

VVO-yhtymä Oyj  
**Osavuositarkastus 1-6/2016**



Etusivu » Yhteenveto » Yhteenveto tammi-kesäkuusta 2016 (vertailukausi 1.1.–30.6.2015)

# Yhteenveto tammi-kesäkuusta 2016 (vertailukausi 1.1.–30.6.2015)

- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 89,9 (115,0) miljoonaa euroa. Bruttoinvestoinnit olivat 49,3 (62,8) prosenttia liikevaihdosta.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 3,6 (3,9) miljardia euroa. Käypää arvoa alensi toteutettu 8 571 asunnon myynti. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,1 (8,5) prosenttia.
- Konsernin liikevaihto oli 182,3 (183,1) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.
- Tulos ennen veroja oli 105,3 (124,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 56,2 (47,2) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -26,9 (1,4) miljoonaa euroa. Luovutustappio mahdollisesti pienenee myöhemmin ARA-päätöstä koskevan muutoksenhaun seurauksena. 8 571 asunnon myynnin viivästymisen takia toteutuneet nettovuokratuotot ja luovutustappiot ovat noin 15,5 miljoonan euroa ennakoitua suuremmat. Kaupan viivästymisellä ei kuitenkaan ole oleellista vaikutusta konsernin liikevoittoon. Konsernin hyvä tulos perustuu käyvän arvon muutokseen, alhaisiin rahoituskuluihin, hyvään taloudelliseen vuokrausteeseen ja ylläpitokulujen hallintaan.
- Nettovuokratuotto oli 116,5 (113,2) miljoonaa euroa, joka on 63,9 (61,8) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoa kasvattivat valmistunut uudistuotanto, lisääntyneet vuokratuotot sekä ylläpito- ja korjauskulujen hallinta.
- Taloudellinen vuokrauste säilyi hyvänä ja oli 96,9 (97,4) prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 303 (1 385) vuokra-asuntoa.
- Konsernin omistuksessa oli 32 736 (40 674) vuokra-asuntoa 30.6.2016.
- Yhtiö täsmentää näkymiään nettovuokratuottojen ja investointien osalta.

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu.  
Tässä osavuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Etusivu » Yhteenveto » Yhteenveto huhti-kesäkuusta 2016 (vertailukausi 1.4.-30.6.2015)

# Yhteenveto huhti-kesäkuusta 2016 (vertailukausi 1.4.–30.6.2015)

- Liikevaihto oli 86,4 (92,3) miljoonaa euroa. Liikevaihdon lasku johtui vuokra-asuntokannan myynneistä.
- Tulos ennen veroja oli 51,0 (64,1) miljoonaa euroa. Tulos laski 13,0 miljoonaa euroa. Tulosta heikensivät sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot -27,9 miljoonaa euroa. Luovutustappio mahdollisesti pienenee myöhemmin ARA-päätöstä koskevan muutoksenhaun seurauksena. Tulokseen sisältyy 42,1 (21,2) miljoonan euron nettovoitto käypään arvoon arvostamisesta.
- Nettovuokratuotto oli 55,8 (57,8) miljoonaa euroa, joka on 64,5 (62,7) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoa laskivat vuokra-asuntokannan realisoinnit.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli 96,9 (97,4) prosenttia.
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 46,2 (61,8) miljoonaa euroa.

Vertailuluvut suluissa viittaavat edellisvuoden vastaavaan jaksoon, ellei toisin ole mainittu. Tässä osavuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia.

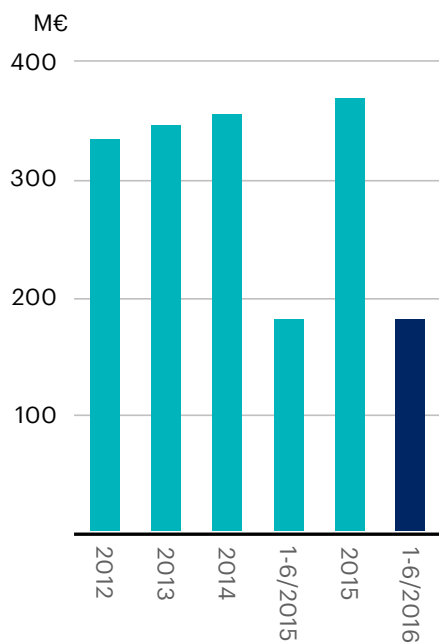
Etusivu » Yhteenveto » Keskeiset tunnusluvut

## Keskeiset tunnusluvut

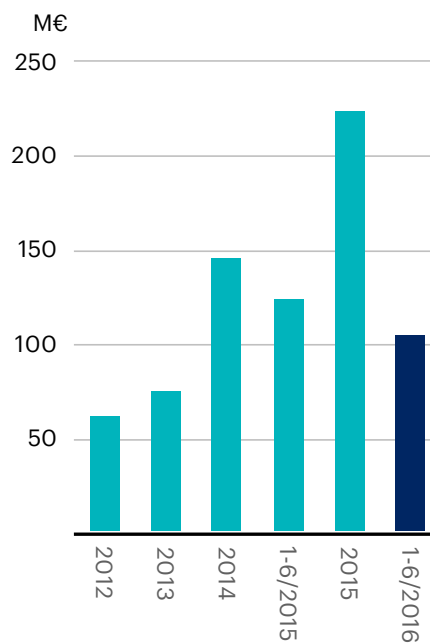
VVO-konserni	4-6/2016	4-6/2015	1-6/2016	1-6/2015	1-12/2015
Liikevaihto, M€	86,4	92,3	182,3	183,1	370,9
Nettovuokratuotto, M€	55,8	57,8	116,5	113,2	227,4
% liikevaihdosta	64,5	62,7	63,9	61,8	61,3
Tulos ennen veroja, M€	51,0	64,1	105,3	124,4	224,7
Osakekohtainen tulos, €	5,58	6,73	11,53	13,23	24,23
Osakekohtainen oma pääoma, €			238,10	224,44	234,85
Oman pääoman tuotto-% (ROE)			9,8	12,1	10,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)			7,1	8,5	7,6
Loan to Value, %			47,1	48,4	42,8
Omavaraisuusaste, %			43,6	40,9	41,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,0	97,4	96,9	97,4	97,6
Bruttoinvestoinnit, M€	46,2	61,8	89,9	115,0	235,0
Sijoituskiinteistöt, M€			3 607,8	3 865,4	3 999,2
Korollinen vieraspääoma, M€			1 713,4	1 887,0	1 494,6
Henkilöstö kauden lopussa			321	393	356

Konserni raportoi v. 2014 alkaen IFRS-lukuja

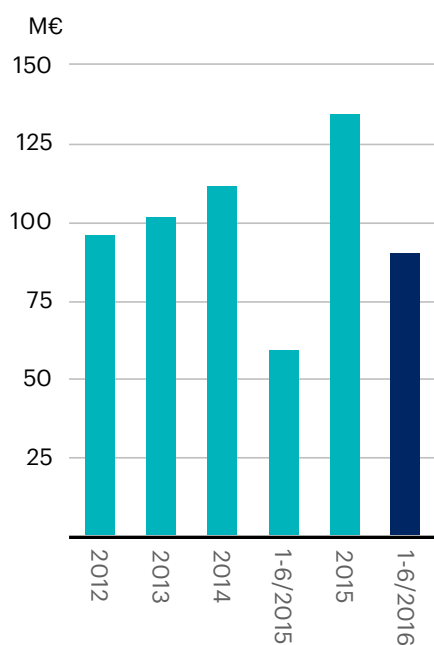
### Liikevaihto



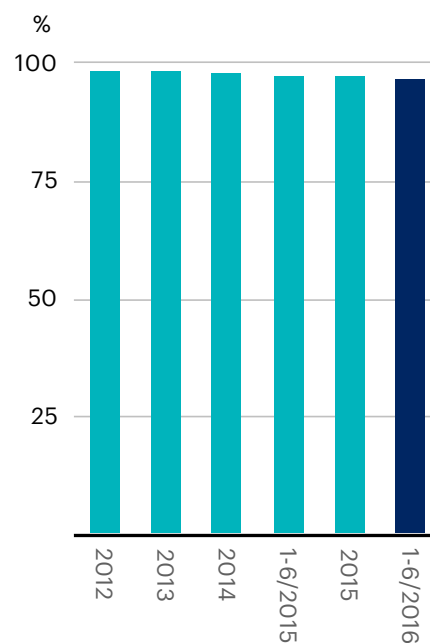
### Tulos ennen veroja



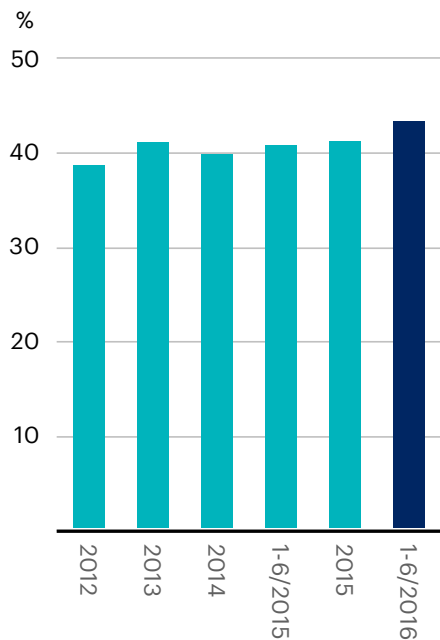
### Nettovuokratuotto (Lumo- liiketoiminta)



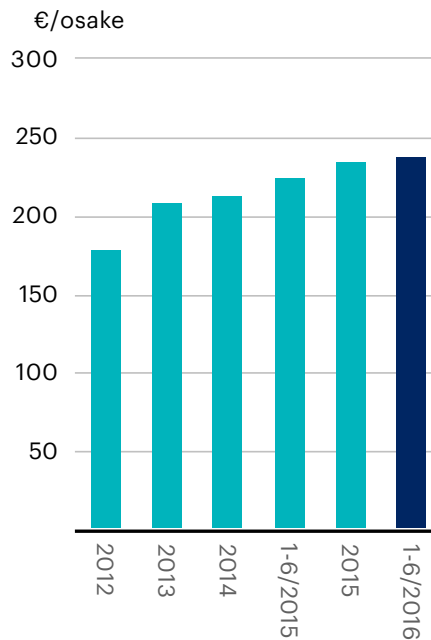
### Taloudellinen vuokrausaste



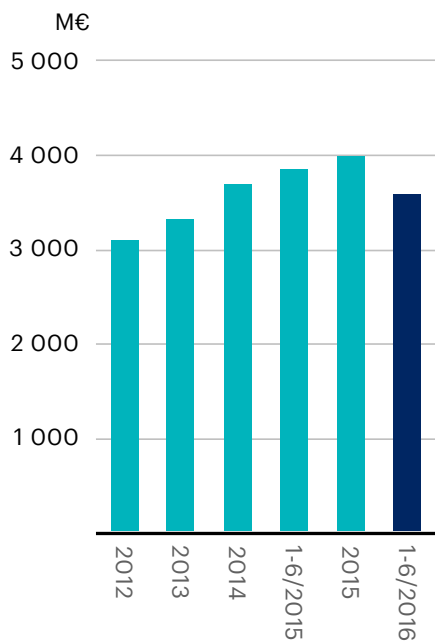
### Omavaraisuusaste



### Oma pääoma



### Arvonkehitys

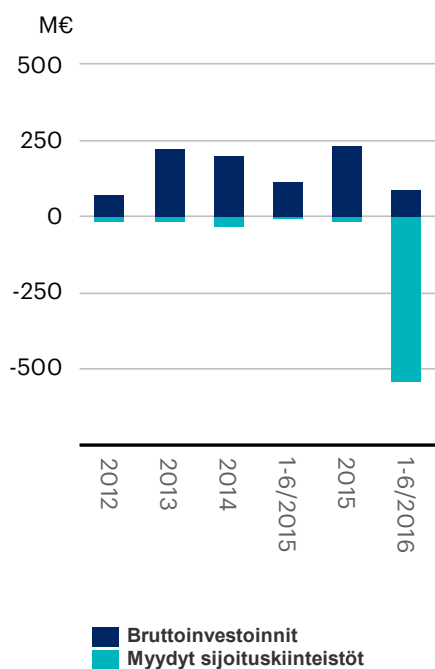


### Liiketoiminta 30.6.2016



■ Lumo-liiketoiminta 28 870  
■ VVO-liiketoiminta 3 866

### Bruttoinvestoinnit ja myydyt sijoituskiinteistöt



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

### Liiketoiminta 30.6.2015





Etusivu » Toimitusjohtajan katsaus



## Historiallinen investointi katsauskauden jälkeen toteuttaa strategista kasvutavoitetta

VVO-konsernin taloudellinen kehitys jatkui edelleen hyvänä katsauskaudella. Olemme edenneet strategiamme toteutuksessa systemaattisesti ja hakeneet kasvua markkinaehtoisessa toiminnassa investoimalla voimakkaasti sekä uudistuotantoon että olemassa olevan asuntokannan ostoihin. ICECAPITAL Housing Fund II -rahaston osto ja Y-Säätiön kanssa tehdyt kaupat tukevat strategiamme toteutumista erinomaisesti. Nyt Lumo-liiketoiminnan osuus konsernin asuntokannasta on jo lähes 90 prosenttia. Tarkensimme toukokuussa strategiamme ulottumaan vuoteen 2021, ja sen keskiössä on yhä erinomaisen asiakaskokemuksen tarjoaminen sekä investoiminen kasvuun kaupunkikeskuksissa.

Ostimme 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. Rahasto täydentää erinomaisesti konsernin olemassa olevaa asuntokantaa: asunnot ovat uusia ja niiden sijainnit kullakin paikkakunnalla ovat erinomaisia. Osto on osa strategian mukaisen kasvutavoitteen

toteuttamista.

ARA teki päätökset VVO-konsernin ja Y-Säätiön omistaman Kiinteistö Oy M2-Kodit välisessä kaupassa. ARAn tehtävä oli ostajan nimeäminen ja enimmäiskauppahinnan määrittäminen laissa yksilöidyn periaattein. Kaupan ensimmäinen osa toteutettiin 31.3.2016 ja loppukauppa 20.6.2016. Kauppahintaa mahdollisesti korotetaan myöhemmin muutoksenhaun seurauksena. VVO Asunnot Oy hakee ARAn enimmäisluovutuskorvauspäätökseen oikaisua tarvittavin keinoin.

Kehitimme myös uuden asumisen konseptin Lumo Kompaktin, joka julkistettiin katsauskaudella. Se on kehitetty kaupungistuvan Suomen, ja erityisesti pääkaupunkiseudun, tarpeisiin. Lumo Kompakti on kokonaisvuokraltaan markkinaa edullisempi vaihtoehto. Lumo Kompaktia on kehitetty myös joukkoistamalla nuorten keskuudessa. Konseptille etsitään soveltuvia tontteja.

Hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärellä oleville vuokra-asunnoille on kasvava kysyntä. Tavoittemme on jatkaa vuokra-asuntoinvestointeja Suomen kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Investointimme olivat katsauskaudella yhteensä 89,9 miljoonaa euroa. Rakenteilla vuokra-asuntoja oli 1 303.

Hyvää syksyä!

Jani Nieminen  
toimitusjohtaja

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Toimintaympäristö

# Toimintaympäristö

## Yleinen toimintaympäristö

Euroopassa suhdannetilanne parani katsauskauden alussa, mutta epävarmuus lisääntyi katsauskauden lopussa. Yhdysvaltojen talous kehittyi odotusten mukaan myönteisesti. Brexit eli Britannian EU:sta eroaminen ja siihen liittyvä prosessi saattaa hidastaa Euroopan talouskasvua.

Suomessa talous on heikossa kasvussa. Vienti ja teollisuustuotanto eivät ole elpyneet merkittävästi. 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. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat, kun taas muualla maassa ne laskivat hieman.

## Toimialan toimintaympäristö

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä. Pienillä vuokra-asunnoilla ja uudiskohteilla oli hyvä menekki erityisesti kasvukeskuksissa. Pääkaupunkiseudulla oli edelleen tarve uusille vuokra-asunnoille, vaikka tarjonta on lisääntynyt. Eräillä alueilla tarjonta vastaa jo kysyntää.

Uuden tarjonnan painopiste oli vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Uudisrakentamisen tai korjausrakentamisen hintatasossa ei tapahtunut huomattavaa muutosta. Omistusasuntotuotannon markkinatilanne mahdollisti vuokra-asuntojen rakennuttamisessa tavanomaista parempien neuvottelu-urakkahankkeiden toteutuksen. Kaupungistumisen jatkuminen näkyi kerrostalorakentamisen määrän kasvuna kasvukeskuksissa.

Kaavoituksen hitaus ja pula rakentamiskelpoisesta tonttimaasta erityisesti pääkaupunkiseudulla heikensivät vuokra-asuntojen tuotantoedellytyksiä.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Näkymät vuodelle 2016

# Näkymät vuodelle 2016

## Markkinanäkymät

Vaikka Suomen talous on palaamassa kasvu-uralle, odotetaan kasvun jäävän Suomen Pankin ennusteen mukaan muuta euroaluetta hitaammaksi vuonna 2016. Kasvu perustuu kotimaiseen kysyntään. Suomen talouden näkymiin vaikuttavat muun muassa heikko vienti, teollisuuden rakennemuutos, heikentynyt kustannuskilpailukyky ja työikäisen väestön määrän supistuminen. Työllisyyden näkymät ovat heikot. Yleisen korkotason ennakoidaan pysyvän edelleen alhaisena.

Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan jatkuvan vahvana suurimmissa kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kasvavat, ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Uudistuotannon painopisteen arvioidaan säilyvän edelleen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

Omistusasuntojen hintakehityksen odotetaan jatkuvan vakaana. Keskeisillä paikoilla sijaitsevien pienten asuntojen hintojen odotetaan nousevan hieman. Reuna-alueilla isojen asuntojen hinnat saattavat hieman laskea.

Rakennusliikkeiden aloitukset ovat verrattain alhaisella tasolla. Korjausrakentamisen volyymin kasvun arvioidaan jatkuvan.

## VVO-konsernin näkymät

VVO-konserni täsmentää näkymiään vuodelle 2016.

Vuoden 2016 aikana VVO-konsernin taloudellisen vuokrausasteen odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla vuokra-asuntojen kysynnän jatkuessa vakaana. Arvio perustuu voimassa oleviin vuokrasopimuksiin ja kasvukeskusten vakaaseen kysyntään. VVO-konserni arvioi, että nettovuokratuotot pysyvät vuoden 2015 tasolla. Investointien ennakoidaan olevan yli 600 miljoonaa euroa. Täsmennetyssä näkymässä on otettu huomioon 8 571 asunnon

myynnin ja 2 274 asunnon oston vaikutukset, arvio loppuvuoden vuokrausasteesta sekä rakenteilla olevien asuntojen määrä.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Liiketoiminta

## Liiketoiminta

VVO-yhtymä Oyj tarjoaa vuokra-asuntoja ja asumisen palveluita Suomen kasvukeskuksissa. Asuntosijoitusyhtiön visiona on olla asumisen edelläkävijä ja asiakkaan ykkösvalinta.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo katsauskauden lopussa oli 3,6 (3,9) miljardia euroa. VVO-konserni omisti katsauskauden lopussa 32 736 (40 674) vuokra-asuntoa.

Asuntovuokrausliiketoiminnan erityispiirteenä on liiketoiminnan vakaus ja ennustettavuus, mikä tukee toiminnan kehittämisedellytyksiä. Yrityksen liiketoiminnan luonne, vahva taloudellinen asema ja tuloksentelekyky mahdollistavat investoinnit erilaisissa suhdannetilanteissa.

ARA on 16.6.2016 tehnyt päätökset VVO-konsernin ja Y-Säätiön omistaman Kiinteistö Oy M2-Kodit välisessä kaupassa. ARAn tehtävä oli ostajan nimeäminen ja enimmäiskauppahinnan määrittäminen laissa yksilöidyn periaattein. Kaupan ensimmäinen vaihe toteutettiin 31.3.2016 ja toinen vaihe 20.6.2016. Kauppahintaa mahdollisesti korotetaan myöhemmin muutoksenhaun seurauksena. VVO Asunnot Oy hakee oikaisua ARAn enimmäisluovutuskorvauspäätökseen.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Segmenttikohtainen informaatio

## Segmenttikohtainen informaatio

VVO-konsernin liiketoiminta on jaettu kahteen segmenttiin, Lumo- (ennen VVO Vapaa) ja VVO-liiketoimintaan (ennen VVO Arava). Segmentit on nimetty uudelleen vuoden 2016 alusta alkaen. Muutoksella ei ollut vaikutusta raportoitaviin lukuihin.

Lumo-liiketoimintaan kuuluvat konsernin emoyhtiö VVO-yhtymä Oyj ja konserniyhtiöistä VVO Kodit Oy, VVO Vuokralatot Oy ja VVO Palvelut Oy sekä ne muut konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2017 loppuun mennessä. Osaan Lumo-liiketoimintaan kuuluvasta asunto-omaisuudesta kohdistuu aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia.

VVO-liiketoimintaan kuuluvat ne konserniyhtiöt, joiden omistamiin asuntoihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät vuokranmäärityksen rajoitukset päättyvät vuoden 2017 jälkeen. VVO-liiketoimintaan kuuluvissa yhtiössä on voitonjakorajoite ja niistä voidaan tulouttaa kahdeksan prosentin tuotto omistajan yhteisöön sijoittamille, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn vahvistamille alkuperäisille omille varoille. Tuotontuloutusrajoitusten piiriin kuuluvien yhtiöiden vuotuisesta tuloksesta tuloutettavissa oleva tuotto on yhteensä noin yksi (1) miljoona euroa.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Liikevaihto

## Liikevaihto

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.–30.6.2016 oli 182,3 (183,1) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto oli 138,4 (91,2) ja VVO-liiketoiminnan 44,6 (94,1) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.



Etusivu » Tammi-kesäkuu » Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

## Liiketoiminnan tulos ja kannattavuus

Konsernin nettovuokratuotto oli 116,5 (113,2) miljoonaa euroa, joka on 63,9 (61,8) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 90,5 (59,5) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 26,7 (55,0) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 105,3 (124,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 56,2 (47,2) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusvoittoja ja -tappioita -26,9 (1,4) miljoonaa euroa. Hyvä tulos perustuu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen, alhaisiin rahoituskuluihin, hyvään taloudelliseen vuokrausteeseen ja ylläpitokulujen hallintaan. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -21,2 (-17,2) miljoonaa euroa.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Tase, rahavirta ja rahoitus

## Tase, rahavirta ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 4 053,8 (4 072,9) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 1 762,6 (1 662,0) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 43,6 (40,9) prosenttia. Osakekohtainen oma pääoma oli 238,10 (224,44) euroa. Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste oli 43,0 (45,6) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 9,8 (12,1) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,1 (8,5) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat katsauskauden lopussa 310,4 (87,8) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. 200 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa liikkeellä 175,5 (99,8) miljoonaa euroa. Lisäksi konsernilla on 100 miljoonan euron sitovat luottolimitit ja 5 miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käyttämättä.

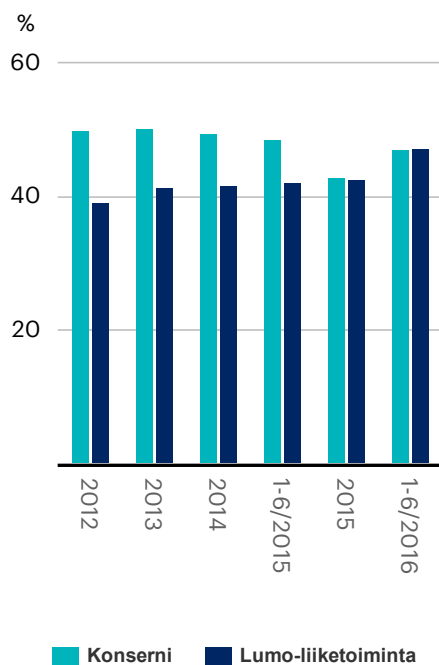
Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 713,4 (1 887,0) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 1 382,9 (1 027,1) miljoonaa euroa. Konsernin luottotusaste katsauskauden päättyessä oli 47,1 (48,4) prosenttia.

Lainakannan keskikorko oli 2,1 (2,3) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Lainojen keskimaturiteetti katsauskauden lopussa oli 6,3 (10,1) vuotta.

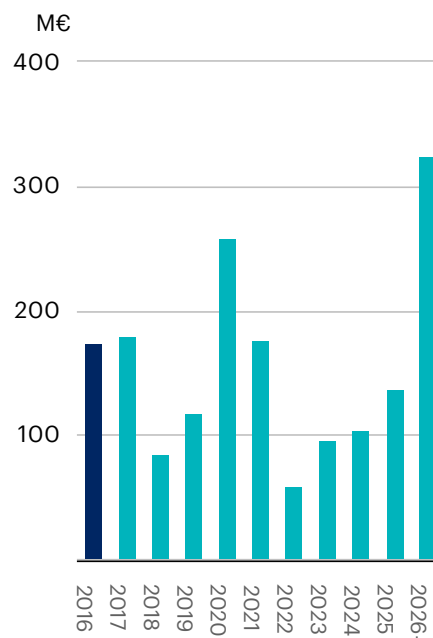
VVO-Kodit allekirjoitti 29.3.2016 Swedbank AB:n kanssa sopimuksen 100 miljoonan euron vakuudellisesta viisivuotisesta lainasta. VVO Kodit Oy allekirjoitti toisen vuosineljänneksen aikana yhteensä 120 miljoonan euron vakuudelliset luottosopimukset: Aktia Pankki Oyj:n kanssa allekirjoitettiin 50 miljoonan euron seitsemänvuotinen laina. Danske Bank Oyj:n kanssa solmittiin 20 miljoonan euron ja Svenska Handelsbanken AB (julk) kanssa 50 miljoonan euron suuruiset 10-vuotiset lainat.

Sopimuksien keskeiset ehdot vastaavat VVO-konsernin muiden luottosopimusten ehtoja. Lainoilla rahoitetaan kasvuinvestointeja.

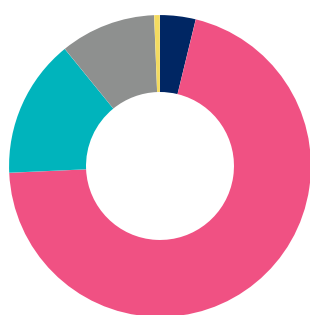
### Loan to Value



### Lainojen eräntyminen



### Velkasalkun rakenne 30.6.2016



- Vuosimaksu 65,4 M€
- Markkina 1 207,5 M€
- Korkotuki 254,4 M€
- Yritystodistus 175,5 M€
- Muut 10,6 M€

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

## Kiinteistöomaisuus ja käypä arvo

VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 32 736 (40 674) kappaletta. Asunnoista 28 870 (19 933) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 3 866 (20 741) VVO-liiketoimintaan. Katsauskauden lopussa konserni omisti asuntoja 39 (42) paikkakunnalla.

VVO-konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 3,6 (3,9) miljardia euroa. Käypä arvo laski katsauskaudella -391,4 (156,6) miljoonalla eurolla lähinnä sijoituskiinteistöjen myyntien takia. Muutokseen sisältyy 56,2 (47,2) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta. Konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritellään neljännesvuosittain yhtiön oman arvioinnin perusteella. Ulkopuolinen asiantuntija antaa lausunnon konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.6.2016. Käyvän arvon määrityksen perusteet on esitetty osavuositiedotuksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tonttivaranto oli katsauskauden lopussa noin 137 000 kem<sup>2</sup> (110 000 kem<sup>2</sup>). Tonttivarannon käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 65,9 (44,2) miljoonaa euroa.

## Sijoituskiinteistöt

ME	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	<b>3 999,2</b>	<b>3 708,8</b>	<b>3 708,8</b>
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	73,1	93,0	187,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	16,0	19,9	45,8
Myydyt sijoituskiinteistöt	-536,9	-4,5	-14,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,8	1,0	2,0
Siirrot omaan käyttöön	-0,7	0,0	0,0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	56,2	47,2	70,3
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>3 607,8</b>	<b>3 865,4</b>	<b>3 999,2</b>

\*Sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Asuntovuokraus

## Asuntovuokraus

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui vahvana kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kasvavat ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Suurin kysyntä kohdistui aiempien vuosien tapaan pienimpiin asuntoihin, yksiöihin ja kaksioihin.

Asuntojen taloudellinen vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla ja oli katsauskaudella 96,9 (97,4) prosenttia. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 255 (568) asuntoa. Vaihtuvuus, johon sisältyvät sisäiset vaihdot, nousi hieman verrattuna tilikauden 2015 vastaavaan jaksoon ja oli 15,6 (13,7) prosenttia.

Markkinaehtoisten Lumo-asuntojen, joita oli 28 505 (26 745), keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 14,44 (13,87) euroa ja keskimäärin kauden aikana 14,30 (13,69) euroa. Lumo-asuntojen keskivuokraa nostaa vahvan investointitoiminnan uudistustoiminta kasvukeskuksiin.

 **28 505**  
Lumo-vuokra-asuntoa

Omakustannusvuokramäärityksen piiriin kuuluvien VVO-asuntojen, joita oli 4 231 (13 929), vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 12,93 (12,78) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 12,80 (12,68) euroa.

Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 12 976 (16 199) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli 15,9 (18,6) kappaletta. Katsauskauden aikana uusia asuntohakemuksia saapui 25 315 (30 868). Hakemuserien muutos liittyy nopeasti kasvavaan Lumo Kotinyt.fi -palveluun, jossa asiakas voi vuokrata haluamansa asunnon suoraan verkosta, eikä hakemusta enää tarvita.

Keskimääräinen asiakkuusaika säilyi erinomaisena ja oli 6,0 (5,9) vuotta. Onnistuneen vuokravaltion ja asumisneuvonnan vuoksi vuokrasaattavien määrä suhteessa vuokraustoiminnan vuositasoon liikevaihtoon pysyi alhaisena ja oli katsauskauden päättyessä 1,1 (1,2) prosenttia.

 **6**  
vuotta keskimääräinen  
asumisaika

Lumo Kompakti on uusi asumisen konsepti, joka julkistettiin katsauskaudella. Se on kehitetty kaupungistuvan Suomen ja erityisesti pääkaupunkiseudun tarpeisiin. Lumo Kompakti on kokonaisvuokraltaan markkinaa edullisempi vaihtoehto. Yhteistyössä Fira Oy:n kanssa kehitetty Lumo Kompakti on hyvä asuntovaihtoehto ihmisille, jotka arvostavat tehokkaiden neliöiden monikäyttöisyyttä ja helppoja yhteyksiä työpaikalle, harrastuksiin ja palveluihin. Lumo Kompaktia on kehitetty myös joukkoistamalla nuorten keskuudessa. Konseptille etsitään kohteelle soveltuvia tontteja.

Konsernin alueelliset asumisen päivät pidettiin Lahdessa, Lappeenrannassa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Oulussa, Rovaniemellä sekä Turussa, jonne osallistuivat myös Porin ja Rauman asukasaktiivit. Tilaisuuksissa käsiteltiin muun muassa tulevaisuuden asumista sekä ympäristö- ja energia-asioita. Tilaisuuksiin osallistui yhteensä noin 550 asukasaktiivia.

### Liiketoiminta 30.6.2016



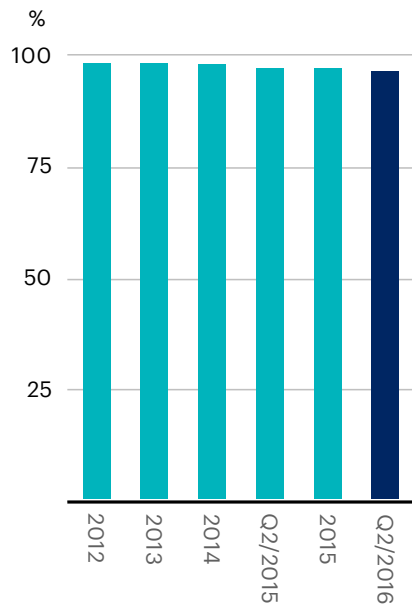
■ Lumo-liiketoiminta 28 870  
■ VVO-liiketoiminta 3 866

### Liiketoiminta 30.6.2015



■ Lumo-liiketoiminta 19 933  
■ VVO-liiketoiminta 20 741

### Taloudellinen vuokrausaste





Etusivu » Tammi-kesäkuu » Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

## Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Katsauskaudella käynnistyi 443 (258) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 303 (1 385) vapaarahoitteista asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista 1 059 (912) sijaitsee Helsingin seudulla ja 244 (473) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

VVO-konserni osti katsauskaudella 0 (40) asuntoa ja myi katsauskauden aikana 8 724 (159) asuntoa.



**1 303**

vapaarahoitteista vuokra-asuntoa rakenteilla

Katsauskaudella valmistui 329 (0) uutta asuntoa. Vuoden loppuun mennessä arvioidaan valmistuvan 567 (736) asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat 89,9 (115,0) miljoonaa euroa. Korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella yhteensä 33,2 (40,4) miljoonaa euroa, joista ajanmukaistamisinvestointien osuus oli 16,0 (19,9) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 89,8 (110,6) ja VVO-liiketoiminnan 0,2 (4,4) miljoonaa euroa.

Sitovia hankintasuhteita oli katsauskauden päättyessä yhteensä 358,1 (238,4) miljoonan euron arvosta. Hankintasuhteilla rakennutetaan 2 264 uutta asuntoa, joista 1 303 oli rakenteilla katsauskauden päättyessä.



**89,9**

miljoonan euron bruttoinvestoinnit

Skanska ja VVO-konserni sopivat neljän vuokrakerrostalon rakentamisesta Vantaan Veromieheen, Aerolan asuinalueelle, jonne VVO-konserni rakennuttaa 139 uutta vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

Kiinteistöjen lämmitysenergian kulutus oli katsauskauden aikana 201,6 (189,0) GWh.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Henkilöstö

## Henkilöstö

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 321 (393) ja katsauskaudella keskimäärin 299 (360).

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Omistajat

## Omistajat

Yhtiön omistuksessa ei tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

### VVO-yhtymä Oyj:n 10 suurinta osakkeenomistajaa 30.6.2016

<b>Osakkeenomistaja</b>	<b>Osuus-%</b>
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	18,08
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	7,49
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry,	7,46
TEAM Teollisuusalojen ammattiliitto ry	5,99
Tehy ry Tehy rf	1,39
Muut	8,38
<b>Yhteensä</b>	<b>100,00</b>

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Vastuullisuus

## Vastuullisuus

VVO-yhtymä Oyj:n toiminta perustuu monipuolisen, turvallisen ja hyvän vuokra-asumisen ja asumisen palvelujen tarjoamiseen.

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.

Arvio VVO-konsernin vuoden 2016 veroista ja veronluonteisista maksuista on noin 100 miljoonaa euroa. VVO-konsernin 235 miljoonan euron investoinneissa vuonna 2015 oli RT/VTT:n selvityksessä vuoden 2014 tuloksen mukaan arvioituna veroja ja veronluonteisia maksuja 41 prosenttia eli koko hankintaketjussa yhteensä noin 96 miljoonaa euroa. VVO-konsernin verojalanjälki on julkaistu [vuoden 2015 vuosikertomuksessa](#).

Ilmastokumppanuussopimus Helsingin kaupungin kanssa jatkuu. Konserni on sitoutunut myös Vuokratalojen Energiatehokkuussopimukseen (VAETS), jossa 2016 tavoitteiksi on asetettu seitsemän prosentin lämmitysenergiänsäästö vuoden 2009 tasoon verrattuna. Vuokratalojen energiätehokkuussopimuksessa vuodelle 2016 asetetut säästötavoitteet on saavutettu ja kiinteistösähkön osalta ylitetty.

Virkeä-ohjelma on VVO-konsernin ja tulevaisuuden urheilulupausten välinen yhteistyöohjelma, joka tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia heidän matkallaan kohti menestystä. Tänä vuonna ohjelma kattaa yksilöurheilun lisäksi myös joukkueurheilun. Virkeä-joukkuetukea saa kaudella 2016–2017 FC Honka Ry:n naisten liigajoukkue ja neljä tyttöjoukkuetta. Virkeä-sponsoriurheilijoina ovat vuonna 2016 Lassi Etelätalo (yleisurheilu), Henry Manni (pyörätuolikelaus), Nooralotta Neziri (yleisurheilu), Venla Paunonen (yleisurheilu), Tommi Pulli (pikaluistelu), Mimosa Jallow (uinti) ja Jenni Saarinen (taitoluistelu). Lisäksi VVO-konserni valitsee vuosittain stipendinsaaajiksi 50 nuorta 12–20-vuotiasta urheilijalupausta.

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

VVO-konserni arvioi, että kuluvan tilikauden riskit ja epävarmuustekijät liittyvät ennen kaikkea Suomen talouden kehitykseen. Talouden heikko kehitys heijastuu asunto- ja rahoitusmarkkinoihin. Tämä saattaa heikentää VVO-konsernin kassavirtaa.

Suomen talouden heikko kehitys voi aiheuttaa asuntojen hintojen laskua, mikä saattaa vaikuttaa konsernin kiinteistöomaisuuden käypään arvoon.

Rahoitusmarkkinoiden häiriöt voivat heikentää rahoituksen saatavuutta ja vaikuttaa myös rahoituksen kustannuksiin. Tämä saattaa vaikuttaa VVO-konsernin kasvun rahoittamiseen.

Tarkempi kuvaus riskeistä ja epävarmuustekijöistä löytyy [vuoden 2015 tilinpäätöksestä](#).

Etusivu » Tammi-kesäkuu » Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

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. Osto on osa strategian mukaisen kasvutavoitteen toteuttamista.

Etusivu » Taulukot » Konsernin tuloslaskelma, IFRS

## Konsernin tuloslaskelma, IFRS

M €	Liite	4- 6/2016	4- 6/2015	1- 6/2016	1- 6/2015	1- 12/2015
<b>Liikevaihto</b>		<b>86,4</b>	<b>92,3</b>	<b>182,3</b>	<b>183,1</b>	<b>370,9</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-20,3	-22,4	-48,6	-49,4	-97,0
Korjaukset		-10,3	-12,0	-17,2	-20,5	-46,5
<b>Nettovuokratuotto</b>		<b>55,8</b>	<b>57,8</b>	<b>116,5</b>	<b>113,2</b>	<b>227,4</b>
Hallinnon kulut		-7,7	-10,5	-17,4	-20,3	-39,7
Liiketoiminnan muut tuotot		0,3	0,4	1,3	0,9	2,1
Liiketoiminnan muut kulut		-2,5	-0,2	-2,7	-0,2	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		-27,9	0,5	-26,9	1,4	2,7
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3	42,1	21,2	56,2	47,2	70,3
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-0,6	-0,6	-1,2
<b>Liikevoitto</b>		<b>59,8</b>	<b>68,9</b>	<b>126,6</b>	<b>141,6</b>	<b>261,2</b>
Rahoitustuotot		0,4	6,1	0,8	6,6	7,8
Rahoituskulut		-9,2	-11,0	-22,0	-23,8	-44,8
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		<b>-8,8</b>	<b>-4,9</b>	<b>-21,2</b>	<b>-17,2</b>	<b>-37,1</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
<b>Voitto ennen veroja</b>		<b>51,0</b>	<b>64,1</b>	<b>105,3</b>	<b>124,4</b>	<b>224,7</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-4,9	-2,9	-19,8	-7,1	-22,1
Laskennallisten verojen muutos		-4,8	-11,3	-0,2	-19,3	-23,2
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>41,3</b>	<b>49,9</b>	<b>85,3</b>	<b>98,0</b>	<b>179,4</b>

**Tilikauden voiton jakautuminen**

Emoyhtiön omistajille	41,3	49,9	85,3	98,0	179,3
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1

**Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos**

Laimentamaton, €	5,58	6,73	11,53	13,23	24,23
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €	5,57	6,73	11,52	13,23	24,23

Osakkeita keskimäärin, M kpl			7,4	7,4	7,4
------------------------------	--	--	-----	-----	-----

**KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA**

M €	4- 6/2016	4- 6/2015	1- 6/2016	1- 6/2015	1- 12/2015
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>41,3</b>	<b>49,9</b>	<b>85,3</b>	<b>98,0</b>	<b>179,4</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi					
Rahavirran suojaukset	-10,2	12,1	-30,5	9,4	4,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,2	-2,3	0,3	-1,1	-1,6
Laskennalliset verot edellisistä	2,0	-2,0	6,0	-1,7	-0,6
<b>Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi</b>	<b>-8,0</b>	<b>7,8</b>	<b>-24,2</b>	<b>6,7</b>	<b>2,4</b>
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>33,3</b>	<b>57,7</b>	<b>61,1</b>	<b>104,7</b>	<b>181,8</b>
<b>Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	33,3	57,7	61,1	104,7	181,7
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1



Etusivu » Taulukot » Konsernitase, IFRS

## Konsernitase, IFRS

M €	Liite	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineettomat hyödykkeet		0,9	1,3	1,1
Sijoituskiinteistöt	3	3 607,8	3 865,4	3 464,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	31,3	31,5	31,2
Osuudet osakkuusyrityksistä		1,0	3,5	1,0
Rahoitusvarat	7	0,6	0,5	0,5
Pitkäaikaiset saamiset		3,2	2,3	2,2
Laskennalliset verosaamiset		18,7	9,7	12,0
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>3 663,5</b>	<b>3 914,2</b>	<b>3 513,1</b>
Myytävinä olevat pitkäaikaiset varat	9	0,0	0,0	541,0
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus		0,9	2,1	1,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		2,6	1,8	1,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset		11,8	16,3	8,8
Rahoitusvarat		64,6	50,7	54,6
Rahavarat		310,4	87,8	116,0
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>390,3</b>	<b>158,7</b>	<b>182,0</b>
<b>VARAT</b>		<b>4 053,8</b>	<b>4 072,9</b>	<b>4 236,1</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8

Käyvän arvon rahasto		-56,8	-28,3	-32,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot		1 707,7	1 578,0	1 659,4
<b>Emoyhtiön omistajien osuus</b>		<b>1 762,6</b>	<b>1 661,4</b>	<b>1 738,5</b>
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,5	0,6
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>1 762,6</b>	<b>1 662,0</b>	<b>1 739,1</b>
<b>VELAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat	5, 7	1 431,4	1 652,3	1 259,8
Laskennalliset verovelat		430,6	424,7	429,8
Johdannaissopimukset	6, 7	81,5	42,4	48,4
Varaukset		0,8	1,4	0,9
Muut pitkäaikaiset velat		6,9	8,2	7,1
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>1 951,3</b>	<b>2 129,0</b>	<b>1 746,0</b>
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	9	0,0	0,0	467,1
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Lainat	5, 7	282,0	234,7	234,7
Johdannaissopimukset	6, 7	1,6	1,7	1,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		15,8	2,4	9,9
Ostovelat ja muut velat		40,6	43,1	38,0
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>339,9</b>	<b>281,9</b>	<b>283,9</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>2 291,2</b>	<b>2 410,9</b>	<b>2 497,1</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>		<b>4 053,8</b>	<b>4 072,9</b>	<b>4 236,1</b>

Etusivu » Taulukot » Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

## Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

M €	1-6/2016	1-6/2015	1-12/2015
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>			
Tilikauden tulos	85,3	98,0	179,4
Oikaisut	-2,1	-4,6	9,0
Käyttöpääoman muutokset	-0,8	-3,1	0,0
Maksetut korot	-21,9	-24,0	-42,4
Saadut korot	0,3	0,3	0,6
Muut rahoituserät	-0,7	-0,2	-0,5
Maksetut verot	-14,8	-17,4	-24,8
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>45,3</b>	<b>49,1</b>	<b>121,3</b>
<b>Investointien rahavirta</b>			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-96,7	-114,8	-230,9
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-0,3	-0,5
Sijoituskiinteistöjen myynnit	74,9	5,8	15,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,0		
Osakkuusyrittösten myynnit	0,6	0,0	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-13,0	-7,0	-39,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	3,2	25,4	53,7
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-0,4	0,0	-0,2
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,4	0,5
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,3	1,0	1,3
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-17,2</b>	<b>-89,5</b>	<b>-199,8</b>

<b>Rahoituksen rahavirta</b>			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	229,7	79,2	195,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-81,4	-78,2	-134,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	250,3	140,9	252,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-184,1	-105,8	-209,1
Maksetut osingot	-37,0	-22,2	-22,2
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>177,5</b>	<b>13,8</b>	<b>82,7</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>191,8</b>	<b>-26,6</b>	<b>4,2</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>118,6</b>	<b>114,4</b>	<b>114,4</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa *)</b>	<b>310,4</b>	<b>87,8</b>	<b>118,6</b>

\*) 31.12.2015 sisältää Myytävänä oleviin omaisuuseriin liittyvät rahavarat 2,6 M€.

Etusivu » Taulukot » Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

M €	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2016	58,0	35,8	-32,6	17,9	1 659,4	1 738,5	0,6	1 739,0
Laaja tulos								0,0
Rahavirran suojaus			-24,4			-24,4		-24,4
Myytavissä olevat rahavarat			0,2			0,2		0,2
Tilikauden tulos					85,3	85,3	0,0	85,3
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-24,2</b>	<b>0,0</b>	<b>85,3</b>	<b>61,1</b>	<b>0,0</b>	<b>61,1</b>
Liiketoimet omistajien kanssa								0,0
Osingonjako					-37,0	-37,0		-37,0
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-37,0</b>	<b>-37,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-37,0</b>
Omistussuoksien muutokset							-0,6	-0,6
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	0,0	-24,2	0,0	48,3	24,1	-0,6	23,5
<b>Oma pääoma 30.6.2016</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-56,8</b>	<b>17,9</b>	<b>1 707,7</b>	<b>1 762,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1 762,6</b>

M €	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	58,0	35,8	-35,0	17,9	1 502,3	1 579,0	0,5	1 579,5
Laaja tulos								0,0
Rahavirran suojaus			7,5			7,5		7,5

Myytavissä olevat rahavarat			-0,9			-0,9		-0,9
Tilikauden tulos					98,0	98,0	0,0	98,0
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6,7</b>	<b>0,0</b>	<b>98,0</b>	<b>104,7</b>	<b>0,0</b>	<b>104,7</b>
Liiketoimet omistajien kanssa								0,0
Osingonjako					-22,2	-22,2		-22,2
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-22,2</b>	<b>-22,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-22,2</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	0,0	6,7	0,0	75,8	82,5	0,0	82,5
<b>Oma pääoma 30.6.2015</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-28,3</b>	<b>17,9</b>	<b>1578,0</b>	<b>1661,4</b>	<b>0,5</b>	<b>1662,0</b>

M €	Osakepääoma	Ylikurssi-rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Emoyhtiön omistajien osuus yhteensä	Määräysvallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2015	58,0	35,8	-35,0	17,9	1502,3	1579,0	0,5	1579,5
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus			3,7			3,7		3,7
Myytavissä olevat rahavarat			-1,3			-1,3		-1,3
Tilikauden tulos					179,3	179,3	0,1	179,4
<b>Tilikauden laaja tulos yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>179,3</b>	<b>181,7</b>	<b>0,1</b>	<b>181,8</b>
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-22,2	-22,2		-22,2
<b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-22,2</b>	<b>-22,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-22,2</b>
Oman pääoman muutokset yhteensä			2,4		157,1	159,5	0,1	159,6
<b>Oma pääoma 31.12.2015</b>	<b>58,0</b>	<b>35,8</b>	<b>-32,6</b>	<b>17,9</b>	<b>1659,4</b>	<b>1738,5</b>	<b>0,6</b>	<b>1739,1</b>

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot



## Osavuositarkastuksen liitetiedot

VVO-konserni on siirtynyt 1.1.2015 lähtien laatimaan konsernitilinpäätöksensä, mukaan lukien osavuositilinpäätöksensä, kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti.

Etusivu » Osavuositiedot » Laatimisperiaatteet » Yleiset  
laatimisperiaatteet

## Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä osavuositiedot on laadittu IAS 34 Osavuositiedot -standardin mukaisesti. Osavuositiedotuksessa on noudatettu IFRS-standardeja.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää VVO-konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuositiedotushetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Alla on mainittu ne merkittävimmät osavuositiedotuksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättämispäivän arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät, jotka aiheuttavat merkittävän riskin VVO-konsernin varojen ja velkojen kirjanpitoarvojen muuttumisesta olennaisesti seuraavan tilikauden aikana:

- Kiinteistöjen luokittelu konsernin operatiivisessa toiminnassa sekä sijoituskiinteistöjen hankintojen luokittelu liiketoimintahankintoihin tai omaisuuserien hankintoihin
- Laskennallisten verojen kirjaamisperiaate
- Rahoitusinstrumenttien luokittelu
- Pitkäaikaisten tontinvuokrasopimusten luokittelu ryhmään Muut vuokrasopimukset
- Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen. Konsernitilinpäätöksessä sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen on se keskeisin osa-alue, johon liittyy vaikutuksiltaan suurimpia käytetyistä arvioista ja oletuksista johtuvia epävarmuustekijöitä. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen edellyttää merkittäviä johdon arvioita ja oletuksia erityisesti markkinahinnoista ja tulevien vuokratuottojen määrästä. Konserni käyttää arvostusmenetelmiä, jotka ovat kyseisissä olosuhteissa asianmukaisia ja joita varten on saatavilla riittävästi tietoa käypien arvojen määrittämiseksi. VVO-konserni pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon



merkityksellisiä havainnoitavissa olevia syöttötietoja ja mahdollisimman vähän muita kuin havainnoitavissa olevia syöttötietoja.

Tuloslaskelman ja taseen luvut ovat konsernilukuja. Tiedotteen luvut on pyöristetty, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summalu-vusta. Osavuositarkastus on tilintarkastamaton.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatimisperiaatteet » Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

## Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet

Sijoituskiinteistö on omaisuuserä (maa-alue, rakennus tai rakennuksen osa), jota VVO-konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoja tai omaisuuden arvonnousua tai näitä molempia. Omaisuuserä voidaan omistaa suoraan tai yhtiömuodossa. Hallinnolliseen tarkoitukseen käytetyt omaisuuserät ovat omassa käytössä olevia kiinteistöjä ja ne sisältyvät taseen aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin. Verrattaessa sijoituskiinteistöä omassa käytössä olevaan kiinteistöön erona on se, että sijoituskiinteistö kerryttää rahavirtoja pitkälti yhteisön muista omaisuuseristä riippumatta.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon sisällytetään transaktiomenot, kuten varainsiirtoverot ja asiantuntijapalkkiot, sekä lisätään perusparannuksista johtuvat aktivointikelpoiset menot. Hankintamenoon sisällytetään myös sijoituskiinteistöihin liittyvät vieraan pääoman menot kuten korkokulut ja järjestelypalkkiot, jotka johtuvat välittömästi sijoituskiinteistöjen hankinnasta tai rakentamisesta. Aktivoinnin perusteena on, että sijoituskiinteistö on niin sanottu ehdot täyttävä hyödyke, eli sellainen hyödyke, jonka saaminen valmiiksi sen aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii huomattavan pitkän ajan. Vieraan pääoman menojen aktivointi aloitetaan, kun uuden rakennuksen tai laajennushankkeen rakentaminen alkaa. Aktivointia jatketaan siihen saakka, kunnes omaisuuserä on olennaisilta osin valmis sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten. Aktivoitavia vieraan pääoman menoja ovat joko menot, jotka kertyvät rakennushanketta varten nostetuista lainoista tai menot, jotka ovat kohdistettavissa rakennushankkeelle.

Alkuperäisen kirjaamisen jälkeen ne arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutoksista johtuvat voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään nettomääräisesti. IFRS 13:n mukaisesti käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa

liiketoimessa.

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöihin sisältyvät valmiit, rakenteilla olevat ja peruskorjattavat kohteet sekä tonttivaranto. Vaihto-omaisuuskiinteistöt sekä myytävänä olevaksi luokitellut kiinteistöt kuuluvat kiinteistökirjaan, mutta eivät sisälly Sijoituskiinteistöt -tase-erään. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt-erästä Vaihto-omaisuus-erään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu ja Myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin, kun kiinteistön myynti on erittäin todennäköinen.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun se poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaavaa taloudellista hyötyä. Luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eränään.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatimisperiaatteet » Käyvän arvon hierarkia

## Käyvän arvon hierarkia

Käyvän arvon määrittämiseen käytettävien arvostusmenetelmien syöttötiedot luokitellaan kolmelle eri käypien arvojen hierarkiatasolle. Hierarkiatasot perustuvat syöttötietojen lähteeseen.

- Tason 1 syöttötiedot – Täysin samanlaisille sijoituskiinteistöille noteeratut (oikaisemattomat) hinnat toimivilla markkinoilla.
- Tason 2 syöttötiedot – Syöttötiedot, jotka ovat muita kuin tasolle 1 kuuluvia noteerattuja hintoja ja jotka ovat havainnoitavissa sijoituskiinteistölle joko suoraan tai epäsuorasti.
- Tason 3 syöttötiedot – Sijoituskiinteistöä koskevat muut kuin havainnoitavissa olevat syöttötiedot.

Käypään arvoon arvostettava sijoituskiinteistö luokitellaan kokonaisuudessaan samalle käypien arvojen hierarkian tasolle kuin alimmalla tasolla oleva syöttötieto, joka on merkittävä koko arvonmäärityksen kannalta. Kaikki VVO-konsernin sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käyviä arvoja määritettäessä.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatimisperiaatteet » Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

## Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt

Mikäli vuokrauskäytössä olevan sijoituskiinteistön myynnin katsotaan olevan todennäköistä, kyseinen kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt-tase-erästä Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt -erään. Tällöin kiinteistön kirjanpitoarvoa vastaavan määrän arvioidaan kertyvän pääasiassa kiinteistön myynnistä sen sijaan, että se kertyisi vuokrauskäytössä. Myytävänä olevaksi luokittelu edellyttää, että myynti katsotaan erittäin todennäköiseksi, kun:

- sijoituskiinteistö on välittömästi myytävissä nykyisessä kunnossaan yleisin ja tavanomaisin ehdoin
- johto on sitoutunut aktiiviseen kiinteistön myyntisuunnitelmaan, ja VVO-konserni on käynnistänyt hankkeen ostajan löytämiseksi ja myyntisuunnitelman toteuttamiseksi
- kiinteistöä markkinoidaan aktiivisesti hintaan, joka on kohtuullinen suhteessa sen käypään arvoon
- myynnin odotetaan toteutuvan 12 kuukauden kuluessa luokittelusta.

Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon.

Etusivu » Osavuositarkastuksen liitetiedot » Laatimisperiaatteet » Vaihto-omaisuuskiinteistöt

## Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuudeksi on luokiteltu ne myytäväksi tarkoitetut kohteet, jotka eivät sijaintinsa, kiinteistötyyppinsä tai kokonsa vuoksi vastaa yhtiön tavoitteita. Kiinteistö siirretään Sijoituskiinteistöt-tase-erästä Vaihto-omaisuuskiinteistöt -erään, kun kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu. Osoituksena tästä on myyntiä varten tehtävän kunnostustyön aloittaminen. Mikäli sijoituskiinteistöä kunnostetaan myyntiä varten, sitä käsitellään vaihto-omaisuuskiinteistönä.

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenuun tai nettorealisointiarvoon sen mukaan, kumpi näistä on alempi. Nettorealisointiarvo on tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaksi arvioitu myyntihinta, josta on vähennetty arvioidut myynnin toteuttamisesta aiheutuvat välttämättömät menot. Mikäli nettorealisointiarvo on kirjanpitoarvoa alhaisempi, kirjataan arvonalentumistappio.

Mikäli vaihto-omaisuuskiinteistö siirretään käypään arvoon arvostettavaksi sijoituskiinteistöksi, kiinteistön siirtopäivän käyvän arvon ja sen aikaisemman kirjanpitoarvon välinen erotus kirjataan tulosvaikutteisesti vaihto-omaisuuden luovutusvoittoihin.

VVO-konsernin vaihto-omaisuus sisältää lähinnä valmiita yksittäisiä asuntoja, liiketiloja ja autopaikoitustiloja, jotka on tarkoitettu myytäväksi, mutta ovat myymättä raportointikauden lopussa.

Etusivu » Osavuositiedot » Segmentti-informaatio

## Segmentti-informaatio

M €	Lumo 1-6/2016	VVO 1-6/2016	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-6/2016
Vuokratuotot	137,1	44,2	0,3	181,6
Muut kiinteistöjen tuotot	0,6	0,3	-0,3	0,7
Sisäinen liikevaihto	0,6	0,1	-0,7	0,0
<b>Liikevaihto</b>	<b>138,4</b>	<b>44,6</b>	<b>-0,7</b>	<b>182,3</b>
Kiinteistöjen ylläpitökulut	-35,7	-13,0	0,1	-48,6
Korjaukset	-12,2	-4,9	0,0	-17,2
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>90,5</b>	<b>26,7</b>	<b>-0,6</b>	<b>116,5</b>
Hallinnon kulut	-13,8	-4,3	0,6	-17,4
Liiketoiminnan muut tuotot	1,1	0,2	0,0	1,3
Liiketoiminnan muut kulut	-0,3	-2,4	0,0	-2,7
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,8	-28,4	0,7	-26,9
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot	0,1	0,0	0,0	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	56,2	0,0	0,0	56,2
Poistot ja arvonalentumiset	-0,6	0,0	0,0	-0,6
<b>Liikevoitto</b>	<b>134,1</b>	<b>-8,3</b>	<b>0,7</b>	<b>126,6</b>
Rahoitustuotot				0,8
Rahoituskulut				-22,0
<b>Rahoitustuotot ja - kulut</b>				<b>-21,2</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,0
<b>Voitto ennen veroja</b>				<b>105,3</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-19,8

Laskennallisten verojen muutos				-0,2
<b>Tilikauden voitto</b>				<b>85,3</b>
<b>Investoinnit</b>	<b>89,8</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>89,9</b>
Sijoituskiinteistöt	3 472,7	134,2	0,9	3 607,8
Osuudet osakkuusyrytyksistä	1,0	0,0	0,0	1,0
Rahavarat	219,8	90,6	0,0	310,4
Muut varat	161,3	92,9	-119,7	134,5
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3 854,9</b>	<b>317,8</b>	<b>-118,8</b>	<b>4 053,8</b>
Korolliset velat	1 653,4	178,2	-118,2	1 713,4
Muut velat	544,1	34,3	-0,5	577,9
<b>Velat yhteensä</b>	<b>2 197,5</b>	<b>212,4</b>	<b>-118,7</b>	<b>2 291,2</b>

M €	Lumo 1-6/2015	VVO 1-6/2015	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-6/2015
Vuokratuotot	88,4	93,1	0,9	182,5
Muut kiinteistöjen tuotot	1,0	0,6	-0,9	0,7
Sisäinen liikevaihto	1,8	0,3	-2,1	0,0
<b>Liikevaihto</b>	<b>91,2</b>	<b>94,1</b>	<b>-2,2</b>	<b>183,1</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-24,4	-25,9	0,9	-49,4
Korjaukset	-7,3	-13,2	0,0	-20,5
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>59,5</b>	<b>55,0</b>	<b>-1,3</b>	<b>113,2</b>
Hallinnon kulut	-11,0	-11,4	2,1	-20,3
Liiketoiminnan muut tuotot	0,5	1,2	-0,8	0,9
Liiketoiminnan muut kulut	-0,2	-0,2	0,1	-0,2
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,9	0,6	0,0	1,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	16,0	31,2	0,0	47,2
Poistot ja arvonalentumiset	-0,6	0,0	0,0	-0,6



VVO-yhtymä Oyj  
Osavuositiedot 1-6/2016

<b>Liikevoitto</b>	<b>65,1</b>	<b>76,3</b>	<b>0,2</b>	<b>141,6</b>
Rahoitustuotot				6,6
Rahoituskulut				-23,8
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				<b>-17,2</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,0
<b>Voitto ennen veroja</b>				<b>124,4</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-7,1
Laskennallisten verojen muutos				-19,3
<b>Tilikauden voitto</b>				<b>98,0</b>
<b>Investoinnit</b>	<b>109,8</b>	<b>4,1</b>	<b>0,0</b>	<b>113,9</b>
Sijoituskiinteistöt	2 422,8	1 442,4	0,2	3 865,4
Osuudet osakkuusyrityksistä	0,9	2,6	0,0	3,5
Rahavarat	23,1	64,7	0,0	87,8
Muut varat	145,8	61,5	-91,1	116,2
<b>Varat yhteensä</b>	<b>2 592,6</b>	<b>1 571,2</b>	<b>-90,9</b>	<b>4 072,9</b>
Korolliset velat	1 036,2	934,5	-83,7	1 887,0
Muut velat	375,0	151,4	-2,5	524,0
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 411,2</b>	<b>1 085,9</b>	<b>-86,2</b>	<b>2 410,9</b>
<b>M €</b>	<b>Lumo 1-12/2015</b>	<b>VVO 1-12/2015</b>	<b>Konserni-yhdistely-toimenpiteet</b>	<b>Konserni 1-12/2015</b>
Vuokratuotot	203,3	164,4	1,9	369,6
Muut kiinteistöjen tuotot	1,9	1,0	-1,6	1,4
Sisäinen liikevaihto	3,6	0,4	-3,9	0,0
<b>Liikevaihto</b>	<b>208,8</b>	<b>165,8</b>	<b>-3,6</b>	<b>370,9</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-53,5	-44,9	1,4	-97,0
Korjaukset	-20,6	-25,9	0,0	-46,5
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>134,6</b>	<b>94,9</b>	<b>-2,2</b>	<b>227,4</b>
Hallinnon kulut	-24,1	-18,9	3,3	-39,7
Liiketoiminnan muut tuotot	1,3	1,9	-1,1	2,1

VVO-yhtymä Oyj  
Osavuositiedot 1-6/2016

Liiketoiminnan muut kulut	-0,4	-0,2	0,2	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	2,2	0,6	0,0	2,7
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	32,7	38,4	-0,8	70,3
Poistot ja arvonalentumiset	-1,2	0,0	0,0	-1,2
<b>Liikevoitto</b>	<b>145,1</b>	<b>116,7</b>	<b>-0,6</b>	<b>261,2</b>
Rahoitustuotot				7,8
Rahoituskulut				-44,8
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				<b>-37,1</b>
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,6
<b>Tulos ennen veroja</b>				<b>224,7</b>
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-22,1
Laskennallisten verojen muutos				-23,2
<b>Tilikauden voitto</b>				<b>179,4</b>
<b>Investoinnit</b>	<b>228,1</b>	<b>6,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>235,0</b>
Sijoituskiinteistöt	3 331,7	133,1	0,2	3 464,9
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,0	0,0	0,0	1,0
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat	0,0	541,0	0,0	541,0
Rahavarat	14,9	101,2	0,0	116,0
Muut varat	213,5	81,3	-181,7	113,1
<b>Varat yhteensä</b>	<b>3 561,2</b>	<b>856,5</b>	<b>-181,6</b>	<b>4 236,1</b>
Korolliset velat	1 435,1	235,2	-175,7	1 494,6
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	0,0	467,1	0,0	467,1
Muut velat	500,7	39,8	-5,1	535,4
<b>Velat yhteensä</b>	<b>1 935,7</b>	<b>742,1</b>	<b>-180,8</b>	<b>2 497,1</b>

Etusivu » Osavuositiedot » Sijoituskiinteistöt

## Sijoituskiinteistöt

M€	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	<b>3 999,2</b>	<b>3 708,8</b>	<b>3 708,8</b>
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	73,1	93,0	187,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	16,0	19,9	45,8
Myydyt sijoituskiinteistöt	-536,9	-4,5	-14,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	0,8	1,0	2,0
Siirrot omaan käyttöön	-0,7	0,0	0,0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	56,2	47,2	70,3
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>3 607,8</b>	<b>3 865,4</b>	<b>3 999,2</b>

\*) sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

Konsernilla on hankintasuunnitelmia uudistuotanto- ja peruskorjauskohteista, jotka on esitetty liitteessä 8.

Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostuu investoinneista, markkinahintojen ja laskentaparametrien muutoksista sekä joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osaan sijoituskiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä käyttö- ja luovutusrajoituksia. Käyttö- ja luovutusrajoitukset kohdistuvat pääasiassa tasearvokohteisiin ja käyttörajoitukset tuottoarvokohteisiin. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta sijoituskiinteistöjä omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

## Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alun perin hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon ja käypien arvojen muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla arvonmuutokset todetaan. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän mynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

VVO-konsernin määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat: kauppaa-arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenoon.

## Kauppaa-arvo

Kauppaa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat vapaasti myytävissä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinalähteenä käytetään Kiinteistövälitysalan Keskusliitto Ry:n (KVKL) tarjoamaa hintaseurantapalvelua, joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa hintatietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. Kauppaa-arvoon tehdään tarvittaessa oikaisu kohteen kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella.

## Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratuottovelvoitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo.

## Hankintameno

Rakenteilla olevien kohteiden, pitkän korkotuen kohteiden ja aravakohteiden hankintameno arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Aravakohteet ja pitkän korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

## Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet 30.6.2016

M €	Muutos %				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
<b>Kauppa-arvokohteet</b>					
Kauppahintojen muutos	-263,2	-131,6		131,6	263,2
<b>Tuottoarvokohteet</b>					
Tuottovaatimus	67,0	31,8		-28,7	-54,8
Vuokratuotot	-104,9	-52,4		52,4	104,9
Hoitokulut	40,5	20,3		-20,3	-40,5
<b>Taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)</b>					
Vuokratuotot (€)	-2,4	-1,7		0,4	

Kaikki VVO:n sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät, joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

Etusivu » Osavuositiedot » Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

## Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Kirjanpitoarvo kauden alussa	31,2	31,7	31,7
Lisäykset	0,0	0,1	0,3
Vähennykset	-0,3	0,0	0,0
Tilikauden poistot	-0,4	-0,4	-0,7
Siirto sijoituskiinteistöistä	0,7	0,0	0,0
<b>Kirjanpitoarvo kauden lopussa</b>	<b>31,3</b>	<b>31,5</b>	<b>31,2</b>

Etusivu » Osavuositiedot » Korolliset velat

## Korolliset velat

### Pitkäaikaiset

M €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Korkotukilainat	200,4	515,6	223,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	63,9	249,6	68,3
Markkinalainat	1 163,5	881,6	964,5
Muut lainat	3,6	5,5	3,6
<b>Yhteensä</b>	<b>1 431,4</b>	<b>1 652,3</b>	<b>1 259,8</b>

### Lyhytaikaiset

M €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Korkotukilainat	54,0	69,7	75,3
Vuosimaksu- ja asuntolainat	1,5	10,6	1,7
Markkinalainat	43,8	45,7	41,6
Muut lainat	7,1	8,8	7,3
Yritystodistukset	175,5	99,8	108,8
<b>Yhteensä</b>	<b>282,0</b>	<b>234,7</b>	<b>234,7</b>

**Korolliset velat yhteensä** **1 713,4** **1 887,0** **1 494,6**

Etusivu » Osavuositiedot » Johdannaissopimukset

## Johdannaissopimukset

### Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	30.6.2016			30.6.2015	31.12.2015
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,5	-71,9	-71,4	-36,1	-40,9
Korko-optiot, rahavirran suojaus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa	0,0	-10,7	-10,7	-7,0	-7,6
Sähköjohdannaiset	0,5	-1,5	-1,0	-1,1	-1,2
<b>Yhteensä</b>	<b>1,0</b>	<b>-84,1</b>	<b>-83,1</b>	<b>-44,1</b>	<b>-49,7</b>

### Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	905,0	502,1	690,4
Korko-optiot, rahavirran suojaus	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa	38,0	38,3	38,0
<b>Yhteensä</b>	<b>943,0</b>	<b>540,4</b>	<b>728,4</b>
Sähköjohdannaiset, MWh	239 022	278 734	245 494

Markkinalainoihin ja yritystodistuksiin kohdistuvaa korkoriskiä suojataan VVO-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaisilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–100 %. Katsauskauden lopulla suojausaste oli 74 (65) prosenttia ja korkojohdannaisten



keskimaturiteetti 7,2 (6,2) vuotta.

Etusivu » Osavuositiedot » Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

## Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

M€	Tasearvo yhteensä	30.6.2016			Käypä arvo yhteensä
		TASO 1	TASO 2	TASO 3	
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvoitettavat					
Korkojohdannaissaamiset	0,5	-	0,5	-	0,5
Sähköjohdannaissaamiset	0,5	0,5	-	-	0,5
Myytavissä olevat sijoitukset	41,5	39,5	2,0	0,5	42,0
Jaksotettuun hankintameno arvoitettavat					
Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset	4,0	2,0	2,0	-	4,0
Lainat ja muut saamiset	19,2	19,2	-	-	19,2
Myyntisaamiset	4,4				4,4
<b>Rahoitusvelat</b>					
Käypään arvoon arvoitettavat					
Korkojohdannaissovelat	-82,6	-	-82,6	-	-82,6
Sähköjohdannaissovelat	-1,5	-1,5	-	-	-1,5
Jaksotettuun hankintameno arvoitettavat					
Muut korolliset velat	1613,7	-	1613,8	-	1613,8
Joukkovelkakirjalaina	99,6	-	100,0	-	100,0
Ostovelat	6,2				6,2

M€	Tasearvo yhteensä	31.12.2015			Käypä arvo yhteensä
		TASO 1	TASO 2	TASO 3	
<b>Rahoitusvarat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	1,9	-	1,9	-	1,9
Sähköjohdannaissaamiset	0,8	0,8	-	-	0,8
Myytavissä olevat sijoitukset	29,7	27,3	2,0	0,5	29,7
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset	6,2	2,0	4,2	-	6,2
Lainat ja muut saamiset	19,0	19,0	-	-	19,0
Myyntisaamiset	3,6				3,6
<b>Rahoitusvelat</b>					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	-50,3	-	-50,3	-	-50,3
Sähköjohdannaissovelat	-2,0	-2,0	-	-	-2,0
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Muut korolliset velat	1395,0	-	1395,0	-	1395,0
Joukkovelkakirjalaina	99,6	-	100,0	-	100,0
Ostovelat	10,6				10,6

Taso 1: Instrumentin käypä arvo perustuu täysin samanlaisten instrumenttien noteerattuihin hintoihin toimivilla markkinoilla.

Taso 2: Saman ehtooselle instrumentille on olemassa aktiivisilla markkinoilla noteerattu markkinahinta, joka voi kuitenkin olla johdettu suoraan tai epäsuoraan noteeratuista markkinatiedoista.

Taso 3: Instrumentille ei ole olemassa aktiivista markkinaa, käypä arvo ei ole luotettavasti johdettavissa ja käyvän arvon määrittämisessä on käytetty syöttötietoja, jotka eivät perustu todettavissa olevaan markkinatietoon.

**Taso 3 täsmäytyslaskelma**

**Myytavissä olevat sijoitukset**

<b>M€</b>	<b>30.6.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Tilikauden alussa	0,5	0,6
Vähennykset	0,0	0,0
<b>Tilikauden lopussa</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>

Etusivu » Osavuositiedot » Vakuudet ja vastuusitoumukset

## Vakuudet ja vastuusitoumukset

M €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja	1 541,7	1 788,9	1 849,7
Annetut kiinnitykset	1 846,6	2 524,2	2 551,5
Pantatut osakkeet	247,2	212,0	213,6
<b>Pantatut vakuudet yhteensä</b>	<b>2 093,8</b>	<b>2 736,2</b>	<b>2 765,1</b>
Muut annetut vakuudet			
Annetut kiinnitykset	6,9	23,0	12,8
Annetut takaukset*)	414,9	353,8	433,3
<b>Muut annetut vakuudet yhteensä</b>	<b>421,7</b>	<b>376,80</b>	<b>446,1</b>

### Muut vastuut

Keskeneräisiin investointeihin liittyvät merkittävimmät hankintasitoumukset, joita ei ole kirjattu kirjanpitoon:

M €	30.6.2016	30.6.2015	31.12.2015
Uudistuotanto	333,6	210,8	253,9
Peruskorjaukset	24,5	27,7	22,5
<b>Yhteensä</b>	<b>358,1</b>	<b>238,5</b>	<b>276,4</b>

\*) Annetut takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia

Etusivu » Osavuositiedot » Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

## Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

M €	30.6.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöt		534,3
Osakkuusyhtiöt		3,0
Saamiset		1,2
Rahavarat		2,6
Varat yhteensä		541,0
Rahalaitoslainat		460,7
Ostovelat ja muut velat		6,4
Velat yhteensä		467,1
Nettotasearvo		73,9

Etusivu » Osavuositiedot » Tunnusluvut

## Tunnusluvut

VVO-konserni	4-6/2016	4-6/2015	1-6/2016	1-6/2015	1-12/2015
Liikevaihto, M€	86,4	92,3	182,3	183,1	370,9
Nettovuokratuotto, M€	55,8	57,8	116,5	113,2	227,4
% liikevaihdosta	64,5	62,7	63,9	61,8	61,3
Tulos ennen veroja, M€	51,0	64,1	105,3	124,4	224,7
Osakekohtainen tulos, €	5,58	6,73	11,53	13,23	24,23
Osakekohtainen oma pääoma, €			238,10	224,44	234,85
Oman pääoman tuotto-% (ROE)			9,8	12,1	10,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)			7,1	8,5	7,6
Loan to Value, %			47,1	48,4	42,8
Omavaraisuusaste, %			43,6	40,9	41,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,0	97,4	96,9	97,4	97,6
Bruttoinvestoinnit, M€	46,2	61,8	89,9	115,0	235,0
Sijoituskiinteistöt, M€			3 607,8	3 865,4	3 999,2
Korollinen vieraspääoma, M€			1 713,4	1 887,0	1 494,6
Henkilöstö kauden lopussa			321	393	356

Etusivu » Osavuositiedot » Tunnuslukujen laskentakaavat

## Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto/tappio verojen jälkeen}}{\text{Oma pääoma, kauden keskiarvo}}$	x 100
Sijoitetun pääoman tuotto, % =	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - Korottomat velat, kauden keskiarvo}}$	x 100
Omavaraisuusaste, % =	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - Saadut ennakot}}$	x 100
Osakekohtainen tulos, € =	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Osakekohtainen oma pääoma, € =	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Loan to Value, % =	$\frac{\text{Oikaistu korollinen vieraspääoma}}{\text{Sijoituskiinteistöt + Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet}}$	x 100