

# Q3

**Osavuosi-  
katsaus  
1.1.-30.9.2014**

**VVO-yhtymä Oyj**



Etusivu » Yhteenveto

## Katsauskausi tammi-syyskuu 2014

- Liikevaihto oli 277,9 (258,6) miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvu perustui vuokraustoiminnan tuottojen kasvuun sekä vaihto-omaisuuskohteiden myyntiin.
- Tulos ennen veroja oli 74,2 (66,7) miljoonaa euroa. Tuloskehitys perustuu ylläpitokustannusten hallintaan, pieneen vaihtuvuuteen, hyvään käyttöasteeseen ja alhaisiin rahoituskuluihin.
- Konsernin omistuksessa oli 40 668 (40 262) vuokra-asuntoa 30.9.2014. Rakenteilla oli 964 (821) vuokra-asuntoa.
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 132,3 (170,0) miljoonaa euroa. Investoinnit koostuivat uudistuotanto- ja korjausinvestoinneista sekä valmiin kannan ostoista.
- Omavaraisuusaste käyvin arvoin 30.9.2014 oli 41,8 (38,2) prosenttia.
- Taloudellinen vuokrausaste oli korkea eli 98,1 (98,4) ja vaihtuvuus oli matala eli 19,8 (19,5) prosenttia.

Etusivu » Yhteenveto » VVO lyhyesti



## VVO lyhyesti

Suomen suurin yksityinen vuokranantaja VVO-yhtymä Oyj tarjoaa vuokra-asuntoja eri puolilla Suomea, monipuolista ja vaivatonta vuokra-asumista sekä laajan asumisen palveluiden valikoiman. Asunto-omaisuuden käypä arvo on 3,5 miljardia euroa. VVO-konserniin kuuluu yli 40 000 asuntoa, joista yli 14 000 asuntoa on VVO- ja yli 26 000 Lumo-asuntoa.

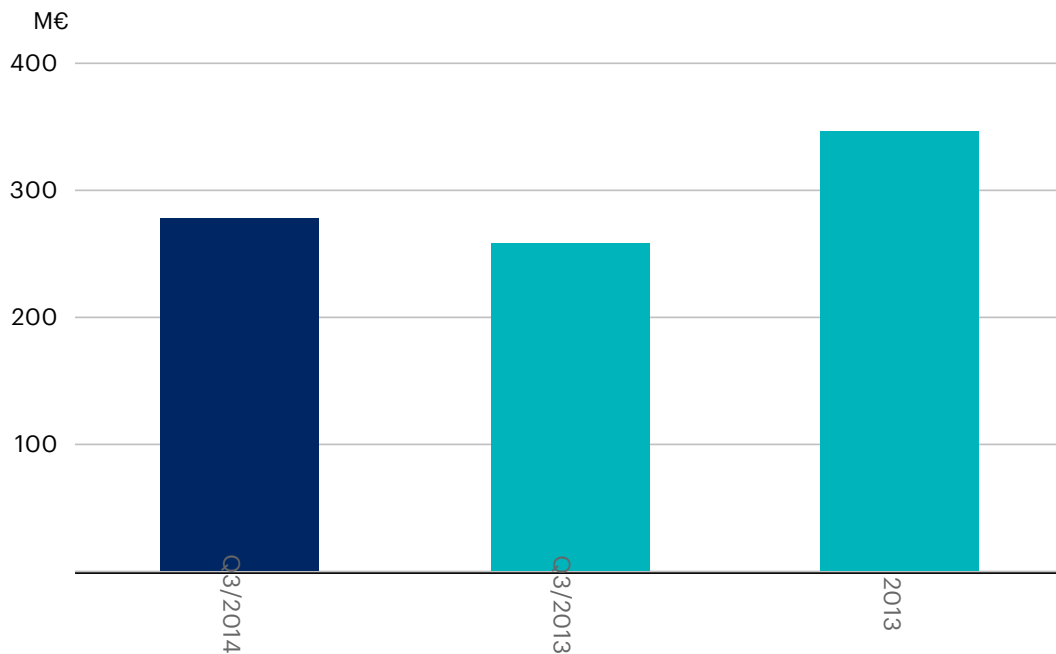
Etusivu » Yhteenveto » Tunnusluvut

## Keskeiset tunnusluvut

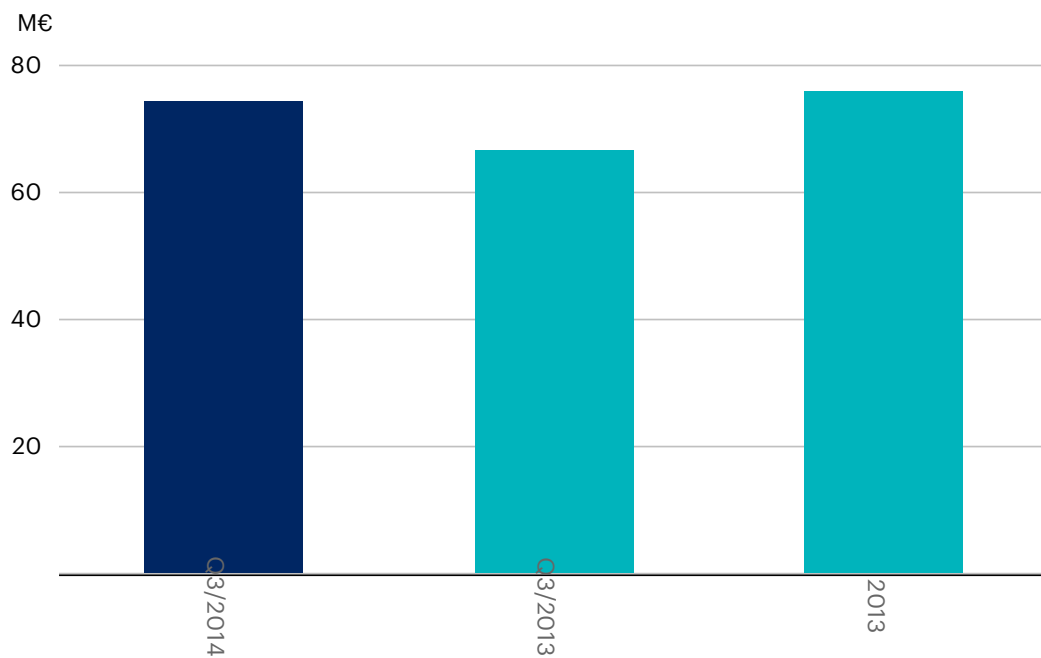
VVO-konserni	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013	1.1.-31.12.2013
Liikevaihto, M€	277,9	258,6	346,6
Liikevoitto, M€	108,1	96,8	116,2
% liikevaihdosta	38,9	37,5	33,5
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, M€	74,2	66,7	75,9
% liikevaihdosta	26,7	25,8	21,9
Osakekohtainen tulos, €	7,88	6,79	10,07
Taseen loppusumma, 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€	3 473,0	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

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

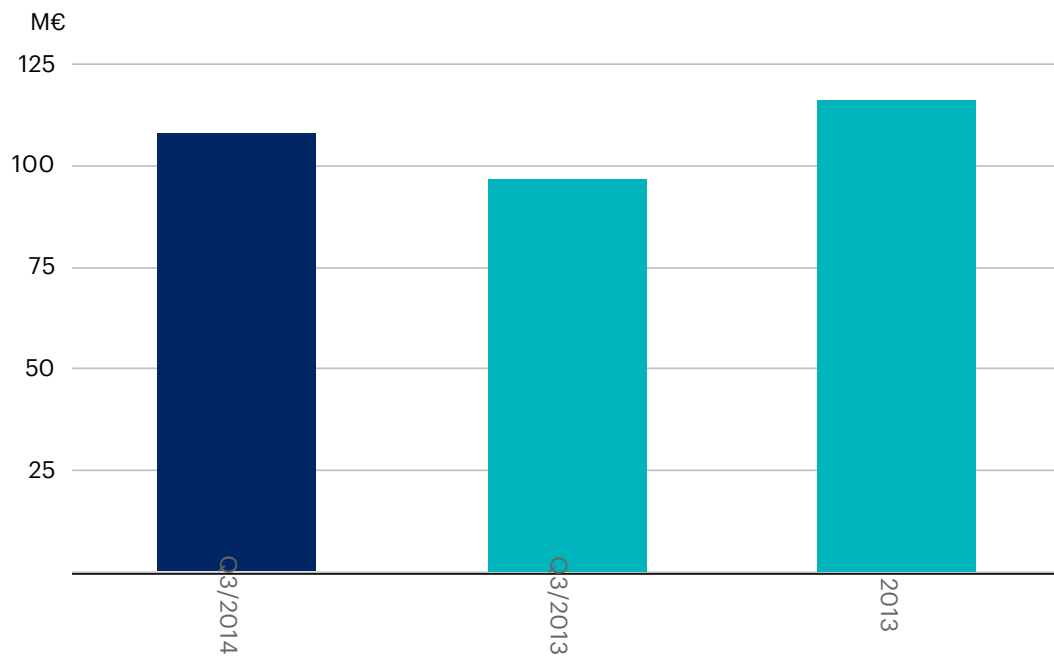
## Liikevaihto Q3/2014



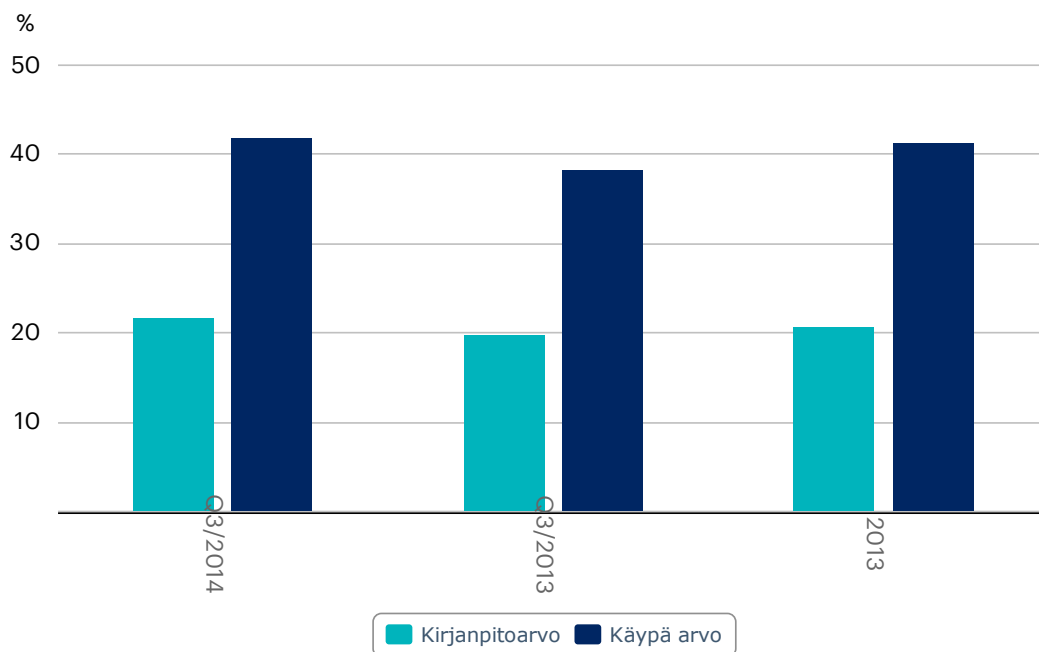
## Tuloskehitys Q3/2014



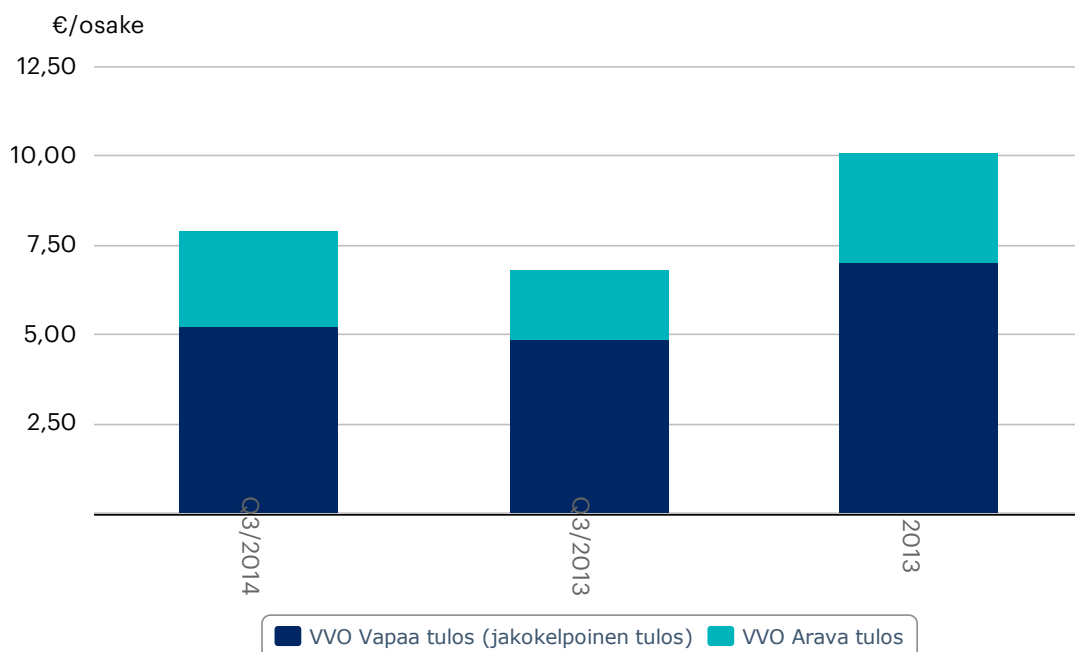
### Liikevoitto Q3/2014



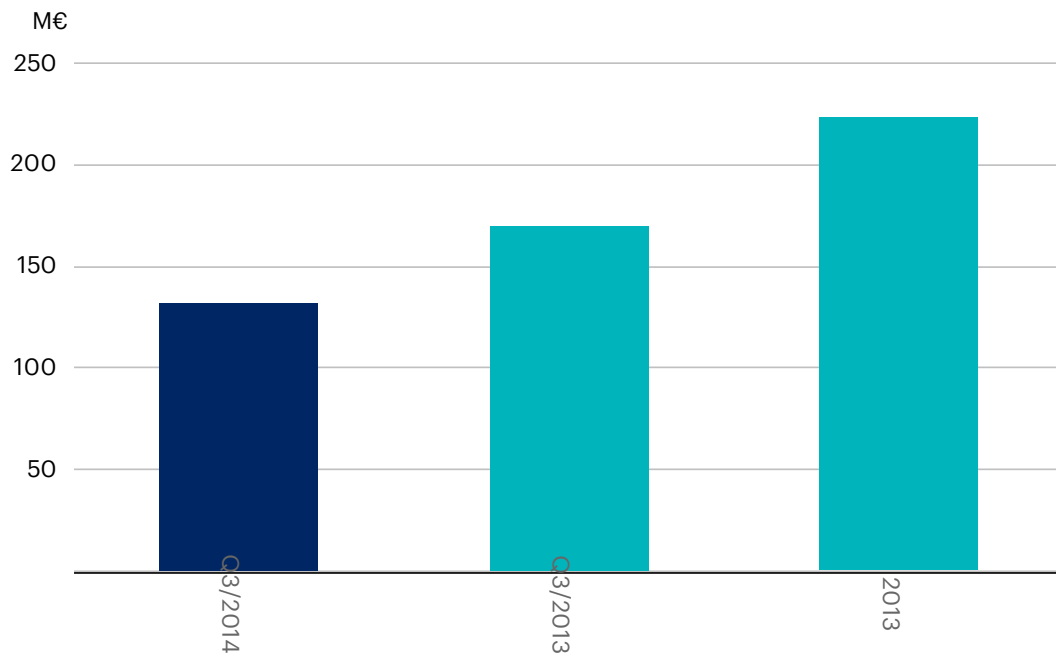
## Omavaraisuusaste Q3/2014



## Osakekohtaiset tunnusluvut Q3/2014



## Bruttoinvestoinnit Q3/2014





Etusivu » Taulukot » Konsernituloslaskelma

## 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
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	492	240	353
Poistot ja arvonalentumiset	-38 471	-39 697	-53 701
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.

Etusivu » Taulukot » Konsernitase

## Konsernitase

1 000 €	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
<b>VASTAAVAA</b>			
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
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>2 544 867</b>	<b>2 449 970</b>	<b>2 468 549</b>
<b>VASTATTAVAA</b>			
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
<hr/>			
Vieras pääoma			
<hr/>			
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 806 602	1 806 320	1 789 625
<hr/>			
Lyhytaikainen vieras pääoma	186 224	157 436	168 391
<hr/>			
Vieras pääoma yhteensä	1 992 826	1 963 756	1 958 015
<hr/>			
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 544 867	2 449 970	2 468 549

Etusivu » Taulukot » Konsernin rahoituslaskelma

## Konsernin rahoituslaskelma

1 000 €	1.1.-30.9.2014	1.1.-30.9.2013	1.1.- 31.12.2013
Liiketoiminnan rahavirta			
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	74 166	66 671	75 868
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	38 471	39 697	53 700
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-1 546	-590	-576
Rahoitustuotot ja -kulut	33 969	30 158	40 303
Muut oikaisut	-5 435	-8 329	-8 739
Liiketoiminnan rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	139 624	127 607	160 556
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	-699	-1 147	1 180
Vaihto-omaisuuden muutos	9 870	430	-632
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	-13 830	-5 903	-2 690
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	134 965	120 987	158 413
Maksetut korot ja maksut			
muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-34 894	-37 375	-46 754
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	803	1 846	2 294
Maksetut välittömät verot	-13 911	-11 200	-15 483
Liiketoiminnan rahavirta (A)	86 963	74 259	98 470
Investointien rahavirta			
Investoinnit	-132 300	-155 387	-208 196

Luovutustulot	11 315	13 527	16 816
Myönnettyjen pitkäaikaisten lainojen muutos	40	20	20
Saadut korot ja osingot investoinneista	935	552	650
Investointien rahavirta (B)	-120 009	-141 288	-190 709
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	91 163	161 807	181 977
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-46 231	-49 946	-58 800
Lyhytaikaisten lainojen muutos	452	9 000	5 849
Rahoitusarvopaperit	-2 478	-22 263	-8 662
Maksetut osingot	-16 286	-14 805	-14 805
Rahoituksen rahavirta (C)	26 621	83 793	105 559
Rahavarojen muutos (A+B+C)	-6 426	16 764	13 319
Rahavarat kauden alussa	142 283	128 963	128 963
Rahavarat kauden lopussa	135 857	145 727	142 283

Rahavarat sisältävät pankkitilit, likvidit pankkien talletustodistukset ja sijoitustodistukset.

Etusivu » Toimitusjohtajan katsaus



## Vuokra-asuntomäärä kasvoi ja Lumo laajensi asumisen palveluita

Palvelukokemuksen kehittäminen ja asumisen palvelut ovat tätä päivää. Vuokra-asumisen arvostuksessa nousee esiin huolettomuus, helppous ja vaivattomuus – sekä yhä enenevässä määrin toiveet lisäpalveluille. Vahvistaaksemme viestiämme monipuolisesta tarjonnastamme olemme tuoneet markkinoille tänä syksynä uuden vuokra-asumisen brändin. VVO:n rinnalle on syntynyt Lumo.

Markkinaehtoisen vuokranmäärityksen Lumo tarjoaa uuden ajan palveluita vuokra-asumiseen ja antaa asukkaalle entistä enemmän valinnanvapautta. Asukas tekee asunnosta kodin ja me teemme kaikesta muusta mahdollisimman vaivatonta. VVO-brändin asunnot ovat valtion tukemaa tuotantoa, ja niissä noudatetaan omakustannusperiaatetta vuokranmäärityksessä.

Tuloskehitys on jatkunut erittäin hyvänä. Vuokraustoiminnan tulevaisuus näyttää ympäröivästä maailmasta huolimatta valoisalta. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 964 asuntoa, jotka kaikki ovat vapaarahoitteisia.

Tavoitteemme on jatkaa mittavia investointeja sekä kasvattaa asuntotarjonnan määrää Suomen kasvukeskuksissa. Tällä hetkellä vuokra-asuntojemme määrä on 40 668. Vuoden 2018 loppuun mennessä vuokra-asuntojemme määrä kasvaa 45 000:een 35 paikkakunnalla Suomessa.

Katsauskaudella julkistimme Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa tehdyn sopimuksen, joka sisältää 112 miljoonan euron arvosta vuokra-asuntotuotantoa Helsinkiin, Espooseen, Tuusulaan ja Lahteen.

Yhteensä rakenteille tulee tällä sopimuksella yli 500 asuntoa vuosien 2014 - 2018 aikana.

Loimme alalle kokonaan uudentyypin toimintatavan ja sopimusrakenteen, jota pyrimme hyödyntämään myös jatkossa uudisinvestoinneissamme. Hartelan kanssa tehty sopimus sisältää vuokra-asuntohankkeita ennen kaikkea pääkaupunkiseudulla. Sopivan kokoisille, hyvien julkisten liikenneyhteyksien ja palvelujen vaikutuspiirissä oleville vuokra-asunnoille on tarvetta erityisesti Helsingin seudulla.

Strategisena tavoitteenamme on olla vuokra-asumisen ykkösvalinta. Keskiössä ovat vuokra-asuntomäärän kasvattaminen ja erinomainen asiakaskokemus. Asiakaskokemus syntyy monipuolisista asumisen ratkaisuista, helposta ja vaivattomasta asiointista sekä sujuvista sähköisistä palveluista.

Asiakkaamme ovat ottaneet erinomaisesti käyttöön sähköisen vuokrasopimuksen tekemisen alusta loppuun. Asiakkaistamme yli 60 prosenttia allekirjoitti sähköisen vuokrasopimuksen. Sähköisen allekirjoituksen käyttö on lisääntynyt tasaisesti koko maassa.

Tuoreen vuosittain toteuttavan asiakastyytyväisyystutkimuksemme mukaan asiakkaamme ovat tyytyväisiä: 92 % asiakkaistamme on jo suositellut tai olisi valmis suosittelemaan VVO:ta vuokranantajana.

Kiitos kuluneesta katsauskaudesta ja hyvää syksyä!

Jani Nieminen  
toimitusjohtaja

Etusivu » Taulukot » Tunnuslukujen laskentakaavat

## Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus, vuoden keskiarvo}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} + \text{Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Korottomat velat, vuoden keskiarvo}} \times 100$
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{Saadut ennakot}} \times 100$
Osakekohtainen tulos, € =	$\frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Oma pääoma / osake käyvin arvoin, € =	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{Arvoero} - \text{Lask.veron osuus arvoerosta}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$



Etusivu » Tammi-syyskuu

## Toimintaympäristö

### Yleinen toimintaympäristö

Maailmantalouden kasvu on alkuvuoden ennusteita hitaampaa. Myös Suomen kansantalouden kasvunäkymät ovat heikentyneet. Yksityinen kulutus ei kasva, investoinnit laskevat ja työttömyysaste on nousussa. Yleinen talouden epävarmuus jatkuu, ja kuluttajien luottamus talouteen on keskimääräistä heikompi. Korjojen voidaan olettaa pysyvän alhaalla. Rahoitusmarkkinoissa ei ole ollut oleellisia muutoksia.

### Toimialan toimintaympäristö

Vuokra-asuntojen kysyntä on jatkunut hyvällä tasolla. Pienillä vuokra-asunnoilla ja uudiskohteilla on hyvä menekki erityisesti kasvukeskuksissa. Sen sijaan isojen asuntojen kysyntä vanhoissa kohteissa on hieman hidastunut. Pääkaupunkiseudulla on selkeä tarve uusille asunnoille.

Uuden tarjonnan painopiste on vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Kaavoituksen hitaus erityisesti pääkaupunkiseudulla heikentää vuokra-asuntojen tuotantoedellytyksiä.

Ympäristöministeriössä on valmisteilla lainmuutoksia, joilla muutetaan valtion tukeman tuotannon edellytyksiä muun muassa uuden 20 vuoden korkotukimallin avulla. Lainmuutoksilla saattaa olla vaikutuksia valtion tukemaan tuotantoon.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Segmenttikohtainen informaatio

## Segmenttikohtainen informaatio

VVO-konsernin taloudellinen kokonaisuus raportoidaan jaettuna kahteen segmenttiin. Segmenttijaon perusteena on aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite.

VVO Vapaa -liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ja sellaiset aravalainoitettut asunnot, joiden tuoton tuloutus on vapaata ja joihin kohdistuvat ara-valainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät viimeistään vuoteen 2025 mennessä. Myös vaihto-omaisuuden tonttivaranto ja myytävät asunnot kuuluvat VVO Vapaa -liiketoimintaan.

VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvat vuokra-asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvat konserniyhtiöistä VVO Asunnot Oy ja VVO Korkotukikiinteistöt Oy, joita koskee aravalainsäädännön mukainen voitonjakorajoite. Voitonjakorajoitteisista yhtiöistä voidaan tulouttaa kahdeksan prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n vahvistamille omille varoille. VVO Arava -liiketoimintaan kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin kolme miljoonaa euroa.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Liikevaihto ja tulos

## Liikevaihto ja tulos

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.-30.9.2014 oli 277,9 (258,6) miljoonaa euroa. VVO Vapaa -liiketoiminnan liikevaihto oli 146,2 (129,6) ja VVO Arava -liiketoiminnan 140,0 (137,1) miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvuun vaikuttivat molempien segmenttien vuokraustoiminnan tuottojen kasvu sekä VVO Vapaa -liiketoiminnan vaihto-omaisuuskohteiden myyntituotot.

Konsernin liikevoitto oli 108,1 (96,8) miljoonaa euroa eli 38,9 (37,5) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen veroja oli 74,2 (66,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy käyttöomaisuuskohteiden luovutusvoittoa ja -tappioita 5,4 (8,3) miljoonaa euroa. Tulokset perustuu ylläpitokustannusten hallintaan, pieneen vaihtuvuuteen, hyvään käyttöasteeseen ja alhaisiin rahoituskuluihin.

Rahoitustuottoja ja -kuluja tulokseen sisältyy -34,0 (-30,2) miljoonaa euroa. Tuloksesta ennen veroja 49,2 (47,3) miljoonaa euroa muodostuu VVO Vapaa -liiketoiminnasta ja 25,1 (19,7) miljoonaa euroa VVO Arava -liiketoiminnasta.

Liikevaihto

**277,9**

miljoonaa euroa

Tulos

**74,2**

miljoonaa euroa.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Tase ja rahoitus

## Tase ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 544,9 (2 450,0) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 539,8 (473,6) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste käyvin arvoin oli 41,8 (38,2) ja kirjanpitoarvoin 21,7 (19,8) prosenttia. Osakekohtainen oma pääoma käyvin arvoin laskettuna oli 217,12 (186,99) euroa (laskennallinen verovelka huomioitu). VVO Vapaa -liiketoiminnan omavaraisuusaste oli käyvin arvoin 49,0 (46,1) prosenttia ja kirjanpitoarvoin 26,1 (24,9) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 14,7 (14,3) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,3 (6,2) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat syyskuun lopussa 135,9 (145,7) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. 80 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli liikkeellä 48,0 (45,5) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 833,8 (1 787,1) miljoonaa euroa.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Tase ja rahoitus » Lainat ja korkosuojaukset

## Lainat ja korkosuojaukset

### VVO-konsernin lainat ja korkosuojaukset lainaryhmittäin

M€	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
Korkotukilainat	608,8	610,6	611,9
Vuosimaksu- ja asuntolainat	302,5	312,6	312,6
Markkinalainat	854,8	791,7	802,0
Muut lainat	19,8	26,7	21,0
Yritystodistukset	48,0	45,5	47,5
Yhteensä	1 833,8	1 787,1	1 795,1

	1.1. - 30.9.2014		1.1. - 30.9.2013	
Kiinteistölainojen korkokulut	M€	keskikorko-%	M€	keskikorko-%
Korkotukilainat *)	7,0	1,5	8,0	1,8
Vuosimaksulainat	8,6	3,8	9,9	4,2
Markkinalainat	10,5	1,9	9,5	1,8
- Suojauskulut mukaan lukien	17,0	3,0	15,6	3,0
Muut lainat	0,2	3,7	0,2	3,5
Kiinteistöjen lainat yhteensä	32,8	2,6	33,8	2,8

Korkosuojaukset, M€	30.9.2014	30.9.2013	31.12.2013
Markkinaehtoiset lainat	854,9	791,7	802,0
- Kiinteäkorkoiset	245,8	256,0	252,2
- Vaihtuvakorkoiset	609,1	535,7	549,8
Korkojohdannaissopimukset	434,8	347,2	344,9
Korko-optiot	28,0	28,0	28,0
Korkojohdannaisten arvo	-44,9	-28,9	-27,6

Suojausaste, %

80,0

76,0

74,0

\*) Valtion pankeille maksaman korkotuen määrä oli 0,2 (0,5) miljoonaa euroa.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

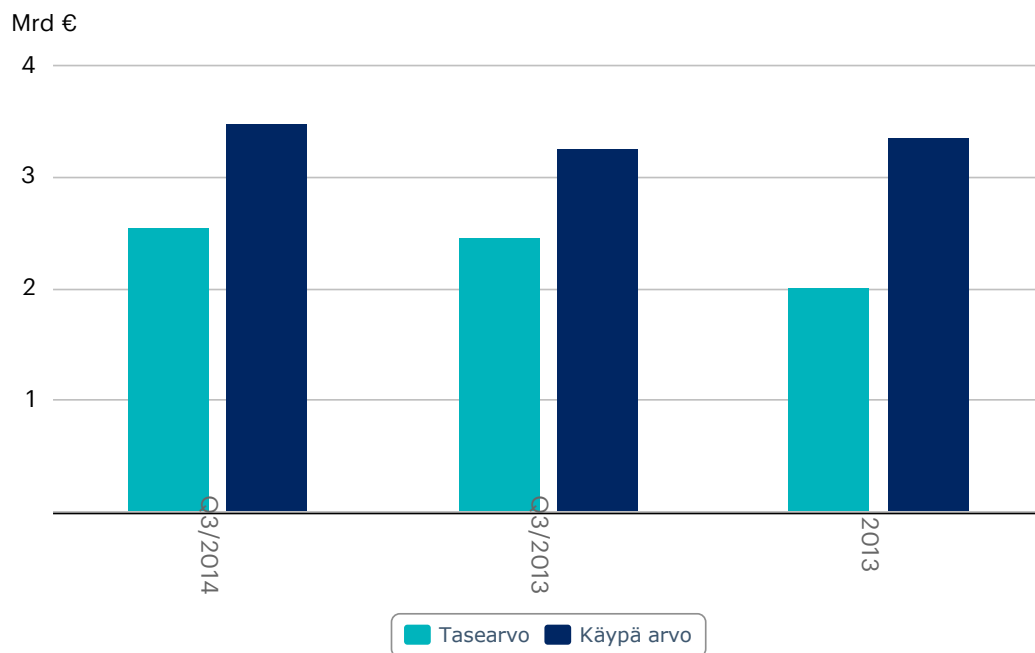
## Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

Konsernin 30.9.2014 omistama vuokra-asuntokanta oli 40 668 (40 262) asuntoa. Niistä 19 880 (19 488) kuului VVO Vapaa -liiketoimintaan ja 20 788 (20 774) VVO Arava -liiketoimintaan.

Konsernin omistamien vuokrattavien asuntojen ja vuokratalohteissa sijaitsevien liiketilojen käypä arvo määritetään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon. Viimeksi käyvän arvon määrittäminen on tehty 30.9.2014 tilanteesta. Käyvän arvon määrittämisen perusteet on esitetty vuoden 2013 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Vuokrattavien asuntojen ja vuokratalohteissa sijaitsevien liiketilojen käypä arvo 30.9.2014 oli 3 473,0 (3 235,8) miljoonaa euroa. Käypä arvo kasvoi katsauskaudella 121,9 miljoonaa euroa eli 3,6 prosenttia. Käyvän arvon kasvu johtui investoinneista, asuntojen hintojen kehityksestä sekä yksittäisten kohteiden aravarajoitusten päättymisestä. Arvoero oli 1 334,3 (1 206,1) miljoonaa euroa kasvaen katsauskaudella 21,3 miljoonaa euroa eli 1,6 prosenttia.

## Arvonkehitys Q3/2014





Etusivu » Tammi-syyskuu » Asuntovuokraus

## Asuntovuokraus

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste on erinomaisella tasolla ja oli katsauskaudella 98,1 (98,4) prosenttia. Katsauskauden aikana VVO:lle valmistui 550 (138) uutta pääosin vapaarahoitteista vuokra-asuntoa Helsinkiin, Espooseen ja Vantaalle.

Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 462 (249) asuntoa. Kokonaisvaihtuvuus oli 19,8 (19,5) prosenttia. Vaihtuvuus ilman sisäisiä vaihtoja oli 16,3 (16,1) prosenttia. Markkinaehtoisen vuokranmäärityksen piiriin (Lumo-asunnot) kuuluvien asuntojen, 26 493 (24 539) kappaletta, keskineliövokra oli katsauskauden lopussa 13,27 (12,83) euroa ja keskimäärin kauden aikana 13,12 (12,65) euroa. Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin (Omakustannus-tuoteryhmä) kuuluvien asuntojen, 14 175 (15 723) kappaletta, osalta vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 12,45 (12,03) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 12,37 (11,96) euroa.

Asuntojen kysyntä on pysynyt korkealla tasolla. Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 22 133 (23 140) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli keskimäärin 23,7 (25,4) kappaletta. Katsauskauden aikana saapui uusia asuntohakemuksia 54 752 (56 747) kappaletta.

Viimeisimmän mittauksen mukaan keskimääräinen asiakkuusaika oli samassa asunnossa 5,8 vuotta. Pitkät asiakassuhteet perustuvat asuntojen suunnitelmalliseen kunnossapitoon, monipuolisiin asukasetuihin ja aktiiviseen asukastoimintaan.

Tuoreen vuosittain toteuttavan asiakastyytyväisyystutkimuksen mukaan asiakkaat ovat tyytyväisiä: 92 (92) % asiakkaista ovat jo suositelleet tai olisivat valmiita suosittelemaan VVO:ta vuokranantajana.

VVO-konserni otti käyttöön kaksi vuokra-asumisen brändiä, VVO:n rinnalle syntyi Lumo. Markkinaehtoisen vuokranmäärityksen Lumo tarjoaa uuden ajan palveluita vuokra-asumiseen ja antaa asukkaalle entistä enemmän valinnan vapautta. VVO-brändin asunnot ovat valtion tukemaa tuotantoa, ja niissä noudatetaan omakustannusperiaatetta vuokranmäärityksessä.

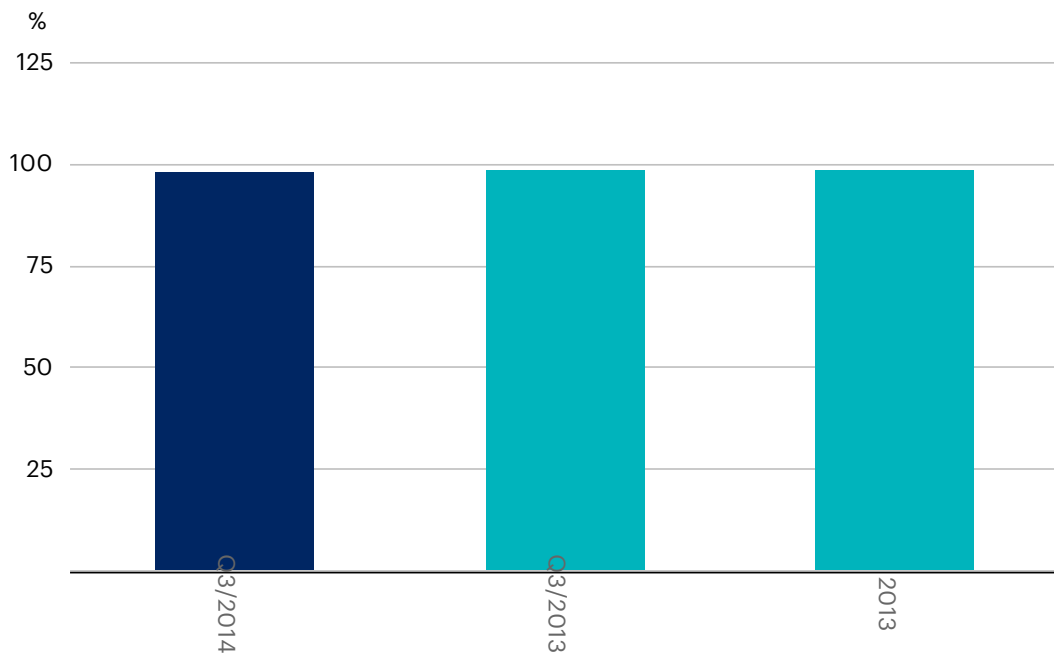
Asiakkaista yli 60 prosenttia allekirjoitti sähköisen vuokrasopimuksen. Sähköisen allekirjoituksen käyttö on lisääntynyt tasaisesti koko maassa. Vuokrasopimuksia tehdään noin 1 000 kuukausittain.

Internet-sivusto vvo.fi uudistui. Uudistuksessa on panostettu erityisesti asuntojen selailun helpottamiseen ja asuntohakemuksen mahdollisimman sujuvaan tekemiseen. Asunnon

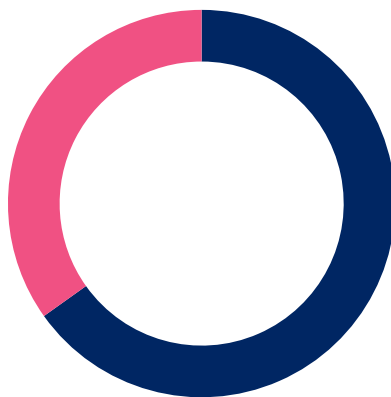
hakeminen onnistuu nyt myös eri päätelaitteilla, kuten matkapuhelimilla ja tableteilla.

Valtakunnallisia asukastapahtumia järjestettiin Linnanmäellä ja Särkänniemessä. Pohjois-Suomen VVO-kotikeskukset järjestivät asukasretken Ranuan eläinpuistoon. Tapahtumat keräsivät yhteensä noin 12 000 osallistujaa.

### Taloudellinen vuokrausaste Q3/2014



## Vuokra-asuntokanta 30.9.2014



■ Markkinavuokra 26 493 ■ Omakustannusvuokra 14 175

Etusivu » Tammi-syyskuu » Investoinnit ja kiinteistökehitys



## Investoinnit ja kiinteistökehitys

Katsauskaudella käynnistyi 493 (408) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 964 (821) asuntoa, jotka kaikki ovat vapaarahoitteisia. Rakenteilla olevista asunnoista Helsingin seudulla sijaitsee 651 (588) asuntoa ja 313 (233) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

Useita rakennuttamishankkeita sisältävään sadan miljoonan euron tarjouspyyntöön vastasivat useat rakennusliikkeet. VVO Kodit Oy sopi 29.8.2014 Rakennusosakeyhtiö Hartelan kanssa 112 miljoonan euron arvosta vuokra-asuntotuotantoa Helsinkiin, Espooseen, Tuusulaan ja Lahteen. Yhteensä rakenteille tulee tällä sopimuksella yli 500 asuntoa.

VVO osti katsauskaudella 74 (443) ja myi katsauskauden aikana 156 (264) asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat 132,3 (170,0) miljoonaa euroa. Investoinneista 19,7 (25,0) miljoonaa euroa kohdistui aktivoituihin korjausmenoihin.

VVO Vapaa -liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 120,5 (155,2), VVO Arava -liiketoiminnan osuus 11,8 (14,8) miljoonaa euroa.

Korjausmenot yhteensä olivat 53,1 (54,3) miljoonaa euroa, joista tulosvaikuttavia korjauksia oli 33,4 (29,2) miljoonaa euroa.

Rakenteilla

**964**

vuokra-asuntoa.

Investoinnit

**132,3**

miljoonaa euroa.

Kiinteistöjen lämpötilakorjattu lämmitysenergian ominaiskulutus oli katsauskauden aikana noin 0,5 % korkeampi kuin edellisvuoden vastaavana aikana.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Henkilöstö

## Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä tarkastuskauden lopussa oli 335 (331) ja tarkastuskaudella keskimäärin 338 (345). Lisäksi VVO:lla työskenteli noin 40 kesätyöntekijää.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Johtaminen ja hallinto

## Johtaminen ja hallinto

Hallituksen jäsen Antti Rinne erosi VVO-yhtymä Oyj:n hallituksesta 24.5.2014. Hallituksen tai johtoryhmän kokoonpanossa ei ole tapahtunut muita muutoksia.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Omistajat

## Omistajat

Yhtiön omistuksessa ei ole tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

### VVO:n suurimmat osakkeenomistajat

Osakkeenomistaja	% osakekannasta
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	18,00
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	16,98
Metallityöväen Liitto ry	9,70
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	8,73
Rakennusliitto ry	8,31
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	7,49
Ammattiliitto Pro ry	7,47
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry	7,46
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	5,99
Tehy ry	1,39
Muut	8,48
Kaikki yhteensä	100,00



Etusivu » Tammi-syyskuu » Yritysvastuu

## Yritysvastuu

VVO-yhtymä Oyj:n toiminta perustuu monipuolisen, turvallisen ja hyvän vuokra-asumisen tarjoamiseen. VVO osallistuu Suomen asuntopoliittiseen keskusteluun vuokra-asumisen aseman parantamiseksi.

1.7.2014 astuivat voimaan muutokset rakentamista koskevasta lainsäädännöstä. Ne velvoittavat työn tilaajan ja toteuttajan ilmoittamaan verottajalle rakennushankkeista urakka- ja henkilötietoja. VVO-konserni otti käyttöön hanketunnukset, joiden avulla tiedot ilmoitetaan verottajalle.

Petteri Tiihonen Kiinteistöhuolto Reilax Oy:stä palkittiin kiinteistönhoidon laadunmittauksessa VVO:n vuoden 2014 kiinteistönhoitajana.

VVO sai kunniamaininnan Vastuullinen kesäduuni -kampanjan kilpailussa suurten työnantajien sarjassa.

Virkeä-ohjelma aloitti joukkuetuen kehittämisprojektin, joka tulee hakuun vuonna 2015. Vuodesta 2012 stipendeillä on tuettu nuoria urheilijoita. Lisäksi sponsoroitavia on kuusi: Lassi Etelätalo, Henry Manni, Nooralotta Neziri, Emilia Soini, Venla Paunonen ja Tommi Pulli.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Rahoituksellisten riskien osalta tilanne ei ole olennaisesti muuttunut tilinpäätöksessä kuvatusta. Lainakantaan ei ole tullut oleellisia muutoksia.

Rahamarkkinoiden epävarmuus jatkuu ja siitä aiheutuvat rahoitusriskit liittyvät lähinnä korkomarginaalien nousuun ja muihin rahoitusehtojen heikkenemisiin.

Asuntojen mahdollisella hintojen laskulla olisi vaikutuksia kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Tarkempi kuvaus riskeistä ja epävarmuustekijöistä löytyy tilinpäätöksestä ja vvo.fi-sivustolta.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden päättymisen jälkeen ei ole ollut merkittäviä tapahtumia.

Etusivu » Tammi-syyskuu » Näkymät vuodelle 2014

## Näkymät vuodelle 2014

Suomalaisten yritysten näkymät ovat vuoden loppupuolelle vaatimattomat. Suhdannetilanne on kaikilla päätoimialoilla alle keskimääräisen. Talouden kehitykseen liittyvä epävarmuus jatkuu. Kuluttajien heikko luottamus talouteen näyttää jatkuvan ja käytettävissä olevien tulojen odotetaan edelleen supistuvan. Korkotason odotetaan säilyvän poikkeuksellisen alhaisena.

Asuntorakentamisen aloitukset supistuvat. Pääkaupunkiseudulla asuntoaloitusten määrän oletetaan kuitenkin pysyvän viime vuoden tasolla. Koko maan tasolla vapaarahoitteisten kerros- ja rivitaloasuntojen aloitusten määrä jäänee hieman alle vuoden 2013 tason. Vähistä vapaarahoitteiseen vuokra-asumiseen soveltuvista tonteista käydään kovaa kilpailua.

Valmiiden myymättömien asuntojen määrä on jatkanut kasvuaan, mikä hillitsee rakennusliikkeiden aloituksia. Korjausrakentamisen volyymin kasvu jatkuu.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän hyvällä tasolla. Uudistuotannon painopiste säilyy edelleen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Lisäksi omistusasuntomarkkinoilta siirtyy asuntoja vuokrauskäyttöön.

VVO-konsernin taloudellisen vuokrausasteen ja vaihtuvuuden odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla. Tuloskehityksen odotetaan pysyvän hyvänä erityisesti VVO Vapaa -liiketoiminnassa. Kasvukeskusten vuokra-asuntojen vakaan kysynnän vuoksi investoinnit jatkuvat vahvoina.

Etusivu » Taulukot » Segmenttituloslaskelma

## Segmenttituloslaskelma

1 000 €	VVO Vapaa 1- 9/2014	VVO Arava 1- 9/2014	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 1-9/2014	VVO Vapaa 1- 9/2013	VVO Arava 1- 9/2013	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 1-9/2013	VVO Vapaa 1- 12/2013	VVO Arava 1- 12/2013	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 1- 12/2013
Ulkoisen liikevaihto	139 900	137 954	27	277 881	123 375	135 183	27	258 585	165 943	180 631	36	346 610
Sisäinen liikevaihto	6 298	2 017	-8 315	0	6 183	1 957	-8 140	0	8 391	2 703	-11 094	0
Liikevaihto yhteensä	146 198	139 971	-8 288	277 881	129 558	137 139	-8 112	258 585	174 334	183 334	-11 058	346 610
Liiketoiminnan muut tuotot	6 848	496		7 344	9 258	621	200	10 079	10 449	1 179	200	11 828
Poistot ja arvon- alentumiset	-20 431	-18 073	33	-38 471	-20 228	-19 494	26	-39 697	-27 729	-25 999	27	-53 701
Osuus osakkuus- yritysten tuloksesta	356	311	-176	492	193	219	-172	240	71	331	-50	353
Liiketoiminnan ulkoiset kulut	-71 503	-67 570	-38	-139 112	-65 347	66 978	-49	-132 374	-90 977	-97 879	-63	-188 919
Liiketoiminnan sisäiset kulut	-1 320	-7 294	8 615	0	-1 372	-6 677	8 049	0	-1 936	-9 168	11 104	0
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	-72 824	-74 864	8 576	-139 112	-66 719	-73 655	7 999	-132 374	-92 913	107 047	11 041	-188 919
Liikevoitto	60 148	47 841	145	108 134	52 062	44 830	-59	96 834	64 212	51 798	160	116 171
Ulkoiset rahoitustuotot ja -kulut	-18 992	-14 976	-1	-33 969	-12 715	-17 447	0	-30 162	-17 688	-22 615	0	-40 303
Sisäiset rahoitustuotot ja -kulut	4 327	-4 057	-270	0	4 215	-3 943	-272	0	5 645	-5 283	-363	0

Rahoitustuotot ja -kulut	-14 666	-19 033	-270	-33 969	-8 499	-21 391	-272	-30 162	-12 043	-27 898	-363	-40 303
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	45 483	28 808	-125	74 166	43 563	23 440	-331	66 671	52 170	23 901	-203	75 868

Etusivu » Taulukot » Segmenttitase

## Segmenttitase

1 000 €	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 30.9.2014	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 30.9.2013	VVO Vapaa	VVO Arava	Konserni- yhdistely- toimen- piteet	Konserni 31.12.2013
Pysyvät vastaavat												
Aineettomat hyödykkeet	1 965	6 745		8 710	3 684	4 231		7 915	4 036	5 820		9 857
Aineelliset hyödykkeet	1 188 424	1 083 503	4 130	2 276 058	1 051 002	1 094 289	4 087	2 149 378	1 086 497	1 091 939	4 097	2 182 532
Osakesijoitukset	20 401	14 893	-9 530	25 764	17 885	14 284	-9 476	22 693	18 121	14 574	-9 354	23 341
	1 210 790	1 105 141	-5 400	2 310 531	1 072 571	1 112 804	-5 389	2 179 986	1 108 654	1 112 333	-5 257	2 215 730
Vaihtuvat vastaavat												
Vaihto-omaisuus ja ennakkomaksut	32 700			32 700	41 385			41 385	42 570			42 570
Saamiset	89 329	4 245	-82 753	10 821	92 929	5 006	-79 823	18 113	93 069	3 767	-81 002	15 834
Muu rahoitusomaisuus	14 238	40 720		54 958	33 991	30 768		64 759	19 562	32 571		52 132
Likvidit varat	66 912	68 888	57	135 857	87 087	58 604	35	145 727	78 418	63 824	41	142 283
	203 179	113 853	-82 697	234 336	255 393	94 379	-79 787	269 984	233 618	100 162	-80 961	252 819
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 413 969	1 218 994	-88 096	2 544 867	1 327 963	1 207 183	-85 177	2 449 970	1 342 272	1 212 495	-86 218	2 468 549
Oma pääoma												
Oma pääoma ja rahastot	113 800	2 859	-3 280	113 380	113 799	2 859	-3 374	113 284	113 800	2 859	-3 280	113 380
Voittovarat	251 069	175 651	-270	426 451	212 841	147 740	-227	360 354	228 696	156 142	-273	384 565
	364 869	178 510	-3 549	539 830	326 640	150 599	-3 601	473 638	342 496	159 001	-3 553	497 945
Vähemmistöosuus												
Vähemmistöosuus	3 708	9 702	-2 193	11 216	3 847	9 692	-2 185	11 353	3 799	9 500	-2 058	11 241
Vieras pääoma												
Koroton vieras pääoma	97 576	66 625	-4 224	159 977	109 710	72 803	-4 587	177 927	101 779	68 503	-5 985	164 296
Korollinen vieras pääoma												
Pitkäaikainen	864 827	909 003	-77 901	1 695 928	797 628	946 585	-69 090	1 675 123	804 993	949 795	-74 392	1 680 396
Lyhytaikainen	82 990	55 155	-229	137 915	90 138	27 504	-5 714	111 928	89 205	25 697	-231	114 671
	947 816	964 157	-78 130	1 833 844	887 766	974 089	-74 804	1 787 052	894 198	975 492	-74 623	1 795 067

	1 045 392	1 030 782	-82 354	1 993 820	997 476	1 046 893	-79 390	1 964 978	995 977	1 043 995	-80 608	1 959 363
VASTATTAVAA												
YHTEENSÄ	1 413 969	1 218 994	-88 096	2 544 867	1 327 963	1 207 183	-85 177	2 449 970	1 342 272	1 212 495	-86 218	2 468 549