

VVO-yhtymä Oyj:n osavuositiedote 31. 3. 2008

Liikevaihto ja tulos

WO-konsernin liikevaihto ajalla 1. 1–31. 3. 2008 oli 85,8 miljoonaa euroa (87,4 miljoonaa euroa vuonna 2007). Liikevaihdosta 74,5 (71,1) prosenttia tuli asuntovuokrauksesta, 23,9 (26,0) prosenttia asuntorakennuttamisesta ja 1,6 (2,9) prosenttia muusta toiminnasta. Vuokratuottojen kasvu edelliseen vuoteen oli 3,5 prosenttia.

Konsernin liikevoitto oli 25,9 (24,1) miljoonaa euroa eli 30,2 (27,6) prosenttia liikevaihdosta. Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 12,2 (12,4) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy myyntivoittoja asuntokannan realisointitoiminnasta 5,5 (1,6) miljoonaa euroa. Vertailukelpoisen tuloksen pienentyminen johtuu omistusasuntojen alkuvuoden myynnin painottumisesta pieniin asuntoihin edellisvuoteen verrattuna.

Taseasema ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli katsauskauden lopussa 2 084,5 (1 918,1) miljoonaa euroa. Kasvua edellisestä vuodesta oli 8,7 (4,1) prosenttia. Oman pääoman määrä oli 262,8 (257,7) miljoonaa euroa ja omavaraisuusaste 13,3 (14,1) prosenttia. Konsernin oman pääoman tuotto oli 13,3 (12,8) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,7 (5,8) prosenttia.

Konsernin maksuvalmius on ollut katsauskaudella hyvä. Likvidit varat ja lyhyet korkosijoitukset olivat kauden lopussa yhteensä 83,2 (85,4) miljoonaa euroa. Pitkiä sijoituksia oli yhteensä 18,3 (26,7) miljoonaa euroa.

Yritystodistusohjelmaa käytettiin investointien väliaikaiseen rahoitukseen. Yhteensä 80 (50) miljoonan euron yritystodistusohjelmasta oli maaliskuun lopussa liikkeellä 21 (22) miljoonaa euroa.

Pääomalojain oli maaliskuun lopussa 60,3 (48,6) miljoonaa euroa. 30 miljoonan euron vaihtovelkakirjalaina erääntyy 26. 5. 2008 ja on vaihdettavissa WO-yhtymä Oyj:n osakkeisiin 9. 5. 2008 mennessä.

Korollinen vieras pääoma katsauskauden lopussa oli 1 620,5 (1 468,7) miljoonaa euroa. Lainojen keskimääräinen korkokustannus oli 4,0 (3,6) prosenttia. Valtion takaamia korkotukilainoja oli 418,0 (409,0) miljoonaa euroa ja vuosi-

maksulainoja 347,9 (352,6) miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä markkinaehtoisia lainoja oli 590,1 (530,4) miljoonaa euroa ja lainojen pääomasta oli korkosuojattu 200,5 (154,7) miljoonaa euroa. Suojausten keskimaturiteetti oli 4,1 (6,2) vuotta.

Investointitoiminta

Katsauskaudena tehtiin investointipäätökset kuudesta omaan omistukseen rakennutettavasta vuokratalkohteesta, joiden asuntomäärä on yhteensä 164. Hankkeista viisi on korkotuettua ja yksi vapaarahoitteinen. Viisi hankkeista toteutetaan PKS-alueelle ja yksi Jyväskylään.

WO osti VR-yhtymältä vuonna 2001 tehdyn esisopimuksen mukaisesti Avarra-kaupan kohteena olleiden rakennusten tontit, yhteensä 70 tonttia. Omasta asuntokannasta myytiin 192 asuntoa joko yksittäin tai kiinteistöinä.

Investointien ja myyntien nettovaikutus katsauskaudella oli 17,8 (14,4) miljoonaa euroa.

Asuntovuokraus

Konsernin 31. 3. 2008 omistama asuntokanta oli 37 503 (37 653) asuntoa. Vuokra-asuntojen asukasvaihtuvuus alentui edelleen ollen 5,62 prosenttia (6,20 %). Asuntojen kokonaiskäyttöaste pystyttiin pitämään korkeana kaikilla toimintapaikkakunnilla ja se oli katsauskaudella 98,77 prosenttia (98,87 %).

Vuokratuotot kehittyivät tavoitteiden mukaisesti. Maaliskuun alusta vuokria korotettiin keskimäärin 3,8 prosentilla. Vuokrasaatavien määrä suhteutettuna vuokratassavirtaan oli edelleen vähäinen. Kiinteistöjen ylläpitokulut olivat alkuvuodesta budjetoitua pienemmät, koska korjaustyöt painottuvat loppuvuoteen.

Asuntorakennuttaminen

Asuntorakennuttamisen liikevaihto laski edellisestä vuodesta noin 30 prosenttia. Tulos oli ennakoitua pienempi. Katsauskaudella valmistui 168 (145) asuntoa. Rakenteilla oli keskimäärin 1197 asuntoa, joista 40 prosenttia oli omistus- ja 60 prosenttia vuokra-asuntoja. Katsauskaudella aloitettiin 105 (168) asunnon rakennuttaminen. Kauden aikana myytiin 88 (86) asuntoa. Valmiita

myymättömiä asuntoja oli maaliskuun lopussa 102 (58).

Henkilöstö

WO-konsernin henkilöstömäärä oli katsauskauden lopussa 382, joista määräaikaisessa työsuhteessa oli 23 henkilöä.

Katsauskaudella keskityttiin erityisesti työhyvinvointiin ja työturvallisuuteen liittyviin asioihin.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

Riskeissä ja epävarmuustekijöissä ei ole tapahtunut vuosittain päätökseen 2007 nähden merkittäviä muutoksia.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

29. 4. 2008 tehdyllä kaupalla WO osti yhteistyökumppaninsa kanssa Kiinteistö Oy Pirkkalan vuokratalon – yhtiön koko osakekannan. Yhtiö tullaan jakamaan siten, että WO:n omistukseen jää 268 asuntoa.

WO-yhtymä Oyj ja SATO Oyj ovat tehneet huhtikuussa Avara-Suomi Oy:n neljälle suurimmalle kuntaomistajalle tarjouksen niiden omistamista Avara-Suomi Oy:n osakkeista. Osakkeet muodostavat yhteensä noin 42 prosenttia koko yhtiön osakekannasta ja noin 60 prosenttia äänivallasta. Avara-Suomi Oy on kiinteistöalan konserni, joka on erikoistunut rakennuttamiseen, kiinteistösiirtämiseen ja erilaisiin kiinteistöjohtopalveluihin. Yhtiö omistaa noin 8 400 vuokra-asuntoa.

Näkymät

WO:n taloudellisen kehityksen arvioidaan jatkuvan vakaana. Vuokra-asuntojen kysynnän odotetaan pysyvän edelleen hyvänä kasvupaikkakunnilla. Kansainvälisten toimijoiden ja asunto-kiinteistörahastojen tulo markkinoille jatkuu, mutta WO:n asema säilyy vahvana.

Vuokra-asuntojen määrää kasvatetaan sekä omalla tuotannolla että ostoin. Myös vuokra-asuntojen realisointitoimintaa jatketaan. Omistusasuntotuotannon aloitusten ja asuntomyynnin arvioidaan myös hieman lisääntyvän.

Vuoden 2008 tuloksen arvioidaan jäävän hieman edellisvuotta pienemmäksi. Pääsyyinä tähän on edelleen nousevat rahoituskustannukset.

Konsernituloslaskelma

1.000 €	1.1.-31.3. 2008 *)	1.1.-31.3. 2007	1.1.-31.12. 2007
Liikevaihto	85 823	87 357	356 651
Osuus osakkuusyriyten tuloksesta	50	2	236
Liiketoiminnan muut tuotot	6 030	1 824	9 574
Poistot ja arvonalentumiset	10 170	8 907	39 449
Kulut	55 836	56 160	234 979
Liikevoitto	25 897	24 116	92 033
Nettorahoituskulut	-13 664	-11 734	-48 814
Netto satunnaiset tuotot(+) / kulut(-)			-747
Voitto ennen veroja	12 233	12 382	42 470
Tuloverot **)	-3 338	-3 952	-13 554
Vähemmistön osuus kauden tuloksesta	0	-1	-7
Kauden voitto	8 894	8 428	28 909

Konsernitase

1.000 €	31.3.2008 *)	31.03.2007	31.12.2007
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	2 984	4 081	3 239
Aineelliset hyödykkeet	1 717 991	1 635 047	1 705 147
Sijoitukset	20 777	16 393	18 949
	1 741 753	1 655 521	1 727 336
VAIHTUVAT VASTAAVAT			
Vaihto-omaisuus	179 778	118 895	176 694
Pitkäaikaiset saamiset	2 001	1 646	2 590
Lyhytaikaiset saamiset	55 050	32 768	62 839
Rahoitusarvopaperit	30 891	47 644	27 787
Rahat ja pankkisaamiset	74 995	61 659	81 573
	342 717	262 613	351 484
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 084 471	1 918 134	2 078 820
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	50 782	50 782	50 782
Muu oma pääoma	211 988	206 952	203 094
	262 771	257 735	253 876
VÄHEMMISTÖOSUUS	9 456	9 481	9 455
PAKOLLISET VARAUKSET	1 251	410	1 439
VIERAS PÄÄOMA			
Laskennallinen verovelka	73 342	66 213	71 912
Pääomalaina	20 354	42 354	30 354
Pitkäaikainen vieras pääoma	1 461 264	1 328 861	1 448 948
Lyhytaikainen vieras pääoma***)	256 030	213 078	262 833
	1 810 992	1 650 508	1 814 049
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 084 471	1 918 134	2 078 820

*) Luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

***) Lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyy pääomalainoja 40,0 (6,2) miljoonaa euroa.

Konsernin rahoituslaskelma

1.000 €	1.1.-31.3. 2008 *)	1.1.-31.3. 2007	1.1.-31.12. 2007
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Voitto (tappio) ennen satunnaisia eriä	12 233	12 382	43 218
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset	10 170	8 907	38 995
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	10	134	1 570
Rahoitustuotot ja -kulut	13 496	11 734	48 466
Muut oikaisut	-5 145	-1 947	-8 114
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	30 766	31 210	124 136
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos	4 967	1 014	-27 820
Vaihto-omaisuuden lisäys(-) / vähennys(+)	-3 083	-4 749	-62 548
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos	552	9 240	97 931
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä, varauksia ja veroja	33 203	36 715	131 698
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-15 672	-14 236	-53 237
Saadut rahoitustuotot liiketoiminnasta	563	675	5 688
Maksetut välittömät verot	-1 531	-616	-2 170
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	16 563	22 538	81 978
Liiketoiminnan rahavirta (A)	16 563	22 538	81 978
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
Investoinnit pysyviin vastaaviin	-27 561	-17 912	-126 898
Pysyvien vastaavien luovutustulot	9 795	3 537	15 197
Myydyt pitkäaikaiset lainat		-7	-425
Lainasaamisten takaisinmaksut	588	9	3
Muu velkavastuun lisäys(+)/ vähennys(-)		-490	-490
Saadut korot ja osingot investoinneista	221	276	1 125
Investointien rahavirta (B)	-16 955	-14 587	-111 487
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA			
Pääomalainojen nostot			18 000
Pääomalainojen takaisinmaksut			-6 210
Lainojen nostot	19 857	10 527	99 404
Lainojen takaisinmaksut	-20 715	-11 606	-51 952
Hankitut rahoitusarvopaperit	-202	-15 118	-22 270
Rahoitusarvopapereiden luovutustulot	7 317	6 048	34 351
Maksetut osingot			-24 339
Rahoituksen rahavirta (C)	6 256	-10 148	46 983
Rahavarojen muutos (A+B+C)	5 864	-2 198	17 474
Rahavarat kauden alussa	81 563	61 358	64 089
Rahavarat kauden lopussa	87 428	59 160	81 563

*) Luvut ovat tilintarkastamattomia.

Tunnusluvut

	1.1.-31.3. 2008 *)	1.1.-31.3. 2007	1.1.-31.12. 2007
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	13,29	12,82	11,36
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,71	5,85	5,49
Omavaraisuusaste, %	13,26	14,09	12,85
Tulos/osake, €	1,48	1,40	4,93
Henkilöstö keskimäärin	385	387	387

*) Luvut ovat tilintarkastamattomia.

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

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

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

$$\text{Tulos / osake, €} = \frac{\text{Voitto ennen satunnaisia eriä} - \text{Verot} - \text{Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilikauden lopussa}} \times 100$$

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

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajat

VVO-yhtymä Oyj:n osakkeenomistajia on yhteensä 65 kpl, joista 10 suurinta ovat:

	kpl	% osakekannasta
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	951 520	15,83
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	749 550	12,47
Julkisten ja hyvinvointialojen liitto JHL ry	603 240	10,04
Metallityöväen Liitto ry	544 480	9,06
Opetusalan Ammattijärjestö OAJ ry,	440 868	7,34
Rakennusliitto ry	437 980	7,29
Palvelualojen ammattiliitto PAM ry	411 600	6,85
Toimihenkilöunioni TU ry	391 640	6,52
Kemianliitto – Kemifackett ry	320 240	5,33
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	257 180	4,28
Muut	900 682	15
Kaikki yhteensä	6 009 780	100