

**VVO-yhtymä Oyj:n
osavuosisikatsaus
1.1.–30.9.2016**

VVO-yhtymä Oyj

Sisälllys

YHTEENVETO TAMMI–SYYSKUUSTA 2016.....	3
YHTEENVETO HEINÄ-SYYSKUUSTA 2016.....	3
KESKEISET TUNNUSLUVUT.....	4
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS.....	4
TOIMINTAYMPÄRISTÖ.....	5
Yleinen toimintaympäristö.....	5
Toimialan toimintaympäristö.....	5
NÄKYMÄT VUODELLE 2016.....	5
Markkinanäkymät.....	5
VVO-konsernin näkymät.....	6
LIIKETOIMINTA.....	6
SEGMENTTIKOHTAINEN INFORMAATIO.....	6
LIIKEVAIHTO.....	7
LIIKETOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS.....	7
TASE, RAHAVIRTA JA RAHOITUS.....	7
KIINTEISTÖOMAISUUS JA KÄYPÄ ARVO.....	8
ASUNTOVUOKRAUS.....	9
INVESTOINNIT, REALISOINNIT JA KIINTEISTÖKEHITYS.....	9
YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS.....	10
HENKILÖSTÖ.....	10
OMISTAJAT.....	10
VASTUULLISUUS.....	11
LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT.....	12
KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT.....	12
KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS.....	13
KONSERNITASE, IFRS.....	14
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS.....	15
LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS.....	16
OSAVUOSIKATSAUKSEN liitetiedot.....	16
1. Laatimisperiaatteet.....	16
Yleiset laatimisperiaatteet.....	16
Sijoituskiinteistöjen yleiset kirjaamis- ja arvostamisperiaatteet.....	17
Käyvän arvon hierarkia.....	18
Myytävänä olevat sijoituskiinteistöt.....	18
Vaihto-omaisuuskiinteistöt.....	19
2. Segmentti-informaatio.....	20
3. Sijoituskiinteistöt.....	23
Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet.....	23
Kauppa-arvo.....	23
Tuottoarvo.....	24
Hankintameno.....	24

	3 (29)
4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet.....	24
5. Korolliset velat.....	25
6. Johdannaissovimukset.....	25
7. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot.....	26
8. Vakuudet ja vastuusitoumukset.....	27
9. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät.....	28
10. Tunnusluvut.....	29
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	29

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

YHTEENVETO TAMMI-SYYSKUUSTA 2016 (vertailukausi 1.1.–30.9.2015)

- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 609,4 (159,2) miljoonaa euroa. Bruttoinvestoinnit olivat 228,4 (57,6) prosenttia liikevaihdosta.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli 4,1 (3,9) miljardia euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,0 (7,7) prosenttia.
- Konsernin liikevaihto oli 266,8 (276,3) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.
- Tulos ennen veroja oli 154,4 (167,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 68,6 (52,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta ja sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -20,3 (1,4) miljoonaa euroa. Luovutustappio pienenee ARAn katsauskauden jälkeen tekemän päätöksen seurauksena. 8 571 asunnon myynnin viivästymisen takia toteutuneet nettotuotot ja luovutustappiot ovat noin 14,7 miljoonan euroa ennakoitua suuremmat. Kaupan viivästymisellä ei kuitenkaan ole oleellista vaikutusta konsernin liikevoittoon. Konsernin hyvä tulos perustuu käyvän arvon muutokseen, alhaisiin rahoituskuluihin, hyvään taloudelliseen vuokrausasteeseen ja ylläpitokulujen hallintaan.
- Nettovuokratuotto oli 172,4 (170,5) miljoonaa euroa, joka on 64,6 (61,7) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoa kasvattivat valmistunut uudistutuotanto, ostot, lisääntyneet vuokratuotot sekä ylläpito- ja korjauskulujen hallinta. Myynnit vaikuttivat nettovuokratuottoon alentavasti.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli katsauskaudella 97,2 (97,5) prosenttia.
- Rakenteilla oli katsauskauden päättyessä 1 415 (1 199) vuokra-asuntoa.
- Konsernin omistuksessa oli 34 926 (40 899) vuokra-asuntoa 30.9.2016.
- Yhtiö täsmentää näkymiään investointien osalta.

YHTEENVETO HEINÄ-SYYSKUUSTA 2016 (vertailukausi 1.7.–30.9.2015)

- Liikevaihto oli 84,6 (93,1) miljoonaa euroa. Liikevaihdon lasku johtui vuokra-asuntokannan myynneistä.
- Tulos ennen veroja oli 49,0 (42,9) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 12,4 (5,3) miljoonan euron nettovoitto käypään arvoon arvostamisesta.
- Nettovuokratuotto oli 55,9 (57,3) miljoonaa euroa, joka on 66,1 (61,5) prosenttia liikevaihdosta. Nettovuokratuottoa laskivat vuokra-asuntokannan myynnit.
- Taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvänä ja oli kaudella 97,8 (97,8) prosenttia.
- Konsernin bruttoinvestoinnit kauden aikana olivat 519,5 (44,2) miljoonaa euroa.

KESKEISET TUNNUSLUVUT

VVO-konserni	7-9/2016	7-9/2015	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
Liikevaihto, M€	84,6	93,1	266,8	276,3	370,9
Nettovuokratuotto, M€	55,9	57,3	172,4	170,5	227,4
% liikevaihdosta	66,1	61,5	64,6	61,7	61,3
Tulos ennen veroja, M€	49,0	42,9	154,4	167,3	224,7
Osakekohtainen tulos, €	5,27	4,86	16,80	18,09	24,23
Osakekohtainen omapääoma, €			233,93	228,57	234,85
Oman pääoman tuotto-% (ROE)			9,6	10,9	10,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)			7,0	7,7	7,6
Omavaraisuusaste, %			39,5	41,2	41,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,8	97,8	97,2	97,5	97,6
Bruttoinvestoinnit, M€	519,5	44,2	609,4	159,2	235,0
Sijoituskiinteistöt, M€			4 127,5	3 907,9	3 999,2
Korollinen vieraspääoma, M€			1 984,8	1 888,4	1 494,6
Henkilöstö kauden lopussa			290	363	356

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Asuntosijoitusyhtiö kasvattaa vuokra-asuntoinvestointejaan

Yhtiö on noin viiden vuoden aikana investoinut markkinaehtoiseen vuokra-asumiseen lähes 1,5 miljardia euroa. Vuonna 2016 investointimme suomalaiseen vuokra-asumiseen ovat noin 650 miljoonaa euroa, ja rakenteilla oli katsauskauden lopussa 1 415 uutta vuokra-asuntoa, joista Helsingin seudulla 1 233. Haluamme vastata erityisesti Helsingin seudun vuokra-asuntokysyntään ja helpottaa työn perässä muuttoa kaupungistuvassa Suomessa. Torjumme harmaata taloutta aktiivisesti ja enemmän kuin laki vaatii. VVO-konsernin osuus koko vuokra-asuntomarkkinasta on noin 4,4 prosenttia.

VVO-yhtymä Oyj laski liikkeeseen uuden 200 miljoonan euron vakuudellisen joukkovelkakirjalainan katsauskauden jälkeen 17.10.2016. Transaktio kiinnosti laajasti sijoittajia Suomessa, muissa Pohjoismaissa ja Euroopassa, ja se ylimerkittiin selvästi. Yli 40 sijoittajaa merkitsi joukkovelkakirjalainaa. Joukkovelkakirjalaina listattiin Nasdaq Helsinki Oy:n pörssiin 21.10.2016. Yhtiön tavoitteena on rahoituslähteiden monipuolistaminen kasvun rahoittamiseksi.

Asuntosijoitusyhtiönä vuosittainen investointitavoitteemme on 1 000 vuokra-asuntoa. Tämä tavoite on saavutettavissa, mutta vuokra-asuntomäärän kasvattamista helpottaisi merkittävästi riittävä heti rakentamiskelpoisen tonttimaan tarjonta kasvukeskuksissa. Pääkaupunkiseudun asuntotilanteeseen ja vuokrien markkinahintaan voidaan vaikuttaa rakentamiskelpoisen tonttimaan lisäämisellä ja tarjonnan kasvattamisella.

Kuluvan vuoden aikana olemme luopuneet pitkien rajoitusten ARA-kohteista ja keskittyneet markkinaehtoiseen toimintaan. Markkinaehtoisessa toiminnassa pystymme laajasti kehittämään toimintaamme ja tekemään palvelumuotoilua. Tavoitteenamme on luoda vuokra-asumiseen lisää tarjontaa ja uusia palveluratkaisuja helpottamaan vuokra-asuntojen saamista ja niissä asumista. Vuokraustoiminnassa olemme noudattaneet asiakkaalle helppoa kokonaisvuokraa ilman erillisiä lisämaksuja. Lähes kaikki vuokramme sisältävät esimerkiksi laajakajaistayhteydet ja vesimaksut. Noin vuoden toiminut, toimialaa mullistanut, palvelukanavamme verkossa Lumo kotinyt.fi on vaikkeuttanut asiakkaat: asuntovuokraamon kautta on tehty yli 760 vuokrasopimusta.

Uskomme korkean osaamisen ja energisen työkuulttuurin voimaan, mikä näkyi jälleen Vastuullinen kesäduuni -kampanjan kilpailussa: sijoituimme jälleen kärkipaikoille eli suurten työnantajien sarjassa kolmanneksi.

Hyvää loppuvuotta!

Jani Nieminen
Toimitusjohtaja

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Yleinen toimintaympäristö

Euroalueen talous on jatkanut toipumistaan. Brexit-äänestys ei oleellisesti muuttanut kehityssuuntaa ainakaan lyhyellä aikavälillä. Yhdysvaltojen talous kehittyi maltillisesti.

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 hie-
man koko maassa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat muuta maata enemmän.

Toimialan toimintaympäristö

Vuokra-asuntojen kysyntä jatkui hyvänä kasvukeskuksissa. Erot eri alueiden välillä kuitenkin kasvoivat ja joillakin alueilla kysyntä ja tarjonta olivat tasapainossa. Suurin kysyntä kohdistui pienimpiin asuntoihin, yksiöihin ja kaksioihin. Vuokrien nousu hidastui.

Uuden tarjonnan painopiste oli vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Omistusasuntotuotannon markkinatilanne helpotti urakkahankkeiden neuvotteluja vuokra-asuntojen rakennuttamisessa. Kaupungistumisen jatkuminen näkyy kerrostalorakentamisen määrän nousuna kasvukeskuksissa.

Hidas kaavoitus ja pula rakentamiskelpoisesta maasta ovat edelleen toiminnan pulonkaloja.

NÄKYMÄT VUODELLE 2016

Markkinanäkymät

Vaikka Suomen talous on palaamassa kasvu-uralle, odotetaan kasvun jäävän muuta euroaluetta hitaammaksi vuonna 2016. Kasvu perustuu kotitalouksien kulutukseen ja rakentamiseen. Suomen talouden näkyviin 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 ta-

sapainossa. 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.

VVO-konsernin näkymät

VVO-konserni täsmentää näkymiään investointien osalta vuodelle 2016.

VVO-konserni arvioi, että nettovuokratuotot pysyvät vuoden 2015 tasolla. Investointien ennakoidaan olevan noin 650 miljoonaa euroa (aiempi yli 600 miljoonaa euroa). Näkymissä on otettu huomioon 8 571 asunnon myynnin ja 2 274 asunnon oston vaikutukset, arvio loppuvuoden vuokrausasteesta sekä rakenteilla olevien asuntojen määrä. 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.

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 4,1 (3,9) miljardia euroa. VVO-konserni omisti katsauskauden lopussa 34 926 (40 899) 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 teki 16.6.2016 päätöksen VVO-konsernin ja Y-Säätiön omistaman Kiinteistö Oy M2-Kodit välisessä kaupassa. Kaupan ensimmäinen vaihe toteutettiin 31.3.2016 ja toinen vaihe 20.6.2016. Kauppahintaa korotetaan myöhemmin muutoksenhaun seurauksena.

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 Vuokratalot 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 yhtiöissä 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.

LIKEVAIHTO

VVO-konsernin liikevaihto 1.1.–30.9.2016 oli 266,8 (276,3) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan liikevaihto oli 214,8 (141,4) ja VVO-liiketoiminnan 53,0 (138,0) miljoonaa euroa. Liikevaihto muodostuu kokonaisuudessaan vuokraustoiminnan tuotosta.

LIKETOIMINNAN TULOS JA KANNATTAVUUS

Konsernin nettovuokratuotto oli 172,4 (170,5) miljoonaa euroa, joka on 64,6 (61,7) prosenttia liikevaihdosta. Lumo-nettovuokratuotto oli 144,3 (93,2) miljoonaa euroa. VVO-nettovuokratuotto oli 29,0 (79,1) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 154,4 (167,3) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy 68,6 (52,5) miljoonan euron nettovoitto sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä luovutusvoittoja ja -tappioita -20,3 (1,4) miljoonaa euroa. Hyvä tulos perustuu sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokseen, alhaisiin rahoituskuluihin, hyvään taloudelliseen vuokrausasteeseen ja ylläpitokulujen hallintaan.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -38,6 (-27,9) miljoonaa euroa. Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy -10,3 (-0,0) miljoonaa euroa johdannaisten realisoitumatonta käyvän arvon muutosta.

TASE, RAHAVIRTA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 4 385,2 (4 109,4) miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä oli 1 731,7 (1 692,5) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 39,5 (41,2) prosenttia. Osakekohtainen oma pääoma oli 233,93 (228,57) euroa. Lumo-liiketoiminnan omavaraisuusaste oli 38,8 (45,2) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 9,6 (10,9) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,0 (7,7) prosenttia.

Konsernin likvidit rahavarat olivat katsauskauden lopussa 106,6 (74,2) miljoonaa euroa. Konsernin maksuvalmius oli katsauskaudella hyvä. 200 miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli katsauskauden lopussa liikkeellä 193,2 (67,9) miljoonaa euroa. Lisäksi konsernilla on 100 miljoonan euron sitovat luottolimiitit ja viiden miljoonan euron ei-sitova luottolimiitti, jotka olivat katsauskauden lopussa käytettävissä.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 984,8 (1 888,4) miljoonaa euroa, joista markkinaehtoisia lainoja oli 1 560,2 (1 054,1) miljoonaa euroa. Konsernin luototusaste katsauskauden päättyessä oli 47,7 (47,9) prosenttia.

Lainakannan keskiporko oli 2,1 (2,3) prosenttia sisältäen korkojohdannaiset. Lainojen keskimaturiteetti katsauskauden lopussa oli 5,5 (10,2) vuotta.

VVO Kodit Oy 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.

KIINTEISTÖOMAISUUS JA KÄYPÄ ARVO

VVO-konsernin omistamien vuokra-asuntojen kokonaismäärä oli katsauskauden lopussa 34 926 (40 899) kappaletta. Asunnoista 31 060 (24 481) kuului Lumo-liiketoimintaan ja 3 866 (16 418) VVO-liiketoimintaan. Katsauskauden lopussa konserni omisti asuntoja 40 (41) paikkakunnalla.

VVO-konsernin omistamien sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden lopussa 4,1 (3,9) miljardia euroa. Käypä arvo kasvoi katsauskaudella 128,3 (199,2) miljoonalla eurolla. Muutokseen sisältyy 68,6 (52,5) 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 arvonnäärityksestä. Viimeisin lausunto on annettu tilanteesta 30.9.2016. Käyvän arvon määrityksen perusteet on esitetty osavuosikatsauksen liitetiedoissa.

Konsernin omistama tonttivaranto oli katsauskauden lopussa noin 124 000 kem² (110 000 kem²). Tonttivarannon käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 62,1 (44,2) miljoonaa euroa.

M€	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	3 999,2	3 708,8	3 708,8
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	584,6	125,1	187,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	23,6	27,2	45,8
Myydyt sijoituskiinteistöt	-548,9	-7,2	-14,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,2	1,6	2,0
Siirrot omaan käyttöön	-0,7	0,0	0,0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	68,6	52,5	70,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 127,5	3 907,9	3 999,2

*) sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

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 97,2 (97,5) prosenttia. Katsauskauden päättyessä peruskorjausten vuoksi tyhjänä oli 193 (472) asuntoa. Vaihtuvuus, johon sisältyvät sisäiset vaihdot, nousi hieman verrattuna tilikauden 2015 vastaavaan jaksoon ja oli 23,0 (20,4) prosenttia.

Markkinaehtoisten Lumo-asuntojen, joita oli 30 734 (27 233), keskineliövuokra oli katsauskauden lopussa 14,48 (13,92) euroa ja keskimäärin kauden aikana 14,38 (13,74) euroa. Lumo-asuntojen keskivuokraa nostaa kiinteistökannan uusiutuminen voimakkaan investointitoiminnan vuoksi. Omakustannusvuokranmäärityksen piiriin kuuluvien VVO-asuntojen, joita oli 4 192 (13 666), vastaavat luvut olivat kauden päättyessä 12,94 (12,80) euroa ja katsauskauden aikana keskimäärin 12,85 (12,72) euroa.

Aktiivisten hakemusten (hakemus voimassa 3 kk) määrä oli katsauskauden lopussa 13 958 (18 733) kappaletta. Aktiivisia hakemuksia irtisanottua asuntoa kohden oli 16,9 (19,7) kappaletta. Katsauskauden aikana uusia asuntohakemuksia saapui 39 063 (48 422). Hakemusmäärien muutos liittyy nopeasti kasvavaan Lumo kotinyt.fi -palveluun, jossa asiakas voi vuokrata haluamansa asunnon suoraan verkosta, eikä hakemusta enää tarvita. Lumo kotinyt.fi on vakuuttanut asiakkaat: asuntovuokraamon kautta on tehty nyt yli 760 vuokrasopimusta.

Onnistuneen vuokravalvonnan ja asumisneuvonnan vuoksi vuokrasaatavien määrä suhteessa vuokraustoiminnan vuositasoon liikevaihtoon pysyi alhaisena ja oli katsauskauden päättyessä 1,1 (1,2) prosenttia.

VVO-konserni noudattaa edelleen asiakkaalle helppoa kokonaisvuokraa ilman erillisiä lisämaksuja. Konsernin lähes kaikkien asuntojen vuokrat sisältävät laajakaistayhteyden ja vesimaksut.

Katsauskaudella konserni päätti kieltää parveketupakoinnin kaikissa uusissa ja peruskorjattavissa kohteissa. Uudistuksen jälkeen tupakointi on näissä kohteissa sallittu ainoastaan tarkoitukseen osoitetuilla alueilla. Ensimmäiset uudis- ja peruskorjauskohdeet, joissa on parveketupakointikielto, valmistuvat helmikuussa vuonna 2017. Tällä halutaan tukea asukkaiden asumisterveyttä ja -mukavuutta.

INVESTOINNIT, REALISOINNIT JA KIINTEISTÖKEHITYS

Katsauskaudella käynnistyi 678 (382) asunnon rakentaminen. Rakenteilla oli katsauskauden lopussa yhteensä 1 415 (1 199) vapaarahoitteista asuntoa. Rakenteilla olevista asunnoista 1 233 (820) sijaitsee Helsingin seudulla ja 182 (379) Suomen muissa kasvukeskuksissa.

VVO-konserni osti katsauskaudella 2 274 (40) asuntoa ja myi katsauskauden aikana 8 862 (244) asuntoa.

Katsauskaudella valmistui 452 (310) uutta asuntoa. Vuoden loppuun mennessä arvioidaan valmistuvan 567 (736) asuntoa.

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat 609,4 (159,2) miljoonaa euroa. Korjauskulut ja ajanmukaistamisinvestoinnit olivat katsauskaudella yhteensä 51,0 (61,6) miljoonaa euroa, joista ajanmukaistamisinvestointien osuus oli 23,6 (27,2) miljoonaa euroa. Lumo-liiketoiminnan osuus bruttoinvestoinneista oli 609,2 (152,6) ja VVO-liiketoiminnan 0,2 (6,6) miljoonaa euroa.

Sitovia hankintasitoumuksia oli katsauskauden päättyessä yhteensä 358,2 (268,7) miljoonan euron arvosta. Hankintasitoumuksilla rakennutetaan 2 473 uutta asuntoa, joista 1 415 oli rakenteilla katsauskauden päättyessä.

VVO-konserniin kuuluva VVO Kodit Oy osti 4.7.2016 ICECAPITAL Housing Fund II rahaston. Rahasto omistaa 2 274 vuokra-asuntoa. Ostetut asunnot ovat markkinaehtoisia ja valtaosa niistä sijaitsee Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla sekä Tampereella. Lisäksi 30.9.2016 hankittiin kiinteistökehityskohde Helsingin ydinkeskustasta.

VVO Kodit Oy allekirjoitti esisopimuksen Rakennus Omera Oy:n ja e-House Oy:n kanssa koskien Helsingin Ristiretkeläisenkatu 19 koko osakekanta, minkä johdosta rakentuu 30 uutta Lumo-vuokra-asuntoa. VVO Kodit Oy ja Lehto Group Oyj tekivät yhteistyösopimuksen yli 100 vuokra-asunnon rakentamisesta pääkaupunkiseudulle. Lisäksi Peab ja VVO-konserni allekirjoittivat sopimuksen kahden vapaarahoitteen vuokrakerrostalon eli 190 vuokra-asunnon ja pysäköintilaitoksen rakentamisesta Espoon Marinkallioon.

YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

Yhtiökokous päätti 15.9.2016 hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö jakaa lisäosinkoa 9 euroa osakkeelta eli 66 623 040 euroa ja että osinko maksetaan 31.10.2016. Lisäosinko perustuu siihen, että konserni on luopunut pitkien rajoitusten liiketoiminnasta ja lisäosinkona palautettiin sanottuun liiketoimintaan aikanaan sijoitetut varat.

HENKILÖSTÖ

VVO-konsernin henkilöstömäärä katsauskauden lopussa oli 290 (363) ja katsauskaudella keskimäärin 302 (366).

OMISTAJAT

Yhtiön omistuksessa ei tapahtunut katsauskaudella olennaisia muutoksia.

VVO-yhtymä Oyj:n 10 suurinta osakkeenomistajaa 30.9.2016

Osakkeenomistaja	Osuus-%
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
Yhteensä	100,00

VASTUULLISUUS

VVO-yhtymä Oyj:n tehtävänä on luoda parempaa kaupunkiasumista. Tavoitteena on luoda vuokra-asumiseen lisää tarjontaa ja uusia palveluratkaisuja sekä helpottaa vuokra-asuntojen saamista ja niissä asumista.

Konsernin käytössä olevat harmaan talouden torjuntamallit ylittävät monelta osin lain vaatimukset. Kaikkien toimittajaverkostoon 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: <http://vuosikertomus2015.vvo.fi/hyvaa-vuokra-asumista/asumisen-uuDET-palvelut-ja-ratkaisut/luotettava-vuokranantaja>

Ilmastokumppanuussopimus Helsingin kaupungin kanssa jatkaa. VVO-konserni on sitoutunut myös Vuokratalojen Energiategohkuussopimukseen (VAETS), jossa 2016 tavoitteiksi on asetettu seitsemän prosentin lämmitysenergiänsäästö vuoden 2009 tasoon verrattuna. Vuokratalojen energiategohkuussopimuksessa vuodelle 2016 asetettujen säästöavoitteet on saavutettu ja kiinteistösähkön osalta ylitetty. VVO päätti liittyä VAETS II -sopimukseen katsauskauden jälkeen 14.10.2016. Alkavalla sopimuskaudella asutossijoitusyhtiön tavoitteena on 7,5 prosentin energiänsäästö vuoteen 2025 mennessä.

Vastuullinen kesäduuni -kampanja palkitsi jälleen Suomen vastuullisimmat kesätyönantajat. VVO-yhtymä Oyj sijoittui suurten työnantajien sarjassa kolmanneksi.

Virkeä-ohjelma on VVO-konsernin ja tulevaisuuden urheilulupausten välinen yhteistyöohjelma, joka tukee rahallisesti nuoria lahjakkuuksia. Tänä vuonna ohjelma kattaa yksilöurheilun lisäksi myös joukkueurheilun. Virkeä-joukkueetukea saavat kaudella 2016–2017 FC Honka Ry:n naisten liigajoukkue ja neljä tyttöjoukkuetta. Virkeä-sponsorieurheilijoina 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). Virkeä-ohjelman stipendejä myönnettiin jälleen 25 lupaavalle urheilijalle syksyn 2016 haussa. Stipendin voi saada 12–20-vuotias nuori urheilija, joka sitoutumisellaan osoittaa halua menestyä lajissaan. Yhteensä stipendejä on myönnetty vuodesta 2012 lähtien 225.

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: <http://vuosikertomus2015.vvo.fi/tilinpaatos/hallituksen-toimintakertomus/riskit-ja-riskienhallinta>

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

VVO-yhtymä Oyj laski liikkeeseen uuden 200 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan 17.10.2016. Vakuudellisen joukkovelkakirjalainan laina-aika on 7 vuotta ja lainan kiinteä vuotuinen kuponkikorko 1,625 prosenttia. Joukkovelkakirjalainan pääasiallisena vakuutena on Suomessa sijaitsevia asuinkiinteistöjä. Transaktio kiinnosti laajasti sijoittajia Suomessa, muissa Pohjoismaissa ja Euroopassa, ja se ylimerkittiin selvästi. Yli 40 sijoittajaa merkitsi joukkovelkakirjalainaa. Joukkovelkakirjalainalla rahoitetaan kasvuinvestointeja. Joukkovelkakirjalaina listattiin Nasdaq Helsinki Oy:n pörssiin 21.10.2016.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on 20.10.2016 tekemällään oikaisupäätöksellä korottanut 8 571 asunnon myynnin luovutuskorvausta 9,7 miljoonalla eurolla. Päätöksellä on 9,7 miljoonan euron positiivinen tulosvaikutus, jonka yhtiö kirjaa kaudelle 1.10.–31.12.2016.

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

M €	Liite	7-9/2016	7-9/2015	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
Liikevaihto		84,6	93,1	266,8	276,3	370,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-18,4	-21,8	-67,0	-71,2	-97,0
Korjaukset		-10,2	-14,0	-27,4	-34,5	-46,5
Nettovuokratuotto		55,9	57,3	172,4	170,5	227,4
Hallinnon kulut		-8,6	-9,0	-26,0	-29,4	-39,7
Liiketoiminnan muut tuotot		0,4	0,5	1,7	1,4	2,1
Liiketoiminnan muut kulut		0,2	-0,1	-2,5	-0,4	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		6,6	0,0	-20,3	1,4	2,7
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	3	12,4	5,3	68,6	52,5	70,3
Poistot ja arvonalentumiset		-0,3	-0,3	-0,9	-0,9	-1,2
Liikevoitto		66,5	53,6	193,0	195,2	261,2
Rahoitustuotot		0,5	0,3	1,3	6,9	7,8
Rahoituskulut		-18,0	-11,1	-40,0	-34,9	-44,8
Rahoitustuotot ja -kulut		-17,4	-10,8	-38,6	-27,9	-37,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksista		0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Voitto ennen veroja		49,0	42,9	154,4	167,3	224,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		-6,3	-3,6	-26,1	-10,7	-22,1
Laskennallisten verojen muutos		-3,7	-3,3	-4,0	-22,6	-23,2
Tilikauden voitto		39,0	36,0	124,4	134,0	179,4
Tilikauden voiton jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		39,0	36,0	124,3	133,9	179,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos						
Laimentamaton, €		5,27	4,86	16,80	18,09	24,23
Laimennusvaikutuksella oikaistu, €		5,27	4,86	16,80	18,09	24,23
Osakkeita keskimäärin, M kpl				7,4	7,4	7,4
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA						
M €		7-9/2016	7-9/2015	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
Tilikauden voitto		39,0	36,0	124,4	134,0	179,4
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi						
Rahavirran suojaukset		-4,4	-6,6	-34,9	2,8	4,6
Myytävissä olevat rahoitusvarat		0,2	-0,2	0,5	-1,2	-1,6
Laskennalliset verot edellisistä		0,8	1,4	6,9	-0,3	-0,6
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-3,3	-5,4	-27,5	1,3	2,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä		35,7	30,6	96,8	135,3	181,8
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille		35,7	30,6	96,8	135,2	181,7
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1

KONSERNITASE, IFRS

M €	Liite	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineettomat hyödykkeet		0,9	1,2	1,1
Sijoituskiinteistöt	3	4 127,5	3 907,9	3 464,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	4	31,1	31,3	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		21,0	13,4	12,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä		4 185,3	3 960,1	3 513,1
Myytävänä olevat pitkäaikaiset varat		0,0	0,0	541,0
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus		0,9	1,2	1,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		5,0	3,2	1,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset		24,5	16,1	8,8
Rahoitusvarat		62,8	54,6	54,6
Rahavarat		106,6	74,2	116,0
Lyhytaikaiset varat		199,9	149,3	182,0
VARAT		4 385,2	4 109,4	4 236,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma		58,0	58,0	58,0
Ylikurssirahasto		35,8	35,8	35,8
Käyvän arvon rahasto		-60,1	-33,7	-32,6
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		17,9	17,9	17,9
Kertyneet voittovarot		1 680,1	1 614,0	1 659,4
Emoyhtiön omistajien osuus		1 731,7	1 692,0	1 738,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,6	0,6
Oma pääoma yhteensä		1 731,7	1 692,5	1 739,1
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat	5, 7	1 684,0	1 709,9	1 259,8
Laskennalliset verovelat		435,9	430,3	429,8
Johdannaissopimukset	6, 7	93,7	50,4	48,4
Varaukset		0,8	1,0	0,9
Muut pitkäaikaiset velat		6,3	8,2	7,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		2 220,7	2 199,8	1 746,0
Myytävänä olevat pitkäaikaiset velat	9	0,0	0,0	467,1
Lyhytaikaiset velat				
Lainat	5, 7	300,8	178,4	234,7
Johdannaissopimukset	6, 7	1,1	1,6	1,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		10,6	3,6	9,9
Ostovelat ja muut velat		120,3	33,4	38,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä		432,8	217,0	283,9
Velat yhteensä		2 653,5	2 416,8	2 497,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT		4 385,2	4 109,4	4 236,1

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

M €	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
Liiketoiminnan rahavirta			
Tilikauden tulos	124,4	134,0	179,4
Oikaisut	22,9	7,7	9,0
Käyttöpääoman muutokset	-14,4	-7,7	0,0
Maksetut korot	-29,3	-34,1	-42,4
Saadut korot	0,4	0,5	0,6
Muut rahoituserät	-0,8	-0,3	-0,5
Maksetut verot	-28,6	-21,2	-24,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	74,5	78,9	121,3
Investointien rahavirta			
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-345,6	-158,9	-230,9
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,3	-0,5
Sijoituskiinteistöjen myynnit	84,4	8,5	15,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynnit	0,0		
Osakkuusyritysosuuksien myynnit	0,6	0,0	0,0
Rahoitusvarojen hankinnat	-13,0	-13,0	-39,0
Rahoitusvarojen luovutustulot	5,2	27,4	53,7
Myönnetyt pitkäaikaiset lainat	-0,4	0,0	-0,2
Pitkäaikaisten lainasaamisten takaisinmaksut	0,1	0,5	0,5
Saadut korot ja osingot investoinneista	0,3	1,1	1,3
Investointien nettorahavirta	-268,4	-134,8	-199,8
Rahoituksen rahavirta			
Pitkäaikaisten lainojen nostot	232,6	145,6	195,9
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-97,6	-110,5	-134,2
Lyhytaikaisten lainojen nostot	316,2	151,4	252,3
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	-232,3	-148,6	-209,1
Maksetut osingot	-37,0	-22,2	-22,2
Rahoituksen nettorahavirta	181,9	15,7	82,7
Rahavarojen muutos	-12,0	-40,2	4,2
Rahavarat kauden alussa	118,6	114,4	114,4
Rahavarat kauden lopussa *)	106,6	74,2	118,6

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

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	1 739,1
Laaja tulos								
Rahavirran suojaus			-27,9			-27,9		-27,9
Myytavissä olevat rahavarat			0,4			0,4		0,4
Tilikauden tulos					124,3	124,3	0,0	124,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	0,0	-27,5	0,0	124,3	96,8	0,0	96,8
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-103,6	-103,6		-103,6
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-103,6	-103,6	0,0	-103,6
Omistusosuuksien muutokset							-0,6	-0,6
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	0,0	-27,5	0,0	20,7	-6,8	-0,6	-7,4
Oma pääoma 30.9.2016	58,0	35,8	-60,1	17,9	1 680,1	1 731,7	0,0	1 731,7

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								
Rahavirran suojaus			2,4			2,4		2,4
Myytavissä olevat rahavarat			-1,1			-1,1		-1,1
Tilikauden tulos					133,9	133,9	0,1	134,0
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	0,0	1,3	0,0	133,9	135,2	0,1	135,3
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-22,2	-22,2		-22,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,2	-22,2	0,0	-22,2
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	0,0	1,3	0,0	111,7	113,0	0,1	113,1
Oma pääoma 30.9.2015	58,0	35,8	-33,7	17,9	1 614,0	1 692,0	0,6	1 692,5

M €	Osakepääoma	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								
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
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	0,0	2,4	0,0	179,3	181,7	0,1	181,8
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-22,2	-22,2		-22,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,2	-22,2	0,0	-22,2
Oman pääoman muutokset yhteensä			2,4		157,1	159,5	0,1	159,6
Oma pääoma 31.12.2015	58,0	35,8	-32,6	17,9	1 659,4	1 738,5	0,6	1 739,1

OSAVUOSIKATSAUKSEN LIITETIEDOT

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

1. Laatimisperiaatteet

Yleiset laatimisperiaatteet

Tämä osavuositilinpäätös on laadittu IAS 34 *Osavuositilinpäätökset* -standardin mukaisesti. Osavuositilinpäätöksessä on noudatettu IFRS-standardeja.

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standarden mukaisesti edellyttää VVO-konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määrään. Lisäksi joudataan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa.

Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuosikatsaushetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Alla on mainittu ne merkittävimmät osavuosikatsauksen osa-alueet, joissa johto on käyttänyt harkintaa sekä ne tulevaisuutta koskevat oletukset ja sellaiset raportointikauden päättymispäivän 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 summaluvusta. Osavuosikatsaus on tilintarkastamaton.

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 kiinteistökantaan, 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 vastaista taloudellista hyötyä. Luovutusvoitot ja -tappiot esitetään tuloslaskelmassa omana nettomääräisenä eräänä.

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 arvonnäytteen kannalta. Kaikki VVO-konsernin sijoituskiinteistöt luokitellaan käypien arvojen hierarkian tasolle 3, koska havainnoitavissa olevia markkinatietoja ei ole ollut käytettävissä käyviä arvoja määritettäessä.

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 vuokraus-

käytössä. 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.

Vaihto-omaisuuskiinteistöt

Vaihto-omaisuudeksi on luokiteltu ne myytäväksi tarkoitetut kohteet, jotka eivät sijaintinsa, kiinteistötyypinsä 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 hankintamenoon 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.

2. Segmentti-informaatio

M €	Lumo 1-9/2016	VVO 1-9/2016	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-9/2016
Vuokratuotot	212,7	52,6	0,3	265,6
Muut kiinteistöjen tuotot	1,3	0,3	-0,3	1,2
Sisäinen liikevaihto	0,9	0,1	-1,0	0,0
Liikevaihto	214,8	53,0	-1,0	266,8
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-51,5	-15,6	0,1	-67,0
Korjaukset	-19,0	-8,4	0,0	-27,4
Nettovuokratuotto	144,3	29,0	-0,9	172,4
Hallinnon kulut	-21,1	-5,8	0,9	-26,0
Liiketoiminnan muut tuotot	1,4	0,3	0,0	1,7
Liiketoiminnan muut kulut	-0,1	-2,5	0,0	-2,5
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	-1,3	-19,7	0,7	-20,3
Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja tappiot	0,1	0,0	0,0	0,1
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	68,5	0,0	0,0	68,6
Poistot ja arvonalentumiset	-0,9	0,0	0,0	-0,9
Liikevoitto	190,9	1,4	0,7	193,0
Rahoitustuotot				1,3
Rahoituskulut				-40,0
Rahoitustuotot ja -kulut				-38,6
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,0
Tulos ennen veroja				154,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-26,1
Laskennallisten verojen muutos				-4,0
Tilikauden voitto				124,4
Investoinnit	609,2	0,2	0,0	609,4
Sijoituskiinteistöt	3 992,4	134,2	0,9	4 127,5
Osuudet osakkuusyrityksistä	1,0	0,0	0,0	1,0
Rahavarat	22,8	83,9	0,0	106,6
Muut varat	157,0	99,8	-106,9	149,9
Varat yhteensä	4 173,2	317,9	-106,0	4 385,2
Korolliset velat	1 917,8	171,1	-104,1	1 984,8
Muut velat	636,3	34,1	-1,7	668,7
Velat yhteensä	2 554,0	205,2	-105,8	2 653,5

M €	Lumo 1-9/2015	VVO 1-9/2015	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-9/2015
Vuokratuotot	137,0	136,6	1,6	275,2
Muut kiinteistöjen tuotot	1,5	0,9	-1,4	1,0
Sisäinen liikevaihto	2,9	0,4	-3,4	0,0
Liikevaihto	141,4	138,0	-3,2	276,3
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-35,7	-36,9	1,3	-71,2
Korjaukset	-12,6	-21,9	0,0	-34,5
Nettovuokratuotto	93,2	79,1	-1,8	170,5
Hallinnon kulut	-16,2	-16,2	3,0	-29,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,7	1,8	-1,1	1,4
Liiketoiminnan muut kulut	-0,3	-0,2	0,2	-0,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot	0,9	0,6	0,0	1,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos	14,0	38,4	0,0	52,5
Poistot ja arvonalentumiset	-0,9	0,0	0,0	-0,9
Liikevoitto	91,4	103,6	0,3	195,2
Rahoitustuotot				6,9
Rahoituskulut				-34,9
Rahoitustuotot ja -kulut				-27,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,0
Voitto ennen veroja				167,3
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-10,7
Laskennallisten verojen muutos				-22,6
Tilikauden voitto				134,0
Investoinnit	147,6	6,2	0,0	153,9
Sijoituskiinteistöt	2 959,2	948,3	0,4	3 907,9
Osuudet osakkuusyrityksistä	0,9	2,6	0,0	3,5
Rahavarat	27,0	47,1	0,0	74,2
Muut varat	198,5	23,2	-97,9	123,8
Varat yhteensä	3 185,6	1 021,3	-97,5	4 109,4
				4 109,4
Korolliset velat	1 296,9	682,4	-91,0	1 888,4
Muut velat	451,2	79,6	-2,3	528,5
Velat yhteensä	1 748,1	762,0	-93,2	2 416,8

M €	Lumo 1-12/2015	VVO 1-12/2015	Konserni- yhdistely- toimenpiteet	Konserni 1-12/2015
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
Liikevaihto	208,8	165,8	-3,6	370,9
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-53,5	-44,9	1,4	-97,0
Korjaukset	-20,6	-25,9	0,0	-46,5
Nettovuokratuotto	134,6	94,9	-2,2	227,4
Hallinnon kulut	-24,1	-18,9	3,3	-39,7
Liiketoiminnan muut tuotot	1,3	1,9	-1,1	2,1
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
Liikevoitto	145,1	116,7	-0,6	261,2
Rahoitustuotot				7,8
Rahoituskulut				-44,8
Rahoitustuotot ja -kulut				-37,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksista				0,6
Tulos ennen veroja				224,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero				-22,1
Laskennallisten verojen muutos				-23,2
Tilikauden voitto				179,4
Investoinnit	228,1	6,9	-0,1	235,0
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
Varat yhteensä	3 561,2	856,5	-181,6	4 236,1
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
Velat yhteensä	1 935,7	742,1	-180,8	2 497,1

3. Sijoituskiinteistöt

M€	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	3 999,2	3 708,8	3 708,8
Hankitut sijoituskiinteistöt *)	584,6	125,1	187,1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	23,6	27,2	45,8
Myydyt sijoituskiinteistöt	-548,9	-7,2	-14,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,2	1,6	2,0
Siirrot omaan käyttöön	-0,7	0,0	0,0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	68,6	52,5	70,3
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	4 127,5	3 907,9	3 999,2

*) sisältää mm. uusien rakenteilla olevien kohteiden hankintamenot

Konsernilla on hankintasitoumuksia 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 hankintamenuon, 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 myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanomaisessa liiketoimessa.

VVO-konsernin määrittämät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat kaupp-arvoon, tuottoarvoon tai hankintamenuon.

Kaupp-arvo

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

Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratyövelvoitteita 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 hankintamenuon mahdollisilla arvonalentumisilla ja ennen IFRS-siirtymää kertyneillä poistoilla vähennettynä.

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet 30.9.2016

M €	Muutos %				
	-10 %	-5 %	0 %	5 %	10 %
Kauppa-arvokohteet					
Kauppahintojen muutos	-314,5	-157,3		157,3	314,5
Tuottoarvokohteet					
Tuottovaatimus	65,5	31		-28,1	-53,6
Vuokratuotot	-102,6	-51,3		51,3	102,6
Hoitokulut	39,7	19,8		-19,8	-39,7
Taloudellinen käyttöaste (muutos prosenttiyksikköä)	-2	-1	0 %	1	2
Vuokratuotot (€)	-2,4	-1,7		0,4	

Kaikki VVO-konsernin 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.

4. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

M €	30.9.2016	30.9.2015	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	-0,5	-0,6	-0,7
Siirto sijoituskiinteistöistä	0,7	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo kauden lopussa	31,1	31,3	31,2

5. Korolliset velat

Pitkäaikaiset			
M €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Korkotukilainat	297,0	507,4	223,4
Vuosimaksu- ja asuntolainat	62,9	243,7	68,3
Markkinalainat	1 320,7	953,9	964,5
Muut lainat	3,5	5,0	3,6
Yhteensä	1 684,0	1 709,9	1 259,8
Lyhytaikaiset			
M €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Korkotukilainat	52,6	58,7	75,3
Vuosimaksu- ja asuntolainat	1,6	11,2	1,7
Markkinalainat	46,3	32,3	41,6
Muut lainat	7,0	8,3	7,3
Yritystodistukset	193,2	67,9	108,8
Yhteensä	300,8	178,4	234,7
Korolliset velat yhteensä	1 984,8	1 888,4	1 494,6

6. Johdannaissopimukset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

M€	30.9.2016			30.9.2015	31.12.2015
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Netto	Netto
Korkojohdannaiset					
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,4	-82,8	-82,5	-42,7	-40,9
Korko-optiot, rahavirran suojaus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa	0,0	-11,6	-11,6	-7,8	-7,6
Sähköjohdannaiset					
	0,2	-0,9	-0,7	-1,5	-1,2
Yhteensä	0,6	-95,4	-94,9	-52,0	-49,7

Johdannaissopimusten nimellisarvot

M€	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Korkojohdannaiset			
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1007,2	607,5	690,4
Korko-optiot, rahavirran suojaus	0,0	0,0	0,0
Korkojohdannaiset, ei suojauslaskennassa	166,3	38,3	38,0
Yhteensä	1173,5	645,8	728,4
Sähköjohdannaiset, MWh	218 123	282 330	245 494

Markkinalainoihin ja yritystodistuksiin kohdistuvaa korkoriskiä suojataan VVO-konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti korkojohdannaissilla. Tavoiteltu suojausaste on 50–100 %. Katsauskauden lopulla suojausaste oli 71 (71) prosenttia ja korkojohdannaisten keskimaturiteetti 6,3 (7,2) vuotta.

7. Rahoitusinstrumenttien käyvät arvot

Rahoitusvarojen ja -velkojen käyvät arvot luokittain

M€	Tasearvo yhteensä	30.9.2016			Käypä arvo yhteensä
		TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissaamiset	0,4	-	0,4	-	0,4
Sähköjohdannaissaamiset	0,2	0,2	-	-	0,2
Myytavissä olevat sijoitukset	42,2	39,7	2,0	0,6	42,3
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Eräpäivään asti pidettävät sijoitukset	2,0	0,0	2,0	-	2,0
Lainat ja muut saamiset	19,2	19,2	-	-	19,2
Myyntisaamiset	4,2				4,2
Rahoitusvelat					
Käypään arvoon arvostettavat					
Korkojohdannaissovelat	-94,5	-	-94,5	-	-94,5
Sähköjohdannaissovelat	-0,9	-0,9	-	-	-0,9
Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat					
Muut korolliset velat	1 885,2	-	1 885,6	-	1 885,6
Joukkovelkakirjalaina	99,7	-	100,0	-	100,0
Ostovelat	9,5				9,5
M€	Tasearvo yhteensä	31.12.2015			Käypä arvo yhteensä
		TASO 1	TASO 2	TASO 3	
Rahoitusvarat					
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
Rahoitusvelat					
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

Lainojen käypä arvo on sama kuin lainojen nimellisarvo. Kauden aikana ei ole tapahtunut siirtoja käypien arvojen hierarkiatasojen välillä.

Rahoitusvarat ja -velat, jotka arvostetaan käypään arvoon, luokitellaan kolmelle käyvän arvon hierarkian tasolle arvostusmenetelmien luotettavuuden mukaisesti:

Taso 1:

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

Taso 2:

Samanehtoiselle 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

M€	30.9.2016	31.12.2015
Tilikauden alussa	0,5	0,6
Vähennykset	0,0	0,0
Siirrot sijoituskiinteistöistä	0,0	
Tilikauden lopussa	0,6	0,5

Myytavissä olevat sijoitukset hierarkiatasolla 3 ovat sijoituksia noteeraamattomiin osakkeisiin ja ne arvostetaan hankintamenoon, koska niiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää toimivan markkinan puuttuessa.

8. Vakuudet ja vastuusitoumukset

M €	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Velat joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja			
Annetut kiinnitykset	1 796,9	1 823,2	1 849,7
Pantatut osakkeet*)	357,5	213,6	213,6
Pantatut vakuudet yhteensä	2 533,4	2 715,5	2 765,1
Muut annetut vakuudet			
Annetut kiinnitykset	5,8	12,9	12,8
Annetut takaukset**)	499,7	367,3	433,3
Muut annetut vakuudet yhteensä	505,5	380,30	446,1
Muut vastuut			
M€	30.9.2016	30.9.2015	31.12.2015
Uudistuotanto	338,2	247,9	253,9
Peruskorjaukset	20,0	20,8	22,5
Yhteensä	358,2	268,7	276,4

*) Annetut kiinnitykset ja pantatut osakkeet koskevat osittain samoja vakuuskohteita.

***) Annetut takaukset ovat pääasiassa konserniyhtiöiden ottamien velkojen vakuudeksi annettuja omavelkaisia takauksia, ja näille lainoille on annettu vakuudeksi myös kiinnityksiä.

9. Myytävänä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät

M €	30.9.2016	30.9.2015	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

Katsauskaudella ei ollut myytävänä olevia pitkäaikaisia omaisuuseriä.

10. Tunnusluvut

VVO-konserni	7-9/2016	7-9/2015	1-9/2016	1-9/2015	1-12/2015
Liikevaihto, M€	84,6	93,1	266,8	276,3	370,9
Nettovuokratuotto, M€	55,9	57,3	172,4	170,5	227,4
% liikevaihdosta	66,1	61,5	64,6	61,7	61,3
Tulos ennen veroja, M€	49,0	42,9	154,4	167,3	224,7
Osakekohtainen tulos, €	5,27	4,86	16,80	18,09	24,23
Osakekohtainen omapääoma, €			233,93	228,57	234,85
Oman pääoman tuotto-% (ROE)			9,6	10,9	10,8
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)			7,0	7,7	7,6
Loan to Value, %			47,7	47,9	42,8
Omavaraisuusaste, %			39,5	41,2	41,1
Taloudellinen vuokrausaste, %	97,8	97,8	97,2	97,5	97,6
Bruttoinvestoinnit, M€	519,5	44,2	609,4	159,2	235,0
Sijoituskiinteistöt, M€			4 127,5	3 907,9	3 999,2
Korollinen vieraspääoma, M€			1 984,8	1 888,4	1 494,6
Henkilöstö kauden lopussa			290	363	356

Tunnuslukujen laskentakaavat

$$\text{Oman pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{Voitto/tappio verojen jälkeen}}{\text{Oma pääoma, kauden keskiarvo}} \times 100$$

$$\text{Sijoitetun pääoman tuotto, \%} = \frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja + Rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - Korottomat velat, kauden keskiarvo}} \times 100$$

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

$$\text{Osakekohtainen tulos, €} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden tulos}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

$$\text{Osakekohtainen oma pääoma, €} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}}$$

$$\text{Loan to Value, \%} = \frac{\text{Oikaistu korollinen vieraspääoma}}{\text{Sijoituskiinteistöt + Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet}} \times 100$$