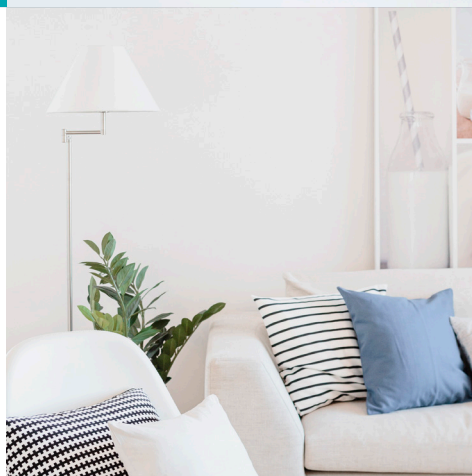


VVO-yhtymä Oyj
Vuosikertomus
2016

16



Sisällys

Vuosi 2016	1
Toimitusjohtajan katsaus	3
Avainluvut ja rahoituslähteet	5
Strategian toteuttaminen	10
Henkilöstö	14
Toimintaympäristö	18
Megatrendit	19
Vuokra-asuntomarkkinat	21
Vaikuttaminen vuokra-asumisen puolesta	22
Liiketoiminta	23
Arvonluonti	24
Parempaa kaupunkiasumista	27
Asumisen palvelujen ja ratkaisujen kehitys	28
Asukasyhteistyö	29
Luotettava vuokranantaja	31
Asuntoinvestoinnit kasvukeskuksiin	32
Kiinteistökehitys ja korjaustoiminta	34
Uudistuotanto, ostetut ja myydyt kiinteistöt	36
Yhteistyöverkosto	38
Ympäristön huomioiminen	40

Vuosi 2016

Vuosi 2016

VVO-konsernin bruttoinvestoinnit olivat 696,0 miljoonaa euroa. Bruttoinvestointien kasvu edelliseen vuoteen verrattuna oli 196,2 prosenttia ja 461,1 miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 4,3 miljardia euroa mukaan lukien myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokiteltu 70,6 miljoonaa euroa. Liikevaihto 1.1.–31.12.2016 oli 351,5 miljoonaa euroa.

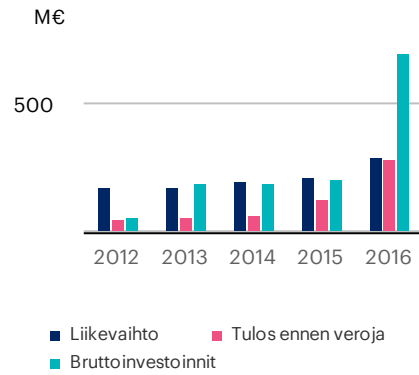
Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli katsauskaudella 97,4 prosenttia. Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 536 vuokra-asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista 1 220 sijaitsee Helsingin seudulla ja 316 Suomen muissa kasvukeskuksissa. VVO-konserni omisti tilikauden lopussa 34 974 vuokra-asuntoa, joista noin 90 prosenttia kuului Lumo-liiketoimintaan.

VVO-konserni uudistui vahvasti vuoden 2016 aikana. Strateginen päätös keskittyä asuntosijoitusyhtiönä markkinaehtoiseen toimintaan

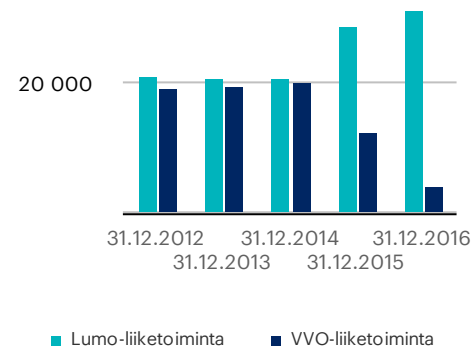
ja vuokra-asumisen palvelumuotoiluun konkretisoitui vuonna 2016 historian suurimpina, noin 700 miljoonan euron, investointeina sekä pitkien rajoitusten yleishyödyllisistä kohteista luopumisena. Konserni osti muun muassa ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston, joka omistaa 2 274 vuokra-asuntoa. Toimintansa uudistamiseksi konserni myi 8 571 omakustannusperusteisen vuokranmäärityksen asuntoa Y-säätiön omistamalle Kiinteistö Oy M2-kodeille. Katsauskauden jälkeen VVO-konserni myi 1 344 markkinaehtoista vuokra-asuntoa Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle. Asunnot sijaitsevat eri puolilla Suomea.

VVO-konserni monipuolisti rahoituslähteitään kasvun rahoittamiseksi. VVO-yhtymä Oyj laski liikkeeseen vakuudellisen 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan 17.10.2016 ja listasi sen Nasdaq Helsinki Oy:n pörssiin. Lisäksi konserni sopi Euroopan investointipankin kanssa yhteensä 170 miljoonan euron pitkäaikaisesta rahoituksesta, jolla toteutetaan uusia lähes nollaenergiataloja (net or nearly zero energy buildings, nZEB) lähivuosina.

Lumo-liiketoiminnan kehittyminen



Lumo-liiketoiminnan osuus asuntokannasta v. 2012-2016



Vuosi 2016 › Toimitusjohtajan katsaus

Yrityksen merkittävä uudistuminen ja historian suurimmat investoinnit

Katsauskausi 2016 oli tuloksellisesti erinomainen perustuen asunto-omaisuutemme arvonnousuun, operatiivisen toimintamme onnistumiseen sekä hyvään taloudelliseen vuokrausasteeseen. Uudistuimme vahvasti rakentaen tulevaisuuden kilpailukykyä ympäristössä, jossa Suomi kaupungistuu, digitalisaatio etenee ja ihmisten arvostukset asumisen ratkaisuisa kehittyvät nopeasti. Strateginen päätös keskittyä asunostosijoitusyhtiönä markkinaehtoiseen toimintaan ja vuokra-asumisen palvelumuotoiluun konkretisoitui katsauskaudella historian suurimpina investointeina sekä pitkien rajoitusten yleishyödyllisistä kohteista luopumisena.

Missiomme mukaisesti luomme parempaa kaupunkiasumista. Olemme kehittäneet rohkeasti toimintaamme ja innovoineet asumisen ratkaisuja ja palveluita tavoitteenamme luoda entistäkin parempi asiakaskokemus. Viiden vuoden aikana olemme investoineet Lumo-liiketoiminnan kasvuun lähes 1,5 miljardia euroa. Ostojen lisäksi olemme käynnistäneet lähes 4 000 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon rakentamisen. Lumo-brändi on saavuttanut vahvan markkina-aseman, ja se muodostaa konsernimme liiketoiminnasta jo 90 prosenttia. Lumo-verkkokauppa on mullistanut asiakkaan aseman asunnon vuokraamisessa, ja palvelun kautta on tehty jo yli tuhat vuokrasopimusta. [Lumo Kompakti](#) tulee tarjoamaan uuden asumisen ratkaisun, ja yhteiskäyttöautopalvelu on laajentunut useille paikkakunnille.

Katsauskauden aikana kehitimme Lumo-liiketoimintaa 700 miljoonan euron ennätysinvestoinneilla. Hankimme ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston 2 274 markkinaehtoista vuokra-asuntoa. Asunnot sijaitsevat valtaosin pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Konsernimme yli 300 miljoonan euron sitovat hankintasuoraukset vuoden lopussa mahdollistavat 2 635 uuden Lumo-kodin valmistumisen.

Olemme aktiivisesti luopuneet kohteista, jotka eivät ominaisuuksiensa tai sijaintinsa johdosta tue strategiaamme. Realisoimme 8 571 omakustannusperusteisen vuokranmäärityksen yleishyödyllistä asuntoa Y-Säätiölle ja loppuvuodesta allekirjoitimme kauppakirjan, jolla katsauskauden jälkeen myytiin yhteensä 1 344 eri puolilla Suomea sijaitsevaa markkinaehtoista asuntoa Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle.

Mittavat investointimme edellyttävät myös monipuolisia rahoitusratkaisuja. Laskimme liikkeeseen vakuudellisen 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan 17.10.2016 ja listasimme sen Nasdaq Helsinki Oy:n pörssiin. Sovimme Euroopan investointipankin kanssa yhteensä 170 miljoonan euron pitkäaikaisesta rahoituksesta, jolla toteutetaan lähivuosina uusia lähes nollaenergiataloja (nZEB) Helsingin metropolialueelle ja muihin suurimpiin kasvukeskuksiin. EIP:n rahoitus liittyy investointiohjelmaan, jolla rakennutamme yhteensä 1 800 asuntoa.

Katsauskauden aikana tarkensimme strategiaamme ja uusimme arvomme vastaamaan uudistunutta toimintaamme sekä toimintaympäristöstä ja megatrendeistä tunnistettuja tulevaisuuden onnistumisten elementtejä. Strategiset painopisteemme ovat paras asiakaskokemus, osaavin ja energinen työpaikka, omistaja-arvon pitkäjänteinen kehittäminen ja johtajuus

kestävässä kehityksessä. Nämä painopisteet konkretisoituvat käytännön toiminnaksi yhdessä osaavan henkilöstömme kanssa. Uudet arvomme ovat seuraavat: Ilo palvella, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa. Henkilöstömme panos arvotyössä oli äärimmäisen sitoutunutta ja eteenpäin vievää, mikä antaa toiminnallemme vankan perustan.

Rakentamisen määrä ja toimijoiden aktiivisuus asuntomarkkinassa on ollut ilahduttavan suuri. Nykyiselläkään tahdilla ei kuitenkaan vielä täysin vastata nopeimmin kasvavien kaupunkikeskusten tarpeisiin. Konsernimme oli katsauskaudella johtava kiinteistöinvestointien toteuttaja ja Suomen suurin kiinteistösijoittaja 4,3 miljardin euron asunto-omaisuudella.

Markkinaosuutemme koko vuokra-asuntotarjonnasta on 4,2 prosenttia. Tulemme strategiamme 2021 mukaisesti jatkamaan merkittäviä

investointeja sekä rakennuttamalla uutta että ostamalla jo olemassa olevaa kiinteistökatua suurimpien kasvukeskusten alueella. Haluamme vastata erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään ja helpottaa työn perässä tapahtuvaa muuttoa kaupungistuvassa Suomessa. Investoimalla kannattavaan kasvuun rakennamme tulevaisuutta ja uskomme Lumo-brändin sekä palvelumuotoilun näyttävän suuntaa asumisessa.

Kiitän asiakkaitamme aktiivisuudesta moninaisessa yhteistyössä ja henkilöstöämme, hallitustamme ja muita sidosryhmiämme kuluneen vuoden lukuisista onnistumisista.

Jani Nieminen
Toimitusjohtaja

Vuosi 2016 › Avainluvut ja rahoituslähteet

Avainluvut ja rahoituslähteet

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.–31.12.2016 oli 351,5 (370,9) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto oli 291,1 (208,8) ja VVO-liiketoiminnan 61,5 (165,8) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

Konsernin nettovuokratuotto oli 222,0 (227,4) miljoonaa euroa, joka on 63,2 (61,3) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 190,3 (134,6) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 32,8 (94,9) miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo tilikauden lopussa oli 4,3 (4,0) miljardia euroa mukaan lukien myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokiteltu 70,6 (534,2) miljoonaa euroa. VVO-konserni omisti tilikauden lopussa 34 974 (41 153) vuokra-asuntoa.

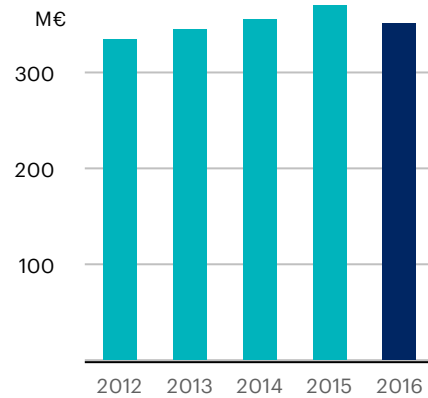
Omavaraisuusaste 31.12.2016 oli 40,7 (41,1) prosenttia. Osakekohtainen oma pääoma oli 251,20 (234,85) euroa. Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste oli 40,0 (45,7) prosenttia.

Konsernin maksuvalmius oli koko tilikauden hyvä. Konsernin likvidit rahavarat olivat tilikauden lopussa 132,0 (116,0) miljoonaa euroa. 200 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli tilikauden lopussa käytössä 141,3 (108,8) miljoonaa euroa. Lisäksi konsernilla on 100 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat tilikauden lopussa käyttämättä. Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 2 122,8 (1 494,6) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 1 726,1 (1 114,9) miljoonaa euroa. Tilikaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta 482,6 (195,9) miljoonaa euroa. Konsernin luototusaste tilikauden päättyessä oli 46,7 (39,4) prosenttia.

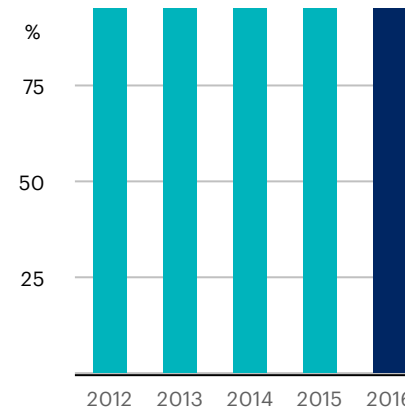
Avainluvut

VVO-konserni	10-12/2016	10-12/2015	1-12/2016	1-12/2015
Liikevaihto, M €	84,6	94,7	351,5	370,9
Nettovuokratuotto, M €	49,6	56,9	222,0	227,4
% liikevaihdosta	58,6	60,1	63,2	61,3
Tulos ennen veroja, M €	135,4	57,4	289,7	224,7
Operatiivinen tulos, M €	21,8	29,4	116,9	121,4
Sijoituskiinteistöt, M € 1)			4 298,9	3 999,2
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,8	97,9	97,4	97,6
Korollinen vieraspääoma, M € 2)			2 122,8	1 494,6
Oman pääoman tuotto-% (ROE)			12,9	10,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)			8,8	7,6
Omavaraisuusaste, %			40,7	41,1
Loan to Value, % 2)			46,7	39,4
Osakekohtainen tulos, €	14,58	6,14	31,38	24,23
Osakekohtainen omapääoma, €			251,20	234,85
Bruttoinvestoinnit, M €	87,0	82,4	696,0	235,0
Henkilöstö kauden lopussa			286	356
1) Sisältää myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä				
2) Ei sisällä myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä				

Liikevaihto

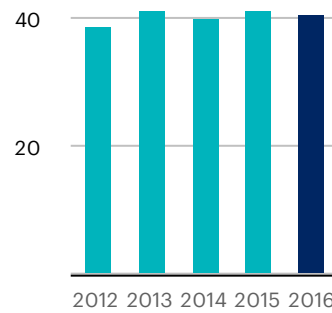


Taloudellinen vuokrausaste

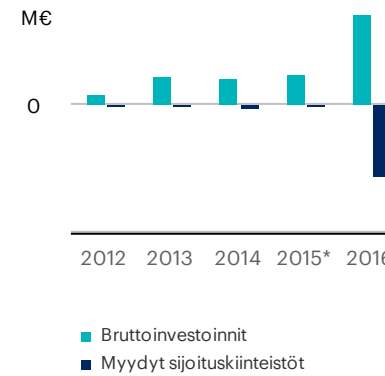


Omavaraisuusaste

Käyvin arvoin, %

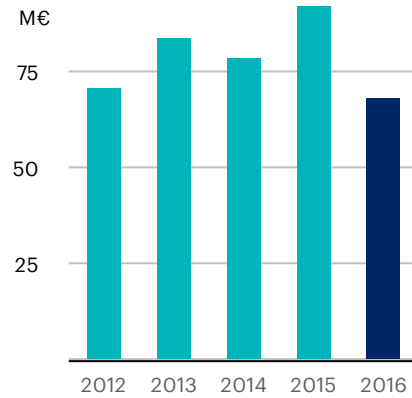


Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt

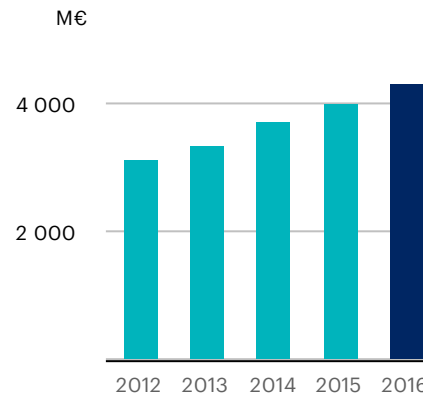


*Bruttoinvestointien laskentatapaa muutettu. Aikaisemmin esitetty rahavirran bruttoinvestoinnit, 31.12.2015 alkaen suoriteperusteiset investoinnit.

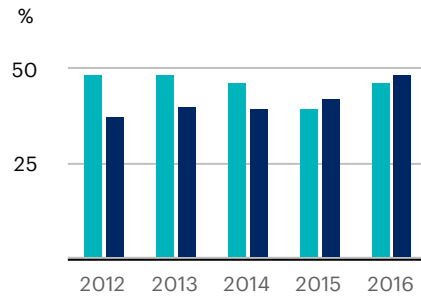
Korjaustoiminta



Arvonkehitys

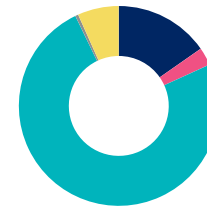


Loan to Value



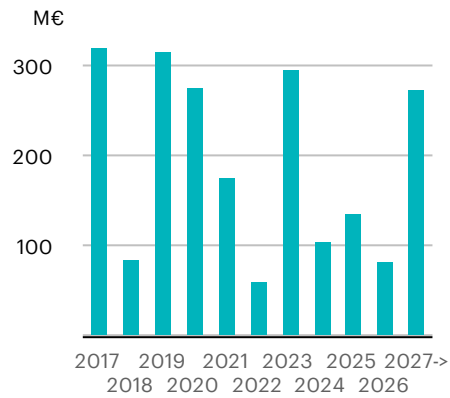
■ Konserni ■ Lumo-liiketoiminta

Velkasalkun rakenne

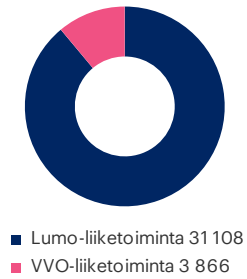


- Korkotukilainat 324,8 M€
- Vuosimaksulainat 61,6 M€
- Markkinalainat 1 584,8 M€
- Muut lainat 10,4 M€
- Yritystodistukset 141,3 M€

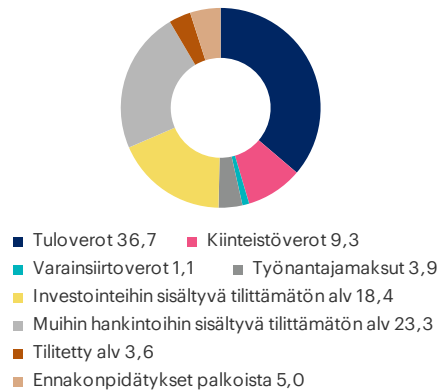
Lainojen eräntyminen



Vuokra-asuntokanta



VVO-konsernin verojalanjälki 2016, M€



Vuosi 2016 › Strategian toteuttaminen

Strategian toteuttaminen

VVO-konserni uudistui vahvasti vuoden 2016 aikana. Strateginen päätös keskittyä asuntosijoitusyhtiönä markkinaehtoiseen toimintaan ja vuokra-asumisen palvelumuotoiluun konkretisoitui kuluneella katsauskaudella historian suurimpina investointeina sekä pitkien rajoitusten yleishyödyllisistä kohteista luopumisena.

Konsernin toiminnan uudistaminen on tehty tulevaisuuden kilpailukyvyn varmistamiseksi ympäristössä, jossa Suomi kaupungistuu, digitalisaatio etenee ja ihmisten arvostukset asumisensa ratkaisuisa kehittyvät nopeasti. Missionsa mukaisesti yhtiö luo parempaa kaupunkiasumista. Konserni on kehittänyt toimintaansa ja innovoinut asumisen ratkaisuja ja palveluja tavoitteena lisäarvo asiakkaille. Merkittävät investoinnit Lumo-asuntoihin ja palveluratkaisut edesauttavat työperäistä muuttoliikettä kaupungistuvassa Suomessa. Viiden vuoden aikana VVO-konserni on

investoinut Lumo-liiketoimintaan lähes 1,5 miljardia euroa ja ostojen lisäksi käynnistänyt 3 872 vapaarahoitteen vuokra-asunnon rakentamisen. Lumo-brändi on saavuttanut vahvan markkina-aseman, ja se muodostaa konsernin liiketoiminnasta jo 90 prosenttia. Lumo-verkkokauppa on mullistanut asiakkaan aseman asunnon vuokraamisessa.

Strategiansa mukaisesti konserni jatkaa investointeja rakennuttamalla uutta ja ostamalla jo olemassa olevaa kiinteistökantaa suurimpien kasvukeskusten alueella. Yhtiö haluaa vastata erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään ja helpottaa työn perässä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa. Investoimalla kannattavaan kasvuun rakennetaan tulevaisuutta, ja VVO-konserni haluaa Lumo-brändin ja palvelumuotoilun näyttävän suuntaa asumisessa.

Yhtiö tulee strategiakaudella myös luopumaan kohteista, jotka eivät ominaisuuksiensa tai sijaintinsa johdosta tue konsernin strategiaa.

Megatrendit:

Kaupungistuminen & kansainvälistyminen



Väestön ikääntyminen & perheeseen pieneneminen



Uudet teknologiat & digitalisoituminen



Yksilöllisyys & yhteisöllisyys



Ympäristö & kestävä kehitys



Missio:

Luomme parempaa kaupunkiasumista.

Visio 2021:

Olemme asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Strategiset painopisteet:

▶ Paras asiakaskokemus

▶ Omistaja-arvon pitkäjänteinen kehittäminen

▶ Johtava kestävässä kehityksessä

▶ Osaavin ja energinen työpaikka

Arvot:

Ilo palvella



Hinku onnistua



Rohkeus uudistaa



Strategiset painopisteet ja strategiaohjelmat

<p>Paras asiakaskokemus</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Palvelukulttuurin uudistaminen • Asiakasratkaisujen differoinnilla lisäarvoa asiakkaille • Kilpailukykyinen hinta-laatusuhde
<p>Omistaja-arvon pitkäjänteinen kehittäminen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kasvu investoimalla ja keskittyminen kasvukeskuksiin • Kiinteistökehityksen mestari • Alan kustannustehokkain toimija
<p>Johtava kestävässä kehityksessä</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kestävän kehityksen konkreettinen edistäjä • Vastuullisuuden esimerkki
<p>Osaavin ja energinen työpaikka</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Aikaansaavat ammattilaiset • Innostumme onnistumisista

Strategiset avainluvut

	Toteutuma 2016	Tavoite 2021
Asuntovarallisuus	4,3 mrd €	5,8 mrd €
	34 974 asuntoa	38 000 asuntoa
Lumo-liiketoiminnan operatiivinen tulos/ liikevaihto %	34,7	32,0
Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste, %	40,0	40,0
Nettosuositteluindeksi	35	40

Vuosi 2016 › Henkilöstö

Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstö työskentelee asiakkuuksiin, investointeihin ja kiinteistökehitykseen liittyvissä tehtävissä sekä näitä tukevissa toiminnoissa. Konsernin läpinäkyvät toimintamallit ja -tavat ovat hyvän henkilöstöjohtamisen ydintä. Työn merkityksellisyys, hyvä esimiestyö, selkeät tavoitteet sekä mahdollisuus kehittää ja kehittyä luovat innostavan työkuultuurin.

VVO-konserni aloitti syksyllä laajennetun johtoryhmän toiminnan. Mallilla haluttiin vahvistaa henkilöstön osallistumismahdollisuuksia yrityksen toiminnan kehittämiseen. Äänestyksen tuloksena yksikön johtajien edustajaksi valittiin Marko Liikane ja muun henkilöstön edustajiksi Mikko Salkojärvi sekä Elise Hasselgren. Ensimmäinen laajennetun johtoryhmän kokous pidettiin 17.11.2016.

Konserni toteutti vuotuisen henkilöstötutkimuksen syksyllä. Edellisvuosien tapaan tulokset muihin vastaaviin toimihenkilövaltaisiin työpaikkoihin nähden olivat selvästi parempia: yhtiö sijoittui toiseksi parhaaseen luokkaan AA+. Tutkimus toteutettiin People Power -tutkimusmenetelmällä, jonka ydin keskittyy omistautuneisuuteen ja innostukseen. Tutkimuksen yksikötason tulokset olivat entisestään parantuneet yhteishengen ja suorituskyvyn mittareissa. Myös kokemukset esimiestyöstä olivat säilyneet erittäin positiivisina ja korkealla tasolla. Merkittävästi tyytyväisempiä vertailuaineistoon nähden oltiin siihen, miten yritys panostaa työhyvinvointiin, strategiaviestintään ja päätöksenteon tehokkuuteen. Lisäksi tutkimuksessa kiiteltiin esimerkiksi henkilöstöetuja ja työilmapiiriä.

Corporate Spirit Oy myönsi VVO-konsernille Suomen innostavimmat työpaikat

2017 -tunnustuksen vuoden 2016 henkilöstötyytyväisyystutkimuksen perusteella. Tunnustus kertoo muun muassa siitä, että konserni on onnistunut toimintansa kehittämisessä yhdessä henkilöstönsä kanssa.

Uudet arvot syntyivät yhdessä henkilöstön kanssa

Vuotuisessa koko konsernin henkilöstön koulutuspäivässä paneuduttiin strategian painotuksiin ja asiakaskokemuksen parantamiseen. Lisäksi pohdittiin arvojen merkitystä työssä ja työstettiin ryhmissä yrityksen tavoitteita ja toimintakulttuuria parhaiten kuvaavia arvoja. Arvopohdinta oli osa yhtiön arvoprosessia, jonka tuloksena syntyivät uudet arvot: Ilo palvella, Hinku onnistua ja Rohkeus uudistaa.

Strategisen osaamisen kehittämisessä jatkettiin vahvaa panostusta myynnin johtamiseen ja isännöintityön uudistamiseen. A2-valmennushanke laajeni, ja se kytkettiin asukkaan palvelumallien kehittämiseen isännöintityössä. Ammatillisen osaamisen kehittäminen ja täydentävä kouluttautuminen jatkuivat.

Henkilöstön työturvallisuuden parantamiseksi järjestettiin kaikille asiakaspalvelutyötä tekeville turvallisuuskoulutus ja työtilojen turvallisuusratkaisuihin ja toimintamalleihin liittyviä linjauksia täsmennettiin. Päivitetyt ohjeet ja periaatteet koottiin Asiakaspalvelutyön turvallisuussuunnitelmaan. Lisäksi laadittiin perehdytysmateriaali toimintatapojen kertaamista ja uusien työntekijöiden turvallisuusopastusta helpottamaan. Hankkeen kokonaistavoitteena oli yleisen turvallisuuskulttuurin parantaminen.

Innovatiivisuus on osa organisaatiokulttuuria

Innovatiivisuus on osa konsernin organisaatiokulttuuria. Vuoden 2016 aikana järjestettiin useita palvelukulttuuriin ja toiminnan kehittämiseen liittyviä ideointitapahtumia. Intranetin kautta on mahdollista osallistua Ideapajaan, jossa voi esittää uusia ideoita mihin tahansa toiminnan osa-alueeseen. Asumisviihtyvyyttä nostettiin Ideapajassa erityiseksi teemaksi, joka huipentui yhteiseen työpajaan.

Myös kesätyöntekijöille järjestettiin ideointikilpailu ja yhteinen ideointipurkupäivä, jonka aikana työstettiin erilaisia asumiseen ja yhtiön kehittämiseen liittyviä innovaatioita. Vuoden aikana synnyttiin yhteensä lähes 200 uutta ideaa, joista parikymmentä on jo toteutettu tai työn alla.

VVO-konserni oli yksi parhaista työnantajista Vastuullinen kesäduuni -kampanjassa

Konserniin palkattiin yli 40 kesätyöntekijää. Tavoitteena oli sijaisjärjestelyiden lisäksi osallistua vastuullisena toimijana nuorten työllistymisen ja työelämän kehittämiseen.

Vastuullinen kesäduuni -kampanja palkitsi vuonna 2016 Suomen vastuullisimmat kesätyönantajat. Kilpailuun osallistui yhteensä 95 työnantajaa. Kesätyöntekijät arvioivat työnantajiaan muun muassa työnhakuprosessin,

perehdytyksen, työtehtävien mielekkyyden ja tasapuolisuuden perusteella. VVO-yhtymä Oyj sijoittui suurten työnantajien sarjassa jo toistamiseen kärkeen, tällä kertaa kolmanneksi.

Työhyvinvoinnissa panostettiin ennaltaehkäisyyn

Henkilöstön työhyvinvointi- ja virkistystoimintaan panostettiin edelleen merkittävästi. Vapaa-ajan toimintaa organisoiva henkilöstökerho Hupari uudistui järjestäen aktiviteetteja liikunnasta askarteluun sekä erilaisia yhteisiä tapahtumia.

Keväällä järjestettiin Pidä itsestäsi huolta -hyvinvointiviikko, jonka aikana rohkaistiin terveellisiin ravintotottumuksiin ja aktiiviseen arkiliikuntaan. Konsernin työterveyshuollon kumppanin, Terveystalon, kanssa laajennettiin yhteydenpitoa entistä tehokkaammaksi ja joustavammaksi esimerkiksi chat-palvelun avulla. Toimintamallien tavoitteena oli lisätä nopean avun saamista esimerkiksi tuki- ja liikuntaelimestön liikakuormitustilanteissa ja ennaltaehkäistä oireiden pahenemista.

Henkilöstön sairauspoissaolot vähenivät vuoden aikana minimitasolle ja työterveyshuollon kustannukset pienentyivät muun muassa ennaltaehkäisevien toimintamallien myötä noin 20 prosenttia.

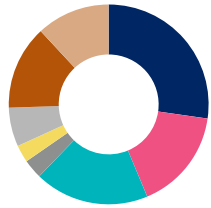
Uudet järjestelmät tehostavat henkilöstöhallintoa

Syksyllä konsernissa otettiin käyttöön uudet HR-järjestelmät työsuhde- ja henkilötietojen, matka- ja kululaskujen sekä rekrytointiprosessien hallintaan. Automatisoidut prosessit ja tiedonsiirrot sekä mobiilisti toimivat työkalut helpottivat ja nopeuttivat henkilöstöhallintoa merkittävästi. Myös kehitys- eli OMA-keskustelut ja tulospalkkiojärjestelmä integroidaan järjestelmään, mikä tuo merkittäviä etuja suorituksen ohjaamiseen ja seurantaan.

Järvenpään kotikeskuksen toiminta liitettiin pääkaupunkiseudun kotikeskukseen syyskuussa, ja koko Asiakkuuksien organisaatio uudistettiin, mikä mahdollisti henkilöstölle muun muassa uusia ura- ja tehtävämahdollisuuksia.

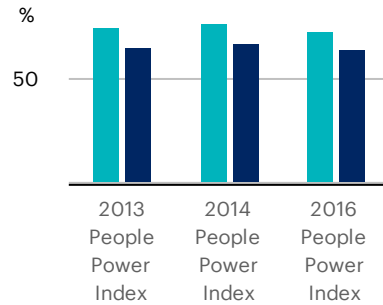
Ammattiliitto PRO:n kanssa solmittiin talokohtaista työehtosopimusta koskeva kilpailukyky sopimus, jossa valtakunnallisen sopimuksen mukaisesti pidennettiin työaika ja jatkettiin työehtosopimuksen voimassaoloa vuodella.

Henkilöstön jakautuminen tehtävittäin



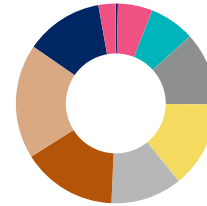
- Vuokraus ja asiakaspalvelu
- Rakennuttaminen ja muu tekninen
- Investoinnit
- ICT ja kehitys
- Muut
- Isännöinti
- Markkinointi ja viestintä
- Talous ja rahoitus

Henkilöstötyytyväisyys kokonaisuutena



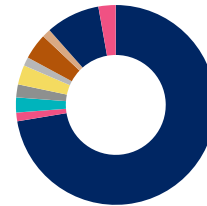
- VVO-konserni
- Vertailuryhmä

Henkilöstön ikäjakauma



- alle 20
- 20-25
- 26-30
- 31-35
- 36-40
- 41-45
- 46-50
- 51-55
- 56-60
- yli 60

Henkilöstön maantieteellinen jakauma



- Helsinki
- Kuopio
- Oulu
- Turku
- Hämeenlinna
- Lahti
- Rovaniemi
- Jyväskylä
- Lappeenranta
- Tampere

Toimintaympäristö

Toimintaympäristö

Euroalueen talous on jatkanut myönteistä kehitystään. Yhdysvaltojen talouden positiivinen kehitys on mahdollistanut korkojen noston. Taloudelliseen kehityssuuntaan voi vaikuttaa merkittävästi poliittinen epävarmuus erityisesti Euroopassa ja Yhdysvalloissa.

Suomessa talouden näkymät ovat kehittyneet varovaisen myönteisesti. Viennin ja teollisuustuotannon kehitykseen vaikuttaa keskeisesti maailmantalouden

kehitys. Kotitalouksien ja yritysten luottamus on vahvistunut. Tämä näkyi muun muassa omistusasuntojen kysynnässä ja rakennusinvestoinneissa.

Tilastokeskuksen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat hieman koko maassa.

Toimintaympäristö › Megatrendit

Megatrendit

Trendi

Huomiot ja johtopäätökset

Vaikutukset VVO-konserniin



Kaupungistuminen ja kansainvälistyminen

- Muuttoliike pääkaupunkiseudulle jatkuu ja voimistuu.
- Alueellinen eriytyminen Suomessa voimistuu.
- Kaupunkien sisällä markkinat jakaantuvat.
- Osa asiakkaista hakeutuu keskustoihin.

- Vuokra-asuntokysyntä keskittyy VVO-konsernin kohdepaikkakunnille.
- Mikromarkkinatuntemus korostuu.
- Pääkaupunkiseudulle hakeutuvien ulkomaisten teknologiayritysten työvoiman asiakaspotentiaalin huomioiminen jatkuu.



Väestön ikääntyminen ja perheeseen pieneneminen

- Perhekoot pienenevät, erityisesti vuokralla asuvien keskuudessa.
- Maahanmuutto jatkuu ja monikulttuurisuus vakiintuu.
- Väestön ikääntyminen jatkuu.

- Uusien asuntojen keskipinta-ala on jo 45 m².
- Seniorit käyttävät asumisen palveluja.
- Maahanmuutossa on potentiaalia.



Uudet teknologiat ja digitalisoituminen

- Ajasta ja paikasta riippumaton itsepalvelu lisääntyy.
- Älykoti ja Internet of things (IoT) yleistyvät.

- Asiakkaan itsepalveluratkaisuja laajennetaan.
- Uusien ratkaisujen (big data, sensorit, älylukot, digitaalinen liiketoiminta) pilotointi.
- Asiakastietoa hyödynnetään.



Yksilöllisyys ja yhteisöllisyys

- Yksilöllisyys korostuu, esteettinen vaatimustaso kasvaa, valinnan vapaus ja tuunaamisen riemu yleistyvät.
- Yhteisöllisyys on laajentunut kotitalosta virtuaalisesti laajemmalle, henkilökohtaiset verkostot.
- Jakamistalous, joukkoistaminen, pop up -kulttuuri yleistyvät.
- Omistamisen merkitys uudelle sukupolvelle on vähäisempi.
- Uustuotantoon erilaisia kokeiluja.
- Asukastoiminnan kehittäminen ja yhteisöllisyyden tukeminen.
- Asukastoiminnan differointi palveluluokittain.



Ympäristö ja kestävä kehitys

- Rakentamisen ohjaus tiukkenee, kustannuspaineita tuotantoon ja ylläpitoon.
- Kuluttajat odottavat yrityksiltä vastuullisuutta.
- Ilmasto-ohjelma.
- Ekologiset ja kokonaiselliset ratkaisut.

Toimintaympäristö › Vuokra-asuntomarkkinat

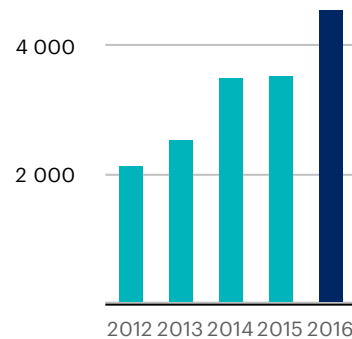
Vuokra-asuntomarkkinat

Tilastokeskuksen mukaan Suomessa on noin 2,9 miljoonaa asuntoa, joista vakituisesti asuttuja on noin 2,6 miljoonaa. Kaikista asunnoista vuokra-asuntoja on noin 900 000, joista vakinaisesti asuttuja on 838 000. Kerrostaloasuntoja on noin 45 prosenttia kaikista asunnoista.

Suurimman osan Suomen vuokra-asunnoista omistavat yksityiset vuokranantajat. Niiden lisäksi vuokra-asuntomarkkinoilla toimii ammattimaisia asuntosijoittajia, vuokra-asunto-omistajia, asuntorahastoja ja kunnallisia vuokrataloyhtiöitä.

KTI Kiinteistötieto Oy:n Markkinakatsauksen 2016 mukaan kulunut vuosi jää historiaan yhtenä asuntorakentamisen huippuvuotena, mikä on pääasiassa vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon ansiota. Myös kiinteistökauppojen määrä nousi huippulukemiin vuonna 2016. Asuntosalkkukauppa oli vilkasta: portfoliokauppojen määrä nousi yli kahteen miljardiin euroon. Myös ulkomaiset sijoittajat ovat kiinnostuneita Suomesta.

Vapaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina, vuokra-asunnot



Lähde: Rakennusteollisuus RT

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kuitenkin kasvoivat, ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta olivat tasapainossa. Suurin kysyntä kohdistui pienimpiin asuntoihin, yksiöihin ja kaksioihin. Vuokrien nousu hidastui. Tilastokeskuksen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat hieman koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat muuta maata enemmän.

Uuden tarjonnan painopiste oli vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Omistusasuntotuotannon markkinatilanne helpotti urakkahankkeiden neuvotteluja vuokra-asuntojen rakennuttamisessa. Kaupungistumisen jatkuminen näkyy kerrostalorakentamisen määrän nousuna kasvukeskuksissa. Hidas kaavoitus ja pula rakentamiskelpoisesta maasta ovat edelleen toiminnan pullonkaloja.

Toimintaympäristö › Vaikuttaminen vuokra-asumisen puolesta

Vaikuttaminen vuokra-asumisen puolesta

VVO-konsernin missiona on luoda parempaa kaupunkiasumista. Tavoitteena on luoda vuokra-asumiseen lisää tarjontaa ja uusia palveluratkaisuja sekä helpottaa vuokra-asuntojen saamista ja niissä asumista.

Konserni pyrkii vaikuttamaan siihen, että vuokra-asuntojen määrä voisi kasvaa erityisesti Helsingin seudulla. Vuokra-asunnot helpottavat työn perässä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa.

Liiketoiminta

Liiketoiminta

VVO-yhtymä Oyj tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 4,3 miljardia euroa mukaan lukien myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin luokiteltu 70,6 miljoonaa euroa. VVO-konserni omisti katsauskauden lopussa 34 974 vuokra-asuntoa.

Asuntovuokrausliiketoiminnan erityispiirteenä on liiketoiminnan vakaus ja ennustettavuus, mikä tukee toiminnan kehittämisedellytyksiä.

VVO-konserni vuokraa asuntoja pääasiassa markkinaehtoisen vuokranmäärityksen Lumo-brändillä. Lumo-asuntojen palvelutarjonta on laaja, ja sitä kehitetään koko ajan. 30 823 markkinaehtoisen Lumo-asunnon keskineliövuokra oli katsauskauden aikana keskimäärin 14,44 euroa. Lumo-asuntojen keskivuokraa nostaa kiinteistökannan uusiutuminen voimakkaan investointitoiminnan vuoksi. Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin kuuluvien 4 151 VVO-asunnon keskineliövuokra oli katsauskauden aikana keskimäärin 12,88 euroa.

34 974
vuokra-asuntoa

Arvonluonti

Panokset ja resurssit (sisäisen ja ulkoiset)

Taloudellinen pääoma

- Oma pääoma 1 860 M€
- Velat, rahoitusriskien hallinta
- Käypä arvo 4,3 mrd€

Tuotantopääoma

- 34 974 asuntoa
- Kiinteistökanta 2,0 milj. asm²
- Tonttivaranto 125 000 kem²
- Investoinnit yli 696 M€

Henkilöstö- ja osaamispääoma

- Sitoutunut henkilöstö
- Koulutuspanokset
- Työhyvinvointipanokset

Aineeton pääoma

- Asiakassuhteet, asukasyhteistyö
- Asiakas- ja kuluttajatieto, tuotekehitys, brändit
- Markkinaerottautumista tuovat toimintatavat, kuten Lumo-kotikeskukset ja Lumo-verkkokauppa

Suhdepääoma, rakenteellinen

- Luotettava kumppaniverkosto
- Viranomaisyhteistyö
- Toimiala- ja muu järjestöyhteistyö

Luonnonvarat

- Lämmitysenergian kulutus 310 GWh
- Lähes 100 % kiinteistöistä kaukolämmössä
- Veden kulutus 3,1 Mm³
- Sähkön kulutus 42,4 GWh, kiinteistösähkö hiilivapaasti tuotettua
- Jätteenkäsittelyn tehostaminen ja pilotit

Liiketoimintamalli



Tuotos

- 649 uutta kotia
- 312 peruskorjattua kotia

Vaikutukset sidosryhmille

- Kasvava ja hyväkuntoinen vuokra-asuntotarjonta
- Turvalliset vuokrasuhteet
- Verot
- Toimet harmaan talouden ehkäisemiseksi
- Taloudellinen kannattavuus

Tuotos

- 13 484 uutta vuokrasopimusta, joista 1 116 sisäisiä vaihtoja
- 32 969 vuokrasuhdetta
- Uudet palvelut
- Uudet konseptit
- Asukastapahtumat ja -aktiviteetit

Vaikutukset sidosryhmille

- Sujuva asiakaskokemus, helppo arki
- Läpinäkyvyys, yhteisöllisyyden tukeminen
- Hyvä työpaikka
- Välillinen työllistäminen
5 111 henkilötyövuotta
- Luotettava tilaaja

Tuotos

- Hiilidioksidipäästöt 49 000 tonnia
- Jätteet

Vaikutukset sidosryhmille

- Energiankulutuksen ja päästöjen minimointi
- Kaatopaikkajätteen väheneminen

Liiketoiminta › Parempaa kaupunkiasumista

Parempaa kaupunkiasumista

VVO-konserni investoi vuokra-asuntoihin kasvukeskuksissa ja kehittää asumisen uusia palveluja. Konserni kasvattaa vuokra-asuntojen määrää erityisesti Helsingin seudulla. Toteutettavat asunnot helpottavat työn perässä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa.

Liiketoiminta › Parempaa kaupunkiasumista › Asumisen palvelujen ja ratkaisujen kehitys

Asumisen palvelujen ja ratkaisujen kehitys

Vuokra-asumisen verkkokauppa

Lumo-verkkokaupan asiakas voi valita ja vuokrata haluamansa asunnon heti. Verkossa toimiva palvelu on otettu hyvin vastaan, ja sen kautta on vuokrattu yli tuhat asuntoa.

Palvelua on kehitetty edelleen tuomalla hakukriteereihin uusia, sopivan asunnon löytämistä helpottavia ominaisuuksia. Asuntoa voi hakea vapaiden autopaikkojen perusteella tai rajata haun vain kokonaan uusiin tai peruskorjattuihin asuntoihin. Asiakas voi myös asettaa hakuvahdin, joka lähettää tiedon heti, kun toiveiden mukainen asunto vapautuu.

yli
1 000
Lumo-verkkokaupan
kautta vuokrattua
asuntoa

Monikäyttöinen ja kokonaisvuokraltaan edullisempi asutuskonsepti

VVO-konserni kehittää jatkuvasti uusia asumisen ratkaisuja ja palveluja. Uusi asumisen konsepti Lumo Kompakti kehitettiin kaupungistuvan Suomen ja erityisesti pääkaupunkiseudun tarpeisiin. Lumo Kompakti on kokonaisvuokraltaan edullisempi vaihtoehto. Lumo Kompakti on hyvä

asuntovaihtoehto ihmisille, jotka arvostavat tehokkaiden neliöiden monikäyttöisyyttä. Lumo Kompaktia kehitettiin myös joukkoistamalla nuorten keskuudessa. Ensimmäinen kohde on suunnitteilla Vantaan Tikkurilaan.

Lumo Kompakti eroaa tavanomaisesta asunnosta tilojen monikäyttöisyydellä: Esimerkiksi noin 30 neliön asunnoista hukkaneliöt on karsittu. Asunnoissa on yli kolmen neliön monikäyttötila. Wc-kylpyhuone sekä monikäyttötila on erotettu eteistilasta liukuovilla, mikä tuo muunneltavuutta ja väljyyttä sisäänkäyntiin. Liukuovien ollessa auki tila on esteetön.

Yhteiskäyttöautoja vuokrattavissa useilla paikkakunnilla

Lumo-asiakkaiden mahdollisuus yhteiskäyttöautoihin laajeni useimmille VVO-konsernin paikkakunnille vuoden 2016 aikana. Yhteiskäyttöautoja on tarjolla Espoossa, Helsingissä, Jyväskylässä, Lahdessa, Oulussa, Tampereella, Turussa ja Vantaalla. Lumo-etuna asiakkaat saavat ensimmäisen ilmaisen käyntikerran jälkeen tuntuvan alennuksen yhteiskäyttöauton vuokraamisesta.

IoT huolehtii ihanteellisista asumisolosuhteista

VVO-konserni ja verkko-operaattori Digita testasivat asuntojen lämpötila- ja kosteustiedon keräämistä ja hyödyntämistä yhteisessä pilottihankkeessa kevään 2016 aikana. Pilotissa toteutettiin noin 200 huoneistoon lämpötilaolosuhteiden langaton anturointi. Tavoitteena oli säätää kerätyn tiedon perusteella kiinteistön järjestelmiä, jotta asumisolosuhteet pysyvät ihanteellisina. Digitan ratkaisun ansiosta tiedonkeruu on erittäin kustannustehokasta. Pilotin päätyttyä VVO-konserni ja Digita solmivat sopimuksen tekniikan kaupallisesta hyödyntämisestä.

Liiketoiminta › Parempaa kaupunkiasumista › Asukasysteistyö

Asukasysteistyö

Asukashallitus edustaa kaikkia VVO-konsernin asukkaita valtakunnallisella tasolla. Asukashallitus ohjaa asukasysteistyötä ja osallistuu Lumo-palvelujen kehittämiseen. Lisäksi 4–5 kertaa vuodessa kokoontuva asukashallitus antaa kehittämisehdotuksia ja lausuntoja asukashallinnon edustajana.

Alueelliset asumisen päivät pidettiin vuonna 2016 Lahdessa, Lappeenrannassa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Oulussa, Rovaniemellä sekä Turussa, jonne osallistuivat myös Porin ja Rauman asukasaktiivit. Helsingin, Espoon, Vantaan, Järvenpään, Hämeenlinnan ja Tampereen yhteiset päivät pidettiin Vantaalla.

Vuorovaikutteisissa ja keskustelemissa tilaisuuksissa käsiteltiin asumisen arkea ja unelmia. Aiheena olivat esimerkiksi tulevaisuuden asuminen sekä ympäristö-

ja energia-asiat. Joka toinen vuosi pidettäviin Alueellisiin asumisen päiviin osallistui noin 550 asukasaktiivia.

Kesän suuret asukastapahtumat Linnanmäellä ja Särkänniemessä kokosivat jälleen huvipuistot täyteen. Perinteinen Kohti joulua -konserttikiertue marras-joulukuussa huipensi valtakunnalliset asukastapahtumat.

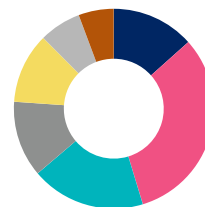
Lumo ja FC Honka ry järjestivät jalkapallokoulun kesällä 2016 Espoon Tapiolan urheilupuiston jalkapallokentällä. Tapahtuma oli suunnattu 7–12-vuotiaille lapsille. Perheen pienimmille järjestettiin luistelukoulu Hartwall Arenalla Virkeä-sponsoruurheilijoiden kanssa. Kaikkiaan asukastapahtumiin osallistui vuoden 2016 aikana noin 15 000 asukasta.

Asukasrakenne



- Nuoret 16-24 v.
- Sinkut 25-44 v.
- Sinkut 45-54 v.
- Lapsettomat parit
- Lapsiperheet
- Yksinhuoltajat
- Varttuneet 55-64 v.
- Yli 65 v.

Vuokra-asuntohakemukset huoneistotyypeittäin



- Yksiö 1 646 kpl
- Yksiö ja kaksio 3 919 kpl
- Kaksio 2 271 kpl
- Kaksio ja kolmio 1 513 kpl
- Kolmio 1 402 kpl
- Kolmio ja neliö 830 kpl
- Neliö tai suurempi 701 kpl

Liiketoiminta › Parempaa kaupunkiasumista › Luotettava vuokranantaja

Luotettava vuokranantaja

Hyvä asiakaskokemus sekä palvelun helppous ja vaivattomuus ohjaavat VVO-konsernin toimintaa. Vuorovaikutus asukkaiden kanssa ja tiivis asukasyhteistyö lisäävät asumisen turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Konserni toteuttaa vuosittain laajan asiakastytyväisyyskyselyn. Vuoden 2016 tutkimuksessa asiakkaat pitivät keskeisenä vahvuutena asuntojen hyvää

sijaintia ja niiden laatua. Valtaosa vastaajista, 71 prosenttia, piti asuntojen laatua kilpailukykyisenä.

Jatkuvaluonteisesti toteutettavassa uuden asiakkaan kyselyssä arvioidaan asiakaspalvelua, isännöintiä ja huoltoa. Uuden asiakkaan kyselystä saatavat tulokset ovat erittäin hyviä. Esimerkiksi asiakaspalvelu asunnon vuokraamisen yhteydessä sai arvosanan 4,27/5. Kyselyn Net Promoter Score (NPS) oli 35.

Liiketoiminta › Asuntoinvestoinnit kasvukeskuksiin

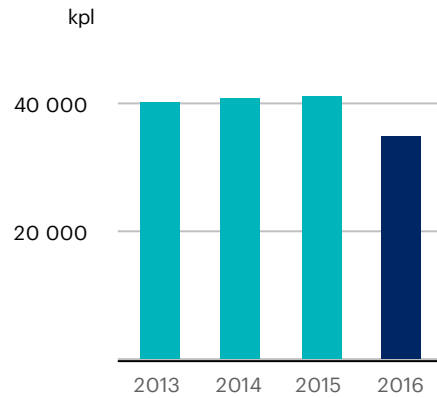
Asuntoinvestoinnit kasvukeskuksiin

Yhtiö on viiden vuoden aikana investoinut markkinaehtoiseen vuokra-asumiseen lähes 1,5 miljardia euroa. Vuonna 2016 konsernin investoinnit suomalaiseen vuokra-asumiseen olivat 696 miljoonaa euroa ja rakenteilla oli katsauskauden lopussa 1 536 uutta vuokra-asuntoa, joista Helsingin seudulla 1 220.

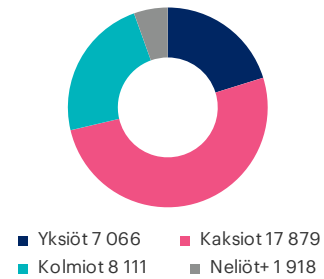
Uudiskohteiden rakentamisella, olemassa olevien kiinteistöjen ostoilla sekä peruskorjauksilla kehitetään ja lisätään vuokra-asuntojen tarjontaa voimakkaimman kysynnän alueilla. Konserni hoitaa ja kehittää asunto-omaisuuttaan kustannustehokkaalla ylläpito- ja korjaustoiminnalla sekä pitkäjänteisillä investoinneilla. Asunto-omaisuuden arvonkehityksen ja vuokrattavuuden varmistaminen ovat toiminnan pääpainopisteitä.

696
miljoonan euron
investoinnit vuokra-
asumiseen

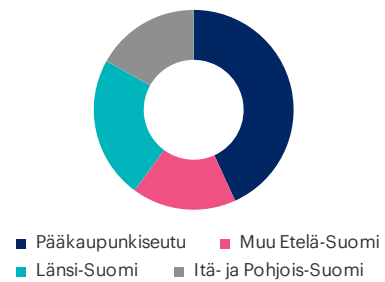
Asuntojen määrä



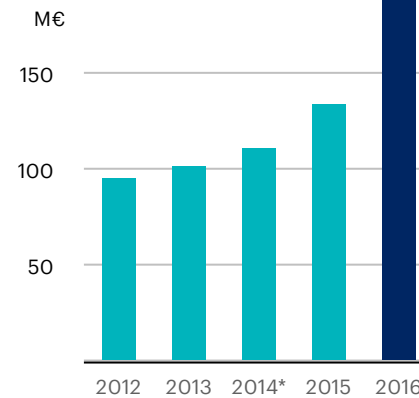
Huoneistojakauma



Maanlaajuinen asuntojen jakauma



Nettovuokratuotto (Lumo-liiketoiminta)



*Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja.

Liiketoiminta › Asuntoinvestoinnit kasvukeskuksiin › Kiinteistökehitys ja korjaustoiminta

Kiinteistökehitys ja korjaustoiminta

VVO-konserni kehitti vuonna 2016 muun muassa ylläpito- ja korjaustoiminnan kustannustehokkuutta. Erityisesti huoneistokorjausten kustannustehokkuus parani ja niiden kustannusseuranta kehittyi. Lisäksi asuntokorjausten työmaajätehuoltoa tehostettiin.

Konsernissa otettiin käyttöön hankintajärjestelmä. Volyymietua hyödynnettiin entistä pienemmissä, aikaisemmin keskitetyn hankinnan ulkopuolella olleissa kuluerissä. Päätyvät yhteistyösopimukset koskien huoneistokorjauksia, tuholaistorjuntaa, LVS-huoltoa ja IV-koneiden vuosihuoltoa uusittiin kilpailuttamalla.

Vuonna 2016 laajennettiin asuntojen [lämpötilojen reaaliaikaiseen mittaukseen perustuvaa lämmityksen säätöä kiinteistökannassa](#). Kyseisellä säätötavalla asuntojen lämpötilaolosuhteet pystytään pitämään tasaisen hyvinä eri sääolosuhteissa.

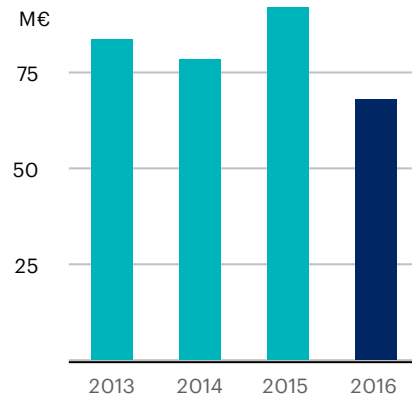
Kiinteistökehitys- ja korjaushankkeet

Helsingin Hakaniemessä sijaitsevan Saariniemenkatu 6:n rakennusurakasta allekirjoitettiin urakkasopimus Lujatalo Oy:n kanssa. Konserni saneeraa kohteen korkeatasoisiksi Lumo-asunnoiksi. Kohde peruskorjataan sisätiloiltaan ja talotekniikaltaan täysin. Peruskorjaus valmistuu syksyllä 2017.

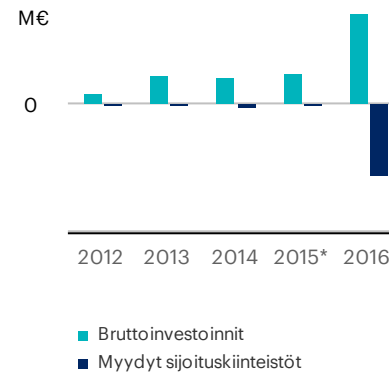
Espoon kaupunki varasi VVO-konsernille ja SRV:lle alueen Kivenlahden metrokeskuksen suunnittelua varten. Alueelle kaavaillaan noin 76 000 neliometriä asuintiloja ja noin 56 000 neliometriä liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä bussiterminaalia ja liityntäpysäköintiä. Kaikkiaan alueelle rakennetaan noin 1 200 asuntoa.

VVO Kodit Oy teki MM-Yritysrakentaja Oy:n kanssa urakkasopimuksen Helsingin Lönnrotinkatu 30:ssa olevan toimistotalon, Eliaksentalon, muuttamisesta vuokra-asunnoiksi ja liiketiloiksi. Helsingin Kampissa keskeisellä paikalla sijaitsevaan Eliaksentaloon toteutetaan 41 vapaarahoitteista, korkealaatuista Lumo-vuokra-asuntoa.

Korjaustoiminta

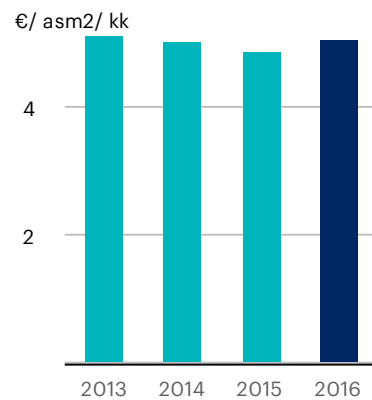


Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt



*Bruttoinvestointien laskentatapaa muutettu. Aikaisemmin esitetty rahavirran bruttoinvestoinnit, 31.12.2015 alkaen suoriteperusteiset investoinnit.

Kiinteistökannan hoitokulut



Liiketoiminta › Asuntoinvestoinnit kasvukeskuksiin › Uudistuotanto, ostetut ja myydyt kiinteistöt

Uudistuotanto, ostetut ja myydyt kiinteistöt

Uudistuotanto

VVO-konserni sopi Pohjola Rakennus Oy Uusimaan kanssa vuokra-asuntojen toteuttamisesta Helsinkiin, Vantaalle ja Hyvinkäälle lähes 50 miljoonan euron arvosta. Yhteensä rakenteille tulee tällä sopimuksella 263 Lumo-vuokra-asuntoa, jotka valmistuvat pääosin seuraavien kahden vuoden aikana.

Peab ja VVO-konserni allekirjoittivat sopimuksen kahden vapaarahoitteen kerrostalon eli 190 vuokra-asunnon ja pysäköintilaitoksen rakentamisesta Espoon Marinkalliin.

Skanska ja VVO-konserni sopivat neljän kerrostalon rakentamisesta Vantaan Veromieheen, Aerolan asuinalueelle osoitteeseen Pyhtäänkorventie 25. 139 uutta vapaarahoitteista asuntoa valmistuu helmikuussa 2018.

VVO Kodit Oy ja Lehto Group Oyj tekivät yhteistyösopimuksen yli 100 vuokra-asunnon rakentamisesta pääkaupunkiseudulle.

VVO Kodit Oy ja oululainen Temotek Oy tekivät yhteistyösopimuksen 73 Lumo-asunnon rakentamisesta Oulun Linnanmaalle. Asunnot valmistuvat vuoden 2017 aikana. Kohde sijaitsee Oulun yliopistokampuksen ja Oulun teknologiakylän välittömässä läheisyydessä.

Lemminkäinen ja VVO-konserni tekivät sopimuksen 67 vuokra-asunnon rakentamisesta Helsingin Vuosaareen, Kahvipavunkujalle. Asunnot valmistuvat syksyllä 2017.

Ostetut kiinteistöt

VVO Kodit Oy osti 4.7.2016 ICECAPITAL Housing Fund II rahaston, joka omistaa 2 274 vuokra-asuntoa. Ostetut asunnot ovat markkinaehtoisia ja valtaosa niistä sijaitsee Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla sekä Tampereella.

VVO-konserni teki esisopimuksen Metropolia Ammattikorkeakoulun käytössä olevien seitsemän kiinteistön ostosta. VVO-konserniin kuuluva VVO Kodit Oy allekirjoitti Helsingissä osoitteissa Onnentie 18, Sofianlehdonkatu 5, Tukholmankatu 10, Agricolankatu 1–3, Albertinkatu 40–42, Abrahaminkatu 1–3 ja Bulevardi 29–31 sijaitsevien kiinteistöjen ostoa koskevan esisopimuksen Helsingin kaupungin ja Merasco Real Estate Ltd Oy:n kanssa. Sopimuksen mukaan kohteiden kiinteän kauppahinnan osuus on yhteensä 80,9 miljoonaa euroa, joka perustuu tonttien toimistorakennusoikeuden kautta laskettuun arvoon. Kauppahinta voi muuttua ostajan hakemuksen mukaan tehtävän kaavamuutoksen rakennusoikeuden perusteella.

VVO Kodit Oy allekirjoitti esisopimuksen Rakennus Omera Oy:n ja e-House Oy:n kanssa koskien Helsingin Ristiretkeläisenkatu 19 koko osakekanta. Kohteeseen rakentuu 30 uutta Lumo-vuokra-asuntoa.

Myydyt kiinteistöt

Loppuvuodesta VVO-konserni allekirjoitti kauppakirjan, jolla sen eri yhtiöt myyvät yhteensä 1 344 eri puolilla Suomea sijaitsevaa markkinaehtoista asuntoa Avant Capital Partnersin hallinnoimalle yhtiölle. Kauppa saatiin päätökseen 31.1.2017.

Liiketoiminta › Asuntoinvestoinnit kasvukeskuksiin › Yhteistyöverkosto

Yhteistyöverkosto

Konsernin käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkoston kuuluvien yritysten tilaajavastuutietoja valvotaan jatkuvasti tilaajavastuu.fi-verkkosivuston Luotettava kumppani -palvelun kautta. Aktiivinen harmaan talouden torjunta on keskeinen osa toimintaa.

Hankintaperiaatteiden toteuttamista tukemaan tehtiin uusi hankintaohje, jota sovelletaan kaikissa VVO-konsernin hankinnoissa. Hankinnoissa noudatetaan kestäväen kehityksen periaatteita, jotka ohjaavat säästämään raaka-aineita, energiaa ja luontoa. Konserni noudattaa hyvää liiketoimintatapaa ja toimii eettisten periaatteiden mukaisesti kaikkien toimittajiemme ja alihankkijoidemme kanssa.

Verojalanjälki ja välillinen työllistäminen

Arvio VVO-konsernin vuoden 2016 veroista ja veronluonteisista maksuista on yli 100 miljoonaa euroa. VVO-konsernin 696 miljoonan euron investoinneissa vuonna 2016 oli RT/VTT:n selvityksessä vuoden 2016 tuloksen mukaan arvioituna veroja ja veronluonteisia maksuja 41 prosenttia eli koko hankintaketjussa yhteensä noin 285 miljoonaa euroa mukaan lukien tilikauden aikana ostettujen kohteiden verovaikutus.

VVO-konserni on oman henkilökunnan lisäksi merkittävä välillinen työllistäjä ostojen ja investointien kautta. Kiinteistönhoidon, siivouksen sekä korjaus- ja rakennusurakoinnin välillinen työllistävä vaikutus oli noin 5 111 henkilötyövuotta vuonna 2016.

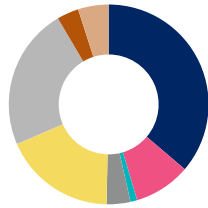
5 111
välillinen
työllistäminen
henkilötyövuosissa

Työmaiden työturvallisuusindeksi

Työolosuhdemittari (TR-mittari) on rakennustyömaan työturvallisuuden havaintomenetelmä, jonka avulla seurataan keskeisiä tapaturmiin vaikuttavia asioita työmaalla. VVO-konsernin näkökulmasta mittari on tärkeä työturvallisuuden hyvän tason säilyttämiseksi. Tietoa on kerätty konsernissa vuodesta 2013 alkaen.

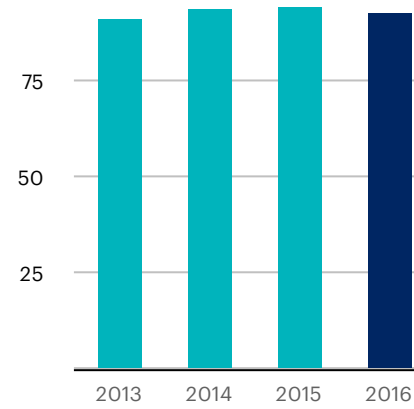
Tarjouspyyntövaiheessa projektipäällikkö päättää TR-mittarin vähimmäistason. Kohteen aloituskokouksessa määritellään tavoitetasot yhdessä urakoitsijan kanssa. Näitä TR-mittarin lukuja verrataan työmaalla mitattuihin lukuihin kuukausittain työmaakokouksissa.

VVO-konsernin verojalanjälki 2016, M€



- Tuloverot 36,7
- Kiinteistöverot 9,3
- Varainsiirtoverot 1,1
- Työnantajamaksut 3,9
- Investointeihin sisältyvä tilittämätön alv 18,4
- Muihin hankintoihin sisältyvä tilittämätön alv 23,3
- Tilitetty alv 3,6
- Ennakkonpidätykset palkoista 5,0

TR-mittari



Liiketoiminta › Ympäristön huomioiminen

Ympäristön huomioiminen

VVO-konsernin keskeiset ympäristövaikutukset liittyvät rakennuttamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon. Merkittävin ympäristövaikutus on asuntokannan energiankäytöstä syntyvillä hiilidioksidipäästöillä. Suomessa rakennusten energiankulutus on 39 prosenttia kokonaisenergiankulutuksesta, mikä vastaa 30 prosenttia kasvihuonekaasupäästöistä.

VVO-konsernilla on energianhallinnassa pitkät perinteet. Kulutusseuranta on ollut käytössä jo 1980-luvulta, ja ensimmäinen ympäristöohjelma on käynnistetty 1990-luvulla. Kiinteistökannan energiankäyttöä tehostetaan ylläpidolla ja käyttöön liittyvillä toimenpiteillä asumisviihtyvyys huomioiden. Kiinteistöjen vuosittaiset hoitokulut ovat noin 116 miljoonaa euroa, josta runsas kolmannes on energiaan kohdistuvia kuluja. Paremmalla energiatehokkuudella hillitään kiinteistöjen hoitokulujen nousua ja vähennetään kasvihuonekaasupäästöjä. Ilman viisasta energian käyttöä kustannusten osuus olisi kasvanut 2000-luvulla voimakkaasti energian hinnan nousun vuoksi.

Vuonna 2016 VVO-konsernin kiinteistökannan lämpötilakorjattu lämmitysenergian ominaiskulutuksen muutos oli -2,4 % (2015 -0,8 %) edeltävään vuoteen verrattuna. Vastaavasti vedenkulutuksen ominaiskulutuksen muutos oli +1,6 % (-1,1 %) ja kiinteistösähkön ominaiskulutuksen muutos -0,3 % (-2,6 %)

Käytetyn lämpöenergian tuotannon aiheuttamat hiilidioksidipäästöt olivat 49 000 (54 000) tonnia. VVO-konserni pyrkii vähentämään energiankäytöstä aiheutuvia ympäristövaikutuksia käyttämällä kiinteistösähkönä hiilivapaasti tuotettua energiaa. 99 prosenttia kiinteistöistä lämmitetään kaukolämmöllä.

Asumisviihtyvyyden ja -terveyden sekä viisaan energiankäytön tasapainoa haetaan lämmön talteenottoa lisäämällä. VVO-konserni lisää tulevana vuosina lämpöpumppujen avulla ilmanvaihdon lämmön talteenottoa olemassa olevassa rakennuskannassa. Lisäksi

asumisolosuhteiden mittaamista on lisätty viime vuosien aikana merkittävästi. Uusissa kiinteistöissä huonelämpötiloja ja ilmanvaihdon toimintaa mitataan automaattisesti. Vanhemmissa taloissa mittaukset tehdään säännöllisinä otantamittauksina, mutta myös erilaisia IoT-tekniikkaan perustuvia mittausjärjestelmiä on otettu käyttöön. Lisääntyneen mittaustiedon avulla voidaan varmistaa, että kiinteistöjen säädöt ovat energiatehokkaat ja huoneistojen sisäilmaolosuhteet ovat mahdollisimman oikeat.

Energiatehokkuuden parantaminen tehokasta korjausrakentamisen yhteydessä

Energiatehokkuuslaki velvoittaa suuret yritykset tekemään yrityksen energiakatselmuksen neljän vuoden välein. Yrityksen energiakatselmuksessa selvitetään yrityksen tai konsernin kaikkien toimipaikkojen energiankulutusprofiili ja tunnistetaan mahdollisuudet energiansäästöön.

VVO-konsernin energiakatselmuksen mukaan korjaustoiminnassa energiatehokkuuden parantaminen on tehokkainta, kun se otetaan huomioon osana muita korjaustoimenpiteitä. Yksittäisen rakenneosan energiatekninen parantaminen muun korjauksen yhteydessä on huomattavasti kustannustehokkaampaa kuin erilliset energiakorjaukset.

99 %
kiinteistöistä
lämmitetään
kaukolämmöllä

Kiinteistön energiatehokkuutta voidaan parantaa kustannustehokkaasti myös käytön ja ylläpidon aikaisella kulutusseurannalla ja käyttöteknisin keinoin.

VVO-konserni on mukana kehittämässä asumisen elinkaari- ja korjausrakentamisessa. Myös rakentamismääräykset ohjaavat energiankäytön tehostamiseen.

VVO-konserni mukana ympäristösopimuksissa

Ilmastokumppanuussopimus Helsingin kaupungin kanssa jatkuu. VVO-konserni on sitoutunut myös Vuokratalojen Energiatehokkuussopimukseen (VAETS), jossa 2016 tavoitteiksi oli asetettu seitsemän prosentin lämmitysenergiänsäästö vuoden 2009 tasoon verrattuna. Sopimuksessa vuodelle 2016 asetetut säästöavoitteet on saavutettu ja kiinteistösähkön osalta ylitetty. VVO-konserni päätti liittyä VAETS II -sopimukseen 14.10.2016. Asuntosijoitusyhtiön tavoitteena on 7,5 prosentin energiänsäästö vuoteen 2025 mennessä.

VVO-konserni on ainoana suomalaisena kiinteistöalan toimijana mukana Climate Leadership Councilissa. Jäsenenä VVO-konserni voi vaikuttaa ilmastoasioihin ja julkiseen keskusteluun. CLC:stä saadaan paljon innovaatioita ja käytännön ratkaisuja. Vastavuoroisesti VVO-konserni tarjoaa ratkaisujen kehittäjille pilottikohteita ja asumisen arjen ääntä.

Tampereen Lumo-kotikeskus sai WWF:n Green Office -merkin käyttöoikeuden vuonna 2016. Tampereen ja Hämeenlinnan Lumo-kotikeskuksien sopimukset Green Office -ympäristöjärjestelmään liittymisestä allekirjoitettiin vuonna 2015. Konsernin päätoimitila Helsingissä on ollut Green Office -toimisto ohjelman perustamisesta eli vuodesta 2002 asti.

Energian kulutus

	2016	2015
Lämpöenergian kokonaiskulutus (GWh)	313	346
Lämpöindeksi koko kanta (kWh/rm ³)	36,8	39,0
Veden kokonaiskulutus miljoonaa kuutiometriä	3,1	3,6
Veden ominaiskulutus (l/rm ³)	346	347
Kiinteistösähkön kokonaiskulutus (GWh)	43,1	50,1
Kiinteistösähkön ominaiskulutus (kWh/rm ³)	4,8	4,8
CO ₂ (tonnia)	49 000	54 000