

SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2016

## LIIKEVAIHTO JA LIIKEVOITTO KASVOIVAT – KOKO VUODEN TULOSNÄKYMÄT ENNALLAAN

### Tammi-syyskuu 2016 lyhyesti:

- Liikevaihto kasvoi 555,5 (492,5 1-9/2015) milj. euroon. Liikevaihtoa kasvatti erityisesti toimitilarakentamisen isot hankkeet Suomessa.
- Liikevoitto kasvoi 11,4 (7,5) milj. euroon ensisijaisesti Suomen toimitilarakentamisen parantuneiden katteiden vuoksi. Venäjän liikevoitto heikkeni.
- Tulos ennen veroja oli -3,1 (2,7) milj. euroa. Tulosta rasitti osaltaan kymmenvuotisen korkosuojan -7,8 (-2,8) milj. euron käypään arvoon arvostus.
- Tulos per osake oli -0,11 (-0,02) euroa.
- Tilauskanta kauden lopussa oli 1 888,1 (1 517,5) milj. euroa. Suurimpia vuonna 2016 julkistettuja uusia hankkeita ovat muun muassa Keski-Suomen uusi keskussairaala, Kehä I:n tunnelihanke ja Tapiolan keskustan laajentamista koskeva urakkasopimus.
- Omavaraisuusaste oli 37,8 (41,6) prosenttia ja velkaisuusaste 99,7 (91,5) prosenttia.

### Heinä-syyskuu 2016 lyhyesti:

- Liikevaihto kasvoi 193,1 (155,1 7-9/2015) milj. euroon. Liikevaihtoa kasvatti erityisesti käynnissä olevat suuret toimitilahankkeet.
- Liikevoitto kasvoi 7,3 (4,1) milj. euroon Suomen liiketoiminnan kasvaneen liikevaihdon ja parantuneiden katteiden ansiosta.
- Tulos ennen veroja oli 3,9 (0,1) milj. euroa. Tulosta rasitti -1,2 (-2,8) milj. euron korkojohdannaisen käypään arvoon arvostus.
- Tulos per osake oli 0,04 (-0,03) euroa.

### Katsauskauden jälkeiset tapahtumat:

- Raha-automaattiyhdistys (RAY) valitsi lokakuussa SRV:n kehittämän Tampereen uuden elämysareenan Suomen toisen kasinon sijoituspaikaksi hankkeen toteutuessa.
- Okhta Mall -kauppakeskus Pietarissa palkittiin arvostetulla European Property Awards -palkinnolla lokakuussa
- SRV allekirjoitti aiesopimuksen liikekeskuksen ja 140 asuntoa sisältävän Keravan keskustakohteen myynnistä.

### Näkymät

- Vuoden 2016 tulospöytäkäytävät säilyvät ennallaan. Koko vuoden 2016 liikevaihdon arvioidaan kasvavan ja liikevoiton paranevan vuoteen 2015 verrattuna (liikevaihto 719 miljoonaa euroa ja liikevoitto 24,4 miljoonaa euroa). Yhtiön tulospöytäkäytävät on laadittu perustuen ruflan nykyiseen kurssitasoon ja kurssitason merkittävät vaihtelut saattavat vaikuttaa siihen.
- Omaperusteisen asuntotuotannon valmistumisaikataulujen vuoksi merkittävä osa liikevoitosta muodostuu vuoden viimeisellä neljänneksellä.
- Korollisen velan kasvun vuoksi rahoituskulut kasvavat vuoteen 2015 verrattuna.

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

## Toimitusjohtajan katsaus

"SRV:n liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat edelleen kolmannella vuosineljänneksellä. Olemme saaneet tänä vuonna toteutettavaksemme lukuisia uusia isoja hankkeita, kuten Keski-Suomen uuden keskussairaalan, ja näiden suurhankkeiden saaminen täyteen vauhtiin näkyy myös positiivisesti liikevaihdossamme. Vaikka viime kuukausina ei tullut uusia merkittäviä tilauksia, tilauskantamme jatkaa edelleen historiallisen korkealla tasolla ja loppuvuonna on odotettavissa jälleen uusia mielenkiintoisia merkintöjä tilauskirjaamme.

Venäjän pitkittynyt taantuma näkyy luonnollisesti meidänkin toiminnassamme, esimerkiksi kauppakeskusten vuokralaisille annettujen määräaikaisten vuokranalennusten kautta. Tilanteeseen nähden Pietarin kauppakeskuksemme pärjäävät erinomaisesti. Pearl Plaza on rikkonut viime kuukausina niin kävijämäärä- kuin tulosennätyksiään ja elokuussa avattu, hyvin käyntiin lähtenyt Okhta Mall sai arvostetun European Property Awardsin. Venäjän kauppakeskusmarkkina on muuttunut enenevässä määrin ruplapohjaiseksi, joten toimintavaluutta muuttui syyskuussa ruplaksi, ja se altistaa meitä jatkossa entistä enemmän ruplan kurssivaihteluille.

Strategisena tavoitteenamme on kannattavuuden parantaminen ja tämän tavoitteen osalta emme ole läheskään vielä perillä. Positiivista on se, että omaperusteisten asuntokohteidemme määrä etenkin pääkaupunkiseudulla on kasvanut selvästi ja tänä vuonna valmistuukin noin 500 omaperusteista asuntoa, joista valtaosa näkyy loppuvuoden tuloksessamme. Uusien tilausten ja henkilöstömme erinomaisen sitoutumisen ansiosta loppuvuodesta on odotettavissa monella tapaa hyvä", **Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja**

## Yleiskatsaus

| Konsernin avainluvut<br>(IFRS, milj. eur) | 1-9/<br>2016 | 1-9/<br>2015 | muutos | muutos,<br>% | 7-9/<br>2016 | 7-9/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|---|--------------|--------------|--------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Liikevaihto                               | 555,5        | 492,5        | 63,0   | 12,8         | 193,1        | 155,1        | 719,1         |
| Liikevoitto                               | 11,4         | 7,5          | 4,0    | 53,4         | 7,3          | 4,1          | 24,4          |
| Rahoitustuotot ja -kulut, yht.*)          | -14,5        | -4,7         | -9,8   |              | -3,4         | -4,0         | -6,8          |
| Tulos ennen veroja                        | -3,1         | 2,7          | -5,8   | -213,1       | 3,9          | 0,1          | 17,6          |
| Tulouttamaton tilauskanta                 | 1 888,1      | 1 517,5      | 370,7  | 24,4         |              |              | 1 583,4       |
| Uudet sopimukset                          | 829,9        | 1 106,6      | -276,7 | -25,0        | 54,9         | 389,9        | 1 393,5       |
| Liikevoitto, %                            | 2,1          | 1,5          |        |              | 3,8          | 2,6          | 3,4           |
| Katsauskauden voitto                      | -2,5         | 1,7          | -4,1   | -250,8       | 3,3          | -0,3         | 14,0          |
| Katsauskauden voitto, %                   | -0,4         | 0,3          |        |              | 1,7          | -0,2         | 1,9           |
| *)-josta korkojohdannaisen osuus          | -7,8         | -2,8         | -5,0   |              | -1,2         | -2,8         | -3,3          |

## Tammi-syyskuu 2016

Konsernin tilauskanta nousi vuoden 2016 tammi-syyskuussa 1 888,1 (1 517,5) miljoonaan euroon (kasvu 24,4 %). Suurimpia alkuvuonna 2016 julkistettuja uusia hankkeita olivat muun muassa Keski-Suomen uusi

keskussairaala, Kehä I:n tunnelihanke, Tapiolan keskustan laajentamista koskeva urakkasopimus ja Aalto-yliopiston uuden kampusrakennuksen sekä Metrokeskuksen liiketilojen rakentaminen Espoon Otaniemeen. Tilauskanta kasvoi erityisesti Suomen liiketoiminnoissa ja kasvu painottui vuoden toiseen neljännekseen. Heinä-syyskuussa ei kerrottu merkittävistä tilauksista.

**Konsernin liikevaihto** kasvoi 12,8 prosenttia ollen 555,5 (492,5) miljoonaa euroa. Liikevaihtoon vaikutti erityisesti toimitilarakentamisen liikevaihdon kasvu Suomen liiketoiminnoissa. Suuret keväällä sovitut hankkeet ovat edenneet rakennusvaiheeseen ja kasvattavat siten liikevaihtoa. Liikevaihdon kasvua kuvastaa myös se, että vertailukauden luvuissa on mukana tammi-maaliskuussa 2015 liikevaihtoon kirjattu jo ennen aloituspäätöstä tehty REDIn työmaan louhinta- ja muun infratyön osuus (40 milj. eur) valmiusasteen mukaisesti.

**Konsernin liikevoitto** kasvoi 11,4 (7,5) miljoonaan euroon ensisijaisesti SRV:n Suomen liiketoiminnan kasvaneen liikevaihdon ja parantuneen kannattavuuden vuoksi. Samaan aikaan liikevoittoa heikensi kuitenkin REDIn kauppakeskuksen ja parkkiloalan rakennuskustannusten nousu. Venäjän liikevoitto heikkeni, vaikka ruplan kurssimuutos paransi Venäjän osakkuusyhtiöiden tulosta 0,5 miljoonaa euroa.

**Liikevoittoa ja sen suhteellista tasoa** alensivat myös kolmen rakenteilla olevan kauppakeskushankkeen (Okhta Mall, 4Daily ja REDI) rakentamisen katteesta eliminoitava SRV:n omistusosuutta vastaava osuus, joka tuloutuu vasta kun sijoitukset myydään.

**Konsernin tulos** ennen veroja oli -3,1 (2,7) miljoonaa euroa. Tulosta heikensi kymmenvuotisen korkosuojan -7,8 miljoonan euron käypään arvoon arvostus sekä kasvaneet korkokulut.

**Konsernin osakekohtainen tulos** oli -0,11 (-0,02) euroa. Osakekohtaista tulosta heikensi heikentyneen tuloksen lisäksi oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksun kustannukset.

**Liikevoiton ja liikevoittoprosentin** vaihteluun vaikuttavat SRV:n omaperusteisten hankkeiden luovutuksen mukainen tulouttaminen ja jatkuvasti, valmiusasteen mukaan tuloutuvan tilauskannan muodostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, sekä toiminnan hankekehitysluonne.

**Konsernin omavaraisuusaste** oli 37,8 (42,5 12/2015) prosenttia. Velkaantumisaste oli 99,7 (83,3 12/2015) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja velkaantumisasteen muutokset johtuivat korollisen velan kasvusta. Nettovelkojen määrä oli 285,0 (248,3) miljoonaa euroa ja rahavarojen määrä 37,9 (28,1) miljoonaa euroa.

## Heinä-syyskuu 2016

**Konsernin liikevaihto** kasvoi heinä-syyskuussa 2016 24,5 prosenttia 193,1 (155,1) miljoonaan euroon. Liikevaihtoa kasvatti erityisesti käynnissä olevat suuret toimitilahankkeet. **Konsernin liikevoitto** kasvoi 7,3 (4,1) miljoonaan euroon Suomen liiketoiminnan kasvaneen liikevaihdon ja parantuneiden katteiden ansiosta. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto parani lievästi 1,2 (-0,3) miljoonaan euroon. **Konsernin tulos ennen veroja** oli 3,9 (0,1) miljoonaa euroa. Tulosta heikensi kymmenvuotisen korkosuojan -1,2 miljoonan euron käypään arvoon arvostus sekä kasvaneet korkokulut.

| Konsernin tunnusluvut<br>(IFRS, milj. eur)               | 1-9/<br>2016 | 1-9/<br>2015 | muutos | muutos,<br>% | 1-12/<br>2015 |
|--|--------------|--------------|--------|--------------|---------------|
| Omavaraisuusaste, %                                      | <b>37,8</b>  | 41,6         |        |              | 42,5          |
| Korollinen nettovelka                                    | <b>285,0</b> | 248,3        | 36,7   | 14,8         | 230,8         |
| Velkaantumisaste, %                                      | <b>99,7</b>  | 91,5         |        |              | 83,3          |
| Sijoitetun pääoman tuotto, %                             | <b>3,3</b>   | 3,2          |        |              | 5,9           |
| Oman pääoman tuotto, %                                   | <b>-1,3</b>  | <b>0,9</b>   |        |              | 5,6           |
| Tulos per osake, eur *)                                  | <b>-0,11</b> | -0,02        | -0,08  |              | 0,25          |
| Oma pääoma per osake, eur *)                             | <b>3,81</b>  | 3,80         | 0,01   | 0,3          | 3,90          |
| Osakekurssi kauden lopussa, eur                          | <b>4,40</b>  | 2,53         | 1,87   | 73,9         | 3,10          |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl *) | <b>59,3</b>  | 37,0         |        |              | 42,6          |

\*) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

## 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.

Liiketoimintasegmentti Muut toiminnot muodostuu pääosin SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n sisältämistä konsernitoiminnoista, Suomen kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavasta hankekehitysyksiköstä sekä Suomen työmaiden kalustopalvelun, SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

| Liikevaihto<br>(milj. eur)   | 1-9/<br>2016 | 1-9/<br>2015 | muutos | muutos,<br>% | 7-9/<br>2016 | 7-9/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Suomen liiketoiminta         | <b>512,9</b> | 441,3        | 71,6   | 16,2         | <b>180,9</b> | 137,3        | 654,1         |
| Kansainvälinen liiketoiminta | <b>42,9</b>  | 51,3         | -8,4   | -16,3        | <b>12,1</b>  | 17,9         | 65,1          |
| Muut toiminnot               | <b>11,9</b>  | 10,7         | 1,2    | 10,8         | <b>4,0</b>   | 3,5          | 14,4          |
| Eliminoinnit                 | <b>-12,2</b> | -10,9        | -1,3   |              | <b>-3,9</b>  | -3,6         | -14,6         |
| Konserni yhteensä            | <b>555,5</b> | 492,5        | 63,0   | 12,8         | <b>193,1</b> | 155,1        | 719,1         |
| Liikevoitto<br>(milj. eur)   | 1-9/<br>2016 | 1-9/<br>2015 | muutos | muutos,<br>% | 7-9/<br>2016 | 7-9/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
| Suomen liiketoiminta         | <b>16,4</b>  | 10,6         | 5,8    | 55,2         | <b>6,6</b>   | 4,9          | 28,9          |
| Kansainvälinen liiketoiminta | <b>-1,4</b>  | 0,4          | -1,8   | -407,1       | <b>1,2</b>   | -0,3         | -0,1          |
| Muut toiminnot               | <b>-3,6</b>  | -3,6         | 0,0    |              | <b>-0,4</b>  | -0,5         | -4,3          |
| Eliminoinnit                 | <b>0,0</b>   | 0,0          | 0,0    |              | <b>0,0</b>   | 0,0          | 0,0           |
| Konserni yhteensä            | <b>11,4</b>  | 7,5          | 4,0    | 53,4         | <b>7,3</b>   | 4,1          | 24,4          |

| <b>Liikevoitto,</b><br>(%)   | <b>1-9/<br/>2016</b> | 1-9/<br>2015 | <b>7-9/<br/>2016</b> | 7-9/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|------------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|---------------|
| Suomen liiketoiminta         | <b>3,2</b>           | 2,4          | <b>3,6</b>           | 3,5          | 4,4           |
| Kansainvälinen liiketoiminta | <b>-3,2</b>          | 0,9          | <b>9,5</b>           | -1,7         | -0,2          |
| Konserni yhteensä            | <b>2,1</b>           | 1,5          | <b>3,8</b>           | 2,6          | 3,4           |

  

| <b>Tilaukanta</b><br>(milj. eur) | <b>9/2016</b>  | 9/2015  | muutos, % | 12/2015 |
|----------------------------------|----------------|---------|-----------|---------|
| Suomen liiketoiminta             | <b>1 851,3</b> | 1 431,7 | 29,3      | 1 506,2 |
| Kansainvälinen liiketoiminta     | <b>36,8</b>    | 85,7    | -57,0     | 77,1    |
| Konserni yhteensä                | <b>1 888,1</b> | 1 517,5 | 24,4      | 1 583,4 |
| - josta myyty osuus              | 1 623          | 1 295   | 25,3      | 1 261   |
| - josta myymätön osuus           | 265            | 222     | 19,3      | 322     |

## Suomen liiketoiminta

### Suomen liiketoiminnan toimintaympäristö

Euroopan talous jatkaa hidasta elpymistä, mutta merkittävät epävarmuustekijät useissa maissa sekä euroalueella että lähiympäristössä lisäävät Euroopan ja Suomen talousriskejä. Suomen talouskasvu jatkaa maltillisena, mutta rakennusteollisuudessa ennustetaan kuluvalle vuodelle merkittävää, jopa 6–7 prosentin kasvua. Kasvun arvioidaan kuitenkin olevan väliaikaista, ja ensi vuonna sen ennakoitaan jäävän alhaisemmalle, noin 1–2 prosentin tasolle. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 10/2016)

Rakentamisen kasvun yleisenä moottorina ovat edelleen kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka lisäävät sekä asunto- että toimitilarakentamisen tarvetta kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. VTT:n ennusteen mukaan kaupungistuminen tulee jatkumaan, sillä Suomen kaupungistumisaste on selvästi muita teollistuneita maita ja esimerkiksi Ruotsia jäljessä. Optimistisimpien ennusteiden mukaan jopa noin 620 000 henkilön arvioidaan muuttavan kaupunkikeskuksiin vuoteen 2040 mennessä. (Lähde: VTT, Asuntotuotantotarve 2015 – 2040, 01/2016)

### Suomen asunto- ja toimitilarakentaminen

Kasvukeskusten asuntotarve ylittää useimmissa ennusteissa selvästi tämänhetkisen rakentamisen tason. Vuonna 2016 arvioidaan aloitettavan noin 36 000 asunnon rakentaminen, mikä on lähes 10 prosenttia enemmän kuin viime vuonna. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2016) Asuntotuotannon kasvu painottuu vahvasti vapaarahoitteisiin pieniin kerrostaloasuntoihin. Kuluttaja-asuntokauppa piristyi keväällä kasvukeskuksiin patoutuneen kysynnän purkautuessa, ja sijoittajamyynti on ollut edelleen aktiivista.

Toimitilarakentamisen aloitusten ennakoitaan kasvavan viidenneksen tänä vuonna. Liikerakentamisen aloituksia heiluttavat yksittäiset suuret hankkeet. Julkinen palvelurakentaminen kasvaa koulujen ja sairaaloiden uudisrakentamisen turvin. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2016).

SRV:n strategisena tavoitteena on parantaa pitkän aikavälin kannattavuutta. Tavoitteisiin päästään valikoimalla entistäkin tarkemmin tulevat hankkeet eli rajoittamalla osallistumista matalan katteen urakkakilpailuihin sekä kasvattamalla omaperusteisten hankkeiden osuutta. Tammi-syyskuun aikana asuntourakkakohteiden tarjouspyyntöjä on tullut kohtalaisesti, mutta kilpailuihin on osallistuttu valikoiden.

## Asuntorakentaminen

### Tammi-syyskuu 2016

Suomen asuntorakentamisen tammi-syyskuun liikevaihto oli 120,8 (127,2) miljoonaa euroa. Lasku johtui erityisesti siitä, että kiinteähintaisen kilpailu-urakoinnin liikevaihto väheni strategian mukaisesti. Neuvottelu-urakoiden liikevaihto sen sijaan kasvoi. Liikevaihtoon vaikutti myös omaperusteisten asuntojen tuloutuminen.

Suomen asuntorakentamisen tilauskanta kasvoi 557,5 (408,1) miljoonaan euroon. Asuntorakentamisen tilauskanta nosti erityisesti REDIn työmaa. Vaikka REDIn asuintornit valmistuvat myöhemmin, kaikkien tornien jalustat rakennetaan kerralla valmiiksi vuoden 2018 loppuun mennessä, joten jalustojen rakentaminen kasvattaa asuntorakentamisen tilauskanta.

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti asuntotuotantoon kasvavissa kaupunkikeskuksissa ja ennen kaikkea hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV onkin tällä hetkellä yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä on rakenteilla yhteensä 2 443 (1 855) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Tällä hetkellä omaperusteisia asuntoja on rakenteilla 1 057 (994).

Sijoittajille on tällä hetkellä rakenteilla 448 (363) asuntoa. Keskinäisen eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa tehtiin kesäkuussa urakkasopimus Vantaan ja Espoon Suurpeltoon rakennettavista kohteista sekä syyskuussa Helsingin Jätkäsaaren rakennettavasta kohteesta. Sopimus on osa maaliskuussa 2016 solmittua puitesopimusta kaikkiaan 500 asunnon sijoittajakaupasta. Muita tällä hetkellä merkittäviä sijoittajille rakennettavia kohteita ovat Elolle ja LähiTapiolalle rakennettavat asuintalot Vantaan Tikkurilassa sekä ATT:lle rakennettava Wood City Helsingissä. Neuvotteluita muista sijoittajamyynneistä jatketaan usean asuntokohteen osalta.

Tammi-syyskuun aikana valmistui kaikkiaan 83 (22) omaperusteista asuntoa. Asuntokauppa on käynyt hyvin koko alkuvuoden, mikä näkyy myös myymättömien asuntojen määrässä. Myymättömiä, valmiita asuntoja on tällä hetkellä jäljellä 80, ja myös rakenteilla olevien myymättömien asuntojen määrä on laskenut selvästi syyskuuhun 2015 verrattuna (110).

Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2016 aikana valmistuu kaikkiaan 503 omaperusteista, RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa. Näistä pääosa valmistuu nykyisen rakentamisaikataulun mukaan viimeisellä vuosineljänneksellä.

Tammi-syyskuun aikana tuloutui 110 (95) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa kaikkiaan 31,2 (32,7) miljoonaa euroa. SRV odottaa, että vuoden 2016 aikana tuloutuu kaikkiaan noin 500 omaperusteista asuntoa.

## Heinä-syyskuu 2016

Suomen asuntorakentamisen heinä-syyskuun **liikevaihto** oli 39,5 (31,7) miljoonaa euroa. **Tilaukanta** nousi 557,5 (408,1) miljoonaan euroon. Tilaukannan kasvuun vaikutti erityisesti REDIn tornien jalustojen rakentaminen. Heinä-syyskuun aikana valmistui 0 (0) omaperusteista asuntoa ja tuloutui 26 (16).

| Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa           | 1-9/<br>2016 | 1-9/<br>2015 | muutos,<br>kpl | 7-9/<br>2016 | 7-9/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|--|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|---------------|
| Asuntomyynti yhteensä                      | <b>579</b>   | 476          | 103            | <b>335</b>   | 166          | 873           |
| - omaperusteinen tuotanto                  | <b>358</b>   | 439          | -81            | <b>165</b>   | 129          | 646           |
| - sijoittajamyynä <sup>2)</sup>            | <b>221</b>   | 37           | 184            | <b>170</b>   | 37           | 227           |
| Omaperusteinen tuotanto                    |              |              |                |              |              |               |
| - asuntoaloitukset                         | <b>255</b>   | 686          | -431           | <b>52</b>    | 244          | 802           |
| - valmistuneet                             | <b>83</b>    | 22           | 61             | <b>0</b>     | 0            | 247           |
| - tuloutuneet                              | <b>110</b>   | 95           | 15             | <b>26</b>    | 16           | 323           |
| - valmiit myymättömät <sup>1)</sup>        | <b>80</b>    | 110          | -30            |              |              | 107           |
| Rakenteilla yhteensä <sup>1)</sup>         | <b>2 443</b> | 1 855        | 588            |              |              | 1 849         |
| - urakat <sup>1)</sup>                     | <b>938</b>   | 498          | 440            |              |              | 487           |
| - sijoittajamyynä tuotanto <sup>1)2)</sup> | <b>448</b>   | 363          | 85             |              |              | 477           |
| - omaperusteinen tuotanto <sup>1)</sup>    | <b>1 057</b> | 994          | 63             |              |              | 885           |
| - myydyt kohteet <sup>1)</sup>             | <b>681</b>   | 455          | 226            |              |              | 434           |
| - myymättömät kohteet <sup>1)</sup>        | <b>376</b>   | 539          | -163           |              |              | 451           |
| - myydyt kohteet, % <sup>1)</sup>          | <b>64</b>    | 46           |                |              |              | 49            |
| - myymättömät kohteet, % <sup>1)</sup>     | <b>36</b>    | 54           |                |              |              | 51            |

<sup>1)</sup> kauden lopussa

<sup>2)</sup> sijoittajamyynä neuvottelu-urakoina

| Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur) | 1-9/<br>2016 | 1-9/<br>2015 | muutos | 1-12/<br>2015 |
|---|--------------|--------------|--------|---------------|
| Urakat ja neuvottelu-urakat                         | <b>122</b>   | 83           | 39     | 132           |
| Rakenteilla, myydyt omaperusteinen                  | <b>181</b>   | 117          | 63     | 114           |
| Rakenteilla, myymätön omaperusteinen                | <b>227</b>   | 166          | 61     | 269           |
| Valmis, myymätön omaperusteinen                     | <b>28</b>    | 42           | -14    | 39            |
| Asuntorakentaminen yhteensä                         | <b>557</b>   | 408          | 149    | 554           |

## REDIn asunnot

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDI. Hankkeen rakentaminen etenee aikataulun mukaisesti.

REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan ennakkomarkkinointi käynnistyi vuoden 2016 tammikuussa ennätystahdilla. Syyskuun lopussa Majakan 283 asunnosta lähes 90 prosenttia oli varattu (230) tai niistä oli nimivaraus (20 asuntoa).

SRV on ilmoittanut aiemmin, että varsinainen asuntojen myyntivaihe käynnistyy lokakuussa 2016. Majakan julkisivujen lupaprosessi on kuitenkin edennyt arvioitua hitaammin, minkä vuoksi Majakan asuntojen myynti siirtyy alkamaan ennakoitua myöhemmin. Myynti käynnistyy arviolta vuoden 2016 loppupuolella tai vuoden 2017 alkupuolella.

Majakan torniosan rakentaminen alkaa tämänhetkisen arvion mukaan vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä. Majakan asuntojen valmistuminen tarkentuu sen jälkeen, kun rakentaminen saadaan aloitettua. Tämänhetkisen arvion mukaan asunnot ovat muuttovalmiita vuosien 2018–2019 vaihteessa.

REDIn asunnot tuloutuvat siinä vaiheessa, kun asuintorni valmistuu ja asunnot on myyty. Ensimmäisen Majakka-asuintornin asunnot kirjataan tilauskantaan, kun lopullinen rakentamispäätös on tehty ja myynti alkaa. Vaikka REDIn asuintornit valmistuvat myöhemmin, kaikkien tornien jalustat rakennetaan kerralla valmiiksi vuoden 2018 loppuun mennessä. Majakan jalustaosaa koskeva urakkasopimus allekirjoitettiin jo 2015, joten Majakka-asuintornin jalustaosa on jo tilauskannassa.

### Suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntoprojektit Suomessa

| Projektin nimi, sijainti | SRV, urakan arvo, milj. eur | Valmiusaste, %* | Valmistumisaika (arvio)* | Asunnot, kpl | Myyty, kpl* | Myynnissä, kpl* |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------|--------------|-------------|-----------------|
| Niittyhuippu, Espoo      | 57                          | 42              | Q4 /2017                 | 200          | 135         | 65              |
| Taitaja, Espoo           | 27                          | 85              | Q4 /2016                 | 85           | 53          | 32              |
| Carina, Vantaa           | 22                          | 84              | Q4 /2016                 | 83           | 54          | 29              |
| Kvartto, Helsinki        | 31                          | 78              | Q4 /2016                 | 66           | 48          | 18              |
| Satamarannan Masto, Oulu | 21                          | 38              | Q3 /2017                 | 100          | 29          | 71              |
| Försti, Helsinki         | 23                          | 58              | Q2 /2017                 | 52           | 21          | 31              |

\*Tilanne 30.9.2016.

### Suurimmat käynnissä olevat asuntoprojektit Suomessa, asuntoprojektit

| Projektin nimi, sijainti       | SRV, urakan arvo, milj. eur | Valmiusaste, %* | Valmistumisaika (arvio)* |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------|
| Wood City, Helsinki, ATT       | **                          | 10              | Q1 /2018                 |
| Vantaan Celica, LähiTapiola    | **                          | 53              | Q2/2017                  |
| Vantaan Verso, Elo             | **                          | 66              | Q1/2017                  |
| Espoon Niittytori, SATO        | **                          | 63              | Q2/2017                  |
| Suurpellon Puistokatu          | **                          | 14              | Q1/2018                  |
| Vantaan Neilikkatie, Ilmarinen | **                          | 3               | Q2/2018                  |
| <b>Yhteensä</b>                | <b>107</b>                  |                 |                          |

\*Tilanne 30.9.2016

\*\* Yksittäisten urakoiden arvoa ei ole julkistettu.



*SRV:llä on rakenteilla omaperusteisia asuntohankkeita, omakehitteisiä hankkeita ja rakennusurakoita. Omaperusteisella hankkeella 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 puolestaan tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa hankkeessa rakentamisen riskin ja hanke tuloutuu valmiusasteen mukaisesti. Rakennusurakat ovat ulkopuolisten tilaajien rakennushankkeita, joissa SRV toimii toteuttajana. Hankkeet tuloutuvat SRV:lle rakentamisen valmiusasteen tai muun sopimuksen mukaan.*

## Toimitilarakentaminen

### Tammi-syyskuu 2016

SRV:n toimitilarakentamisen liikevaihto oli 392,1 (314,1) miljoonaa euroa. Tilauskanta kasvoi ennätyselliseen 1 293,8 (1 023,6) miljoonaan euroon erityisesti useiden tammi-syyskuun aikana allekirjoitettujen uusien sopimusten ansiosta.

Tilauskantaa nostivat erityisesti sairaalahankkeet, allianssiurakat ja infrarakentaminen. SRV vahvisti entisestään asemaansa rakentamisen isojen kärkihankkeiden toteuttajana, kun se valittiin kesäkuussa Keski-Suomen uuden keskussairaalan projektinjohtourakoitsijaksi. Urakan kokonaisarvo on noin 290 miljoonaa euroa. Sopimus on SRV:n historian suurin urakka, johon ei sitoudu yhtiön omia pääomia. Sairaalan rakentaminen on aloitettu, joten urakka näkyy jo SRV:n liikevaihdossa.

Liikevaihdossa näkyvät myös parhaillaan rakenteilla olevat muut suuret sairaalaprosjektit, kuten Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennushanke, Helsingissä sijaitseva Uusi Lastensairaala sekä Naistenklinikan peruskorjaus ja Helsingin Kalasatamaan rakennettava terveyden ja hyvinvoinnin keskus. Liikevaihtoa kasvattivat myös peruskorjaus- ja saneeraushankkeet, kuten Helsingin Yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus ja Helsingin kaupunginteatterin saneeraus.

SRV:n tammi-syyskuun liikevaihdon kasvussa näkyvät myös omakehitteiset kauppakeskushankkeet. SRV rakentaa parhaillaan REDIn kauppakeskusta sekä Niittykummun kauppakeskusta.

- **REDI**

REDIn kauppakeskus on SRV:n omakehitteinen hanke, jonka sijoittajaryhmään kuuluvat SRV:n lisäksi Ilmarinen, OP-Pohjola-ryhmä ja LähiTapiola. Vuoden 2018 syksyllä avautuvan REDIn kauppakeskuksen tilojen vuokrausneuvottelut ovat käynnissä, ja vuokraus etenee suunnitellusti. Tiloista oli syyskuun lopussa vuokrattuna joko sitovin tai aiesopimuksin yhteensä noin 47 prosenttia. Kauppakeskuksen päivittäistavarakaupan suuret liiketilat on vuokrattu K-Supermarketille ja Lidlille. Lisäksi kauppakeskuksen kaikki ravintolatilat on vuokrattu.

REDistä tulee elämyksellinen kauppakeskus, josta löytyy noin 38 kahvilaa ja ravintolaa. Kauppakeskuksen elämyksellisyyttä lisää lentotehdas, Kiipeilyareena, 7D -elokuvateatteri sekä kattava valikoima liiketiloja.

REDIn palveluiden kehittämistä jatkettiin syyskuussa järjestämällä #REDIHACK-tapahtuma, jonka tarkoituksena oli etsiä uusia avauksia ja ideoita REDI-kauppakeskuksen ja sen yhteyteen toteutettavien asuintornien tarjoamiin palveluihin. Viisipäiväisen #REDIHACKin voittajaksi valittiin Get Jenny, jonka kehittämä tekoälyratkaisu helpottaa sekä REDIn asukkaiden että kauppakeskusvieraiden arkea. Ratkaisu toimii olemassa olevissa pikaviestipalveluissa ja nivoutuu osaksi käyttäjän arkea.

Olemassa olevan asemakaavan mukaan REDlin rakennetaan kahdeksan tornia, joista kuusi on asuintorneja. Alkujaan kaksi muuta tornia on suunniteltu hotelli- ja toimistokäyttöön. Lisäksi REDlin tulee kauppakeskus ja 2 000 auton pysäköintilaitos. SRV:llä on myös suunnitteluvaraus REDIn naapuritontille hotellia varten. Hotellitontti sekä REDin hotelli- ja toimistokäyttöön tarkoitetut tornit muodostavat asemakaavamuutosalueen. Muutoksella on tarkoitus muuttaa hotellitorni asuinkäyttöön sekä toimistokäyttöön tarkoitettu torni toimisto- ja huoneistohotellikäyttöön.

- **Niittykummun metrokeskus**

SRV kehittää Espoon Niittykummun metrokeskuksesta alueen uutta keskusta, joka koostuu useasta asuintalosta, kauppakeskuksesta ja metroasemasta.

Hankkeen valmistuminen tulee myöhästymään alkuperäisestä aikataulusta Länsimetron viivästyneen aikataulun sekä rakentamisen perustusvaiheen haasteiden vuoksi. Metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan kesällä 2017, kun alkuperäinen aikatauluarvio oli lokakuu 2016. Metrokeskukseen rakennettavan uuden kauppakeskus Niityn kaikki liiketilat on vuokrattu.

- **Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojekti**

SRV tiedotti vuonna 2015 lähtevänsä mukaan Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojektin rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta hankkeesta vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja veloitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Lisäksi SRV on allekirjoittanut Rosatom-konsernin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Fennovoima-hankkeessa. SRV toimii hankkeessa rakentamisen projektinjohtajana myöhemmin täsmennyvällä tavalla. Yksityiskohtaisemmat neuvottelut hankkeen projektinjohtotyön sisällöstä jatkuvat.

## Heinä-syyskuu 2016

SRV:n toimitilarakentamisen liikevaihto oli 141,4 (105,6) miljoonaa euroa. Tilauskanta nousi 1 293,8 (1 023,6) miljoonaan euroon. Erityisesti SRV:n infrarakentaminen on kasvanut vahvasti heinä-syyskuussa. SRV valittiin kesäkuussa Espoon Keilaniemeen toteutettavan Kehä I:n rakennushankkeen toteuttajaksi. Hankkeessa Kehä I:n liikenne siirretään kulkemaan tunneliin maan alle ja tunnelin päälle rakennetaan puisto. Infrarakentamista lisää myös REDin kauppakeskuksen alle rakennettavan kallioparkin ja pysäköintihallin louhinta sekä Länsimetrolle toteutettava Kaitaan metrotunnelin louhintaurakka. SRV on myös edelleen vahvasti mukana Tapiolan kaupunkikeskuksen laajentamisessa.

### Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

| Projekti, sijainti                    | SRV kokonaisurakan arvo, milj. eur | Projektin tyyppi   | Valmiusaste, % | Valmistumisaika (arvio) |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------------|
| <b>OMAKEHITTEISET</b>                 |                                    |                    |                |                         |
| REDI, kauppakeskus ja pysäköinti, Hki | 390                                | Kauppa, pysäköinti | 41             | Q3/2018                 |
| TeHyKe, Kalasatama, Hki               | *                                  | Julkiset palvelut  | 40             | Q4/2017                 |

|   |       |            |    |                 |
|---|-------|------------|----|-----------------|
| Niittykummun metrokeskus, Espoo                       | *     | Kauppa     | 58 | Q2-Q3/2017      |
| <b>TOIMITILAURAKAT</b>                                |       |            |    |                 |
| Keski-Suomen keskussairaala, Jyväskylä                | 290   | Julkinen   | 1  | Q3/2018         |
| TAYS etupiha, Tampere                                 | 170   | Julkinen   | 13 | Q3/2018         |
| Tapiolan kaupunkikeskus Ainoa, Espoo                  | 110   | Kauppa     | 62 | Q1/2017         |
| Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2, Espoo               | 100 + | Kauppa     | 0  | Q1/2020         |
| Aalto-yliopisto, Espoo                                | 76    | Julkinen   | 7  | Q2/2018         |
| Keilaniemi tunneli ja maanrakennus, Espoo             | 49    | Julkinen   | 27 | Q4/2018         |
| HK Scan broiler-jalostustehdas Rauma                  | 38    | Teollisuus | 37 | Q2/2017         |
| Helsingin kaupungin-teatterin saneeraus               | 38    | Julkinen   | 55 | Q1/2017         |
| Kaitaan metroaseman louhinta, Espoo                   | 32    | Julkinen   | 16 | Q2/2018         |
| Lappeenrannan yliopiston saneeraus                    | 31    | Julkinen   | 10 | Q4/2018         |
| Joensuun oikeustalo                                   | 30    | Julkinen   | 55 | Q3/2017         |
| Helsingin yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus | *     | Julkinen   | 24 | Q3/2017         |
| HDC Teliasonera, Hki                                  | *     | Teollisuus | 6  | Q1/2018         |
| Uusi Lastensairaala, Hki                              | *     | Julkinen   | 55 | Q4/2017-Q2/2018 |

\*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

## Kansainvälinen liiketoiminta

### Toimintaympäristö

Venäjän talouden ennusteet ovat kohentuneet vuoden 2016 alkuun verrattuna muun muassa öljyn hintakehityksen ja paikallisen tuotannon elpymisen ansiosta. Venäjän kokonaistuotannon arvioidaan supistuvan runsaan prosentin vuonna 2016, ja talouden ennustetaan kääntyvän ensi vuonna prosentin kasvuun. (Lähde: Etila, 09/2016)

Vuonna 2016 Venäjän kotimaisen kysynnän on ennustettu vähenevän, sillä inflaatio vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan ja supistaa esimerkiksi valtiontalouden menoja. Toisaalta keskiluokan kulutus keskittyy kotimaahan, koska ulkomaanmatkailu on vähentynyt ja kotimaanmatkailu lisääntynyt. Venäläisten kotimaanmatkojen ykköskohteet ovat Pietari ja Moskova. SRV osaomistaa ja operoi moderneja kauppakeskuksia Pietarissa ja rakentaa kauppakeskusta Moskovaan.

SRV:n kansainvälinen liiketoiminta muodostuu rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Venäjällä ja Virossa. Lisäksi Venäjällä SRV on laajentanut toimintaansa kauppakeskusten operointiin.

| Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur) | 1-9/2016 | 1-9/2015 | muutos | muutos, % | 1-12/2015 |
|--|----------|----------|--------|-----------|-----------|
| Liikevaihto                              | 42,9     | 51,3     | -8,4   | -16,3     | 65,1      |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksesta       | -0,6     | 0,8      | -1,5   | -180,1    | 0,2       |
| Liikevoitto                              | -1,4     | 0,4      | -1,8   | -407,1    | -0,1      |
| Liikevoitto, %                           | -3,2     | 0,9      |        |           | -0,2      |
| Tilaukanta                               | 36,8     | 85,7     | -48,9  | -57,0     | 77,1      |

## Tammi-syyskuu 2016

Kansainvälisen liiketoiminnan tammi-syyskuun liikevaihto laski 42,9 miljoonaan euroon (51,3), ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 8 (10) prosenttia. Liikevaihto laski, sillä valtaosa siitä on muodostunut Okhta Mall - ja 4Daily -kauppakeskusten rakentamisesta. Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016. Kyseessä on yksi Pietarin suurimmista kauppakeskuksista ja suurin kaupungissa viime vuosina toteutettu vähittäiskaupan hanke.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto heikkeni -1,4 (0,4) miljoonaan euroon. Tulokseen vaikutti negatiivisesti Venäjän osakkuusyritysten tuloksesta. Osakkuusyritysten tuloksia painoi alas vuokralaisille annetut määräaikaiset vuokranalennukset ja käyttöomaisuuspoistot. Osakkuusyritysten tulokseen vaikutti positiivisesti ruplan kurssin vahvistuminen. Ruplan vahvistumisen vaikutus tulokseen oli 0,5 miljoonaa euroa.

SRV:n toimintavaluutta Venäjällä on ollut pääasiassa euro. Yhtiön vuokraustoiminta on muuttunut kuitenkin siinä määrin ruuplahajaiseksi, että IAS 21:n mukaisesti SRV:n kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyritysten toimintavaluutta muuttui ruuplaksi 1.9.2016 alkaen. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille. Toimintavaluutan muutos koskee muun muassa niitä yhtiöitä, jotka omistavat Okhta Mall - ja Pearl Plaza -kauppakeskukset.

Kansainvälisen liiketoiminnan tilaukanta laski 36,8 (85,7) miljoonaan euroon. Tilaukannan lasku selittyy sillä, että uusia hankkeita ei ole aloitettu, vaan alkuvuonna on keskitytty strategian mukaisesti pian valmistuvan moskovalaisen 4Daily -kauppakeskuksen loppuunsaattamiseen sekä jo rakennettujen hankkeiden operointiin.

## Heinä-syyskuu 2016

Kansainvälisen liiketoiminnan heinä-syyskuun liikevaihto laski 12,1 miljoonaan euroon (17,9). Liikevoitto oli 1,2 (-0,3) miljoonaa euroa. Ruplan vahvistumisen vaikutus tulokseen oli 1,4 miljoonaa euroa.

### Valmistuneet kohteet

- Okhta Mall, Pietari

Okhta Mall -kauppakeskuksen avajaiset pidettiin Pietarissa elokuussa 2016. Aivan Pietarin keskustan välittömään läheisyyteen toteutettu Okhta Mall on suurin Pietarin talousalueelle viimeisten vuosien aikana toteutettu vähittäiskaupan hanke, ja sen läheisyydessä asuu yli 1,5 miljoonaa pietarilaista. Okhta Mallin kauppakeskus on ollut viime vuodet SRV:n suurprojekti Pietarissa.

Venäjän kauppakeskusmarkkinalla on viime vuosina ollut paljon haasteita ja siihen nähden Okhta Mallin vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli lokakuun lopussa 68 prosenttia. Lisäksi 25 prosentista liiketiloja käydään neuvotteluita. Okhta Mallin kävijämäärät ovat kehittyneet odotetusti ja lähestyvät jo 10 000 päivittäistä kävijää.

Yli puolet Okhta Mallin toimitiloista on vuokrattu ankkurivuokralaisille, joista suurin osa on kansainvälisiä ja venäläisiä vähittäiskauppaketjuja. Okhta Mallin suurin vuokralainen on päivittäistavaraketju Lenta. Muita vuokralaisia ovat muun muassa elokuvateatteriketju KARO ja perhepuisto Joki Joya. Tiloissa on myös Mayakovskyn keskuskirjaston toimipiste sekä useita tunnettuja brändejä, kuten Decathlon, H&M, Koton, Kiabi, LC Waikiki, Terranova ja paikalliset lasten hypermarketit Dochki ja Synichki, suomalainen Yliopiston Apteekki sekä muita Venäjällä tunnettuja yrityksiä. Kauppakeskuksen avautuessa liikkeistä oli avoinna 25 prosenttia. Liikkeiden avaaminen on sujunut suunnitelmien mukaan, ja lokakuun lopulla liikkeistä oli avannut ovensa 30 prosenttia. Lisäksi suurin osa ankkurivuokralaisista avaa ovensa loppuvuoden aikana.

Okhta Mall sai Venäjän viranomaisilta operointiluvan heinäkuussa sekä omistussertifikaatin avajaisten jälkeen. Kaikki kauppakeskuksen operoimiseen tarvittavat viranomaisluvut on saatu nopeasti kuntoon. Lisäksi Okhta Mallille myönnettiin syyskuussa ensimmäisenä kauppakeskuksena Venäjällä LEED GOLD -sertifikaatti. Katsauskauden jälkeen lokakuussa. Okhta Mall vastaanotti European Property Awards -palkinnot *Retail Architecture* - ja *Development Marketing* -kategorioissa.

- Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa elokuussa 2013 avatun kaupp- ja viihdekeskus Pearl Plazan asiakasmäärä sekä kokonaisymyynti ovat kasvaneet jatkuvasti ja ovat edelleen kasvussa. Tammi-syyskuussa 2016 kävijöiden määrä oli 5,95 miljoonaa, mikä on kahdeksan prosenttia enemmän kuin viime vuoden vastaavana ajankohtana. Esimerkiksi elokuussa rikottiin uusi kävijäennätys, kun kauppakeskuksessa vieraili kuukauden aikana 772 000 kävijää. Pearl Plazan ruplamääräinen myynti kasvoi tammi-syyskuussa 20 prosenttia ja euromääräinen myynti neljä prosenttia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Pearl Plazan ruplamääräinen myynti on kasvanut noin 15 prosenttia enemmän kuin kauppakeskusmarkkinoilla keskimäärin.

- Muut kohteet

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Kohteen vuokrausaste oli syyskuun lopussa 80 prosenttia.

**Merkittävimmät valmistuneet kohteet**

| Nimi                    | Omistus,<br>%                                      | Avattu         | Pinta-ala (m <sup>2</sup> )                    | Vuokrausaste<br>9/2016, %       |
|-------------------------|--|----------------|--|---------------------------------|
| Pearl Plaza,<br>Pietari | SRV 50   | Elokuu<br>2013 | Bruttopinta-ala<br>96 000 m <sup>2</sup>       | Sitovat<br>vuokrasopimukset 98  |
|                         | Shanghai<br>Industrial<br>Corporation 50           |                | Vuokrattava pinta-ala<br>48 000 m <sup>2</sup> | Aiesopimukset ja<br>varaukset 2 |
| Okhta Mall,<br>Pietari  | SRV 45   | Elokuu<br>2016 | Bruttopinta-ala<br>144 000 m <sup>2</sup>      | Sitovat<br>vuokrasopimukset 58  |
|                         | Russia Invest<br>kiinteistö-<br>sijoitusyhtiö 55 * |                | Vuokrattava pinta-ala<br>78 000 m <sup>2</sup> | Aiesopimukset ja<br>varaukset 8 |

\*Russia Investin osakkaat ovat suomalaisia instituutiosijoittajia. Ilmarinen, Sponda ja SRV omistavat Russia Investistä 27 prosentin osuudet, Etera 13 prosenttia ja Onvest kuusi prosenttia.

**Rakenteilla olevat hankkeet**

- 4Daily, Moskova

SRV:llä on rakenteilla Venäjällä enää yksi kauppakeskus. Moskovaan valmistuvan 4Daily -kauppakeskuksen sitovat vuokrasopimukset kattoivat syyskuun lopussa 24 prosenttia, ja aiesopimuksia oli 52 prosenttia. Kauppakeskuksen ankkurivuokralaiseksi oli tulossa supermarket Spar, mutta Sparin kanssa tehty vuokrasopimus jouduttiin purkamaan. Uuden supermarket-operaattorin kanssa on päästy sopimukseen kaupallisista ehdoista, ja lopullinen vuokrasopimus allekirjoitetaan lähiaikoina.

4Daily:n rakennustyöt ovat sujuneet aikataulussa, ja ne saadaan päätökseen tämän vuoden aikana, jolloin SRV luovuttaa kohteen tilaajalle. Ankkurivuokralaisen vaihtumisen vuoksi kohteen avajaiset joudutaan siirtämään maaliskuun alkuun, koska vuokralaiset vastaavat tilojen sisustustöiden viimeistelystä. Avajaiset halutaan pitää kaupallisesti otollisena ajankohtana, eikä kauppakeskusta haluta tämän vuoksi avata heti joulumyynnin jälkeen.

- Papula, Viipuri

SRV rakentaa Viipurin pohjoispuolella sijaitsevaan Papulan kaupunginosaan kerrostaloasuntoja. Viipurin Papulaan aiemmin valmistuneista asuntokohteista oli myymättä yksi asunto (2). Kahden seuraavan talon yhteensä 110 asunnon, rakentaminen on käynnissä. Asunnoista on myyty tai varattu 41 asuntoa.

## Suurimmat rakenteilla olevat kohteet

| Nimi            | Omistus, %  | Kokonaisinvestointi milj. eur | Valmiusaste (%) | Valmistusajan-kohta (arvio) | Pinta-ala (m <sup>2</sup> ) | Vuokrausaste 9/2016, %   |
|-----------------|---|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| 4Daily, Moskova | Vicus 26,26<br>SRV 18,68<br>Blagosostoya<br>nie 55,06 | 61                            | 88              | Q3/2016                     | 52 000 m <sup>2</sup>       | Sitovat<br>vuokrasopimukset 24<br>Aiesopimukset ja<br>varaukset 52 |
|                 |   |                               |                 |                             |                             | Yhteensä 76  |

## Venäjän liiketoiminnan näkymät

SRV keskittyy Venäjällä nykyisten hankkeiden viimeistelyyn ja jo rakennettujen kohteiden operointiin sekä operointitoiminnan kehittämiseen. Kauppakeskusmarkkinassa on edelleen valtava potentiaali, sillä ruflan heikko kurssi vaikuttaa siten, että keskiluokan kulutus keskittyy kotimaahan. Lisäksi Länsi-Euroopassa on kaksi kertaa enemmän kauppakeskuksia 1 000 asukasta kohden kuin Venäjällä.

SRV on investoijana kaikissa kauppakeskusprojekteissaan osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa jo valmistuneiden kauppakeskusten tilojen vuokrauksesta ja kohteiden markkinoinnista.

SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa tavoitevuokratuoton saavuttamisen jälkeen. tavoitevuokratuotto saavutetaan yleensä 3-4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta. Nykyisen taloustilanteen pitkittyessä saattaa tavoitevuokratuoton saavuttaminen kestää tätäkin kauemmin.

Venäjän taloustilanne on haasteellinen, mutta kohteiden rahoitus on hoidettu pitkäaikaisin lainasopimuksin siten, että SRV voi rauhassa odottaa markkinatilanteen paranemista. Kauppakeskusten tai Etmia II& III -toimistokokonaisuuden myynti sijoittajille on epätodennäköistä vuoden 2017 aikana.

SRV:n Venäjän liiketoiminnan kiinteistöyhtiöiden toimintavaluutta muuttui eurosta ruplaksi 1.9.2016. Muutos koskee niitä SRV:n Venäjällä toimivia kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyhtiöitä, joiden toimintavaluutta on tähän asti ollut euro. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruflan kurssivaihteluille. Toimintavaluutan muutos koskee muun muassa niitä yhtiöitä, jotka omistavat Okhta Mall - ja Pearl Plaza -kauppakeskukset.

## Konsernin hankekehitys

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti kannattavuuden parantamiseen. Kannattavuutta parantavat ennen kaikkea omakehittiset hankkeet, joista saatava kate on yleensä parempi kuin esimerkiksi urakoinnin. SRV:n omakehittiset hankkeet keskittyvät kasvukeskuksiin ja pääkaupunkiseudulla erityisesti raideliikenteen läheisyyteen.

## Raideliikenteen varrella olevat hankkeet

Länsimetron aikataulua on tarkistettu. Länsimetron mukaan aikataulu täsmentyy sen jälkeen, kun syyskuun alussa alkaneesta testauksesta ja metron yhteiskoekäytöstä on riittävästi kokemusta.

Vaikka aikataulu on SRV:stä riippumattomista syistä viivästynyt, metronvarren alueita suunnitellaan ja rakennetaan parhaillaan.

- Kivenlahti

Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi tammikuussa 2016 Kivenlahden alueen SRV:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle metrokeskuksen suunnittelua varten. Varausalue sijoittuu Länsiväylän ja Kivenlahdentien rajaamalle alueelle, ja se on keskeinen osa tulevaa Kivenlahden metrokeskusta. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 300 asuntoa ja noin 45 000 kerrosalaneliömetrin laajuisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä liityntäpysäköintiä. Rakennustyöt käynnistyvät kaavoituksen valmistuttua, arviolta 2018–2019, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan vuoden 2020 aikana.

- Espoonlahti

Espoonlahden tulevan metroaseman viereen (Espoonlahden keskus/Mårtensbro) rakennetaan noin 100 000 kerrosalaneliömetrin edestä asuntoja, joista SRV tavoitteena on noin 30 prosentin osuus. Kyseessä on suunnitteluvaraus. Kaava vahvistettaneen vuoden 2016 loppupuolella.

- Niittykumpu

Espoon Niittykumpu muuttuu moderniksi metrokeskukseksi ja tuhansien uusien asukkaiden kaupunginosaksi. Kun SRV:n toteuttama uusi metrokeskus aloittaa toimintansa, vanha Niittykummun kauppakeskus puretaan ja sen paikalle rakennetaan asuntoja. Tarkoituksena on rakentaa kolme rakennusta, yhteensä 12 650 kerrosalaneliömetriä.

- Keilaniemi

SRV jatkaa Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen toteuttamisen valmisteluja. Keilaniemeen on suunnitteilla neljä asuintornia sekä pysäköintilaitos. Kohteen asemakaava on lainvoimainen ja hankkeen eteneminen liittyy olennaisesti Kehä I:n tunnelointi- ja liikennejärjestelyihin. SRV valittiin kesäkuussa 2016 Kehä I:n rakennushankkeen toteuttajaksi. Hankkeessa Kehä I:n liikenne siirretään kulkemaan tunneliin maan sisään, ja tunnelin päälle rakennetaan puisto. Alunperin Espoon tarkoitus oli rakentaa noin 400 metriä pitkä tunneli kahdessa osassa. Espoon kaupunginvaltuusto päätti kuitenkin lokakuussa 2016 rakentaa Kehä I:n tunnelin kerralla valmiiksi.

Osana kokonaissuunnitelmaa, Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti myydä Keilaniemestä kaksi asuintonttia SRV:lle. Tonttien kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitettiin toukokuussa 2016. Espoon kaupungin myyntipäätöksestä on tehty valitus hallinto-oikeuteen. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta. Toteutuessaan Keilaniemi Towers -asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot, korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen.



- Raide-Jokeri Perkkaalla

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaraitiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asuntokohteiden toteuttamisen nopean raideyhteyden varteen. SRV on mukana muun muassa Perkkaan aseman läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa, joiden rakennustyöt on tarkoitus aloittaa vuoden 2017 aikana. SRV:llä on lisäksi suunnitteluvaraus Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta.

- Keravan kehitys

Aleksintorin uudistunut kortteli etenee Keravalla. Kauppakeskus Karuselliksi nimetyn uuden kauppakeskuksen avajaisia vietetään tämänhetkisen arvion mukaan syksyllä 2018. Päävuokralaisena on Ruokakesko.

Aleksintorille tulee yhteensä viisi asuinkerrostaloa, jotka valmistuvat liukuvasti vuosien 2018–2022 aikana ja sisältävät yhteensä noin 350 asuntoa. Yksi taloista valmistuu kauppakeskuksen päälle vuoden 2018 loppuun mennessä. SRV on tehnyt aiesopimuksen liikekeskuksen ja 140 asuntoa sisältävän Keravan keskustakohteen myynnistä. Sopimuksen arvo on noin 51 miljoonaa euroa. Tavoitteena on, että kauppa toteutetaan joulukuussa 2016.

## Muut hankkeet

- Wood City

SRV:n toteuttaa yhteistyössä Stora Enson kanssa Helsingin Jätkäsaaren Wood Cityn, jossa toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettavaa kerrostaloa yhdistyvät eloisaksi puukortteliksi yhteisellä korttelipihalla. Uniikin puukorttelin kaikki rakennukset ovat kahdeksankerroksisia. Lisäksi kortteliin tulee kolmikerroksinen, kaikille yhteinen pysäköintitalo. Wood Cityn rakentaminen on alkanut keväällä 2016 ja tämänhetkisen arvion mukaan puukortteli valmistuu kokonaisuudessaan vuonna 2019.

- Jätkäsaaren Bunkkeri

SRV on vahvasti mukana luomassa uutta elämää Helsingin Jätkäsaaren. Jätkäsaaren Bunkkerista tulee 13-kerroksinen maamerkki, jossa on monipuolisia liikuntatiloja, uimahalli ja noin 300 asuntoa. Kaupunginvaltuusto valitsi toukokuussa 2016 SRV:n Bunkkerin kehittäjäksi ja uudeksi omistajaksi. Kiinteistökaupan kokonaisarvo on noin 23 miljoonaa euroa. Bunkkerin toteuttamiseksi tarvittava asemakaavamuutos puolestaan hyväksyttiin kesäkuussa kaupunginvaltuuston kokouksessa. Bunkkerin myyntipäätöksestä ja asemakaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen.

Rakennustyöt kohteessa on tarkoitus aloittaa vuonna 2017. Liikuntatilat vuokrataan Helsingin kaupungille ja ne on tavoitteena luovuttaa kaupungin käyttöön toukokuussa 2019. Myös ensimmäiset kohteeseen toteutettavat asunnot valmistuvat tämänhetkisen arvion mukaan vuonna 2019. SRV:llä on käynnissä sijoittajaneuvottelut liikuntatilojen myynnin osalta.

- Tampereen elämysareena

Tampereen kaupunginvaltuusto valitsi alkuvuodesta SRV:n muodostaman yritysryhmittymän kehittämään edelleen Tampereen kaupungin elämysareena -hanketta. Tampereen kaupunki ja SRV allekirjoittivat kesällä hankkeen toteutussopimuksen. Monitoimiareenan, toimisto-, liike- ja hotellitilaa sekä asuntoja käsittävän hankkeen arvo on yhteensä 500 miljoonaa euroa. Toteutussopimukseen liittyy myös tontinvaraussopimus, jonka mukaan SRV:n muodostamalla yritysryhmittymällä on mahdollisuus ostaa tontteja uuden Ranta-Tampellan alueelta, jonka rakentaminen tulee mahdolliseksi Rantaväylän tunnelin valmistuttua. Toteutussopimuksesta on valitettu hallinto-oikeuteen.

Hankkeessa on parhaillaan käynnissä kehittämisvaihe, jossa neuvotellaan rahoitus ja keskeiset vuokrasopimukset lopullista investointipäätöstä varten. Hanke on entistä lähempänä toteutumistaan, kun Raha-automaattiyhdistys (RAY) valitsi lokakuussa 2016 Tampereen uuden elämysareenan Suomen toisen kasinon sijoituspaikaksi. Lopullinen toteutus päätös hankkeesta tehtäen vuoden 2017 alkupuolella.

| Tonttivaranto<br>30.9.2016                                   | Toimitila-<br>rakentaminen | Asunto-<br>rakentaminen | Kansainvälinen<br>liiketoiminta | Yhteensä  |
|--|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Rakentamattomat maa-alueet<br/>ja hankintasitoumukset</b> |                            |                         |                                 |           |
| Rakennusoikeus <sup>1)</sup> , m <sup>2</sup>                | 170 597                    | 301 882                 | 718 000                         | 1 190 479 |
| <b>Kehityssopimukset</b>                                     |                            |                         |                                 |           |
| Rakennusoikeus <sup>1)</sup> , m <sup>2</sup>                | 114 370                    | 184 047                 | 0                               | 298 417   |

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

Tonttivarannon m<sup>2</sup>-määrä väheni noin 150 000 m<sup>2</sup> (-9%) 31.12.2015 verrattuna.

## Rahoitus ja taloudellinen asema

| IFRS,<br>milj. eur  | 30.9.2016 | 30.9.2015 | Muutos % | 31.12.2015 |
|---|-----------|-----------|----------|------------|
| Omavaraisuusaste, %   | 37,8      | 41,6      | -9,2     | 42,5       |
| Velkaantumisaste, %   | 99,7      | 91,5      | 9,0      | 83,3       |
| Oma pääoma  | 285,8     | 271,4     | 5,3      | 277,2      |
| Sijoitettu pääoma   | 608,7     | 547,7     | 11,1     | 543,0      |
| Korollinen velka  | 322,9     | 276,4     | 16,8     | 265,8      |
| - josta lyhytaikaista<br>velkaa   | 83,7      | 107,5     | -22,1    | 102,6      |
| - josta pitkäaikaista<br>velkaa   | 239,2     | 168,9     | 41,6     | 163,2      |
| Rahavarat   | 37,9      | 28,1      |          | 35,0       |
| Käyttämättömiä sitovia<br>maksuvalmiusliittejä<br>ja tililimiittisopimuksia | 122,0     | 122,0     | 0,0      | 122,1      |

Käyttämättömiä heti  
nostettavissa olevia  
projektilainoja

**97,5**      44,9      117,1      18,2

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 257,4 miljoonaa euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 37,9 miljoonaa euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 219,5 miljoonaa euroa.

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste (myös osatuloutukseen perustavana), likviditeetti sekä koronmaksukyky. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökatteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta.

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana toteutettiin kaksi merkittävää rahoitusjärjestelyä. Niillä SRV-konserni pyrki vahvistamaan omavaraisuutta sekä rahoittamaan tulevien vuosien kasvua. SRV toteutti maaliskuussa vuonna 2012 liikkeeseenlaskeman hybridilainan vapaaehtoisen takaisinoston.

Takaisinostotarjouksen lopputuloksena SRV lunasti takaisin sijoittajilta 28,3 miljoonan euroa hybridilainaa. Yhtiöllä on oikeus lunastaa jäljellejäävä 16,7 miljoonan euron hybridilaina takaisin joulukuussa 2016. Takaisinoston yhteydessä liikkeeseenlaskettiin uusi 45 miljoonan euron hybridilaina. Uudelle hybridilainalle maksetaan kiinteää 8,750 prosentin vuotuista korkoa. Uuden hybridilainan ensimmäinen lunastuspäivä on 22.3.2020. Lisäksi SRV Yhtiöt Oyj laski liikkeelle maaliskuun 23. päivänä 100 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalainalle maksetaan kiinteää 6,875 prosentin vuotuista korkoa. Yhtiö voi lunastaa joukkovelkakirjalainan ensimmäisen kerran, kun liikkeeseenlaskusta on kulunut kolme vuotta. Laina eräännytty 23.3.2021.

Korollinen velka syyskuun lopussa oli 322,9 (276,4) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 46,5 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 53,9 (57,8) miljoonaa euroa. Konsernin rahoitusasemaan vaikutti rahoitustransaktioiden lisäksi liiketoiminnan nettorahavirta ja investoinnit. Liiketoiminnan rahavirta oli -54,5 (27,4) miljoonaa euroa ja investointien nettorahavirta oli -8,9 (-114,3) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti erityisesti asuntorakentamisen keskeneräisen tuotannon kasvaminen Suomessa. Investointien nettorahavirta on tavanomaisella tasolla. Vertailukauden investoinnit selittyvät pääosin REDI-hankkeen investoinnilla.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat 14,5 (4,7) miljoonaa euroa. Rahoituskuluja nostivat korkokulujen kasvu ja erityisesti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon -7,8 (-2,8) miljoonan euron muutos sekä vertailukauteen sisällynyt luottotappiovarauksen 1,4 miljoonan euron purku. Kymmenvuotisen korkotason noustessa nykytasosta kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Yhtiö ei usko korkotason enää olennaisesti laskevan. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 - standardin mukaisesti vuoden alusta 1,4 (1,1) miljoonaa euroa.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 56,9 (15,6) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoiman Hanhikivi-1-projektiin sekä Kalasataman REDI-hankkeeseen.

Kolmannella vuosineljänneksellä yhtiö on hankkinut määräysvaltaan johtaneen lisäosuuden Olgino-4 osakkuusyhtiöstä ja tästä syystä yhdistelee sen jatkossa tytäryhtiönä. Yhdistelymenettelyn muutos vaikutti

vaihto-omaisuuden, liikearvon ja vähemmistöosuuden määrään konsernitaseessa. Kyse on yhtiön hankinnasta, joka omistaa rakentamattoman tontin Pietarin alueella. Transaktiolla ei ollut olennaista kassavirtavaikutusta.

SRV:n Venäjän liiketoiminnan kiinteistöyhtiöiden toimintavaluutta muuttui eurosta ruplaksi 1.9.2016. Muutos koski niitä SRV:n Venäjällä toimivia kiinteistöpuolen tytä- ja osakkuusyhtiöitä, joiden toimintavaluutta on tähän asti ollut euro. Muutoksen taustalla ovat Venäjän talouden ennakoitua pidempään kestäneet haasteet, joiden takia kauppakeskusten vuokramarkkina on muuttunut entistä vahvemmin ruplapohjaiseksi. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille muuntoerojen kautta. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 5,2 miljoonaa euroa (-0,5 milj. euroa) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 0,5 miljoonan euron (1,5 milj. euroa) valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia valuuttakurssivoittoja 0,5 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa).

## Henkilöstö

| Henkilöstö segmenteittäin    | 30.9.2016 | 30.9.2015 | Osuus konsernin               | 31.12.2015 |
|------------------------------|-----------|-----------|-------------------------------|------------|
|                              |           |           | henkilöstöstä<br>30.9.2016, % |            |
| Suomen liiketoiminta         | 803       | 704       | 73                            | 721        |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 204       | 229       | 18                            | 235        |
| Muut toiminnot               | 97        | 93        | 9                             | 90         |
| Konserni yhteensä            | 1 104     | 1 026     | 100                           | 1 046      |

SRV:n henkilöstömäärä on ollut koko alkuvuoden kasvussa, ja syyskuun lopussa yrityksessä oli töissä 1 104 (1 026) henkilöä. Heistä toimihenkilöitä oli keskimäärin 852 (775). Merkittävä osa kasvusta johtuu Suomen lukuisten suurhankkeiden, kuten REDIn, toteutusvaiheen etenemisestä sekä määräaikaisen henkilöstön määrän kasvusta.

Emoyhtiön palveluksessa oli katsauskauden lopussa 65 (60) toimihenkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa katsauskauden lopussa työskenteli 44 (37) työharjoittelijaa ja oppinäytetyöntekijää.

SRV STEP Academy'n toiminta on jatkunut vilkkaana. Tuotannon koulutusohjelman piirissä on lähes 200 henkilöä. Työmaapäälliköille ja vastaaville mestareille on räätälöity oma esimieskoulutusohjelma, ja työturvallisuuteen liittyviä verkkokoulutuksia on lisätty. Oppilaitosyhteistyötä tullaan kasvattamaan loppuvuoden aikana tavoitteena saada SRV:lle alan parhaat harjoittelijat.

## Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena vuoden 2015 vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2015 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät REDI-hankkeeseen, Venäjän talouteen ja ruplan kurssiin.

SRV:n toimintavaluutta Venäjällä on ollut pääasiassa euro. Yhtiön vuokraustoiminta on muuttunut kuitenkin siinä määrin ruplapohjaiseksi, että IAS 21:n mukaisesti SRV:n kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi 1.9.2016 alkaen. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruflan kurssivaihteluille. Toimintavaluutan muutos koskee muun muassa niitä yhtiöitä, jotka omistavat Okhta Mall - ja Pearl Plaza -kauppakeskukset.

Venäjän taloudellinen taantuma on kestänyt ennakoitua pidempään, joka on johtanut kauppakeskusten määräaikaisten vuokra-alennusten jatkamiseen. Tämä saattaa johtaa siihen, että tavoitevuokratuoton saavuttaminen kestää suunniteltua pidempään.

REDI-hanke on yhtiön kokoon suhteutettuna merkittävä hanke, johon voi liittyä muun muassa hankkeen toteuttamiseen tai rahoittamiseen liittyviä riskejä.

Merkittävä määrä omaperusteisia asuntokohteita valmistuu aivan loppuvuodesta. Mahdollinen luovutuksen siirtyminen vuoden 2017 alkuun vaikuttaisi negatiivisesti vuoden 2016 tuloslaskelmaan kohteen tuloutuksen siirtyessä vuodelle 2017.

SRV:n maaliskuussa 2016 liikkeeseenlaskema joukkovelkakirjalaina on parantanut yrityksen rahoituksen tilaa.

## Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin tiistaina 22.3.2016. Kokous vahvisti tilinpäätöksen sekä myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2015.

Osingon määräksi vahvistettiin 0,10 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 4.4.2016.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin **Ilpo Kokkila** ja hallituksen jäseniksi **Minna Alitalo**, **Arto Hiltunen**, **Olli-Pekka Kallasvuo**, **Timo Kokkila** ja **Risto Kyhälä**.

Tilintarkastajaksi valittiin Tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2017 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii **Samuli Perälä**, KHT.

## Valtuutus osakeantiin ja erityisten oikeuksien antamiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta maksua vastaan tai maksutta.

Hallitus voi valtuutuksen perusteella päättää osakeannista siten, että osakeannissa annetaan, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella annettavat osakkeet, yhteensä enintään 6 049 957 osaketta.

Valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään kaikista osakeannin sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien ehdoista, mukaan lukien oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Suunnattu osakeanti voi olla maksuton vain, jos siihen

on yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy.

Valtuutusta voidaan käyttää muun muassa annettaessa uusia osakkeita tai luovutettaessa osakkeita vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi.

Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

### Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Osakkeiden hankkiminen alentaa yhtiön jakokelpoista omaa pääomaa. Hallitus valtuutettiin hankkimaan yhtiön osakkeita siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 6 049 957 osaketta (10 % kaikista yhtiön osakkeista).

Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 6 049 957 osaketta Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 500 000 SRV Yhtiöt -konsernin palveluksessa oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen osakkeen luovuttamaan. Osakkeita voidaan hankkia muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa.

Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi.

Valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 25.3.2015 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

### SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytyminen

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 22.3.2016. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin **Olli-Pekka Kallasvuo**. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin **Minna Alitalo** ja jäseniksi **Olli-Pekka Kallasvuo** ja **Timo Kokkila**. HR- ja nimitysvaliokunnan (aik. nimitys- ja palkitsemisvaliokunta) puheenjohtajaksi valittiin **Ilpo Kokkila** ja jäseniksi **Arto Hiltunen** sekä **Risto Kyhälä**.

### Muutokset johtoryhmässä

SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasianjohtaja **Katri Innanen** irtisanoutui SRV:n palveluksesta 27.4.2016. VT **Johanna Metsä-Tokila**, nimitettiin SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasianjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.6.2016 alkaen.

## SRV muutti sisäpiiriohjettaan ja suljetun ikkunan kestoa

SRV muutti hallituksen tekemän päätöksen 15.6.2016 perusteella sisäpiiriohjettaan, jonka perusteella myös suljetun ikkunan kesto aika piteni vähintään 30 kalenteripäivään. Uusi sisäpiiriohje tuli voimaan 3.7.2016.

Sisäpiiriohjeen muutos perustui Euroopan Unionin markkinoiden väärinkäyttöasetuksen (MAR) ja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ja muiden tahojen MAR:n nojalla antamiin määräyksiin ja ohjeisiin, jotka tulivat voimaan 3.7.2016 alkaen.

SRV soveltaa suljetun ikkunan -periaatetta ennen tulosjulkistuksiaan. SRV:n suljettu ikkuna alkaa jatkossa aina vähintään 30 kalenteripäivää ennen osavuositiedotteen tai tilinpäätöstiedotteen julkistamista, lukuun ottamatta vuoden 2016 toisen vuosineljänneksen tulosjulkistusta, jolloin suljettu ikkuna alkoi vasta lakimuutoksen astuessa voimaan 3.7.2016. Suljettu ikkuna koskee myös julkistamispäivää.

## Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 30.9.2016 yhteensä 6 930 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä oli 30.9.2016 4,40 euroa (3,10 euroa 31.12.2015, muutos +42 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,73 euroa ja alin 2,60 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli syyskuun lopussa 3,81 euroa. 30.9.2016 osakkeiden markkina-arvo oli 261 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 4,5 milj. kappaletta ja vaihtoarvo oli 17,1 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli syyskuun lopussa 1 125 075 osaketta (1,9 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Tammi-syyskuussa 2016 SRV Yhtiöt Oyj luovutti 49 042 omaa osakettaan.

## Taloudelliset tavoitteet

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjaavat helmikuussa 2016 vahvistetut taloudelliset strategiatavoitteet:

- Suurprojektien myötä strategiajaksolla 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.

Tavoitteiden saavuttaminen perustuu heikkoon, mutta vakaaseen talouskasvuun Suomessa ja Venäjän talouden lievään vahvistumiseen ja vakiintumiseen. Lisäksi tavoitteiden toteutuminen edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden merkittävää kasvua.

## Näkymät vuodelle 2016

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2016 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 Kalasataman REDI-hanke. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2016 aikana valmistuu 503 omaperusteista asuntoa.

Vuoden 2016 tulostulokset säilyvät ennallaan. Koko vuoden 2016 liikevaihdon arvioidaan kasvavan ja liikevoiton paranevan vuoteen 2015 verrattuna (liikevaihto 719 miljoonaa euroa ja liikevoitto 24,4 miljoonaa euroa). Yhtiön tulostulokset on laadittu perustuen ruplan nykyiseen kurssitasoon ja kurssitason merkittävät vaihtelut saattavat vaikuttaa siihen. Omaperusteisen asuntotuotannon valmistumisaikataulujen vuoksi merkittävä osa liikevoitosta muodostuu viimeisellä neljänneksellä. Korollisen velan kasvun vuoksi rahoituskulut kasvavat vuoteen 2015 verrattuna.

Espoo 2.11.2016

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, 040 733 4173, jp.ojala@srv.fi

Ilkka Pitkänen, CFO, 040 667 0906, ilkka.pitkanen@srv.fi

Päivi Kauhanen, viestintäjohtaja, p. 050 598 9560, paivi.kauhanen@srv.fi



## Liedotteen keskeiset tunnusluvut

| Milj. euroa  | 1-9/<br>2016 | 1-9/<br>2015 | 7-9/<br>2016 | 7-9/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Liikevaihto  | 555,5        | 492,5        | 193,1        | 155,1        | 719,1         |
| Liikevoitto  | 11,4         | 7,5          | 7,3          | 4,1          | 24,4          |
| Liikevoitto, % liikevaihdosta  | 2,1          | 1,5          | 3,8          | 2,6          | 3,4           |
| Tulos ennen veroja   | -3,1         | 2,7          | 3,9          | 0,1          | 17,6          |
| Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta   | -0,6         | 0,6          | 2,0          | 0,1          | 2,4           |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos  | -2,4         | 1,6          | 3,4          | -0,3         | 14,0          |
| Oman pääoman tuotto, % <sup>1)2)</sup>   | -1,3         | 0,9          |              |              | 5,6           |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)2)</sup>   | 3,3          | 3,2          |              |              | 5,9           |
| Sijoitettu pääoma  | 608,7        | 547,7        |              |              | 543,0         |
| Omavaraisuusaste, %  | 37,8         | 41,6         |              |              | 42,5          |
| Korollinen nettovelka  | 285,0        | 248,3        |              |              | 230,8         |
| Velkaantumisaste, %  | 99,7         | 91,5         |              |              | 83,3          |
| Tilaukanta   | 1 888,1      | 1 517,5      |              |              | 1 583,4       |
| Uudet sopimukset   | 829,9        | 1 106,6      | 54,9         | 389,9        | 1 393,5       |
| Henkilöstö keskimäärin   | 1 089        | 996          |              |              | 1 008         |
| Osakekohtainen tulos, euroa <sup>1)</sup>  | -0,11        | -0,02        | 0,04         | -0,03        | 0,25          |
| Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa <sup>1)</sup>   | -0,11        | -0,02        | 0,04         | -0,03        | 0,25          |
| Osakekohtainen oma pääoma, euroa <sup>1)</sup>   | 4,85         | 4,56         |              |              | 4,66          |
| Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman<br>pääoman ehtoista lainaa), euroa <sup>1)</sup>                   | 3,81         | 3,80         |              |              | 3,90          |
| Osakekohtainen osinko, euroa <sup>1)</sup>   | 0,10         | 0,12         |              |              | 0,10          |
| Osinko tuloksesta, % <sup>1)</sup>   | neg.         | neg.         |              |              | 40,2          |
| Efekttiivinen osinkotuotto, % <sup>1)</sup>  | 2,3          | 4,7          |              |              | 3,2           |
| Hinta/voitto -suhde <sup>1)</sup>  | neg.         | neg.         |              |              | 12,5          |
| Osakkeen kurssikehitys:  |              |              |              |              |               |
| Kurssi kauden lopussa, euroa   | 4,40         | 2,53         |              |              | 3,10          |
| Keskikurssi, euroa   | 3,76         | 2,89         |              |              | 2,94          |
| Alin kurssi, euroa   | 2,60         | 2,36         |              |              | 2,36          |
| Ylin kurssi, euroa   | 4,73         | 3,30         |              |              | 3,42          |
| Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa   | 261,2        | 150,1        |              |              | 183,9         |
| Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl   | 4 543        | 6 173        |              |              | 11 463        |
| Osakkeiden vaihdon kehitys, % <sup>1)</sup>  | 7,7          | 16,7         |              |              | 26,9          |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo<br>katsauskauden aikana, 1000 kpl <sup>1)</sup>               | 59 340       | 36 985       |              |              | 42 616        |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo<br>katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl <sup>1)</sup> | 59 372       | 37 010       |              |              | 42 648        |
| Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa,<br>1000 kpl <sup>1)</sup>                                    | 59 375       | 59 328       |              |              | 59 325        |

<sup>1)</sup> Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja

<sup>2)</sup> Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

## Tunnuslukujen laskentakaavat

|  |   |  |
|--|---|--|
| Velkaantumisaste, %  | = | $100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$   |
| Oman pääoman tuotto, %   | = | $100 \times \frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$  |
| Sijoitetun pääoman tuotto, %   | = | $100 \times \frac{\text{Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut (ilman valuuttakurssivoittoja ja -tappioita)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$            |
| Omavaraisuusaste, %  | = | $100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$  |
| Sijoitettu pääoma  | = | Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset  |
| Korollinen nettovelka  | = | Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset   |
| Osakekohtainen tulos <sup>*)</sup>   | = | $\frac{\text{Katsauskauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$             |
| Osakekohtainen tulos (laimennettu) <sup>*)</sup>                             | = | $\frac{\text{Katsauskauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$ |
| Osakekohtainen oma pääoma <sup>*)</sup>                                      | = | $\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$  |
| Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) <sup>*)</sup> | = | $\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$                       |
| Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) <sup>*)</sup>                                 | = | $\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$  |
| Osinko tuloksesta, % <sup>*)</sup>   | = | $100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$  |
| Efektiivinen osinkotuotto, % <sup>*)</sup>                                   | = | $100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$  |
| Keskikurssi  | = | $\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$  |
| Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa <sup>*)</sup>                       | = | Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi  |
| Osakkeiden vaihdon kehitys <sup>*)</sup>                                     | = | 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<br>(milj. euroa)      | 7-9/<br>2016 | 4-6/<br>2016 | 1-3/<br>2016 | 10-12/<br>2015 | 7-9/<br>2015 | 4-6/<br>2015 | 1-3/<br>2015 |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| Liikevaihto                        | 193,1        | 218,5        | 143,8        | 226,6          | 155,1        | 164,5        | 172,9        |
| Liikevoitto                        | 7,3          | 4,1          | 0,0          | 17,0           | 4,1          | 0,8          | 2,5          |
| Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä | -3,4         | -5,6         | -5,6         | -2,1           | -4,0         | -1,5         | 0,8          |
| Tulos ennen veroja                 | 3,9          | -1,5         | -5,5         | 14,9           | 0,1          | -0,7         | 3,3          |
| Tulouttamaton tilauskanta 1)       | 1 888,1      | 2 021,6      | 1 572,1      | 1 583,4        | 1 517,5      | 1 258,8      | 1 179,8      |
| Uudet sopimukset                   | 54,9         | 648,6        | 126,5        | 286,9          | 389,9        | 227,6        | 489,1        |
| Tulos/osake, eur 2)                | 0,04         | -0,04        | -0,11        | 0,27           | -0,03        | -0,04        | 0,05         |
| Oma pääoma/osake, eur 1) 2)        | 3,81         | 3,71         | 3,71         | 3,90           | 3,80         | 4,51         | 4,53         |
| Osakkeen päätöskurssi, eur 1)      | 4,40         | 4,00         | 3,53         | 3,10           | 2,53         | 3,71         | 3,39         |
| Omavaraisuusaste, % 1)             | 37,8         | 36,9         | 36,7         | 42,5           | 41,6         | 36,3         | 39,8         |
| Korollinen nettovelka 1)           | 285,0        | 291,2        | 247,2        | 230,8          | 248,3        | 251,0        | 228,5        |
| Velkaantumisaste, % 1)             | 99,7         | 103,1        | 87,5         | 83,3           | 91,5         | 111,4        | 101,0        |

1) Kauden lopussa

2) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja

| Liikevaihto<br>(milj. euroa)  | 7-9/<br>2016 | 4-6/<br>2016 | 1-3/<br>2016 | 10-12/<br>2015 | 7-9/<br>2015 | 4-6/<br>2015 | 1-3/<br>2015 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| Suomen liiketoiminta          | 180,9        | 200,4        | 131,5        | 212,8          | 137,3        | 146,9        | 157,1        |
| - toimitilarakentamisen osuus | 141,4        | 143,8        | 106,9        | 119,8          | 105,6        | 94,5         | 114,0        |
| - asuntorakentamisen osuus    | 39,5         | 56,6         | 24,6         | 92,9           | 31,7         | 52,4         | 43,1         |
| Kansainvälinen liiketoiminta  | 12,1         | 18,4         | 12,4         | 13,8           | 17,9         | 17,6         | 15,9         |
| Muut toiminnot                | 4,0          | 4,0          | 4,0          | 3,7            | 3,5          | 3,4          | 3,8          |
| Eliminoinnit                  | -3,9         | -4,3         | -4,0         | -3,7           | -3,6         | -3,4         | -3,8         |
| Konserni yhteensä             | 193,1        | 218,5        | 143,8        | 226,6          | 155,1        | 164,5        | 172,9        |

| Liikevoitto<br>(milj. euroa) | 7-9/<br>2016 | 4-6/<br>2016 | 1-3/<br>2016 | 10-12/<br>2015 | 7-9/<br>2015 | 4-6/<br>2015 | 1-3/<br>2015 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| Suomen liiketoiminta         | 6,6          | 7,6          | 2,2          | 18,3           | 4,9          | 2,4          | 3,3          |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 1,2          | -1,5         | -1,1         | -0,6           | -0,3         | 0,1          | 0,7          |
| Muut toiminnot               | -0,4         | -2,0         | -1,1         | -0,7           | -0,5         | -1,6         | -1,5         |
| Eliminoinnit                 | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0            | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| Konserni yhteensä            | 7,3          | 4,1          | 0,0          | 17,0           | 4,1          | 0,8          | 2,5          |

| Liikevoitto<br>%             | 7-9/<br>2016 | 4-6/<br>2016 | 1-3/<br>2016 | 10-12/<br>2015 | 7-9/<br>2015 | 4-6/<br>2015 | 1-3/<br>2015 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| Suomen liiketoiminta         | 3,6          | 3,8          | 1,7          | 8,6            | 3,5          | 1,6          | 2,1          |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 9,5          | -8,0         | -8,6         | -4,0           | -1,7         | 0,5          | 4,1          |
| Konserni yhteensä            | 3,8          | 1,9          | 0,0          | 7,5            | 2,6          | 0,5          | 1,5          |

| Tilaukanta (milj. euroa)      | 30.9.16 | 30.6.16 | 31.3.16 | 31.12.15 | 30.9.15 | 30.6.15 | 31.3.15 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|
| Suomen liiketoiminta          | 1 851,3 | 1 972,6 | 1 511,7 | 1 506,2  | 1 431,7 | 1 159,3 | 1 062,9 |
| - toimitilarakentamisen osuus | 1 293,8 | 1 426,6 | 972,9   | 952,3    | 1 023,6 | 806,9   | 801,1   |
| - asuntorakentamisen osuus    | 557,5   | 546,0   | 538,9   | 554,0    | 408,1   | 352,4   | 261,8   |
| Kansainvälinen liiketoiminta  | 36,8    | 49,0    | 60,3    | 77,1     | 85,7    | 99,5    | 116,9   |
| Konserni yhteensä             | 1 888,1 | 2 021,6 | 1 572,1 | 1 583,4  | 1 517,5 | 1 258,8 | 1 179,8 |
| - josta myyty osuus           | 1 623   | 1 720   | 1 269   | 1 261    | 1 295   | 1 074   | 1 037   |
| - josta myymätön osuus        | 265     | 301     | 303     | 322      | 222     | 185     | 142     |

| Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. euroa) | 30.9.16 | 30.6.16 | 31.3.16 | 31.12.15 | 30.9.15 | 30.6.15 | 31.3.15 |
|---|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|
| Urakat ja neuvottelu-urakat                           | 122     | 107     | 115     | 132      | 83      | 88      | 88      |
| Rakenteilla, myyty tuotanto                           | 181     | 150     | 134     | 114      | 117     | 86      | 39      |
| Rakenteilla, myymätön tuotanto                        | 227     | 251     | 249     | 269      | 166     | 131     | 79      |
| Valmis, myymätön tuotanto                             | 28      | 37      | 40      | 39       | 42      | 47      | 56      |
| Asuntorakentaminen yhteensä                           | 557     | 546     | 539     | 554      | 408     | 352     | 262     |

| Sijoitettu pääoma (milj. euroa) | 30.9.16 | 30.6.16 | 31.3.16 | 31.12.15 | 30.9.15 | 30.6.15 | 31.3.15 |
|---------------------------------|---------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|
| Suomen liiketoiminta            | 364,5   | 357,0   | 324,6   | 315,4    | 326,3   | 290,8   | 273,3   |
| Kansainvälinen liiketoiminta    | 227,3   | 224,7   | 217,4   | 216,7    | 214,6   | 217,7   | 211,3   |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit  | 16,9    | 46,0    | 110,7   | 10,9     | 6,8     | -1,7    | -15,5   |
| Konserni yhteensä               | 608,7   | 627,7   | 652,7   | 543,0    | 547,7   | 506,8   | 469,1   |

| Asuntotuotanto Suomessa (kpl)              | 7-9/2016 | 4-6/2016 | 1-3/2016 | 10-12/2015 | 7-9/2015 | 4-6/2015 | 1-3/2015 |
|--|----------|----------|----------|------------|----------|----------|----------|
| Asuntomyynti yhteensä                      | 335      | 151      | 93       | 397        | 166      | 236      | 74       |
| - Omaperusteinen tuotanto                  | 165      | 100      | 93       | 207        | 129      | 236      | 74       |
| - Sijoittajamyyni <sup>2)</sup>            | 170      | 51       | 0        | 190        | 37       | 0        | 0        |
| Omaperusteinen tuotanto                    |          |          |          |            |          |          |          |
| - asuntoaloitukset                         | 52       | 148      | 55       | 116        | 244      | 376      | 66       |
| - valmistuneet                             | 0        | 53       | 30       | 225        | 0        | 22       | 0        |
| - tuloutuneet asunnot                      | 26       | 58       | 26       | 228        | 16       | 48       | 31       |
| - valmiit myymättömät                      | 80       | 106      | 111      | 107        | 110      | 126      | 152      |
| Rakenteilla yhteensä <sup>1)</sup>         | 2 443    | 2 082    | 1 830    | 1 849      | 1 855    | 1 628    | 1 356    |
| - urakat <sup>1)</sup>                     | 938      | 799      | 693      | 487        | 498      | 498      | 492      |
| - sijoittajamynty tuotanto <sup>1)2)</sup> | 448      | 278      | 227      | 477        | 363      | 380      | 468      |
| - omaperusteinen tuotanto <sup>1)</sup>    | 1 057    | 1 005    | 910      | 885        | 994      | 750      | 396      |
| - josta myydyt <sup>1)</sup>               | 681      | 543      | 502      | 434        | 455      | 342      | 154      |
| - josta myymättömät <sup>1)</sup>          | 376      | 462      | 408      | 451        | 539      | 408      | 242      |

1) kauden lopussa

2) sijoittajamyyni, neuvottelu-urakointi

## SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2016: TAULUKKO-OSA

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

## 1) Osavuositarkastus 1.1. - 30.9.2016

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti.

SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2015 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2016 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2015 laatimisperiaateissa 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 kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2015 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaateissa.

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

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

SRV on ottanut käyttöön Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Market Authority, ESMA) vaihtoehtoisista tunnusluvuista antaman ohjeistuksen. Yhtiö julkaisee IFRS-tunnuslukujen ohella tiettyjä yleisesti käytettyjä muita tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettavissa tuloslaskelmasta ja taseesta. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty edellä. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut selventävät tuloslaskelman ja taseen antamaa kuvaa toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

## 2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

| Konsernin tuloslaskelma<br>(milj. euroa)                            | 1-9/<br>2016 | 1-9/<br>2015 | muutos<br>meur | muutos,<br>% | 7-9/<br>2016 | 7-9/<br>2015 | %     | 1-12/<br>2015 |
|---|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|-------|---------------|
| Liikevaihto   | 555,5        | 492,5        | 63,0           | 12,8         | 193,1        | 155,1        | 24,5  | 719,1         |
| Liiketoiminnan muut tuotot  | 1,8          | 1,3          | 0,5            | 40,1         | 0,3          | 0,8          | -60,3 | 1,8           |
| Valmiiden/keskenen tuotteiden varastojen muutos                     | 88,2         | 34,4         | 53,8           |              | 48,7         | 36,3         | 34,1  | 24,7          |
| Aineiden ja palveluiden käyttö                                      | -564,6       | -460,9       | -103,7         | 22,5         | -215,3       | -169,0       | 27,4  | -639,1        |
| Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut                               | -53,0        | -48,8        | -4,2           | 8,5          | -16,0        | -14,8        | 8,2   | -64,6         |
| Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista                                  | -1,3         | 0,7          | -2,0           |              | 1,2          | -0,8         |       | -0,1          |
| Poistot ja arvonalentumiset   | -2,8         | -2,1         | -0,7           |              | -0,9         | -0,7         | 23,5  | -3,5          |
| Liiketoiminnan muut kulut   | -12,2        | -9,5         | -2,7           | 28,7         | -3,8         | -2,7         | 38,3  | -13,8         |
| Liikevoitto   | 11,4         | 7,5          | 4,0            | 53,4         | 7,3          | 4,1          | 79,4  | 24,4          |
| Rahoitustuotot  | 2,6          | 4,4          | -1,8           | -41,2        | 1,1          | 1,2          | -10,0 | 5,0           |
| Rahoituskulut <sup>*)</sup>   | -17,1        | -9,2         | -8,0           | 87,1         | -4,5         | -5,2         | -14,1 | -11,8         |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä                                   | -14,5        | -4,7         | -9,8           |              | -3,4         | -4,0         | -15,3 | -6,8          |
| Tulos ennen veroja  | -3,1         | 2,7          | -5,8           |              | 3,9          | 0,1          |       | 17,6          |
| Tuloverot   | 0,5          | -1,1         | 1,5            |              | -0,6         | -0,4         | 39,2  | -3,6          |
| Katsauskauden tulos   | -2,5         | 1,7          | -4,1           |              | 3,3          | -0,3         |       | 14,0          |
| Jakautuminen  |              |              |                |              |              |              |       |               |
| Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus                        | -2,4         | 1,6          |                |              | 3,4          | -0,3         |       | 14,0          |
| Määräysvallattomille omistajille                                    | -0,1         | 0,0          |                |              | 0,0          | 0,0          |       | 0,0           |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos                  | -0,11        | -0,02        |                |              | 0,04         | -0,03        |       | 0,25          |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos<br>(laimennettu) | -0,11        | -0,02        |                |              | 0,04         | -0,03        |       | 0,25          |
| <sup>*)</sup> josta korkojohdannaisen osuus                         | -7,8         | -2,8         | -5,0           |              | -1,2         | -2,8         | -57,7 | -3,3          |

| Laaja tuloslaskelma<br>(milj. euroa)                                | 1-9/<br>2016 | 1-9/<br>2015 |  |  | 7-9/<br>2016 | 7-9/<br>2015 |  | 1-12/<br>2015 |
|---|--------------|--------------|--|--|--------------|--------------|--|---------------|
| Katsauskauden tulos   | -2,5         | 1,7          |  |  | 3,3          | -0,3         |  | 14,0          |
| Muut laajan tuloksen erät   |              |              |  |  |              |              |  |               |
| Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:        |              |              |  |  |              |              |  |               |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat                                     | -0,2         | -0,5         |  |  | 0,0          | 0,0          |  | -0,5          |
| Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot                        | 0,0          | 0,1          |  |  | 0,0          | 0,0          |  | 0,1           |
| Muuntoerot  | 2,1          | -0,4         |  |  | 0,1          | -1,9         |  | -1,6          |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan<br>tuloksen eristä | 3,1          | 0,0          |  |  | 3,2          | -0,6         |  | -0,3          |
| Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen<br>jälkeen          | 5,1          | -0,9         |  |  | 3,3          | -2,5         |  | -2,3          |
| Katsauskauden laaja tulos   | 2,6          | 0,7          |  |  | 6,7          | -2,9         |  | 11,6          |
| Jakautuminen:   |              |              |  |  |              |              |  |               |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus                         | 2,7          | 0,7          |  |  | 6,7          | -2,9         |  | 11,6          |
| Määräysvallattomille omistajille                                    | -0,1         | 0,0          |  |  | 0,0          | 0,0          |  | 0,0           |

## 3) Konsernitase

| Konsernitase (milj. euroa)                                 | 30.9.16        | 30.9.15        | muutos, %        | 31.12.15        |
|--|----------------|----------------|------------------|-----------------|
| <b>VARAT</b>   |                |                |                  |                 |
| Pitkäaikaiset varat  |                |                |                  |                 |
| Aineelliset hyödykkeet                                     | 12,2           | 10,6           | 15,2             | 10,7            |
| Liikearvot   | 6,3            | 1,7            | 263,4            | 1,7             |
| Muut aineettomat hyödykkeet                                | 1,7            | 0,8            | 130,8            | 1,9             |
| Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä                     | 208,5          | 207,7          | 0,4              | 206,6           |
| Muut rahoitusvarat   | 12,8           | 8,8            | 45,9             | 11,7            |
| Saamiset   | 2,3            | 0,7            | 224,6            | 0,7             |
| Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä                  | 29,7           | 31,2           | -4,8             | 31,2            |
| Laskennalliset verosaamiset                                | 10,2           | 7,4            | 38,2             | 7,3             |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä                               | 283,8          | 268,9          | 5,6              | 271,9           |
| Lyhytaikaiset varat  |                |                |                  |                 |
| Vaihto-omaisuus  | 423,1          | 345,5          | 22,4             | 336,6           |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                            | 131,1          | 105,7          | 24,0             | 111,9           |
| Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä                  | 1,1            | 1,1            | 0,0              | 5,6             |
| Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | 6,5            | 2,3            | 186,7            | 1,6             |
| Rahavarat  | 37,9           | 28,1           | 35,0             | 35,0            |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä                               | 599,7          | 482,7          | 24,2             | 490,8           |
| <b>VARAT YHTEENSÄ</b>                                      | <b>883,5</b>   | <b>751,6</b>   | <b>17,6</b>      | <b>762,6</b>    |
| <b>Konsernitase (milj. euroa)</b>                          | <b>30.9.16</b> | <b>30.9.15</b> | <b>muutos, %</b> | <b>31.12.15</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                                 |                |                |                  |                 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma                   |                |                |                  |                 |
| Osakepääoma  | 3,1            | 3,1            | 0,0              | 3,1             |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto                     | 141,5          | 141,2          | 0,2              | 141,2           |
| Muuntoerot   | -2,0           | -5,8           | -65,8            | -7,2            |
| Arvonmuutosrahasto   | -1,5           | -1,4           | 11,8             | -1,4            |
| Oman pääoman ehtoinen laina                                | 61,7           | 45,0           | 37,1             | 45,0            |
| Kertyneet voittovarot                                      | 85,4           | 88,5           | -3,5             | 95,7            |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä          | 288,1          | 270,6          | 6,5              | 276,4           |
| Määräysvallattomien omistajien osuus                       | -2,3           | 0,8            |                  | 0,8             |
| Oma pääoma yhteensä  | 285,8          | 271,4          | 5,3              | 277,2           |
| Pitkäaikaiset velat  |                |                |                  |                 |
| Laskennalliset verovelat                                   | 3,0            | 2,1            | 44,9             | 2,3             |
| Varaukset  | 6,1            | 5,9            | 4,2              | 6,3             |
| Korolliset velat   | 239,2          | 168,9          | 41,6             | 163,2           |
| Muut velat   | 14,6           | 2,9            | 406,3            | 4,0             |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä                               | 262,9          | 179,8          | 46,3             | 175,8           |
| Lyhytaikaiset velat  |                |                |                  |                 |
| Ostovelat ja muut velat                                    | 243,3          | 185,3          | 31,3             | 201,4           |
| Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat    | 2,7            | 4,2            | -35,9            | 0,8             |
| Varaukset  | 5,1            | 3,5            | 46,8             | 4,8             |
| Korolliset velat   | 83,7           | 107,5          | -22,1            | 102,6           |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä                               | 334,8          | 300,5          | 11,4             | 309,6           |
| Velat yhteensä   | 597,7          | 480,2          | 24,5             | 485,4           |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>                        | <b>883,5</b>   | <b>751,6</b>   | <b>17,6</b>      | <b>762,6</b>    |

| 4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)       | 1-9/<br>2016 | 1-9/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Liiketoiminnan rahavirrat                          |              |              |               |
| Katsauskauden tulos                                | -2,6         | 1,7          | 14,0          |
| Oikaisut:  |              |              |               |
| Poistot ja arvonalentumiset                        | 2,8          | 2,1          | 3,5           |
| Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa        | 3,8          | 1,2          | 1,9           |
| Rahoitustuotot ja -kulut                           | 14,5         | 4,7          | 6,8           |
| Verot  | -0,5         | 1,1          | 3,6           |
| Oikaisut yhteensä                                  | 20,6         | 9,1          | 15,8          |
| Käyttöpääoman muutokset:                           |              |              |               |
| Myynti- ja muiden saamisten muutos                 | -18,5        | -18,6        | -29,3         |
| Vaihto-omaisuuden muutos                           | -91,1        | -33,3        | -24,6         |
| Osto- ja muiden velkojen muutos                    | 45,3         | 73,9         | 95,1          |
| Käyttöpääoman muutokset yhteensä                   | -64,4        | 22,0         | 41,2          |
| Maksetut korot ja muut rahoituskulut               | -5,4         | -4,0         | -14,7         |
| Saadut korot                                       | 0,1          | 0,0          | 0,0           |
| Maksetut verot                                     | -2,8         | -1,3         | -5,3          |
| Liiketoiminnan nettorahavirta                      | -54,5        | 27,4         | 51,0          |
| Investointien rahavirrat                           |              |              |               |
| Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin            | -4,0         | -1,3         | -2,4          |
| Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin            | -0,2         | -0,1         | -1,6          |
| Investoinnit sijoituksiin                          | -1,4         | -108,4       | -110,1        |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti   | 0,1          | 0,0          | 0,0           |
| Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten muutos | -3,4         | -4,5         | -5,7          |
| Investointien nettorahavirta                       | -8,9         | -114,3       | -119,8        |
| Rahoituksen rahavirrat                             |              |              |               |
| Lainojen nostot                                    | 104,5        | 29,6         | 29,6          |
| Lainojen takaisinmaksut                            | -17,3        | -57,3        | -58,2         |
| Oman pääoman ehtoisen lainan nostot                | 45,0         | -            | -             |
| Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut        | -28,3        | -            | -             |
| Oman pääoman ehtoisen lainan kulut                 | -1,6         | -            | -             |
| Yhtiölainojen muutos                               | -4,7         | 12,2         | 13,1          |
| Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos                | -25,4        | 67,2         | 56,6          |
| Nettotuotot osakeannista                           | 0,0          | 49,0         | 48,6          |
| Omien osakkeiden hankinta ja myynti                | 0,0          | 0,0          | 0,0           |
| Maksetut osingot                                   | -6,0         | -4,3         | -4,3          |
| Rahoituksen nettorahavirta                         | 66,2         | 96,5         | 85,5          |
| Rahavarojen muutos                                 | 2,8          | 9,6          | 16,6          |
| Rahavarat tilikauden alussa                        | 35,0         | 18,4         | 18,4          |
| Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin      | 0,1          | 0,0          | 0,0           |
| Rahavarat katsauskauden lopussa                    | 37,9         | 28,1         | 35,0          |

Yhtiö on tarkentanut lainasaamisten muutosten esittämistapaa ja vertailutieto on muuttunut vastaavasti.



## 5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

|                                       | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma |  |                                       |                 |                             |                                   | Yhteensä | Määräysval-<br>lattomien<br>omistajien<br>osuus | Oma<br>pääoma<br>yhteensä |
|---------------------------------------|--|--|---------------------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------|---|---------------------------|
|                                       | Osake-<br>pää-<br>oma                    | Sijoitetun<br>vapaan<br>pääoman<br>rahasto | Oman<br>pääoman-<br>ehtoinen<br>laina | Muunto-<br>erot | Arvon-<br>muutos<br>rahasto | Kerty-<br>neet<br>voitto<br>varat |          |   |                           |
| <b>1.1-30.9.2016 (milj. euroa)</b>    |  |  |                                       |                 |                             |                                   |          |   |                           |
| Oma pääoma 1.1.2016                   | 3,1                                      | 141,2                                      | 45,0                                  | -7,2            | -1,4                        | 95,7                              | 276,4    | 0,8   | 277,2                     |
| Katsauskauden laaja tulos             | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 5,2             | -0,2                        | -2,4                              | 2,7      | -0,1  | 2,6                       |
| Osingonjako                           | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | -6,0                              | -6,0     | 0,0   | -6,0                      |
| Osakepalkkiojärjestelmä               | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | -0,1                              | -0,1     | 0,0   | -0,1                      |
| Omien osakkeiden hankinta             | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 0,0                               | 0,0      | 0,0   | 0,0                       |
| Omien osakkeiden myynti               | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 0,0                               | 0,0      | 0,0   | 0,0                       |
| Osakeanti                             | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 0,0                               | 0,0      | 0,0   | 0,0                       |
| Osakeantiin liittyvät kust. vero      | 0,0                                      | 0,3  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 0,0                               | 0,3      | 0,0   | 0,3                       |
| Oman pääoman ehtoinen laina           | 0,0                                      | 0,0  | 16,7                                  | 0,0             | 0,0                         | -1,8                              | 14,9     | 0,0   | 14,9                      |
| Muu muutos                            | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 0,0                               | 0,0      | -3,0  | -3,0                      |
| Oma pääoma 30.9.2016                  | 3,1                                      | 141,5                                      | 61,7                                  | -2,0            | -1,5                        | 85,4                              | 288,1    | -2,3  | 285,8                     |
| <b>1.1-30.9.2015 (milj. euroa)</b>    |  |  |                                       |                 |                             |                                   |          |   |                           |
| 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             | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | -0,5            | -0,4                        | 1,6                               | 0,7      | 0,0   | 0,7                       |
| Osingonjako                           | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | -4,3                              | -4,3     | 0,0   | -4,3                      |
| Osakepalkkiojärjestelmä               | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 1,2                               | 1,2      | 0,0   | 1,2                       |
| Omien osakkeiden hankinta             | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 0,0                               | 0,0      | 0,0   | 0,0                       |
| Omien osakkeiden myynti <sup>1)</sup> | 0,0                                      | 0,4  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | -0,4                              | 0,0      | 0,0   | 0,0                       |
| Osakeanti                             | 0,0                                      | 50,1                                       | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 0,0                               | 50,1     | 0,0   | 50,1                      |
| Osakeantiin liittyvät transaktiokust. | 0,0                                      | -1,5                                       | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 0,0                               | -1,5     | 0,0   | -1,5                      |
| Oman pääoman ehtoinen laina           | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 0,0                               | 0,0      | 0,0   | 0,0                       |
| Muu muutos                            | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 0,0                               | 0,0      | 0,0   | 0,0                       |
| Oma pääoma 30.9.2015                  | 3,1                                      | 141,2                                      | 45,0                                  | -5,8            | -1,4                        | 88,5                              | 270,6    | 0,8   | 271,4                     |
| <b>1.1-31.12.2015 (milj. euroa)</b>   |  |  |                                       |                 |                             |                                   |          |   |                           |
| 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             | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | -1,9            | -0,4                        | 14,0                              | 11,6     | 0,0   | 11,6                      |
| Osingonjako                           | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | -4,3                              | -4,3     | 0,0   | -4,3                      |
| Osakepalkkiojärjestelmä               | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | -0,5                              | -0,5     | 0,0   | -0,5                      |
| Omien osakkeiden hankinta             | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 0,0                               | 0,0      | 0,0   | 0,0                       |
| Omien osakkeiden myynti <sup>1)</sup> | 0,0                                      | 0,4  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | -0,4                              | 0,0      | 0,0   | 0,0                       |
| Osakeanti                             | 0,0                                      | 50,1                                       | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 0,0                               | 50,1     | 0,0   | 50,1                      |
| Osakeantiin liittyvät transaktiokust. | 0,0                                      | -1,5                                       | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 0,0                               | -1,5     | 0,0   | -1,5                      |
| Oman pääoman ehtoinen laina           | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | -3,4                              | -3,4     | 0,0   | -3,4                      |
| Muu muutos                            | 0,0                                      | 0,0  | 0,0                                   | 0,0             | 0,0                         | 0,0                               | 0,0      | 0,0   | 0,0                       |
| Oma pääoma 31.12.2015                 | 3,1                                      | 141,2                                      | 45,0                                  | -7,2            | -1,4                        | 95,7                              | 276,4    | 0,8   | 277,2                     |

<sup>1)</sup> Omien osakkeiden myynti sisältää sijoitetun vapaan oman pääoman rahaston ja kertyneiden voittovarojen tehdyn siirron.

| 6) Konsernin vastuusitoumukset<br>(milj. euroa) | 30.9.16 | 30.9.15 | muutos,<br>% | 31.12.15 |
|---|---------|---------|--------------|----------|
| Omasta puolesta annetut vakuudet                |         |         |              |          |
| Annetut kiinteistökiinnitykset 1)               | 85,0    | 88,3    | -3,8         | 90,4     |
| Muut vastuusitoumukset                          |         |         |              |          |
| Annetut investointisitoumukset                  | 56,9    | 15,6    | 264,0        | 47,6     |
| Tonttien ostositoumukset                        | 42,6    | 165,2   | -74,2        | 116,1    |
| Ehdolliset velat (vuokratontit)                 | 52,1    | 7,2     | 626,8        | 6,4      |

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

| Vastuu johdannaissopimuksista<br>(milj. euroa)              | 9/2016                 |        | 9/2015                 |        | 12/2015                |         |
|---|------------------------|--------|------------------------|--------|------------------------|---------|
|   | Käyvät arvot<br>Posit. | Negat. | Käyvät arvot<br>Posit. | Negat. | Käyvät arvot<br>Posit. | Negat.  |
| Suojauslaskennan ulkopuoliset<br>Koronvaihtosopimukset      | 0,0                    | 11,1   | 0,0                    | 2,8    | 0,0                    | 3,3     |
|   |                        | 9/2016 |                        | 9/2015 |                        | 12/2015 |
| Johdannaissopimusten nimellisarvot<br>Koronvaihtosopimukset |                        | 100,0  |                        | 100,0  |                        | 100,0   |

#### 7) Segmenttiedot

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

| Liikevaihto<br>(milj. euroa) | 1-9/<br>2016 | 1-9/<br>2015 | muutos,<br>meur | muutos,<br>% | 7-9/<br>2016 | 7-9/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Suomen liiketoiminta         | 512,9        | 441,3        | 71,6            | 16,2         | 180,9        | 137,3        | 654,1         |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 42,9         | 51,3         | -8,4            | -16,3        | 12,1         | 17,9         | 65,1          |
| Muut toiminnot               | 11,9         | 10,7         | 1,2             | 10,8         | 4,0          | 3,5          | 14,4          |
| Eliminoinnit                 | -12,2        | -10,9        | -1,3            |              | -3,9         | -3,6         | -14,6         |
| Konserni yhteensä            | 555,5        | 492,5        | 63,0            | 12,8         | 193,1        | 155,1        | 719,1         |

| Liikevoitto<br>(milj. euroa) | 1-9/<br>2016 | 1-9/<br>2015 | muutos,<br>meur | muutos,<br>% | 7-9/<br>2016 | 7-9/<br>2015 | 1-12/<br>2015 |
|------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Suomen liiketoiminta         | 16,4         | 10,6         | 5,8             | 55,2         | 6,6          | 4,9          | 28,9          |
| Kansainvälinen liiketoiminta | -1,4         | 0,4          | -1,8            |              | 1,2          | -0,3         | -0,1          |
| Muut toiminnot               | -3,6         | -3,6         | 0,0             |              | -0,4         | -0,5         | -4,3          |
| Eliminoinnit                 | 0,0          | 0,0          | 0,0             |              | 0,0          | 0,0          | 0,0           |
| Konserni yhteensä            | 11,4         | 7,5          | 4,0             | 53,4         | 7,3          | 4,1          | 24,4          |

| Liikevoitto<br>%             | 1-9/<br>2016 | 1-9/<br>2015 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Suomen liiketoiminta         | 3,2          | 2,4          |
| Kansainvälinen liiketoiminta | -3,2         | 0,9          |
| Konserni yhteensä            | 2,1          | 1,5          |

| Varat<br>(milj. euroa)        | 30.9.2016 | 30.9.2015 | muutos,<br>meur | muutos,<br>% | 31.12.2015 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------------|--------------|------------|
| Suomen liiketoiminta          | 585,6     | 497,8     | 87,8            | 17,6         | 503,5      |
| Kansainvälinen liiketoiminta  | 262,4     | 237,2     | 25,3            | 10,6         | 245,8      |
| Muut toiminnot                | 498,1     | 428,0     | 70,2            | 16,4         | 424,1      |
| Eliminoinnit ja muut oikaisut | -462,7    | -411,4    | -51,3           |              | -410,7     |
| Konserni yhteensä             | 883,5     | 751,6     | 131,9           | 17,6         | 762,6      |

| Velat<br>(milj. euroa)        | 30.9.2016 | 30.9.2015 | muutos,<br>meur | muutos,<br>% | 31.12.2015 |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------------|--------------|------------|
| Suomen liiketoiminta          | 425,4     | 352,6     | 72,7            | 20,6         | 353,9      |
| Kansainvälinen liiketoiminta  | 190,7     | 165,7     | 25,0            | 15,1         | 174,5      |
| Muut toiminnot                | 274,3     | 203,2     | 71,1            | 35,0         | 197,9      |
| Eliminoinnit ja muut oikaisut | -292,7    | -241,4    | -51,3           |              | -240,8     |
| Konserni yhteensä             | 597,7     | 480,2     | 117,5           | 24,5         | 485,4      |

| Sijoitettu pääoma<br>(milj. euroa) | 30.9.2016 | 30.9.2015 | muutos,<br>meur | muutos,<br>% | 31.12.2015 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------------|--------------|------------|
| Suomen liiketoiminta               | 364,5     | 326,3     | 38,2            | 11,7         | 315,4      |
| Kansainvälinen liiketoiminta       | 227,3     | 214,6     | 12,6            | 5,9          | 216,7      |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit     | 16,9      | 6,8       | 10,1            | 147,9        | 10,9       |
| Konserni yhteensä                  | 608,7     | 547,7     | 60,9            | 11,1         | 543,0      |

| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 30.9.2016 | 30.9.2015 | muutos,<br>meur | muutos,<br>% | 31.12.2015 |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------------|--------------|------------|
| Suomen liiketoiminta         | 6,6       | 4,7       | 1,9             | 41,4         | 9,8        |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 0,5       | 3,1       | -2,6            | -82,9        | 2,1        |
| Konserni yhteensä            | 3,3       | 3,2       | 0,1             | 2,2          | 5,9        |

| 8) Vaihto-omaisuus<br>(milj. euroa)               | 30.9.2016 | 30.9.2015 | muutos,<br>meur | 31.12.2015 |
|---|-----------|-----------|-----------------|------------|
| Maa-alueet ja tonttiyhtiöt                        | 183,9     | 176,3     | 7,6             | 187,5      |
| Suomen liiketoiminta                              | 103,9     | 111,9     | -8,0            | 116,7      |
| Kansainvälinen liiketoiminta                      | 80,0      | 64,4      | 15,6            | 70,8       |
| Keskeneräiset työt                                | 204,3     | 116,1     | 88,2            | 101,8      |
| Suomen liiketoiminta                              | 199,0     | 113,9     | 85,0            | 99,4       |
| Kansainvälinen liiketoiminta                      | 5,3       | 2,2       | 3,2             | 2,4        |
| Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet | 27,7      | 40,8      | -13,1           | 38,1       |
| Suomen liiketoiminta                              | 27,6      | 39,9      | -12,3           | 37,6       |
| Kansainvälinen liiketoiminta                      | 0,1       | 1,0       | -0,8            | 0,5        |
| Muu vaihto-omaisuus                               | 7,1       | 12,3      | -5,2            | 9,1        |
| Suomen liiketoiminta                              | 6,9       | 7,4       | -0,5            | 6,9        |
| Kansainvälinen liiketoiminta                      | 0,2       | 4,9       | -4,7            | 2,2        |
| Vaihto-omaisuus yhteensä                          | 423,1     | 345,5     | 77,5            | 336,6      |
| Suomen liiketoiminta                              | 337,4     | 273,2     | 64,2            | 260,6      |
| Kansainvälinen liiketoiminta                      | 85,7      | 72,4      | 13,3            | 76,0       |

## 9) Lähipiiritapahtumat

| (milj. euroa)    | Palkat ja palkkiot | Tavaroiden ja palveluiden myynti | Tavaroiden ja palveluiden ostot | Korkotuotot | Saamiset    | Velat      |
|------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|------------|
| 30.9.16          |                    |                                  |                                 |             |             |            |
| Johd ja hallitus | 2,8                | 0,0                              | 0,0                             | 0,0         | 0,0         | 0,0        |
| Yhteisyritykset  | 0,0                | 1,1                              | 0,0                             | 0,1         | 2,8         | 0,0        |
| Osakkuusyhtiöt   | 0,0                | 109,3                            | 0,0                             | 1,2         | 44,8        | 3,8        |
| Muu lähipiiri    | 0,0                | 0,0                              | 0,0                             | 0,0         | 0,0         | 0,0        |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>2,8</b>         | <b>110,3</b>                     | <b>0,0</b>                      | <b>1,3</b>  | <b>47,6</b> | <b>3,8</b> |

|                  | Palkat ja palkkiot | Tavaroiden ja palveluiden myynti | Tavaroiden ja palveluiden ostot | Korkotuotot | Saamiset    | Velat      |
|------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|------------|
| 30.9.15          |                    |                                  |                                 |             |             |            |
| Johd 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        |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>2,2</b>         | <b>136,8</b>                     | <b>-5,4</b>                     | <b>2,8</b>  | <b>44,0</b> | <b>0,0</b> |

|                  | Palkat ja palkkiot | Tavaroiden ja palveluiden myynti | Tavaroiden ja palveluiden ostot | Korkotuotot | Saamiset    | Velat      |
|------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|------------|
| 31.12.15         |                    |                                  |                                 |             |             |            |
| Johd ja hallitus | 3,0                | 0,0                              | -5,3                            | 0,0         | 0,0         | 0,0        |
| Yhteisyritykset  | 0,0                | 113,9                            | 0,0                             | 0,1         | 6,4         | 0,0        |
| Osakkuusyhtiöt   | 0,0                | 49,8                             | -0,2                            | 3,2         | 36,3        | 5,1        |
| Muu lähipiiri    | 0,0                | 0,0                              | 0,0                             | 0,0         | 0,0         | 0,0        |
| <b>Yhteensä</b>  | <b>3,0</b>         | <b>163,7</b>                     | <b>-5,5</b>                     | <b>3,4</b>  | <b>42,7</b> | <b>5,1</b> |