

VVO-yhtymä Oyj:n osavuositiedote 30.9.2008

Liikevaihto ja tulos

WO-konsernin liikevaihto ajalla 1.1 - 30.9.2008 oli 252,5 miljoonaa euroa (264,4 miljoonaa euroa vuonna 2007). Liikevaihdosta 77,1 (71,6) prosenttia tuli asuntovuokrauksesta, 22,0 (25,5) prosenttia asunorakennuttamisesta ja 0,9 (2,9) prosenttia muusta toiminnasta. Vuokratuottojen kasvu edelliseen vuoteen oli 3,6 prosenttia.

Konsernin liikevoitto oli 69,6 (73,8) miljoonaa euroa eli 27,6 (27,9) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 29,7 (36,1) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 6,0 (5,0) miljoonaa euroa myytyjen kohteiden luovutusvoittoja ja 1,6 miljoonaa euroa keväällä 2008 erääntyneen vaihtovelkakirjalainan vuonna 2007 kuluksi kirjattu korko, jotka eivät realisoituneet lainan osakkeiksi vaihtamisen johdosta. Liikevaihdon ja tuloksen pienentyminen edelliseen vuoteen verrattuna johtuu pääasiassa omistusasuntojen myynnin hidastumisesta ja rahoituskulujen noususta.

WO-sähkö Oyj:n liiketoiminta on lopetettu ja yhtiö on fuusioitu VVO-yhtymä Oyj:öön syyskuun lopussa.

Taseasema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 128,2 miljoonaa euroa (2 014,3 miljoonaa euroa syyskuussa 2007). Oman pääoman määrä oli 297,0 (267,6) miljoonaa euroa ja omaisuusaste 14,6 (13,9) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 9,9 (12,2) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,2 (5,8) prosenttia.

Konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudella hyvä. Likvidit varat ja lyhyet korkosijoitukset olivat kauden lopussa yhteensä 83,2 (85,4) miljoonaa euroa. Pitkäaikaisia sijoituksia oli yhteensä 16,9 (23,9) miljoonaa euroa.

Yritystodistusohjelmaa käytettiin investointien väliaikaiseen rahoitukseen. Yhteensä 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli syyskuun lopussa liikkeellä 30 (19) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 600,9 (1 534,4) miljoonaa euroa. Lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 4,1 (3,8) prosenttia. Valtion takaamia korkotukilainoja oli 424,1 (405,9) miljoonaa euroa ja vuosimaksulainoja 344,8 (350,3) miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä markkinaehtoisia lainoja oli 603,5 (585,2) miljoonaa euroa ja lainojen pääomasta oli korkosuojattu 250,8 (210,9) miljoonaa euroa. Lisäksi omistusasuntotuotantoon liittyviä yhtiövelkaosuuksia oli yhteensä 126,5 (82,8) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 5,6 (7,1) vuotta. Pääomalainoja oli syyskuun lopussa 30,4 (42,4) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Konsernin asuntokanta kauden lopussa oli 37 649 (37 868) asuntoa. Vuokra-asuntojen asukasvaihtu-

uus väheni edelleen ollen yhdeksältä kuukaudelta 16,8 (18,5) prosenttia. Koko vuoden vaihtuvuus tulee olemaan noin 22 prosenttia. Asuntojen kokonaiskäyttöaste pysyi edelleen korkeana hyvän kysyntätilanteen ja aktiivisen markkinoinnin ansiosta. Käyttöaste oli katsauskauden lopussa 98,7 (98,8) prosenttia.

Vuokrasaatavien määrä suhteutettuna vuokra-kassavirtaan on edelleen vähäinen ja saatavien määrä pienentyi edelliseen vuoteen verrattuna. Vuokratuotot ovat kehittyneet hyvän käyttöasteen ansiosta budjetoidusti. Korjauskulut ovat toteutuneet ennakoitusti.

Korkotason nousun vuoksi rahoituskulut nousivat edellisestä vuodesta. Kiinteistöjen ylläpitokuluissa tullaan budjetti alittamaan johtuen erityisesti lämmityskuluissa saavutetuista säästöistä.

Katsauskautena aloitettiin seitsemän omaan omistukseen rakennuttavaa vuokratilakohdetta, joiden asuntomäärä on yhteensä 207. Hankkeista kuusi on korkotuettua ja yksi vapaarahoitteinen. Viisi hankkeista toteutetaan PK-seudulle, yksi Tampereelle ja yksi Jyväskylään. Kaksi hankkeista on erityisryhmien investointiavustusta saavia palvelutaloja. Lisäksi on tehty suunnittelupäätös kahdeksasta hankkeesta, jotka yhtä lukuun ottamatta ovat korkotuettuja. Neljä hankkeista on erityisryhmien investointitukeen oikeutettuja kohteita, joissa tarjotaan palveluoperaattorin toimesta palveluita WO:n senioriasukkaille.

WO osti vähemmistöosuuden Pirkkalan Vuokratilat Oyj:n osakekannasta. Pirkkalan Vuokratilat Oyj jakautuu tämän vuoden aikana, jonka jälkeen WO:n 100 prosenttiseen omistukseen jäävät rajoituksenalaiset talot, yhteensä 268 asuntoa. WO osti VR-yhtymältä vuonna 2008 tehdyn esisopimuksen mukaisesti 70 tonttia ja 6 asuntoa. Lisäksi omistusosuutta aiemmin osakkuusyhtiönä olleessa Koy Turinmajassa nostettiin, ja konsernin asuntokanta lisääntyi 196 asunnolla.

Omasta asuntokannasta myytiin 310 asuntoa joko yksittäin tai kokonaisina kiinteistöinä.

Konsernin bruttoinvestoinnit kaikkiaan kauden aikana olivat 84,2 (90,3) miljoonaa euroa. Investoinneista 43,1 (14,6) miljoonaa euroa kohdistui uustuotantoon, 29,5 (27,1) miljoonaa euroa aktivoituihin korjauskuluihin ja 8,6 (6,8) miljoonaa euroa uuteen toimitaloon. Toimitilainvestoinnin kokonaisarvo oli 29 miljoonaa euroa. Aiempi pääkonttori on lähes kokonaan ulosvuokrattu. Rakennuttajayhtiön toimitalona ollut Koy Leankuja on myyty katsauskaudella.

Asunorakennuttaminen

Asunorakennuttamisen liikevaihto laski edellisestä vuodesta 18 prosenttia. Liiketulos oli selvästi edellistä vuotta ja ennakoitua pienempi. Katsauskaudella valmistui 702 (423) asuntoa. Rakenteilla oli 1 246 asuntoa, joista 46 prosent-

tia oli omistus- ja 54 prosenttia vuokra-asuntoja. Katsauskaudella aloitettiin 468 (1 045) asunnon rakennuttaminen. Kauden aikana myytiin 191 (294) asuntoa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli syyskuun lopussa 140 (58).

Henkilöstö

WO-konsernin henkilöstömäärä oli katsauskauden lopussa 380 (392), joista määräaikaisessa työsuhteessa oli 19 (28) henkilöä.

Kolmessa eri toimipisteessä työskennellyt pääkaupunkiseudun henkilökunta muutti syyskuussa uuteen VVO-taloon. Samassa yhteydessä konsernin organisaatiota muutettiin prosessijohtamista tukevaan suuntaan yhdistämällä investointiyksikkö asuntovuokraukseen ja kokoamalla keskeiset strategiseen kehitykseen osallistuvat yksiköt (mm. HR ja IT) samaan osastoon. Yhteistyö ja prosessien tehokkuus tulevat paranemaan uuden toimitalon ja organisaation myötä.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Yleinen taloudellinen epävarmuus on heijastunut omistusasuntojen kysyntään. Tämän johdosta uusien RS-kohteiden aloittamis päätöksiä on lykätty. Myymättömiä omistusasuntoja sekä RS-kohteiksi suunniteltuja hankkeita muutetaan vuokra-asuntokäyttöön. Lisäksi selvitetään eri rahoitus- sekä hallintamuotoja omistusasuntomyyntiin vauhdittamiseksi.

Rahoitusmarkkinoilla vallitseva epävarmuus on vaikuttanut lainarahan saatavuuteen ja sen hintaan. Korkoriskiä hallitaan lisäämällä markkinaehtoisten lainojen suojausta. Vaihtuvakorkoisten lainojen suojausaste on 56,3 (51,8) prosenttia. Lisäksi katsauskaudella on monipuolistettu likviditeetin turvaavia käytäntöjä mm. limittijärjestelyjä kasvattamalla.

Näkymät

Maassamuuton jatkuessa ja omistusasuntokysynnän vähentyessä kysyntä kohdistuu vuokra-asuntomarkkinoille. Siitä syystä WO:n taloudellinen kehitys tulee säilymään vakaana. Käyttöasteet tulevat olemaan korkealla. Kustannuspaineet lisääntyvät inflaation myötä.

Vuokra-asuntojen määrää pyritään kasvattamaan sekä omalla tuotannolla että ostoin. Myös vuokra-asuntojen realisointitoimintaa jatketaan. Omistusasuntojen myynti on syksyn kuluessa lähes pysähtynyt. Myynnin arvioidaan tarjonnan vähentymisen vuoksi lisääntyvän aikaisintaan vuoden 2009 loppupuolella.

Loppuvuodelle kirjaantuu vielä noin 8 miljoonan euron myyntivoitto. Vuoden 2008 tuloksen arvioidaan kuitenkin jäävän edellisvuotta pienemmäksi. Pääsyynä tähän on omistusasuntomyyntien pienentyminen ja rahoituskustannusten nousu.

Konsernituloslaskelma

1 000 €	1.1.–30.9. 2008*)	1.1.–30.9. 2007	1.1.–31.12. 2007
Liikevaihto	252 480	264 369	356 651
Liiketoiminnan muut tuotot	7 555	5 870	9 574
Poistot ja arvonalentumiset	30 801	28 435	39 449
Kulut	159 362	167 578	234 383
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-269	-384	-359
Liikevoitto	69 603	73 840	92 033
Nettorahoituskulut	-39 948	-37 737	-48 814
Netto satunnaiset tuotot(+) / kulut(-)			-747
Voitto ennen veroja	29 654	36 103	42 470
Tuloverot (**)	-8 488	-11 522	-13 554
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	-3	-5	-7
Kauden voitto	21 162	24 576	28 909

WVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajat

WVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 70 kpl, joista 10 suurinta ovat:

	kpl	% osake- kannasta
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	1 177 420	17,15
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	779 550	11,35
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	633 240	9,22
Metallityöväen Liitto ry	605 280	8,81
Rakennusliitto ry	527 980	7,69
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	506 868	7,38
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	466 700	6,80
Toimihenkilöunioni TU ry	447 740	6,52
Kemianliitto – Kemifacket ry	320 240	4,66
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	257 180	3,75
Muut	1 144 682	16,67
Kaikki yhteensä	6 866 880	100

Konsernitase

1 000 €	30.9.2008*)	30.9.2007	31.12.2007
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	2 569	3 527	3 239
Aineelliset hyödykkeet	1 755 138	1 687 447	1 705 147
Sijoitukset	20 440	16 855	18 949
	1 778 149	1 707 830	1 727 336
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	183 759	142 233	176 694
Pitkäaikaiset saamiset	1 713	1 645	2 590
Lyhytaikaiset saamiset	71 365	47 835	62 839
Rahoitusarvopaperit	21 911	57 415	27 787
Rahat ja pankkisaamiset	71 299	57 339	81 573
	350 049	306 469	351 484
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 128 198	2 014 299	2 078 820

VASTATTAVAA

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	58 025	50 782	50 782
Muu oma pääoma	238 973	216 790	203 094
	296 999	267 572	253 876
VÄHEMMISTÖOSUUS	10 072	9 450	9 455
PAKOLLISET VARAUKSET	429	410	1 439
VIERAS PÄÄOMA			
Laskennallinen verovelka	77 407	74 107	71 912
Pääomalaina	20 354	12 354	30 354
Muu pitkäaikainen vieras pääoma	1 460 795	1 395 147	1 448 948
Lyhytaikainen vieras pääoma (***)	262 139	255 256	262 833
	1 820 696	1 736 866	1 814 049
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 128 198	2 014 299	2 078 820

*) Osavuosikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

**) Tuloveroina on esitetty katsauskauden tulokseen suhteutettu osuus koko tilikauden arvioituista veroista.

***) Lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy pääomalainoja 10,0 (30,0) miljoonaa euroa.

Konsernin rahoituslaskelma

1 000 €	1.1.– 30.9. 2008 *)	1.1.– 30.9. 2007	1.1.– 31.12. 2007
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	29 654	36 103	43 218
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	30 801	28 435	38 995
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	440	566	1 570
Rahoitustuotot ja -kulut	38 765	37 793	48 466
Muut oikaisut	-5 965	-4 534	-6 252
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	93 696	98 363	125 998
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-12 527	-16 153	-27 821
Vaihto-omaisuuden lisäys(-) / vähennys(+)	-7 064	-28 087	-62 548
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	22 378	46 829	89 931
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	96 483	100 952	125 560
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-43 420	-40 413	-51 830
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	2 822	845	3 829
Maksetut välittömät verot	-8 062	768	-2 170
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	47 823	62 153	75 388
Liiketoiminnan rahavirta (A)	47 823	62 153	75 388
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-84 239	-90 293	-126 898
Pysyvien vastaavien luovutustulot	12 543	9 839	15 197
Myönnetty pitkäaikaiset lainat	-164		-425
Lainasaamisten takaisinmaksut	686	11	3
Muu velkavastuun lisäys(+)/ vähennys(-)	-139	-445	-446
Saadut korot ja osingot investoinneista	572	738	1 125
Investointien rahavirta (B)	-70 740	-80 149	-111 444
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA			
Pääomalainojen nostot			18 000
Pääomalainojen takaisinmaksut	-1 430	-6 210	-6 210
Lainojen nostot	57 140	74 903	103 263
Lainojen takaisinmaksut	-39 028	-33 543	-49 265
Hankitut rahoitusarvopaperit	-2 576	-21 852	-22 270
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	9 690	11 654	34 351
Maksetut osingot	-6 610	-6 310	-24 339
Rahoituksen rahavirta (C)	17 184	18 641	53 529
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-5 732	645	17 474
Rahavarat kauden alussa	81 563	61 358	64 089
Rahavarat kauden lopussa	75 831	62 004	81 563

*) Osavuosikatsauksen luvut ovat tilintarkastamattomia.

Tunnusluvut

	1.1.– 30.9. 2008 *)	1.1.– 30.9. 2007	1.1.– 31.12. 2007
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	9,90	12,23	11,36
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,20	5,81	5,49
Omavaraisuusaste, %	14,60	13,93	12,85
Tulos/osake, €	3,08	4,09	4,93
Henkilöstö keskimäärin	395	397	387

*) Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Tunnuslukujen laskentakaavat

$$\text{Oman pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistö-osuus, vuoden keskiarvo}} \times 100$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat}^{1)}, \text{ vuoden keskiarvo}} \times 100$$

$$\text{Omavaraisuusaste, \%} = \frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$$

$$\text{Tulos / osake, €} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot} - \text{Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

1) Rakennuttamiskohteiden rahalaitoslainat on käsitelty korottomina velkoina tunnuslukuja laskettaessa ja ne sisältyvät taseessa muihin lyhytaikaisiin velkoihin.