

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 05.11.2015, klo 8.30

SRV:N OSAVUOSIKATSAUS TAMMI-SYYSKUU 2015:

LIKEVAIHTO JA TILAUSKANTA KASVOIVAT EDELLEEN – KOKO VUODEN TULOSNÄKYMÄT ENNALLAAN

Tammi-syyskuu 2015 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 492,5 (490,6 1-9/2014) milj. euroa. Liikevaihdon kehitykseen vaikutti REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamisen aloitus.
- Liikevoitto laski 7,5 (15,3) milj. euroon ensisijaisesti omaperusteisen asuntotuotannon liikevaihdon laskun, matalakatteisen toimitilaurakoinnin osuuden kasvun sekä kiinteiden kustannusten nousun vuoksi.
- Tulos ennen veroja oli 2,7 (11,3) milj. euroa. Tulokseen vaikutti osaltaan heinäkuussa tehdyn kymmenvuotisen korkosuojan -2,8 milj. euron käypään arvoon arvostus.
- Tulos per osake oli -0,02 (0,18) euroa
- Tilauskanta kauden lopussa oli 1 517,5 (944,1) milj. euroa. Tilauskanta kasvoi ennätyskorkeaksi lähinnä REDIn ja muutaman muun suurhankkeen aloituksen vuoksi.
- Omavaraisuusaste oli 41,6 (38,9) prosenttia.

Heinä-syyskuu 2015 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 155,1 (209,0 7-9/2014) milj. euroa. Liikevaihto laski edellisvuodesta siihen sisältyneen Derby Business Parkin myynnin johdosta.
- Liikevoitto oli 4,1 (6,0) milj. euroa
- Tulos ennen veroja oli 0,1 (5,7) milj. euroa
- Tulos per osake oli -0,03 (0,13) euroa
- Uusia tilauksia saatiin 389,9 (90,3) milj. euron arvosta
- Osakeanti onnistui erinomaisesti ja merkittiin 114 prosenttisesti.

SRV säilyttää koko vuoden tulospäätökset ennallaan. Konsernin koko vuoden 2015 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoden 2014 tasosta (684,4 milj. euroa). Tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10-20 milj. euroa (18,5).

Osavuositarkastus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

Toimitusjohtaja Juha Pekka Ojala

Kolmas vuosineljännes sujui hyvin samaa tahtia alkuvuoden kanssa. Tilauskantamme ja liikevaihtomme jatkavat edelleen kasvua, ja uusia tilauksia saatiin yli nelinkertainen määrä viime vuoteen verrattuna. Kaikkienensa tilauskannassa ylitettiin jo huikea 1,5 miljardin euron raja. Tuloksessa näkyy kuitenkin väistämättä, että kolmannella vuosineljänneksellä ei valmistunut yhtään omaperusteista asuntoa, kun vastaava luku vuosi sitten oli 86. Loppuvuodesta trendi kuitenkin kääntyy ja koteja valmistuu joulukuksi 225 kappaletta, mikä tuo positiivista viirettä myös

lähiajan tulostäkyymiin. Uskomme myös sijoittajamyynnin elpyvän loppuvuodesta, mikä parantaa tulosta ja kasvattaa liikevaihtoa tulevina vuosina. Yhtä lailla positiivista on, että kaikkiaan lähes 1 900 rakenteilla olevasta asunnostamme entistä suurempi osa on parempikatteista omaperusteista asuntotuotantoa.

Lisäksi panostuksemme meneillään oleviin suurhankkeisiin, kuten REDlin ja Niittykummun metrokeskukseen sekä Venäjän kauppakeskushankkeisiin, näkyvät kiinteiden kulujen nousuna.

Kolmanteen vuosineljännekseen sisältyi myös paljon positiivisia vaiheita. Elokuussa alkanut merkintäoikeusanti saatiin päätökseen syyskuussa. Lopputulos oli erinomainen, mikä kertoo lähes 7 000 osakkeenomistajamme vahvasta uskosta yhtiöön. Venäjällä hankkeet etenevät myös suunnitellusti maan haastavasta tilanteesta huolimatta. Pietariin toteutettavan Okhta Mall:in kauppakeskuksen harjannostajaisia juhlittiin syyskuussa ja vuoden päästä syksyllä avautuvan kauppakeskuksen tiloista jo 46 prosenttia on varattu tai vuokrattu.

Helsingin kaupunkikuva muuttuu päivä päivältä, kun Kalasataman REDI-hanke alkaa kohota montusta ylöspäin. REDIn peruskivi muurattiin juhlallisesti syyskuun alussa ja louhintatyöt ovat jo loppuvaiheessa. Kaikkiaan työmaalta on louhittu kiveä kuuden eduskuntatalon verran. Nyt töissä on päästy perustus- ja runkotyövaiheeseen ja iso askel hankkeen etenemisessä on ensi vuoden alussa täysillä käynnistyvä ensimmäisten tornien asuntojen ennakkomarkkinointi. Kauppakeskuksen uusista vuokralaisista mainittakoon ruokakauppaketju Lidl.

Elokuussa julkistetun Fennovoiman Hanhikivi-1-projektin valmistelut ja neuvottelut etenevät niin ikään. On ollut hieno huomata, kuinka suuren kiinnostuksen hanke on laajuutensa vuoksi herättänyt niin alihankkijaverkostossamme kuin omassa henkilöstössämme.

Asuntorakentamisessa nähdään edelleen heikkoja elpymisen merkkejä, mutta samaan aikaan myös alueelliset erot ovat valtavat. SRV:llä on tällä hetkellä rakenteilla kaikkiaan lähes 1 900 asuntoa, ja näistä suurin osa valmistuu vuoden 2017 aikana, jolloin niistä aletaan saamaan myös selvää tulosta.

Katsauskauden jälkeisistä uusista hankkeista merkittävimpänä mainittakoon Keravan keskusta-alueen kehittämishanke. Viisi asuinkerrostaloa ja liikekeskus tulevat muuttamaan oleellisesti koko Keravan kaupunkikuvaa. Vantaankoskella puolestaan olemme mukana kehittämässä tulevaisuuden yrityskampus konseptia yhdessä Sanoman ja Vantaan kaupungin kanssa.

Tulevaisuus jatkuu haasteellisena, mutta positiivisia merkkejä on nähtävissä niin rakentamisen yleisissä näkymissä kuin omassa tuloskehityksessämme tekeillä olevan asuntokannan valmistuessa ja tuloutuessa sekä nykyisten hankkeidemme edetessä. Nämä kaikki yhdessä tarjousvaiheessa olevien uusien, mielenkiintoisten hankkeiden kanssa varmistavat, että SRV elää jatkossakin yhtä historiansa mielenkiintoisinta ja vaiherikkainta aikaa.

SRV YHTIÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2015

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2015	1-9/ 2014	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-12/ 2014
Liikevaihto	492,5	490,6	1,9	0,4	155,1	209,0	684,4
Liikevoitto	7,5	15,3	-7,9	-51,3	4,1	6,0	24,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-4,7	-4,0	-0,7		-4,0	-0,2	-6,4
Tulos ennen veroja	2,7	11,3	-8,6	-75,8	0,1	5,7	18,5
Tulouttamaton tilauskanta	1 517,5	944,1	573,4	60,7			860,4
Uudet sopimukset	1 106,6	592,3	514,3	86,8	389,9	90,3	700,3
Liikevoitto, %	1,5	3,1			2,6	2,9	3,6
Katsauskauden voitto, %	0,3	2,1			-0,2	2,9	2,2
Omavaraisuusaste, %	41,6	38,9					43,0
Korollinen nettovelka	248,3	255,1	-6,9	-2,7			206,1
Velkaantumisaste, %	91,5	111,6					91,6
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,2	4,4					5,4
Oman pääoman tuotto, %	0,9	6,0					6,9
Tulos per osake, eur *)	-0,02	0,18	-0,21		-0,03	0,13	0,30
Omapääoma per osake, eur *)	3,80	4,59	-0,79	-17,2			4,51
Osakekurssi kauden lopussa, eur	2,53	3,67	-1,14	-31,1			2,83
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl *)	37,0	39,8		-7,0			39,8

*) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

Yleiskatsaus**Tammi-syyskuu 2015**

Konsernin tilauskanta oli syyskuun lopussa 1 517,5 (944,1) milj. euroa uusien urakkasopimusten ansiosta, joista suurimmat olivat Kalasataman REDI-hanke, Niittykummun metrokeskus, Tampereen Yliopistollisen sairaalan laajennus ja Helsingin Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus. Tilauskannan myyty osuus on 85 prosenttia, yhteensä 1 295 milj. euroa. Konsernin uusien sopimusten määrä kasvoi 1 106,6 (592,3) milj. euroon.

Konsernin liikevaihto kasvoi 492,5 (490,6) milj. euroon. Liikevaihtoa kasvatti REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamisen aloitus, jolloin liikevaihtoon kirjautui myös ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista jo tehdyn louhinta- ja muun infratyön osuus valmistusasteen mukaisesti. Liikevaihtoa heikensi asuntotuotannon liikevaihdon lasku, sillä tammi-syyskuussa valmistui vain 22 (186) luovutuksen mukaan tuloutettavaa omaperusteista asuntoa. Vertailukauden liikevaihtoa osaltaan kasvatti Espoon Perkkaalla sijaitsevan Derby Business Parkin myyminen.

Konsernin liikevoitto oli 7,5 (15,3) milj. euroa ja liikevoittoprosentti 1,5 (3,1) prosenttia. Liikevoittoa heikensi ensisijaisesti omaperusteisen asuntotuotannon liikevaihdon lasku sekä matalakatteisen toimitilaurakoinnin osuuden kasvu. Useat suurhankkeet, kuten Kalasataman REDI ja Niittykummun metrokeskus, lähtivät käyntiin tammi-syyskuussa ja näiden rakentamisvolyymien aiheuttama kiinteiden kustannusten nousu pienensi osaltaan liikevoittoa. Liikevoittoa kasvattivat

toisaalta osakkuus- ja yhteisyritysten parantuneet tulokset. Vertailukauden liikevoittoon sisältyi vuokratuottoja Q3 2014 myydystä Derby-toimitilasta.

Liikevoiton suhteellista tasoa alentaa kolmen kauppakeskushankkeen (Okhta Mall, Daily ja REDI) rakentamisen katteesta eliminoitava SRV:n omistusosuutta vastaava osuus, joka tuloutuu vasta, kun sijoitus myydään.

Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vuosineljännesvaihteluun vaikuttavat SRV:n omien hankkeiden luovutuksen mukainen tuloutus ja jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista sekä toiminnan hankekehitysluonne.

Konsernin nettorahoituskulut olivat -4,7 (-4,0) milj. euroa. Nettorahoituskulut paranivat yleisen korkotason laskun, korkotuottojen kasvun, ruplan aiheuttamien kurssierojen sekä 1,4 milj. euron tuloutuneen luottotappiovarauksen vuoksi. Nettorahoituskuluja heikensi nettovelan kasvun lisäksi heinäkuussa tehdyn kymmenvuotisen korkosuojan -2,8 milj. euron suuruinen käypään arvoon arvostus.

Konsernin tulos ennen veroja oli 2,7 (11,3) milj. euroa. Katsauskauden voitto oli 1,7 (10,1) milj. euroa. Tuloverot olivat yhteensä -1,1 (-1,2) milj. euroa. Osakekohtainen tulos oli -0,02 (0,18) euroa. Osakekohtainen tulos muodostui negatiiviseksi hybridilainan koron vuoksi. Konsernin omavaraisuusaste parani katsauskaudella tehdyn osakeannin vuoksi ollen 41,6 (38,9) prosenttia.

Heinä-syyskuu 2015

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 155,1 (209,0) milj. euroa ja liikevoitto 4,1 (6,0) milj. euroa. Liikevaihtoa heikensi erityisesti, ettei kolmannella vuosineljänneksellä valmistunut yhtään valmistumisen mukaan tuloutettavaa omaperusteista asuntokohdetta. Vertailukauden liikevaihtoa puolestaan kasvatti Derby Business Parkin myyminen. Liikevoittoa pienensi Suomen asuntorakentamisen liikevaihdon lasku ja katteen määrä sekä matalakatteisen toimitilaurakoinnin suurempi osuus. Useat suurhankkeet lähtivät katsauskaudella käyntiin ja näiden rakentamisvolyyymien aiheuttama kiinteiden kustannusten nousu pienensi osaltaan liikevoittoa. Konsernin tulos ennen veroja oli 0,1 (5,7) milj. euroa sisältäen heinäkuussa tehdyn kymmenvuotisen korkosuojan -2,8 milj. euron suuruisen käypään arvoon arvostuksen.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	1-9/ 2015	1-9/ 2014	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-12/ 2014
Suomen liiketoiminta	441,3	451,9	-10,5	-2,3	137,3	196,5	627,9
Kansainvälinen liiketoiminta	51,3	39,2	12,1	31,0	17,9	12,6	56,9
Muut toiminnot	10,7	15,3	-4,6	-29,9	3,5	5,0	19,5
Eliminoinnit	-10,9	-15,7	4,9		-3,6	-5,1	-19,9
Konserni yhteensä	492,5	490,6	1,9	0,4	155,1	209,0	684,4

Liikevoitto (milj. eur)	1-9/ 2015	1-9/ 2014	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-12/ 2014
Suomen liiketoiminta	10,6	19,8	-9,3	-46,6	4,9	6,2	30,0
Kansainvälinen liiketoiminta	0,4	-0,7	1,2		-0,3	0,2	1,1
Muut toiminnot	-3,6	-3,8	0,2		-0,5	-0,4	-6,2
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	7,5	15,3	-7,9	-51,3	4,1	6,0	24,9

Liikevoitto, (%)	1-9/ 2015	1-9/ 2014	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-12/ 2014
Suomen liiketoiminta	2,4	4,4	3,5	3,1	4,8
Kansainvälinen liiketoiminta	0,9	-1,8	-1,7	1,6	1,9
Konserni yhteensä	1,5	3,1	2,6	2,9	3,6

Tilaukanta (milj. eur)	9/ 2015	9/ 2014	muutos, meur	muutos, %	12/ 2014
Suomen liiketoiminta	1 431,7	777,8	653,9	84,1	723,2
Kansainvälinen liiketoiminta	85,7	166,2	-80,5	-48,4	137,2
Konserni yhteensä	1 517,5	944,1	573,4	60,7	860,4
- josta myyty osuus	1 295	817	478	58,6	729
- josta myymätön osuus	222	127	95	74,6	132

Liiketoimintojen tuloskehitys

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Suomen liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Suomen liiketoiminta muodostuu kiinteistöjen kehittämisestä, asuntorakentamisesta sekä toimitilarakentamisesta, johon sisältyvät liike-, toimisto-, erityis-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä ja Virossa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

SRV Yhtiöt Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamisen, rahoituksen, talouden ja hallinnon tehtävistä. Hankekehitys- ja talotekniikkayksiköt tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liiketoimintoja.

Suomen liiketoiminta

Suomen liiketoiminta (milj. eur)	1-9/ 2015	1-9/ 2014	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-12/ 2014
Liikevaihto	441,3	451,9	-10,5	-2,3	137,3	196,5	627,9
- toimitilarakentamisen osuus	314,1	296,4	17,8	6,0	105,6	144,9	395,5
- asuntorakentamisen osuus	127,2	155,6	-28,4	-18,3	31,7	51,7	232,5
Liikevoitto	10,6	19,8	-9,3	-46,6	4,9	6,2	30,0
Liikevoitto, %	2,4	4,4			3,5	3,1	4,8
Tilaukanta	1 431,7	777,8	653,9	84,1			723,2
- toimitilarakentamisen osuus	1 023,6	505,6	518,1	102,5			450,1
- asuntorakentamisen osuus	408,1	272,3	135,8	49,9			273,1

Suomen liiketoiminnan tammi-syyskuun liikevaihto oli 441,3 (451,9) milj. euroa, ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 90 (92) prosenttia. Liikevaihdon pienenemiseen vaikutti erityisesti alhainen valmistuneiden asuntojen määrä sekä vertailukauteen sisältynyt Derbyn toimitilakiinteistön myynti. Liikevaihdon määrään vaikutti myös REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakennustöiden aloitus, jolloin liikevaihtoon kirjautui myös ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista jo tehdyn louhinta- ja muun infratyön osuus valmistusasteen mukaisesti. SRV eliminoi tuloutettavasta katteesta oman, 40 prosentin omistusosuutta vastaavan osuuden. Tämä osuus tuloutuu vasta, kun kohde myydään.

Koko Suomen liiketoiminnan liikevoitto oli 10,6 (19,8) milj. euroa ja liikevoittoprosentti 2,4 (4,4) prosenttia. Tulosta heikensi omaperusteisen ja omakehitteisen asuntotuotannon liikevaihdon lasku. Liikevoiton tasoon vaikutti lisäksi tuloutuneen toimitilatilaukannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista.

Suomen liiketoiminnan tilaukanta nousi 1 431,7 (777,8) milj. euroon. Tammi-syyskuun aikana on aloitettu useita merkittäviä rakennusprojekteja, kuten REDI-hanke, Niittykummun metrokeskus, Tampereen Yliopistollisen sairaalan laajennus sekä Helsingin Kalasataman terveys- ja hyvinvointi keskus.

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 137,3 (196,5) milj. euroa ja liikevoitto 4,9 (6,2) milj. euroa. Liikevaihdon pienenemiseen vaikutti erityisesti alhainen valmistuneiden asuntojen määrä sekä vertailukauteen sisältynyt Derby Business Parkin myynti. Liikevoittoa heikensi omakehitteisen ja omaperusteisen asuntotuotannon vähentynyt liikevaihdon ja katteen määrä. Myös uusien projektien aloitukseen liittyvät muut kustannukset laskivat liikevoittoa. Lisäksi vertailukauden tulos sisältää vuokratuottoja vuonna 2014 myydystä Derby Business Parkista.

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 314,1 (296,4) milj. euroa. Tilaukanta oli 1 023,6 (505,6) milj. euroa. Tilaukannan kasvusta huolimatta uusien urakoiden kilpailutilanne jatkuu haasteellisena.

Elokuussa valmistuivat Helsingin Meilahteen HUS:lle rakennetut Huslab laboratorio- ja toimistotilat sekä Tampereen teknisen yliopiston Kampusareena. Huslab-projekti onnistui erinomaisesti valmistuen lähes kaksi kuukautta etuajassa. Lisäksi kohde valittiin vuoden 2014

talonrakennustyömaaksi. Espoon kaupungille toteutetun Opinmäen kampuksen tilat Suurpellossa valmistuivat toukokuussa. Tammi-syyskuun aikana valmistuivat myös Jyväskylän yliopiston kampusalueelle toteutettu saneeraus ja ET-hoivakiinteistöille rakennettu palvelutalo Turkuun sekä Ilmariselle Oulun Kauppurienkadun lääkärikeskus ja muut toimitilat.

Helsingin Jätkäsaaren Airut-ekokorttelin rakentaminen aloitettiin vuodenvaihteessa 2015 pysäköintilaitoksen ja Hitas-kohteiden osalta. Hankkeen laajuus on noin 22 000 kerrosneliömetriä sisältäen VVO:n rakennuttaman vuokratalon sekä SRV:n neljä vapaarahoitteista omistusasuin kerrostaloa, joista kaksi toteutetaan Hitas-ehtojen mukaisesti. Korttelin suunnittelun lähtökohdanna on ollut monikäyttökonsepti, jonka avulla asukkaille tarjotaan monipuoliset palvelut. Kohteessa on panostettu energiatehokkuuteen sekä asuntojen kulutuksen seurantaan ja raportointiin, mikä mahdollistaa asukkaille energiankäytön optimoinnin ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisen asumisen.

Kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana on allekirjoitettu uusia urakkasopimuksia 846 milj. euron arvosta. Merkittävin näistä oli REDIn kauppakeskusta ja pysäköintilaitosta rakennuttavien projektiyhtiöiden kanssa solmittu yhteensä 390 milj. euron urakkasopimus.

Espoon Niittykumpuun toteutettava SRV:n ja SATOn yhteinen metrokeskushanke etenee suunnitelmien mukaan. SRV vastaa omakehitteisessä hankkeessa kaikkiaan 5 400 neliötä vuokrattavaa tilaa sisältävän kauppakeskuksen suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta. Metrokeskuksen yhteyteen rakennetaan kaksi asuintornia, joista 24-kerroksinen torni on SRV:n jo aloittama omaperusteinen kohde ja toisen 12-kerroksisen tornin SRV rakentaa SATOLle. Kaikkiaan kohteeseen tulee noin 300 asuntoa.

Kolmas merkittävä urakkasopimus koskien omakehitteisiä toimitilahankkeita allekirjoitettiin elokuussa, kun SRV myi Helsingin Kalasatamaan rakennettavan terveys- ja hyvinvointikeskuksen saksalaisen Deka Immobiliienin hallinnoimalle erikoissijoitusrahastolle. Keskus valmistuu vuoden 2017 loppupuolella.

Heinäkuussa allekirjoitettiin kokonaisarvoltaan 171 miljoonan euron projektinjohtourakkasopimus Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennuksista sekä pysäköintilaitoksesta. Rakennukset valmistuvat vaiheittain vuosien 2017–2019 aikana.

Helsingin Tilakeskuksen kanssa allekirjoitettiin 17 milj. euron urakkasopimus Teollisuuskatu 23:n uusista ja laajennettavista tiloista opetusvirastolle ja Stadin ammattiopistolle. SRV toimii myös Helsingin kaupunginteatterin ja Helsingin naistenklinikan saneerausten projektinjohtourakoitsijana. Vantaalle SRV rakentaa Fazerin uuden vierailukeskuksen. Oulussa SRV urakoi MVH-hoivakiinteistöille Villa Sulka -nimisen hoivarakennuksen ja Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirille välinehuollon väistötiloja.

SRV tiedotti elokuussa lähtevänsä mukaan Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojektin rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta hankkeesta vastaavan rahoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja veloitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Lisäksi SRV on allekirjoittanut Rosatom Overseasin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Fennovoima hankkeessa. SRV toimii hankkeessa rakentamisen projektinjohtajana myöhemmin täsmentyvällä tavalla. Hanke merkitään tilauskantaan vasta, kun lopulliset projektinjohtosopimukset on allekirjoitettu.

Asuntorakentaminen

Omaperusteisella asuntokohteella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisen riskin ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja tultua myydyksi. Omakehitteisellä asuntokohteella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa hankkeessa rakentamisen riskin ja tällainen hanke tuloutuu valmistusasteen mukaisesti.

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 127,2 (155,6) milj. euroa. Tilauskanta oli 408,1 (272,3) milj. euroa. Liikevaihto pieneni, koska omaperusteisia ja omakehitteisiä asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän. Tilauskanta vahvistui samaan aikaan viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

LähiTapiolalle ja Ice Capitalille valmistui tammi-toukokuun aikana Vantaan Pähkinärinteeseen 114 asuntoa ja Espoon Nihtisiltaan 176 asuntoa. Satolle valmistui Espoon Suurpellossa sijaitseva 113 asunnon kohde. Helsingissä valmistuivat Auratumille Unioninkadulla rakennetut 39 asuntoa ja Pukinmäessä sijaitseva ATT:n 93 asunnon puukerrostalo kohde. Lisäksi Jyväskylässä valmistui LähiTapiolalle 54 asuntoa ja Joensuussa Opiskelija-Asunnoille 39 asuntoa.

Tammi-syyskuun aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten tilaajien kanssa 51 milj. euron arvosta. SATOLle ja Varmalle rakennetaan yhteensä 132 asuntoa Espoon Niittykumpuun. Lisäksi SATOLle rakennetaan 46 asuntoa Helsingin Etu-Töölöön, Lojo Petter - säätiölle 42 asuntoa Lohjalle ja Tampereen vuokratulosäätiölle Tampereen Atalassa 37 asuntoa. VVO:n kanssa solmittiin urakkasopimus 70 asunnon rakentamisesta Jätkäsaaren Airut-kortteliin. SRV rakentaa Airut-kortteliin myös pysäköintilaitoksen korttelin asunto-osakeyhtiölle.

SRV on aloittanut tammi-syyskuun aikana 686 (133) omaperusteisen, RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen. Näistä 200 asuntoa rakennetaan Espoon Niittykummussa sijaitsevaan Espoon korkeimpaan asuintaloon, Niittyhuippuun, 85 Espoon Pohjois-Tapiolassa sijaitsevaan Taitajaan, 66 Helsingin Lauttasaareen sijaitsevaan Kvartoon ja 54 Vantaan Rajakylän Neulaseen. Lisäksi Helsingissä Airut-korttelissa aloitettiin 143 asunnon myynti ja rakentaminen, joista 91 toteutetaan Hitas-asuntoina. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella aloitettiin Tampereen Lapintiellä 60 asunnon, Kaarinan keskustassa 42 asunnon ja Joensuun keskustassa 36 asunnon myynti ja rakentaminen. Näistä kohteista suurin osa valmistuu vuoden 2016 lopussa ja vuoden 2017 aikana.

SRV on lisäksi tehnyt aloituspäätöksen 216 omaperusteisen asunnon aloittamisesta. Näistä 100 asuntoa toteutuu SRV:n rakentaessa Oulun korkeimman asuinrakennuksen Toppilansalmeen. Yli 50 metriin kurkottavan, 16-kerroksisen Satamarannan Maston rakentaminen alkaa rakennusluvan saamisen jälkeen loppuvuodesta 2015 ja tornitalo valmistuu keväällä 2017. 83 asuntoa toteutetaan Vantaan Tikkurilaan ja 33 asuntoa Helsingin Taliin. Näiden rakentaminen alkaa Q4 2015 ja Q1 2016.

Omaperusteisten asuntojen kuluttajamyynti kasvoi 439 asuntoon (166), mutta sijoittajamyynti jäi tammi-syyskuussa 37 asuntoon (384). Myydyt omaperusteiset asuntokohteet kirjataan liikevaihtoon vasta kohteen valmistuttua. Tammi-syyskuussa valmistui vain 22 omaperusteista asuntoa, kun viime vuoden vastaavalla ajanjaksolla asuntoja valmistui 186 kappaletta.

Valmistusasteen mukaan tuloutettava omakehitteinen asuntojen sijoittajamyynni laski vertailukauteen nähden.

Syyskuun lopussa oli rakenteilla yhteensä 1 855 (1 612) asuntoa, joista 71 prosenttia (1 316 asuntoa) oli myyty. Kuluttajille myynnissä olevia, eli omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla 994 (196) kappaletta, joista 539 (133) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 110 (194).

Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2015 aikana valmistuu 247 omaperusteista RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa. Näistä asunnoista 22 on jo valmistunut ja loput 225 asuntoa valmistuvat nykyisen rakentamisaikataulun mukaan viimeisellä vuosineljänneksellä.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-9/ 2015	1-9/ 2014	muutos, kpl	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-12/ 2014
Asuntomyynni yhteensä	476	550	-74	166	102	756
- omaperusteinen tuotanto	439	166	273	129	65	288
- sijoittajamyynni ²⁾	37	384	-347	37	37	468
Omaperusteinen tuotanto						
- asuntoaloitukset	686	133	553	244	111	330
- valmistuneet	22	186	-164	0	86	249
- valmiit myymättömät ¹⁾	110	194	-84			183
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 855	1 612	243			1 625
- urakat ¹⁾	498	649	-151			625
- sijoittajamyynni tuotanto ^{1) 2)}	363	767	-404			670
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	994	196	798			330
- myydyt kohteet ¹⁾	455	63	392			111
- myymättömät kohteet ¹⁾	539	133	406			219

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyynni neuvottelu-urakoina

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 408 (272) milj. euroa. Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 83 (146) milj. euroa, ja sen osuus asuntorakentamisen tilauskannasta oli 20 (53) prosenttia. Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 200 (162) milj. euroa. Valmis myymätön tilauskanta oli 42 (69) milj. euroa.

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	1-9/ 2015	1-9/ 2014	muutos, meur	1-12/ 2014
Urakat ja neuvottelu-urakat	83	146	-63	122
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	117	16	101	28
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	166	41	125	59
Valmis, myymätön omaperusteinen	42	69	-27	65
Asuntorakentaminen yhteensä	408	272	136	273

REDI – Kalasataman keskus

SRV:n kehittämän REDI-hankkeen toteuttaminen Helsingin Kalasatamassa etenee suunnitelmien mukaan. Peruskivi muurattiin juhlallisesti syyskuun alussa ja louhintatyöt ovat edenneet loppuvaiheeseen. Samalla perustus- ja runkotyöt ovat alkaneet suunnitelman mukaisesti. REDI:n yhteyden toteutettavan terveys- ja hyvinvointikeskuksen louhintatyöt on saatu päätökseen ja

heinäkuussa aloitetuista pohjarakennustöistä myös suurin osa on saatu valmiiksi. Rakentamisen osalta käynnissä on rauditus- ja valutyöt. REDI-hankkeen toteutuminen varmistui 24.3.2015, kun kauppakeskuksen- ja pysäköintilaitoksen rakentamiseksi allekirjoitettiin 225 milj. euron projektiluottoa koskeva sopimus REDI-kauppakeskushanketta toteuttavan projektiyhtiön ja pankkisyndikaatin välillä. Lisäksi SRV on myöntänyt rakentamista varten 15 milj. euron vakuudettoman projektiluoton projektiyhtiöille.

Kauppakeskusta ja pysäköintilaitosta rakennuttavien projektiyhtiöiden omistus jakautuu siten, että SRV:n osuus on 40 prosenttia, Ilmarisen 30 prosenttia, OP-Pohjola-ryhmän ja ryhmän hallinnoiman rahaston osuus on 15 prosenttia sekä LähiTapiolan osuus 15 prosenttia. SRV yhdistelee 40-prosenttisesti omistamansa kauppakeskus- ja pysäköintilaitososakkuusyhtiöt pääomaosuusmenetelmällä. Kauppakeskuksen vuokrattavasta 64 000 neliön tilasta noin 30 prosentista on tehty lopullinen tai alustava vuokrasopimus.

Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen investoinnin kokonaisarvo on 480 milj. euroa, josta 240 milj. euroa rahoitetaan omistajien pääomasijoituksilla. Loput investoinnista katetaan projektiluotoilla. Yhteensä noin 64 000 neliötä vuokrattavaa tilaa käsittävän kauppakeskuksen ja lähes 2 000 autopaikan pysäköintilaitoksen on määrä avautua syksyllä 2018. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta.

Kauppakeskus- ja pysäköintilaitososien lisäksi SRV on käynnistänyt myös muun REDI-hankeeseen liittyvän infran rakentamisen. SRV:n suunnitelmissa on rakentaa kauppakeskuksen päälle kuusi asuintornia sekä toimisto- ja hotellitornit. Asuintorneihin tulee arviolta yhteensä 1 200 asuntoa, joista valtaosa suunnataan kuluttajamarkkinoille. Kahden ensimmäisen asuintornin rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2016, kun kauppakeskuksen rakennusvaihe teknisesti mahdollistaa sen. Ensimmäisen tornin arvioidaan valmistuvan vuoden 2018 loppuun mennessä ja toisen tornin vuonna 2019 kysyntätilanteesta riippuen. Asuntojen ennakkomarkkinointi alkaa alkuvuodesta 2016.

REDI-hankkeen arvioidaan valmistuvan kokonaisuudessaan vuoden 2023 aikana markkinatilanteesta riippuen. Kauppakeskuksen, pysäköintilaitoksen ja tornien rakentamisen liikevaihdon vuosina 2015-2023 arvioidaan nousevan yhteensä yli miljardiin euroon.

Liiketoiminnan kehittäminen

SRV jatkoi edelleen voimakkaasti tietomalliprosessin kehittämistä. Mallintamisen avulla tuetaan suunnittelun onnistumista, rakennushankkeen etenemistä sekä osapuolten välistä yhteistoimintaa. Talotekniikan osalta keskityttiin erityisesti energiatehokkaisiin ratkaisuihin ja energian kulutuksen seuranta on toteutettu jo useassa eri kohteessa.

Harmaan talouden torjuntaan on panostettu kehittämällä edelleen yrityksen omaa Verkstorekisteriä muun muassa urakoitsijan tietojen, kulunvalvontaliittymän, veronumeron tarkistuksen sekä verottajan raportoinnin osalta.

Kansainvälinen liiketoiminta

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-9/2015	1-9/2014	muutos, meur	muutos, %	7-9/2015	7-9/2014	1-12/2014
Liikevaihto	51,3	39,2	12,1	31,0	17,9	12,6	56,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,8	0,2	0,6	321,3	-0,6	0,0	1,0
Liikevoitto	0,4	-0,7	1,2		-0,3	0,2	1,1
Liikevoitto, %	0,9	-1,8			-1,7	1,6	1,9
Tilaukanta	85,7	166,2	-80,5	-48,4			137,2

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Venäjällä ja Virossa. Lisäksi Venäjällä SRV:n tavoitteena on laajentaa toimintaansa kauppakeskusten operointiin.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 51,3 (39,2) milj. euroa, ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 10 (9) prosenttia. Liikevaihdosta valtaosa muodostui Okhta Mall - ja Daily-kauppakeskusten rakentamisesta. Liikevoitto oli 0,4 (-0,7) milj. euroa. Liikevoiton paraneminen johtui pääosin liikevaihdon kasvusta ja osakkuus- sekä yhteisyritysten parantuneista tuloksista.

Uusia tilauksia saatiin tammi-syyskuussa 1,9 (47,4) milj. euron arvosta. Tilaukanta oli 85,7 (166,2) milj. euroa. Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 17,9 (12,6) milj. euroa ja liikevoitto -0,3 (0,2) milj. euroa.

Venäjä

Rakenteilla olevat hankkeet

Aivan Pietarin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen rakentaminen etenee suunnitellusti ja harjannostajaisia vietettiin syyskuussa. Kaikkiaan 144 000 m² suuruinen kauppakeskus avataan kesällä 2016. Kauppakeskukseen rakennetaan kaksi maanalaista pysäköintikerrosta ja hypermarket sekä neljä maanpäällistä kerrosta. Hypermarketin lisäksi kauppakeskukseen tulee elokuvateatteri, ravintolamaailma, kuntosali, erikoisliikkeitä sekä erilaisia muoti- ja urheiluliikkeitä.

Kauppakeskuksen vuokraus jatkuu ja lopullisia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu noin 27 prosentista ja varattuna on noin 15 prosenttia tiloista (30.9.2015). Lisäksi neuvottelut ovat käynnissä yli 25 prosentista tiloista. Kauppakeskuksen vuosivuokratuottojen tavoitetaso on noin 33 milj. euroa ja investoinnin nykybudjetti on yhteensä noin 220 milj. euroa.

SRV on kehittänyt Pietarin Okhtan alueella yhteensä 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen käsittävää Okhta City -suurprojektia usean vuoden ajan. Alueelle on suunniteltu rakennettavan noin 400 000 m² kokonaisuus, joka käsittää muun muassa kauppakeskuksen, asuntoja, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Projektin ensimmäinen vaihe käynnistyi SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistaman Russia Invest -sijoitusyhtiön tehtyä investointipäätöksen Okhta Mall -

kauppakeskushankkeesta. Russia Invest omistaa kauppakeskushankkeesta 55 prosenttia ja SRV 45 prosenttia. Suoran omistuksen lisäksi SRV omistaa hanketta Russia Investin osakkuuden kautta. SRV omistaa edelleen sataprosenttisesti Okhta City -suurprojektin muut vaiheet.

Okhta Mall -hankkeen varsinaiset rakennustyöt käynnistyivät elokuussa 2013. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti, joiden kokonaisarvo on noin 140 milj. euroa. Kohteen ulkopuolisena rahoittajana toimii Sberbank 90 milj. euron projektilainalla. Pääosa omistajien sijoituksista on jo sitoutunut kohteeseen. Nykybudjetin rahoitussuunnitelman perusteella SRV arvioi sijoittavansa kohteeseen vielä noin 6 milj. euroa.

Venäjän talouteen liittyvän epävarmuuden takia Russia Invest –sijoitusyhtiö, jossa SRV on osakkaana, ei ole tekemässä lähiaikoina merkittäviä sijoituksia uusiin kohteisiin. SRV omistaa yhtiöstä 27 prosenttia.

SRV:n kehittämän Moskovan alueella sijaitsevan Daily-kauppakeskushankkeen rakennustyöt käynnistyivät elokuussa 2014, ja kauppakeskus valmistuu syksyllä 2016. Kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 26 000 m², ja lopullisia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu noin 14 prosentin osalta. Vuokrausneuvottelut jatkuvat edelleen ja alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu lopullisten lisäksi yli 32 prosentin osalta. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitemäärä on noin 10 milj. euroa, ja hankkeen kokonaisinvestointi on noin 61 milj. euroa.

Kohteen ensimmäisen vaiheen käynnistyminen varmistui kesällä 2014, kun yhtiön uudeksi osakkaaksi tuli venäläinen eläkerahasto Blagosostoyanie 55 prosentin omistusosuudella. Suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus Oy omistaa hankkeesta 26 prosenttia ja SRV:n kokonaisomistus on 20 prosenttia. SRV:n kokonaissijoitus hankkeeseen on noin 7 milj. euroa, ja se on sijoitettu kokonaan projektiin. Investoinnin rahoitus toteutetaan omistajien pääomasijoituksen lisäksi Sberbankin myöntämällä projektilainalla. Ruplan heikkenemisestä johtuen kohteen investointibudjetti on pienentynyt ja siten myös SRV:n projektinjohtosopimusten arvo on pienentynyt noin 30 milj. euroon. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, vuokraamisesta ja markkinoinnista.

Heinäkuussa SRV solmi operointisopimuksen Venäjän Kaliningradissa sijaitsevan kauppakeskus Megan kanssa. Sopimus on kestoaltaan viisi vuotta. Kauppakeskuksen kokonaispinta-ala on yli 100 000 m² ja se sisältää kaupallisten tilojen ohella myös toimistoja.

Valmistuneet vuokrattavat kohteet

Elokuussa 2013 avautuneen, Pietarissa sijaitsevan Pearl Plaza -kauppakeskuksen kävijämäärät ja myynti ovat kasvaneet jatkuvasti. Täyteen vuokratun kauppakeskuksen kävijämäärät kasvoivat katsauskauden aikana 21 prosenttia ja siellä vieraili lähes miljoona asiakasta enemmän vuoden 2014 vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Pearl Plazalle myönnettiin huhtikuussa Moskovassa pidetyssä REX-näyttelyssä vuoden 2015 Paras keskikokoinen kauppakeskus -palkinto Venäjällä ja kesäkuussa Pearl Plaza sai Golden Brick Award 2015 kunniakirjan, jota pidetään Venäjän arvostetuimpana kiinteistöalan palkintona. Kauppakeskuksen vuosivuokratuottojen tavoitetaso on noin 18 milj. euroa.

SRV vastaa kokonaisinvestoinniltaan noin 140 milj. euron suuruisen, SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskuksen operoinnista. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja sijoitus projektiin noin 24 milj. euroa. Omistajien

sijoituksen lisäksi kauppakeskusta rakentava ja operoiva projektiyhtiö sai rahoituksen 95 milj. euron rahoitussopimuksella. SRV vastasi kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti.

Pearl Plaza -kauppakeskuksen toisen vaiheen kaupallinen konseptisuunnittelu on saatu päätökseen. Alustavia vuokravarauksia on tehty yli 50 prosentista toisen vaiheen tiloista ja alustavien suunnitelmien mukaan toisen vaiheen rakentaminen voisi käynnistyä kesällä 2016. Lopullista päätöstä toisen vaiheen toteutuksesta ei ole tehty.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimistokokonaisuuden toimistotilat on vuokrattu noin 70 prosenttisesti. Kohteen vuokratulot täyteen vuokrattuna ovat noin 4 milj. euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. SRV:n sijoituksen määrä kohteeseen on noin 3 milj. euroa. SRV arvioi, että nykymarkkinatilanteessa kohteen myynti sijoittajille on epätodennäköistä vuoden 2015 aikana.

SRV on sijoittanut 6,3 milj. euroa kiinteistörahastoon, joka osti syksyllä 2011 toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta. Kohde on kokonaan vuokrattu.

Viipurin Papulan asuntokohteesta ei myyty asuntoja tammi-syyskuun aikana (4). Kauden lopussa oli myymättä kaksi valmista asuntoa (2), ja kahden seuraavan talon, yhteensä 110 asunnon, rakentamista jatketaan.

Viro

Tartossa vuonna 2014 valmistuneesta 48 omaperusteisen asunnon rakentamiskohteesta myytiin tammi-syyskuussa 22 asuntoa. Myymättömiä asuntoja on 12 kappaletta. Rakenteilla ei ole yhtään asuntoa.

Muut toiminnot

Muut toiminnot, (milj. eur)	1-9/ 2015	1-9/ 2014	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-12/ 2014
Liikevaihto	10,7	15,3	-4,6	-29,9	3,5	5,0	19,5
Liikevoitto	-3,6	-3,8	0,2		-0,5	-0,4	-6,2

Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n liiketoiminnoista.

Muiden toimintojen liikevaihto oli 10,7 (15,3) milj. euroa ja liikevoitto -3,6 (-3,8) milj. euroa. Liikevaihdon kehitykseen vaikutti toimintavolyymien lasku. Katsauskaudella kirjattiin hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 1,2 (1,7) milj. euroa.

Konsernin hankekehitys

SRV:n, Ilmarisen ja SATOn yhdessä Espoon Perkaalla omistaman maa-alueen kaavakehityshanke etenee. Kohteen maankäyttösopimus Espoon kaupungin kanssa on allekirjoitettu ja Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 13.4.2015. Päätöksestä on kuitenkin valitettu.

Hankkeen laajuus on 99 860 kerrosneliometriä asuinrakennusoikeutta, josta SRV:n osuus on 26 805 kerrosneliometriä. Asuntorakentaminen voi alkaa, kun asemakaava tulee voimaan.

SRV:n ja Stora Enson Helsingin Jätkäsaaren suunnitteleman, teollisen puurakentamisen esimerkkihankkeen Wood City:n korttelin asemakaava tuli lainvoimaiseksi heinäkuussa 2014 ja kortteliin suunniteltu toimistorakennus puolestaan sai rakennusluvan elokuussa 2015. Kokonaislaajuudeltaan noin 20 000 kerrosneliometrin kortteli koostuu toimisto-, hotelli- ja liikerakennuksista. Lisäksi Helsingin asuntotuotantotoimisto (ATT) toteuttaa kortteliin kaksi asuinkerrostaloa, yhteensä noin 8 000 kerrosneliometriä. Toimistorakentamisen osalta on käynnissä vuokraus- ja sijoittajaneuvotteluita. Rakentaminen aloitetaan, kun kohteen sijoittaja- ja vuokrasopimukset sen mahdollistavat.

SRV:n kehittämän Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen laajuus on noin 72 000 kerrosneliometriä asuntoja koostuen neljästä tornitalosta. Kohteen asemakaava on lainvoimainen. Hankkeen eteneminen liittyy olennaisesti Kehä I:n osan tunnelointi- ja liikennejärjestelyihin. Kehä I:n yleissuunnitelma tuli lainvoimaiseksi vuoden 2014 lopulla ja tiesuunnitelma hyväksyttiin kesäkuussa. Tavoitteena on aluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen aloittaminen vuoden 2016 alkupuolella ja ensimmäisen tornitalon rakentamisen aloittaminen vuoden 2018 aikana.

SRV kehittää Helsingin Munkkivuorella sijaitsevaa Lapinmäentie 1 -kiinteistöä yhteistyössä kiinteistön omistajan kanssa. Kiinteistöä koskeva asemakaavan muutos on käynnistetty ja aluetta koskeva asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä kevään 2015 aikana. Lähtökohtana hankkeen suunnittelussa on ollut arkkitehtikilpailun voittanut kilpailuehdotus. Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.1.2015 hyväksymien asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan tontille osoitetaan uutta asuntorakennusoikeutta noin 46 000 kerrosneliometriä. Saneerattavien rakennusosien laajuus on noin 22 000 kerrosneliometriä. Asemakaavan muutoksen arvioidaan vahvistuvan alkuvuodesta 2017.

Katsauskauden jälkeisistä uusista hankkeista merkittävin on Keravan keskusta-alueen kehittämishanke. SRV on mukana kehittämässä Keravan keskusta-aluetta rakentamalla kävelykadun varteen tämänhetkisten suunnitelmien mukaan viisi asuinkerrostaloa sekä liikekeskuksen. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus ja hankesopimus allekirjoitettiin lokakuussa ja hankkeen rakentamisen arvioidaan alkavan syksyllä 2016. Kohteet valmistuvat liukuvasti vuosien 2018-2022 aikana. Liikekeskuksen käyttäjä- ja sijoittajaneuvottelut ovat käynnissä. Keskuksen päävuokralainen on Ruokakesko.

SRV on myös mukana kehittämässä tulevaisuuden yrityskampus konseptia Vantaankoskelle yhdessä Sanoman ja Vantaan kaupungin kanssa. Keväällä 2016 ratkaistavassa, uudenaikaisessa avoimessa kilpailussa haetaan konsepti-idea Vantaankosken alueelle tulevalle tulevaisuuden yrityskampukselle. Alue sijaitsee Kehäradan varressa, Kehä III:n ja Tampereen moottoritien risteyskohdassa. Alueella on tällä hetkellä noin 3 600 työpaikkaa ja määrän uskotaan kasvavan tulevaisuudessa.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 26,1 (-17,0) milj. euroa ja investointien nettorahavirta oli -113,0 (-18,2) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikuttivat positiivisesti erityisesti REDI-hankkeen urakkalaskutuksen kassavirrat. Investointien nettorahavirtoihin vaikuttivat sijoitukset Kalasataman keskukseen eli REDlin ja Venäjän Okhta Mall -hankkeeseen. Konsernin vaihtomaisuus oli 345,5 (323,4) milj. euroa, josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 176,3 (165,2) milj. euroa. Konsernin sijoitettu pääoma oli 547,7 (505,1) milj. euroa.

SRV rahoitti investointeja ja lainojen takaisinmaksua liiketoiminnan kassavirran lisäksi uusien lainojen sekä lyhytaikaisten yritystodistusten nostoilla. Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 195,0 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 28,1 milj. euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 166,9 milj. euroa. SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste ja likviditeetti. Omavaraisuusaste raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. Likviditeetillä tarkoitetaan konsernin heti käytettävissä olevia rahavaroja ja talletuksia, kommittoituja limiittejä ja nostamattomia lainoja, joissa maturiteetti ylittää 12 kk, sekä syndikoidun maksuvalmiuslimiitin nostamatonta osuutta. SRV:n osatuloutukseen perustuva kovenanttiomavaraisuus oli 43,9 prosenttia 30.9.2015.

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin Suomen omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa noin 153,8 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen sitoutuu vielä 235,0 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 170,5 milj. euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan valmiissa kohteissa on Viipurin asuntokohde arvoltaan 0,3 milj. euroa. Valmistuneissa osakkuusyhtiöhankkeissa on sitoutunut noin 24 milj. euroa Pearl Plaza -kauppakeskukseen ja noin 3 milj. euroa Etmian toimistoprojektiin.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 15,6 (11,2) milj. euroa. Sijoitussitoumukset kohdistuvat pääosin Kalasataman keskukseen eli REDlin.

Katsauskaudella toteutettu merkintäoikeusanti onnistui suunnitellusti ja paransi rahoituksen nettokassavirtaa. Nettotuotot osakeannista olivat yhteensä 48,5 milj. euroa. Osakeanti vahvisti huomattavasti konsernin omavaraisuusastetta.

Kolmannen vuosineljänneksen alussa tehtiin kaksi kymmenvuotista, yhteensä 100 miljoonan euron nimellisarvoista, koronvaihtosopimusta, joiden tarkoituksena on suojata osittain pitkäaikaisten korollisten velkojen korkojen nousulta. Katsauskauden päättyessä tuloslaskelman rahoituskuluihin kirjattiin korkosuojien käyvän arvon muutos -2,8 milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 41,6 (38,9) prosenttia ja velkaantumisaste 91,5 (111,6) prosenttia. Konsernin oma pääoma oli 270,6 (227,7) milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 248,3 (255,1) milj. euroa. Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 28,1 (21,4) milj. euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,2 (4,4) prosenttia ja oman pääoman tuotto 0,9 (6,0) prosenttia.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 30.9.2015	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	260 373	399 324	753 000	1 412 697
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	115 400	163 521	0	278 921

¹⁾ Rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimukseen perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyyymi SRV:n kokonaan ja osittain omistamissa kohteissa.

Rakentamattomien maa-alueiden ja hankintasitoumuksien neliömäärä kasvoi ensimmäisen yhdeksän kuukauden aikana 5,2 prosenttia ja kehityssopimusten neliömäärä aleni 20 prosenttia johtuen REDI-hankkeen aloittamisesta.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä tammi-syyskuussa oli keskimäärin 996 (931) henkilöä, joista toimihenkilöitä oli 775 (713). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 61 (59) toimihenkilöä. Syyskuun lopussa konsernin palveluksessa oli 1 026 (942) henkilöä, joista emoyhtiössä oli 60 (60). SRV:n toiminnoissa Suomessa katsauskauden lopussa työskenteli 37 (61) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää.

Konsernin henkilöstömäärä on kasvanut tarkastelujaksolla. Merkittävä osa kasvusta johtuu Venäjän rakennusprojektien vaiheistuksesta ja sen mukaisesta resursoinnista. Suomen liiketoiminnan kasvuun on vaikuttanut lukuisten suurhankkeiden, kuten REDIn, toteutusvaiheen eteneminen.

Syksyn alussa käynnistettiin SRV STEP Academyn toiminta valmentamaan johtamiseen keskittyvillä esimies- ja asiantuntijakoulutuksilla sekä SRV:n arvoihin perustuvan, yrityskulttuuria tukevan ja liiketoimintastrategian toteuttamisen mahdollistavan toiminta- ja johtamiskulttuurin toteutus- ja viestintävaihe. Syyskuussa aloitettiin myös sosiaalisen median työkaluja hyödyntävä, työhyvinvointia edistävä Kunnan Rakentajat –kampanja.

Henkilöstö segmenteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015, %
Suomen liiketoiminta	704	647	69
Kansainvälinen liiketoiminta	229	203	22
Muut toiminnot	93	92	9
Konserni yhteensä	1 026	942	100

Yksityiskohtaisia tietoja johdon palkkauksesta ja kannustinjärjestelmistä on annettu vuoden 2014 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä Palkka- ja palkkioselvityksessä 31.12.2014.

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden kokonaisnäkymät ovat lievästi optimistisia. Talouden kasvuvauhti on kuitenkin hidastumassa ja riskejä ennakoitua heikommalle kasvulle on sekä Kiinassa että Euroopassa. Suomen taloutta hidastaa vielä erityisesti Venäjän ja länsimaiden välinen kriisitilanne. Ennusteet Suomen tämän vuoden talouskasvulle ovat lähellä nollaa. Rakentamisen kokonaismäärän arvioidaan supistuvan noin prosenttiin edellisvuodesta. Ensi vuonna rakentamisen ennustetaan kuitenkin kääntyvän nousuun. Rakennuskustannusten kasvu on edelleen maltillista.

Asuntorakentamisessa on havaittavissa heikkoja elpymisen merkkejä asuntotuottajien kasvattaessa uusien kohteiden aloituksia. Pienet kerrostaloasunnot myyvät kasvukeskuksissa, mutta niiden ulkopuolella kaupankäynti on hiljaisempaa. Asuntokysyntään liittyy edelleen merkittäviä epävarmuustekijöitä.

Pitkään jatkunut heikko taloustilanne on pitänyt tyhjän toimistotilan määrän korkealla ja kaupan lisätilojen tarve on pysynyt vähäisenä. Toimitilarakentamisen aloitusten ennakoidaan kuitenkin kasvavan tänä vuonna selvästi viime vuoden alhaisesta tasostaan.

Korjausrakentamisen odotetaan lisääntyvän edelleen melko tasaisesti noin 2,0 - 2,5 prosenttia vuodessa. Infrarakentamisen tilannetta heikentää vielä uudistuotantoon liittyvien töiden vähentyminen sekä väylärakentamisen investointi- ja kunnossapitopanostusten supistuminen.

Ukrainan kriisin vaikutukset, heikentynyt rupla sekä öljyn hinnan merkittävä lasku aikaisemmalta tasoltaan ovat tuoneet vaikeuksia Venäjän taloudelle. Tulevaisuuteen liittyy edelleen suuria epävarmuuksia ja kokonaistalouden arvioidaan supistuvan edelleen vuonna 2015 noin 3,5 – 4 prosenttia. Venäjän tilanne tuo merkittäviä epävarmuustekijöitä myös Viron talouteen, jonka ennustetaan kuitenkin kasvavan lievästi tänä vuonna.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena vuoden 2014 vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2014 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

Yhtiön käsityksen mukaan merkittäviä muutoksia yhtiön riskeissä ei katsauskaudella ole tapahtunut lukuun ottamatta REDI-hankkeen aloittamiseen, Venäjän ruplan kurssiin ja Venäjän talouteen ja lähinnä rahoitussektorin toimivuuteen sekä Kreikan kiristyneen tilanteen yleiseen talouteen aiheuttamiin vaikutuksiin liittyviä riskejä.

REDI-hanke on yhtiön kokoon suhteutettuna merkittävä hanke, johon voi liittyä muun muassa hankkeen toteuttamiseen, sen rahoittamiseen tai SRV:n yleisrahoituksen saatavuuteen liittyviä tavanomaisia riskejä. Venäjän ruplan vaihteluun kytkeytyy ulkomaisten tavaroiden ja palveluiden kysyntään liittyviä riskejä. Myös osa Pietarissa toteutettavan Okhta-hankkeen ennakoituista

säästöistä saattaa jäädä toteutumatta. Venäjän kireänä pysynyt taloustilanne saattaa vaikuttaa rahoitussektorin toimivuuteen ja yhtiön Venäjällä olevien hankkeiden rahoitukseen uusien sekä jo solmittujen rahoitussopimusten osalta. Kreikan kriisitilanne on tasaantunut, mutta voi edelleen hallitsemattomana levitä muihin vaikeassa taloustilanteessa oleviin maihin sekä laajentaa ja pitkittää talouden huonoa kehittymistä koko Euroopassa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana aloitti 1.1.2015 rakennusinsinööri Juha Pekka Ojala. Ojala siirtyi tehtävään SRV Rakennus Oy:n toimitusjohtajan tehtävästä.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus nimitti 13.1.2015 Suomen liiketoiminnasta vastaavaksi johtajaksi ja SRV Rakennus Oy:n toimitusjohtajaksi diplomi-insinööri, MBA Juha Toimelan. Samassa yhteydessä rakennusinsinööri Antero Nuutinen nimitettiin SRV Rakennus Oy:n varatoimitusjohtajaksi vastuualueenaan asunnot ja alueyksiköt. Sekä Toimela että Nuutinen ovat tehtävissään SRV Yhtiöt -konsernin johtoryhmän jäseniä.

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.3.2015. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2014. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 7.4.2015. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuo, Timo Kokkila ja Risto Kyhälä. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka loppuu vuoden 2016 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Samuli Perälä.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3 676 846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3 676 846 osaketta, joka on 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 200 000 SRV Yhtiöt -konsernin palveluksessa oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen osakkeen luovuttamaan, kuitenkin enintään yhteensä 3 676 846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistujajärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 26.3.2014 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 25.3.2015. SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuo. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Olli-Pekka Kallasvuo ja Timo Kokkila. Nimitys- ja

palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja jäseniksi Arto Hiltunen ja Risto Kyhälä.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus nimitti Päivi Kauhasen 23.4.2015 konsernin viestintäjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Viestintäjohtaja Taneli Hassinen on siirtynyt pois konsernin palveluksesta 31.7.2015.

SRV Yhtiöt Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous 22.6.2015 valtuutti hallituksen päättämään uusien tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden antamisesta siten, että hallitus voi valtuutuksen perusteella päättää uusien tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden antamisesta yhdessä tai useammassa erässä, yhteensä enintään 27 000 000 osaketta. Valtuutusta voidaan käyttää yhtiön rahoitustarpeen turvaamiseksi ja taserakenteen vahvistamiseksi. Valtuutuksen perusteella hallitus päättää kaikista muista osakeannin ehdoista. Osakkeiden antaminen voi myös tapahtua osakkeenomistajan merkintätuoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla. Valtuutus on voimassa 31.3.2016 asti eikä se kumoa 15.3.2011 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antamaa valtuutusta, joka on voimassa 15.3.2016 saakka ja jonka nojalla voidaan antaa enintään 3 676 846 yhtiön osaketta.

Hallitus on edellä selostetun valtuutuksen nojalla päättänyt 18.8.2015 laskea liikkeeseen enintään 23 731 107 SRV Yhtiöt Oyj:n uutta osaketta. Uudet osakkeet on tarjottu merkittäväksi osakkeenomistajien merkintätuoikeutta noudattaen täsmäytyspäivänä 20.8.2015 osakasluettelon merkityille osakkeenomistajille. Osakkeenomistajat ovat voineet merkitä merkintätuoikeutensa perusteella kaksi (2) uutta osaketta jokaista omistamaansa kolmea osaketta kohden merkintähintaan 2,11 euroa osakkeelta. Merkintähinta on kirjattu kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Osakkeiden merkintäaika on päättynyt 8.9.2015 ja hallitus on hyväksynyt osakemerkinnät 14.9.2015. Uudet osakkeet tuottavat oikeuden mahdolliseen osinkoon ja muuhun varojen jakoon sekä muut osakasoikeudet osakkeiden rekisteröimisestä kaupparekisteriin 14.9.2015 lukien.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 30.9.2015 yhteensä 6 525 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä syyskuun lopussa oli 2,53 euroa (2,83 euroa 31.12.2014). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 3,30 euroa ja alin 2,36 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli katsauskauden lopussa 3,80 (4,59) euroa. Vertailuluvut ovat ajalta ennen osakeantia. Helsingin Pörssin yleisindeksin (OMX Helsinki) muutos vuoden 2015 aikana oli -1,8 prosenttia ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit-toimialaluokkaindeksin 4,7 prosenttia.

Syyskuun lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 150,1 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tammi-syyskuun aikana 6,1 milj. kappaletta ja vaihtoarvo oli 20,6 milj. euroa. Konsernin hallussa oli syyskuun lopussa 1 171 807 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita (2,0 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Vuonna 2015 SRV Yhtiöt Oyj on hankkinut 1 500 (6 000) omaa osakettaan ja luovuttanut 5 000 omaa osakettaan.

SRV Yhtiöiden syyskuussa päätökseen saadussa osakeannissa merkittiin yhteensä 27 182 182 osaketta, joka vastaa 114,5 prosenttia osakeannissa tarjotuista 23 731 107 osakkeesta. Merkintäoikeuksien perusteella merkittiin yhteensä 23 292 610 osaketta, joka vastaa 98,2 prosenttia kaikista tarjottavista osakkeista, ja ilman merkintäoikeuksia tapahtuneessa toissijaisessa merkinnässä merkittiin yhteensä 3 889 572 osaketta, joka vastaa 16,4 prosenttia kaikista tarjottavista osakkeista. Tarjottavien osakkeiden merkintähinta oli 2,11 euroa tarjottavalta osakkeelta, ja SRV keräsi osakeannilla noin 48,5 miljoonan euron nettovarot. Osakeannin seurauksena SRV:n osakkeiden kokonaismäärä nousi 60 499 575 osakkeeseen.

Taloudelliset tavoitteet

SRV:n hallitus vahvisti 5. elokuuta 2015 konsernin strategiatavoitteet kaudelle 2015–2019:

- Suurprojektien myötä strategijaksolla tavoitellaan toimialaa nopeampaa kasvua
- Liikevoittomarginaali nousee yli 8 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä
- Kansainvälisen liiketoiminnan sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 15 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa
- Tavoitteena on jakaa vakaata osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden

Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu heikkoon, mutta vakaaseen talouskasvuun Suomessa ja Venäjän talouden vakiintumiseen nykytasolle. Lisäksi se edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden merkittävää kasvua.

Näkymät vuodelle 2015

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2015 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. Suurin hankkeista on huhtikuussa käynnistynyt Kalasataman REDI-hanke. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2015 aikana valmistuu 247 omaperusteista asuntoa.

Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoden 2014 tasosta (684,4) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10-20 milj. euroa (18,5).

Espoo 4.11.2015

Hallitus

Kaikki tässä katsauksessa esitetyt ennusteet ja arviot perustuvat johdon tämänhetkiseen näkemykseen talouden kehityksestä ja todelliset tulokset voivat olla merkittävästikin erilaiset.

Lisätietoja:

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja, +358 (201) 455 213

Ilkka Pitkänen, CFO, +358 (40) 667 0906

Päivi Kauhanen, viestintäjohtaja, +358 (50) 598 9560

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-9/ 2015	1-9/ 2014	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-12/ 2014
Liikevaihto	492,5	490,6	155,1	209,0	684,4
Liikevoitto	7,5	15,3	4,1	6,0	24,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	1,5	3,1	2,6	2,9	3,6
Tulos ennen veroja	2,7	11,3	0,1	5,7	18,5
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	0,6	2,3	0,1	2,7	2,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	1,7	9,9	-0,3	6,0	15,2
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾	0,9	6,0			6,9
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	3,2	4,4			5,4
Sijoitettu pääoma	547,7	505,1			449,8
Omavaraisuusaste, %	41,6	38,9			43,0
Korollinen nettovelka	248,3	255,1			206,1
Velkaantumisaste, %	91,5	111,6			91,6
Tilauskanta	1 517,5	944,1			860,4
Uudet sopimukset	1 106,6	592,3			700,3
Henkilöstö keskimäärin	996	931			937
Osakekohtainen tulos, euroa ²⁾	-0,02	0,18	-0,03	0,13	0,30
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa ²⁾	-0,02	0,18	-0,03	0,13	0,30
Osakekohtainen oma pääoma, euroa ²⁾	4,56	5,72			5,64
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa ²⁾	3,80	4,59			4,51
Osakekohtainen osinko, euroa	0,12	0,12			0,12
Osinko tuloksesta, % ²⁾	-490,5	65,0			40,4
Efektiiivinen osinkotuotto, %	4,7	3,3			4,2
Hinta/voitto -suhde ²⁾	-103,4	19,9			9,5
Osakkeen kurssikehitys:					
Kurssi kauden lopussa, euroa	2,53	3,67			2,83
Keskikurssi, euroa	2,89	4,03			3,81
Alin kurssi, euroa	2,36	3,60			2,75
Ylin kurssi, euroa	3,30	4,38			4,38
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa ²⁾	150,1	146,1			112,7
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1 000 kpl	6 173	2 714			3 613
Osakkeiden vaihdon kehitys, % ²⁾	16,7	6,8			9,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1 000 kpl ²⁾	36 985	39 755			39 771
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1 000 kpl ²⁾	37 010	39 775			39 799
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl ²⁾	59 328	39 817			39 810

1) Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna.

2) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Velkaantumisaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut (ilman valuuttakurssivoittoja ja -tappioita)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Sijoitettu pääoma	=		Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat – varaukset
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos *)	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu) *)	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma *)	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) *)	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma-oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) *)	=		$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, % *)	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
Keskikurssi	=		$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa *)	=		Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys *)	=		Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä katsauskauden aikana

*) Vertailukausien tiedot on osakeantioikaistu

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	7-9/15	4-6/15	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Liikevaihto	155,1	164,5	172,9	193,8	209,0	143,1	138,5
Liikevoitto	4,1	0,8	2,5	9,6	6,0	4,9	4,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-4,0	-1,5	0,8	-2,4	-0,2	-1,5	-2,3
Voitto ennen veroja	0,1	-0,7	3,3	7,2	5,7	3,4	2,2
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	1 517,5	1 258,8	1 179,8	860,4	944,1	1 047,0	880,2
Uudet sopimukset	389,9	227,6	489,1	108,0	90,3	317,3	184,7
Tulos/osake, eur ²⁾	-0,03	-0,04	0,05	0,11	0,13	0,05	0,01
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾²⁾	3,80	4,51	4,53	4,51	4,59	4,45	4,36
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	2,53	3,71	3,39	2,83	3,67	4,13	3,76
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	41,6	36,3	39,8	43,0	38,9	38,4	39,0
Korollinen nettovelka ¹⁾	248,3	251,0	228,5	206,1	255,1	252,7	225,3
Velkaantumisaste, % ¹⁾	91,5	111,4	101,0	91,6	111,6	113,4	103,0

1) kauden lopussa

2) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

Liikevaihto (milj. eur)	7-9/15	4-6/15	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Suomen liiketoiminta	137,3	146,9	157,1	176,0	196,5	131,0	124,4
- toimitilarakentamisen osuus	105,6	94,5	114,0	99,1	144,9	82,5	69,0
- asuntorakentamisen osuus	31,7	52,4	43,1	76,9	51,7	48,5	55,4
Kansainvälinen liiketoiminta	17,9	17,6	15,9	17,8	12,6	12,4	14,2
Muut toiminnot	3,5	3,4	3,8	4,2	5,0	5,4	4,9
Eliminoinnit	-3,6	-3,4	-3,8	-4,1	-5,1	-5,7	-4,9
Konserni yhteensä	155,1	164,5	172,9	193,8	209,0	143,1	138,5

Liikevoitto (milj. eur)	7-9/15	4-6/15	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Suomen liiketoiminta	4,9	2,4	3,3	10,2	6,2	7,0	6,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,3	0,1	0,7	1,8	0,2	-0,4	-0,6
Muut toiminnot	-0,5	-1,6	-1,5	-2,4	-0,4	-1,8	-1,6
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	4,1	0,8	2,5	9,6	6,0	4,9	4,4

Liikevoitto (%)	7-9/15	4-6/15	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Suomen liiketoiminta	3,5	1,6	2,1	5,8	3,1	5,4	5,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-1,7	0,5	4,1	10,1	1,6	-2,9	-4,0
Konserni yhteensä	2,6	0,5	1,5	5,0	2,9	3,4	3,2

Tilauskanta (milj. euroa)	30.9.15	30.6.15	31.3.15	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14
Suomen liiketoiminta	1 431,7	1 159,3	1 062,9	723,2	777,8	920,0	721,5
- toimitilarakentamisen osuus	1 023,6	806,9	801,1	450,1	505,6	633,1	477,2
- asuntorakentamisen osuus	408,1	352,4	261,8	273,1	272,3	286,9	244,2
Kansainvälinen liiketoiminta	85,7	99,5	116,9	137,2	166,2	126,9	158,8
Konserni yhteensä	1 517,5	1 258,8	1 179,8	860,4	944,1	1 047,0	880,2
- josta myyty osuus	1 295	1 074	1 037	729	817	873	698
- josta myymätön osuus	222	185	142	132	127	174	182

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa							
(milj. euroa)	30.9.15	30.6.15	31.3.15	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14
Urakat ja neuvottelu-urakat	83	88	88	122	146	179	130
Rakenteilla, myyty tuotanto	117	86	39	28	16	14	13
Rakenteilla myymätön tuotanto	166	131	79	59	41	26	27
Valmis myymätön tuotanto	42	47	56	65	69	68	74
Asuntorakentaminen yhteensä	408	352	262	273	272	287	244
Sijoitettu pääoma (milj. euroa)							
	30.9.15	30.6.15	31.3.15	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14
Suomen liiketoiminta	326,3	290,8	273,3	277,2	298,9	303,1	275,3
Kansainvälinen liiketoiminta	214,6	217,7	211,3	203,0	208,5	192,8	181,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	6,8	-1,7	-15,5	-30,5	-2,2	-3,6	10,7
Konserni yhteensä	547,7	506,8	469,1	449,8	505,1	492,3	467,7
Asuntotuotanto Suomessa (kpl)							
	7-9/15	4-6/15	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Asuntomyynti yhteensä	166	236	74	206	102	288	160
- omaperusteinen tuotanto	129	236	74	122	65	29	72
- sijoittajamyynä ²⁾	37	0	0	84	37	259	88
Omaperusteinen tuotanto							
- asuntoaloitukset	244	376	66	197	111	0	22
- valmistuneet	0	22	0	63	86	0	100
- valmiit myymättömät	110	126	152	183	194	173	198
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 855	1 628	1 356	1 625	1 612	1 638	1 185
- urakat ¹⁾	498	498	492	625	649	649	455
- sijoittajamyynä ¹⁾²⁾	363	380	468	670	767	818	559
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	994	750	396	330	196	171	171
- josta myydyt ¹⁾	455	342	154	111	63	63	59
- josta myymättömät ¹⁾	539	408	242	219	133	108	112

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyynä, neuvottelu-urakoina

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2015: TAULUKKO-OSA

- 1) Laadintaperiaatteet
- 2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma
- 3) Konsernitase
- 4) Konsernin rahavirtalaskelma
- 5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista
- 6) Konsernin vastuusitoumukset
- 7) Segmenttitiedot
- 8) Vaihto-omaisuus
- 9) Lähipiiritapahtumat
- 10) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

1) Osavuositarkastus 1.1. - 30.9.2015

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuosittain päätöksessään 2014 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2015 alkaen ottanut käyttöön vuosittain päätöksen 2014 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat.

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää 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 osavuositarkastushetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjainpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2014 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

SRV muutti vuoden 2014 konsernitilinpäätöksessä osakkuusyhtiö- ja yhteisyritysmuotoisten sijoitusten esittämistapaa sekä tulos per osake -tunnusluvun laskentakäytäntöä vuosittain päätöksen laadintaperiaatteissa tarkemmin kerrotulla tavalla. Osavuositarkastuksen vertailukausien luvut on oikaistu osakeanti huomioiden.

Osavuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia. Tiedotteen luvut on pyöristetty miljooniin euroihin, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

**2) Konsernin tuloslaskelma ja
konsernin laaja tuloslaskelma**

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	1-9/ 2015	1-9/ 2014	muutos, milj eur	muutos, %	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-12/ 2014
Liikevaihto	492,5	490,6	1,9	0,4	155,1	209,0	684,4
Liiketoiminnan muut tuotot	1,3	4,4	-3,1	-71,1	0,8	1,5	4,9
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	34,4	-45,9	80,2		36,3	-62,1	-54,6
Aineiden ja palveluiden käyttö	-460,9	-377,3	-83,6	22,1	-169,0	-126,4	-533,1
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-48,8	-46,2	-2,6	5,6	-14,8	-13,1	-63,2
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,7	0,2	0,5	267,3	-0,8	0,0	1,0
Poistot ja arvonalentumiset	-2,1	-1,8	-0,3	16,7	-0,7	-0,5	-2,0
Liiketoiminnan muut kulut	-9,5	-8,7	-0,9	9,8	-2,7	-2,5	-12,5
Liikevoitto	7,5	15,3	-7,8	-51,3	4,1	6,0	24,9
Rahoitustuotot	4,4	2,3	2,2	95,9	1,2	1,8	2,8
Rahoituskulut	-9,2	-6,3	-2,9	46,9	-5,3	-2,0	-9,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4,7	-4,0	-0,7	17,9	-4,0	-0,2	-6,4
Voitto ennen veroja	2,7	11,3	-8,6	-75,8	0,1	5,7	18,5
Tuloverot	-1,1	-1,2	0,2	-13,3	-0,4	0,2	-3,2
Katsauskauden voitto	1,7	10,1	-8,4	-83,5	-0,3	6,0	15,4
Jakautuminen							
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	1,7	9,9			-0,3	6,0	15,2
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,2			0,0	0,0	0,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-0,02	0,18			-0,03	0,13	0,30
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,02	0,18			-0,03	0,13	0,30
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)			1-9/ 2015	1-9/ 2014	7-9/ 2015	7-9/ 2014	1-12/ 2014
Katsauskauden voitto			1,7	10,1	-0,3	6,0	15,4
Muut laajan tuloksen erät Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:							
Myytävässä olevat rahoitusvarat			-0,5	0,0	0,0	0,0	-1,2
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot			0,1	0,0	0,0	0,0	0,2
Muuntoerot			-0,4	-0,7	-1,9	-0,4	-5,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä			0,0	0,0	-0,6	0,0	0,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen			-0,9	-0,7	-2,5	-0,4	-6,2
Katsauskauden laaja tulos			0,7	9,4	-2,9	5,6	9,1
Jakautuminen:							
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus			0,7	9,2	-2,9	5,6	9,0
Määräysvallattomille omistajille			0,0	0,2	0,0	0,0	0,2

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	30.9.15	30.9.14	muutos, %	31.12.14
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	10,6	11,9	-10,6	11,3
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,8	0,8	-0,2	0,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	207,7	84,5	145,9	100,0
Muut rahoitusvarat	8,7	10,2	-14,7	9,2
Saamiset	0,7	4,5	-84,1	0,9
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	31,2	28,1	11,3	30,0
Laskennalliset verosaamiset	7,4	7,5	-1,5	7,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	268,8	149,1	80,3	160,8
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	345,5	323,4	6,8	312,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	105,7	146,6	-27,9	82,6
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,1	1,1	0,0	1,1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,3	2,0	12,4	0,3
Rahavarat	28,1	21,4	31,0	18,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	482,7	494,6	-2,4	415,2
VARAT YHTEENSÄ	751,6	643,7	16,8	576,1
<hr/>				
Konsernitase (milj. euroa)	30.9.15	30.9.14	muutos, %	31.12.14
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	141,2	92,3	53,0	92,3
Muuntoerot	-5,8	-0,7	702,2	-5,3
Arvonmuutosrahasto	-1,4	0,0		-0,9
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0	45,0	0,0	45,0
Kertyneet voittovarot	88,5	88,1	0,4	90,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	270,6	227,7	18,8	224,4
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,8	0,8	2,1	0,8

Oma pääoma yhteensä	271,4	228,5	18,7	225,2
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	2,1	1,5	38,5	1,5
Varaukset	5,9	5,5	6,6	6,5
Korolliset velat	168,9	140,0	20,6	147,0
Muut velat	2,9	0,0		0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	179,8	147,0	22,3	155,1
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	185,3	124,8	48,5	111,5
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	4,2	3,5	19,8	2,7
Varaukset	3,5	3,3	5,2	4,0
Korolliset velat	107,5	136,6	-21,3	77,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	300,5	268,2	12,0	195,8
Velat yhteensä	480,2	415,2	15,7	350,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	751,6	643,7	16,8	576,1

4) Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-9/2015	1-9/2014	1-12/2014
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	1,7	9,9	15,4
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	2,1	2,3	2,0
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	1,0	-2,7	1,2
Rahoitustuotot ja -kulut	4,7	4,0	6,4
Verot	1,1	1,2	3,2
Oikaisut yhteensä	8,9	4,9	12,8
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	-1,1	-2,6	-0,8
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-18,6	-70,0	-8,3
Vaihto-omaisuuden muutos	-33,3	42,0	50,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	73,9	4,3	-7,1
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	20,9	-26,3	34,7
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-4,0	-4,1	-14,7
Saadut korot	0,0	0,1	0,2
Maksetut verot	-1,3	-1,5	-1,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	26,1	-17,0	47,0
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-1,3	-1,3	-2,5
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,3	-0,1
Investoinnit sijoituksiin	-107,1	-16,7	-31,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,2	0,1
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten muutos	-4,5	-	-
Investointien nettorahavirta	-113,0	-18,2	-33,7
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	29,6	1,9	10,7
Lainojen takaisinmaksut	-57,3	-5,8	-10,2
Yhtiölainojen muutos	12,2	-14,9	-15,8
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	67,2	-10,5	-65,4
Nettotulot osakeannista	49,0	-	-
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	0,0	0,1	0,2
Maksetut osingot	-4,3	-4,3	-4,3
Rahoituksen nettorahavirta	96,5	-33,4	-84,8
Rahavarojen muutos	9,6	-68,6	-71,5
Rahavarat tilikauden alussa	18,4	90,0	90,0
Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin	0,0	-	0,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	28,1	21,4	18,4

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Yhteensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat			
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2015 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2015	3,1	92,3	45,0	-5,3	-0,9	90,3	224,4	0,8	225,2
Katsauskauden laaja tulos	-	-	-	-0,5	-0,4	1,7	0,7	0,0	0,7
Osingonjako	-	-	-	-	-	-4,3	-4,3	-	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	-	-	-	-	-	1,2	1,2	-	1,2
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti ¹⁾	-	0,4	-	-	-	-0,4	-	-	-
Osakeanti	-	50,1	-	-	-	-	50,1	-	50,1
Osakeantiin liittyvät kust.	0,0	-1,5	-	-	-	-	-1,5	-	-1,5
Oman pääoman ehtoinen laina	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muu muutos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oma pääoma 30.9.2015	3,1	141,2	45,0	-5,8	-1,4	88,5	270,6	0,8	271,4

¹⁾ Omien osakkeiden myynti sisältää sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston ja kertyneiden voittovarojen välillä tehdyn siirron.

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2014 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2014	3,1	92,2	45,0	0,0	0,0	81,3	221,6	0,6	222,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-0,7	0,0	9,9	9,2	0,2	9,4
Osingonjako	-	-	-	-	-	-4,2	-4,2	-	-4,2
Osakepalkkiojärjestelmä	-	-	-	-	-	0,9	0,9	-	0,9
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti	-	0,1	-	-	-	0,2	0,2	-	0,2
Oman pääoman ehtoinen laina	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muu muutos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oma pääoma 30.9.2014	3,1	92,3	45,0	-0,7	0,0	88,1	227,7	0,8	228,5

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2014 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2014	3,1	92,2	45,0	0,0	0,0	81,3	221,6	0,6	222,2
Katsauskauden laaja tulos	-	-	-	-5,3	-0,9	15,2	9,0	0,2	9,1
Osingonjako	-	-	-	-	-	-4,3	-4,3	-	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	-	-	-	-	-	1,3	1,3	-	1,3
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti	-	-	-	-	-	0,2	0,2	-	0,2
Oman pääoman ehtoinen laina	-	-	-	-	-	-3,4	-3,4	-	-3,4
Muu muutos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oma pääoma 31.12.2014	3,1	92,3	45,0	-5,3	-0,9	90,3	224,4	0,8	225,2

6) Konsernin vastuusitoumukset

Vastuusitoumukset (milj. eur)	30.9.15	30.9.14	muutos, %	31.12.2014
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	88,3	80,3	10,0	79,2
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0		0,0
Annetut investointisitoumukset	15,6	11,2	40,3	9,6
Tonttien ostositoumukset	165,2	158,0	4,6	185,8

1) Kiinteistökiinnitykset sisältävät omaperusteisen asuntotuotannon yhtiölainojen vakuudeksi haettujen kiinnitysten kokonaismäärän, joka kohdistuu rakenteilla olevien kohteiden ja myymättömien valmiiden kohteiden lainaosuuksiin.

7) Segmenttiedot

SRV:n raportointisegmentit ovat Suomen liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot.

Liikevaihto (milj. eur)	30.9.15	30.9.14	muutos,		7-9/15	7-9/14	31.12.14
			milj. eur	%			
Suomen liiketoiminta	441,3	451,9	-10,5	-2,3	137,3	196,5	627,9
Kansainvälinen liiketoiminta	51,3	39,2	12,1	31,0	17,9	12,6	56,9
Muut toiminnot	10,7	15,3	-4,6	-29,9	3,5	5,0	19,5
Eliminoinnit	-10,9	-15,7	4,9		-3,6	-5,1	-19,9
Konserni yhteensä	492,5	490,6	1,9	0,4	155,1	209,0	684,4

Liikevoitto (milj. eur)	30.9.15	30.9.14	muutos,		7-9/15	7-9/14	31.12.14
			milj. eur	%			
Suomen liiketoiminta	10,6	19,8	-9,3	-46,6	2,4	7,0	30,0
Kansainvälinen liiketoiminta	0,4	-0,7	1,2		0,1	-0,4	1,1
Muut toiminnot	-3,6	-3,8	0,2		-1,6	-1,8	-6,2
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	7,5	15,3	-7,9	-51,3	0,8	4,9	24,9

Liikevoitto, %	1-9/15	1-9/14	1-12/14
Suomen liiketoiminta	2,4	4,4	4,8
Kansainvälinen liiketoiminta	0,9	-1,8	1,9
Konserni yhteensä	1,5	3,1	3,6

Varat (milj. eur)	30.9.15	30.9.14	muutos,		31.12.14
			milj. eur	%	
Suomen liiketoiminta	497,8	412,1	85,6	20,8	380,0
Kansainvälinen liiketoiminta	237,2	231,3	5,9	2,5	226,2
Muut toiminnot	428,0	360,2	67,7	18,8	352,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-411,4	-360,0	-51,4		-382,8
Konserni yhteensä	751,6	643,7	107,9	16,8	576,1

Velat (milj. eur)	30.9.15	30.9.14	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.14
Suomen liiketoiminta	352,6	261,4	91,2	34,9	240,7
Kansainvälinen liiketoiminta	165,7	157,0	8,7	5,6	155,7
Muut toiminnot	203,2	186,4	16,8	9,0	167,0
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-241,4	-189,7	-51,7		-212,4
Konserni yhteensä	480,2	415,2	65,0	15,7	350,9

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	30.9.15	30.9.14	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.14
Suomen liiketoiminta	326,3	298,9	27,4	9,2	277,2
Kansainvälinen liiketoiminta	214,6	208,5	6,2	3,0	203,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	6,8	-2,2	9,0		-30,5
Konserni yhteensä	547,7	505,1	42,6	8,4	449,8

Sijoitetun pääoman tuotto %	1-9/15	1-9/14	1-12/14
Suomen liiketoiminta	4,7	9,2	10,8
Kansainvälinen liiketoiminta	3,1	0,7	1,3
Konserni yhteensä	3,2	4,4	5,4

8) Vaihto-omaisuus (milj. eur)	30.9.15	30.9.14	muutos, milj. eur	31.12.2014
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	176,3	165,2	11,1	162,1
Suomen liiketoiminta	111,9	95,8	16,2	96,0
Kansainvälinen liiketoiminta	64,4	69,5	-5,1	66,1
Keskeneräiset työt	116,1	77,9	38,2	79,4
Suomen liiketoiminta	113,9	73,1	40,8	77,1
Kansainvälinen liiketoiminta	2,2	4,8	-2,6	2,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	40,8	68,5	-27,6	61,0
Suomen liiketoiminta	39,9	67,6	-27,7	58,2
Kansainvälinen liiketoiminta	1,0	0,9	0,1	2,8
Muu vaihto-omaisuus	12,3	11,8	0,5	10,3
Suomen liiketoiminta	7,4	6,9	0,6	6,0
Kansainvälinen liiketoiminta	4,9	4,9	-0,1	4,3
Vaihto-omaisuus yhteensä	345,5	323,4	22,1	312,8
Suomen liiketoiminta	273,2	243,3	29,9	237,3
Kansainvälinen liiketoiminta	72,4	80,1	-7,7	75,4

9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset ¹⁾	Velat
30.9.2015						
Johto ja hallitus	2,2	0,0	-5,3	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	1,9	0,0	0,1	2,8	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	134,9	-0,1	2,8	41,1	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,2	136,8	-5,4	2,8	44,0	0,0
30.9.2014						
Johto ja hallitus	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,7	0,0	0,1	2,7	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	34,7	0,1	2,0	33,7	3,5
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,0	35,5	0,1	2,1	36,4	3,5
31.12.2014						
Johto ja hallitus	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,8	0,0	0,2	2,3	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	40,2	-0,1	2,1	34,1	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,7	40,9	-0,1	2,3	36,4	0,0

¹⁾ Yhtiö on tarkentanut osakkuus- ja yhteisyrityksille annettujen lainasaamisten esittämistapaa lähipiiriliitetiedossa. Vertailukauden lukuja on oikaistu vastaavasti.

10) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeisistä uusista hankkeista merkittävin on Keravan keskusta-alueen kehittämishanke. SRV on mukana kehittämässä Keravan keskusta-aluetta rakentamalla kävelykadun varteen tämänhetkisten suunnitelmien mukaan viisi asuinkerrostaloa sekä liikekeskuksen. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus ja hankesopimus allekirjoitettiin lokakuussa ja hankkeen rakentamisen arvioidaan alkavan syksyllä 2016. Kohteet valmistuvat liukuvasti vuosien 2018-2022 aikana. Liikekeskuksen käyttäjä- ja sijoittajaneuvottelut ovat käynnissä. Keskuksen päävuokralainen on Ruokakesko.