,7).

Kokonaisvaihtuvuus
25,4 % (25,8).

Taloudellinen vuokrausaste

2010-2013

Taloudellinen vuokrausaste %



Tulevaisuuden näkymät 2014

- Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla.
- Vuokra-asuntojen tarjonnassa ei ole odotettavissa suuria muutoksia.
- Uudistuotannon painopiste säilyy vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.
- VVO:n vuokrausasteen odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla ja vaihtuvuuden edelleen hieman laskevan.
- Konsernin tuloskehityksen ennakoidaan pysyvän hyvänä erityisesti VVO Vapaa-liiketoiminnassa.

Liitteet

Avainluvut 2009-2013

VVO-konserni	2013	2012	2011	2010	2009
Liikevaihto, M€	346,6	335,4	327,3	328,6	342,9
Liikevoitto, M€	116,2	112,7	105,7	100,6	98,2
% liikevaihdosta	33,5	33,6	32,3	30,6	28,7
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	75,9	62,5	55,8	57,5	41,0
% liikevaihdosta	21,9	18,6	17,1	17,5	12,0
Taseen loppusumma, M€	2 468,5	2 276,1	2 252,2	2 184,2	2 170,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,5	5,5	5,2	5,1	5,1
Omavaraisuusaste, käyvin arvoin, %	41,3	38,8			
Asunnot ja liiketilat käyvin arvoin, M€	3 351,1	3 120,0			
Rahavirtavaikutteiset investoinnit, M€	208,2	74,8	121,5	119,7	106,3
Osakekohtainen tulos, € ¹⁾	10,07	6,19	6,07	5,49	4,30
Osinko / osake, € ^{1) 2)}	2,20	2,00	1,60	1,50	1,20
Asuntokanta	40 194	39 946	39 741	38 747	38 519
Keskivuokra ³⁾	12,42	11,89	11,26	10,79	10,44

¹⁾ Osakekohtaiset tunnusluvut on laskettu kunkin vuoden osakkeiden lukumäärän mukaan.

²⁾ Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 2,20 € / osake

³⁾ Koko vuoden keskivuokra

VVO:n liiketoiminta segmenteittäin 1-12/2013

Segmenteittäin (eliminoinnit esitetty tilinpäätöksessä)	VVO Vapaa 1-12/2013	VVO Vapaa 1-12/2012	VVO Arava 1-12/2013	VVO Arava 1-12/2012	VVO konserni 1-12/2013	VVO Konserni 1-12/2012
Liikevaihto, M€	174,3	169,5	183,3	175,3	346,6	335,4
Liikevoitto, M€	64,2	56,0	51,8	56,4	116,2	112,7
Voitto ennen veroja, M€	57,2	43,3	18,9	19,4	75,9	62,5
Tase, M€	1 342,3	1 162,3	1 212,5	1 199,1	2 468,5	2 276,1
Oma pääoma, M€	342,5	305,9	159,0	136,0	497,9	438,4
Omavaraisuusaste, käyvin arvoin, %	49,3	48,3			41,3	38,8
Asunnot, lkm	19 526	19 166	20 668	20 780	40 194	39 946
Taloudellinen vuokrausaste, %	98,0	98,4	98,9	98,9	98,5	98,7
Vaihtuvuus, %	26,8	27,5	23,4	23,8	25,4	25,8

Asuntokannan muutokset

	2013	2012	2011	2010	2009
Valmistuneet	252	421	1076	347	342
Ostetut	443	-	135	-	44
Realisoinnit	-446	-228	-205	-93	-108
Muut	-1	12	-12	-26	
Muutos	248	205	994	228	278
Koko kanta	40 194	39 946	39 741	38 747	38 519
Omistusasuntojen myynti	10	23	44	108	223
Aloituspäätöksiä	721	413	207	660	1115
Rakenteilla 31.12.	1 020	551	559	1428	1138



Yhteystiedot:
toimitusjohtaja Jani Nieminen, puh. 050 373 4847
talousjohtaja Raimo Vehkaluoto, puh. 0400 416 728

VVO:n viestintä puh. 040 562 7269, viestinta@vvo.fi

VVO