

SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2017

Liikevaihto kasvoi viime vuodesta ja liikevoitto parani lievästi

Tammi-maaliskuu 2017 lyhyesti:

- Liikevaihto kasvoi 223,7 (143,8 1–3/2016) milj. euroon. Erityisesti kasvoivat Suomen liiketoiminnan toimitila- ja asuntorakentamisen liikevaihto.
- Liikevoitto kasvoi 7,3 (0,0) milj. euroon. Liikevoittoon vaikutti Suomen liiketoiminnan liikevaihdon kasvu. Lisäksi omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta enemmän. Liikevoittoa paransi myös Venäjän osakkuusyhtiöiden kasvanut tulososuus. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli 3,2 (-1,1) milj. euroa, josta ruflan vahvistumisen vaikutus oli 5,4 milj. euroa.
- Tulos ennen veroja oli 7,3 (-5,5) milj. euroa. Vertailukauden tulosta heikensi kymmenvuotisen korkosuojan -4,3 milj. euron käypään arvoon arvostus.
- Tulos per osake oli 0,09 (-0,11) euroa.
- Tilauskanta kauden lopussa oli 1 722,0 (1 572,1) milj. euroa. Tammi-maaliskuun tilauskannassa näkyy erityisesti asuntorakentaminen REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan rakentamisen lähdettyä liikkeelle.
- Omavaraisuusaste oli 36,4 (36,7) ja velkaantumisaste 103,4 (87,5) prosenttia.

Näkymät vuodelle 2017

- Konsernin koko vuoden 2017 liikevaihdon arvioidaan kasvavan ja liikevoiton paranevan vuoteen 2016 verrattuna (liikevaihto 884 milj. euroa ja liikevoitto 27,7 milj. euroa). Strategian mukaiseen kannattavuustasoon päästään kuitenkin vasta strategiakauden loppupuolella 2019–2020.
- Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden aikana edellisvuotta tasaisemmin, mutta merkittävä osa liikevoitosta muodostuu edelleen toisella vuosipuoliskolla. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2017 aikana valmistuu 816 omaperusteista asuntoa.
- Kaikkien SRV:n Venäjän tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi vuoden 2016 aikana. Toimintavaluuttaa koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruflan kurssivaihteluille, mikä voi vaikuttaa koko vuoden liikevoiton määrään.

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

Toimitusjohtajan katsaus

”Alkuvuosi onnistui monella tavalla hyvin. Liikevoitto kehittyi oikeaan suuntaan, ja myös tilauskanta pysyi edelleen erinomaisella tasolla. Kaupungistuminen ja muuttoliike pitävät rakentamisen vauhtia yllä edelleen, vaikka kasvussa on nähtävissä jo pientä hidastumista verrattuna viime vuoden vauhdikkaimpiin kuukausiin. Samaan aikaan kilpailu niin tontti- kuin urakkamarkkinoilla on selvästi koventunut. SRV:n osalta kannattavuus on ja pysyy ensisijaisena kriteerinä myös uusista tilauksista kilpailtaessa. Vaikka alkuvuoteen ei osunut merkittäviä uusia tilauksia, on työn alla useita suuria kohteita, jotka toteutuessaan näkyvät liikevaihtona tänä ja ensi vuonna.

Liikevaihtomme kasvoi viime vuodesta selvästi, kiitos jo rakenteilla olevien lukuisten hankkeiden. Hankeportfoliossamme on entistä enemmän asuntokohteita, kuten Helsingin, Espoon ja Oulun korkeimmat asuintornit. Lisäksi kaupunkikuvassa näkyvät kaupunkikeskustojen suuret projektit ja esimerkiksi useat sairaalahankkeet. Asuntohankkeiden osuus liikevaihdostamme on tällä hetkellä jo noin 24 prosenttia, ja

alkuvuonna päätettiin aloittaa lähes 300 uuden kodin rakentaminen. Vaikka toteutammekin parhaillaan hienoja asuntokohteita myös maakuntiin, sijoittuu 63 prosenttia asuntohankkeistamme pääkaupunkiseudulle. Parhaillaan rakenteilla olevien lähes 3 000 asunnon myötä pidämme edelleen tiukan otteen yhtenä pääkaupunkiseudun suurimpana asuntorakentajana. Alkuvuosi oli asuntomyynnin näkökulmasta omalla tavallaan historiallinen, kun REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan asuntojen myynti pääsi vauhtiin. Ennakkomarkkinoinnin aloitus noin vuosi sitten sai aikaan melkoisen ryntäyksen, eikä innostus ollut hetkellistä. REDIn kaltaiselle asumismuodolle on selvästi aito tilaus, sillä Majakan 282 asunnosta alle 10 on vapaana ja kauppoja tehdään parhaillaan erinomaista vauhtia.

Kuten näkymissämme olemme todenneet, uskomme liikevaihdon jatkavan kasvua läpi vuoden ja loppuvuonna olemme varmasti ensimmäistä kertaa historiassamme lähellä miljardin euron rajaa. Kovasta kasvusta huolimatta kannattavuuden parantaminen strategiatavoitteiden mukaisesti pysyy ensisijaisena tavoitteenamme, ja tämä työ tulee jatkumaan tiiviinä läpi koko strategiakauden vuoteen 2020 saakka. Kannattavuutta on pystytty parantamaan jo usealla eri osa-alueella, mutta paljon työtä sen suhteen on edelleen tehtävänä. Uskon meneillään olevien kannattavuuden parantamiseen tähtäävien toimenpiteiden tuottavan tulosta.

Venäjän osalta ilahduttavat ennen kaikkea kauppakeskustemme kävijä- ja myyntimäärien kehitys. Okhta Mallin vuokralaisten määrä kasvaa tasaisesti, samoin kävijämäärät, mutta suurinta iloa on viime aikoina tuottanut jo vuonna 2013 avattu Pearl Plaza. Sen kävijämäärät kasvoivat pelkästään ensimmäisellä vuosineljänneksellä 18 prosenttia vertailukauteen nähden ja myyntiluvut vieläkin enemmän, euroissa jopa 59 prosenttia. Positiivinen kehitys ei kerro vain siitä, että venäläiset kuluttavat edelleenkin suurimman osan tuloistaan kotimaassaan vaan myös siitä, että Pearl Plazassa on onnistuttu niin operoinnissa kuin markkinoinnissa tekemään oikeita asioita. Nämä onnistumiset luovat osaltaan erinomaista pohjaa kauppakeskusten operoinnille niin Venäjän muissa kauppakeskuksissämme kuin tulevaisuudessa myös REDIssä.

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja

Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-3/ 2017	1-3/ 2016	muutos	muutos, %	1-12/ 2016
Liikevaihto	223,7	143,8	79,9	55,5	884,1
Liikevoitto	7,3	0,0	7,3		27,7
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.*)	0,0	-5,6	5,6		-11,3
Tulos ennen veroja	7,3	-5,5	12,8		16,4
Tulouttamaton tilauskanta	1 722,0	1 572,1	149,9	9,5	1 758,5
Uudet sopimukset	155,4	126,5	28,9	22,9	1 013,1
Liikevoitto, %	3,3	0,0			3,1
Katsauskauden voitto	6,5	-4,7	11,1		14,4
Katsauskauden voitto, %	2,9	-3,3			1,6
*) josta korkojohdannaisen käyvän arvon osuus	0,7	-4,3	5,0		-4,7

Tammi-maaliskuu 2017

Konsernin tilauskanta oli 1 722,0 (1 572,1) miljoonaa euroa. Tilauskantaan vaikutti katsauskaudella erityisesti asuntorakentaminen, ja REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan rakennustöiden aloitus.

Konsernin liikevaihto kasvoi 55,5 prosenttia 223,7 (143,8) miljoonaan euroon. Erityisesti Suomen liiketoiminnan toimitila- ja asuntorakentamisen liikevaihto kasvoivat. Suuret, vuonna 2016 sovitut ja aloitetut toimitilahankkeet ovat edenneet rakennusvaiheeseen ja kasvattavat siten liikevaihtoa. Liikevaihdon kasvussa näkyy myös se, että omaperusteisia asuntoja tuloutui alkuvuonna kaikkiaan 76 (26) kappaletta.

Konsernin liikevoitto kasvoi 7,3 (0,0) miljoonaan euroon. Liikevoittoa paransi tuloutuvien omaperusteisten asuntojen määrän kasvu vertailukauteen nähden. Lisäksi liikevaihto oli vertailukautta korkeampi ja Venäjän osakkuusyhtiöiden tulososuus kasvoi. Liikevoittoa heikensivät eräiden rakenteilla olevien hankkeiden, kustannusten nousu. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli 3,2 (-1,1) miljoonaa euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoittoa paransi erityisesti ruflan kurssin vahvistuminen (5,4 milj. euroa).

Konsernin tulos ennen veroja oli 7,3 (-5,5) miljoonaa euroa. Nettorahoituskuluja alensi kymmenvuotisen korkosuojan käyvän arvon arvostuksen kääntyminen katsauskaudella 0,7 miljoonaa euroa positiiviseksi (-4,3).

Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,09 (-0,11) euroa. Vertailukauden osakekohtaiseen tulokseen vaikutti hybridilainan lunastuksen kertaluonteiset kustannukset.

Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vaihteluun vaikuttavat SRV:n omaperusteisten hankkeiden luovutuksen mukainen tulouttaminen ja jatkuvasti, valmiusasteen mukaan tuloutuva matalakatteisempi urakointi sekä toiminnan hankekehitysluonne.

Konsernin omavaraisuusaste oli 36,4 (36,7) prosenttia ja velkaantumisaste 103,4 (87,5) prosenttia.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-3/ 2017	1-3/ 2016	muutos	muutos, %	1-12/ 2016
Omavaraisuusaste, %	36,4	36,7			38,3
Korollinen nettovelka	311,0	247,2	63,8	25,8	246,3
Velkaantumisaste, %	103,4	87,5			83,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,5	0,5			6,1
Oman pääoman tuotto, %	8,8	-6,8			5,0
Tulos per osake, eur *)	0,09	-0,11	0,20		0,15
Oma pääoma per osake, eur *)	4,32	3,71	0,61	16,4	4,25
Osakekurssi kauden lopussa, eur	4,40	3,53	0,87	24,6	5,43
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	59,5	59,3			59,3

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-, logistiikka- ja erityisrakentaminen sekä maa- ja kalliorakentaminen. 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 toiminnoista.

Liikevaihto (milj. eur)	1-3/ 2017	1-3/ 2016	muutos	muutos, %	1-12/ 2016
Suomen liiketoiminta	219,3	131,5	87,8	66,8	832,2
Kansainvälinen liiketoiminta	4,4	12,4	-7,9	-64,1	52,4
Muut toiminnot	4,4	4,0	0,5	11,9	15,9
Eliminoinnit	-4,5	-4,0	-0,4		-16,3
Konserni yhteensä	223,7	143,8	79,9	55,5	884,1

Liikevoitto (milj. eur)	1-3/ 2017	1-3/ 2016	muutos	muutos, %	1-12/ 2016
Suomen liiketoiminta	5,0	2,2	2,8	123,2	38,3
Kansainvälinen liiketoiminta	3,2	-1,1	4,2		-4,2
Muut toiminnot	-0,8	-1,1	0,3		-6,4
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0
Konserni yhteensä	7,3	0,0	7,3		27,7

Liikevoitto (%)	1-3/ 2017	1-3/ 2016	1-12/ 2016
Suomen liiketoiminta	2,3	1,7	4,6
Kansainvälinen liiketoiminta	71,3	-8,6	-7,9
Konserni yhteensä	3,3	0,0	3,1

Tilaukanta (milj. eur)	3/2017	3/2016	muutos, %	12/2016
Suomen liiketoiminta	1 691,3	1 511,7	11,9	1 726,1
Kansainvälinen liiketoiminta	30,6	60,3	-49,2	32,4
Konserni yhteensä	1 722,0	1 572,1	9,5	1 758,5
- josta myyty osuus	1 437	1 269	13,3	1 482
- josta myymätön osuus	285	303	-6,1	276

Suomen liiketoiminta

Suomen liiketoiminnan toimintaympäristö

Euroopan talouden hidas elpyminen jatkuu, mutta merkittävät taloudelliset ja poliittiset epävarmuustekijät useissa maissa sekä euroalueella että sen ulkopuolella lisäävät riskejä kehitykselle. Suomen talous jatkaa pientä piristymistä. Bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 1–2 prosenttia vuonna 2017.

Vuonna 2016 rakentaminen kasvoi poikkeuksellisen jyrkästi, lähes seitsemän prosenttia, ja uudisrakentaminen oli vilkasta kaikilla sektoreilla. Rakennusteollisuus arvioi, että tänä vuonna kasvu hidastuu 2–3 prosenttiin. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus)

Rakentamisen kasvun yleisenä moottorina ovat edelleen kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka pitävät yllä tarvetta sekä asunto- että toimitilarakentamiselle 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 ihmisen arvioidaan muuttavan kaupunkikeskuksiin vuoteen 2040 mennessä. (Lähde: VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040, 01/2016.)

Suomen asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen

Kasvukeskusten asuntokauppa on pysynyt yleisesti edelleen kohtuullisen hyvällä tasolla muuttoliikkeen ja sijoittajamyynnin ansiosta. Asuntotuotanto painottuu yhä pieniin kerrostaloasuntoihin. Viime vuonna Suomessa aloitettiin kaikkiaan yli 37 000 asunnon rakentaminen, joka oli merkittävästi enemmän kuin edellisenä vuonna. Tänä vuonna Rakennusteollisuus arvioi asuntoaloituksia olevan noin 35 000 kappaletta.

Vuonna 2016 toimitilarakentamisen aloitusten määrä kasvoi kuutioissa merkittävästi, kun useita suuria hankkeita käynnistyi erityisesti julkisen palvelurakentamisen sektorilla. Tänä vuonna julkisten palvelurakennusten aloitusten ennustetaan pysyvän samalla tasolla, kun taas liike- ja toimistorakentamisessa nähdään pientä piristymistä. Teollisuusrakentaminen kehittyy odotuksia heikommin. Korjausrakentamisen kasvuvauhdin arvioidaan pysyvän kahdessa prosentissa edellisvuoden tapaan. Maa- ja vesirakentamisen investointien ennustetaan kasvavan tänä vuonna noin kaksi prosenttia, mutta kasvun arvioidaan hidastuvan taas ensi vuonna. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 3/2017)

Tilastokeskuksen mukaan rakentamisen kustannukset ovat nousseet vuoden 2016 maaliskuuhun verrattuna. Viimeisen 12 kuukauden aikana ovat kasvaneet erityisesti tarvikkeiden hinnat. (Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi)

Asuntorakentaminen

Tammi-maaliskuu 2017

SRV:n Suomen asuntorakentamisen tammi-maaliskuun **liikevaihto** oli 54,8 (24,6) miljoonaa euroa. Liikevaihtoon vaikutti ennen kaikkea tuloutuneiden omaperusteisten asuntojen määrä, 76 (26) kappaletta. Suomen asuntorakentamisen **tilauskanta** kasvoi 633,7 (538,9) miljoonaan euroon. Asuntorakentamisen tilauskantaan vaikutti erityisesti REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan rakentamisen aloitus. Kaikkiaan Majakkaan tulee 282 asuntoa.

■ Rakenteilla olevat asunnot

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti asuntotuotantoon kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV onkin ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä on rakenteilla yhteensä 2 894 (1 830) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa.

SRV:n strategisena tavoitteena on ollut kasvattaa omaperusteista asuntotuotantoaan. Tammi-maaliskuun aikana omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 1 076 (910) kappaletta. Suuri rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vahvistaa tulosta jatkossakin, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Rakenteilla olevien asuntojen määrää on kasvattanut ennen kaikkea alkuvuonna jatkunut hyvä sijoittajakysyntä. Sijoittajille oli maaliskuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 068 asuntoa (227), eli lähes nelinkertainen määrä viime katsauskauteen verrattuna. Viimeisin merkittävä sijoittajakauppa tehtiin helmikuussa, kun SRV ja LähiTapiolan Asuntosijoitus Suomi Ky allekirjoittivat puitesopimuksen 528 vapaarahoitteen vuokra-asunnon rakentamisesta. Noin 100 miljoonan euron arvoisen puitesopimuksen myötä SRV rakentaa LähiTapiolalle useita kerrostaloja pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Jyväskylään. Hankekohtaiset sopimukset allekirjoitetaan ennen kunkin kohteen aloittamista. Kaikki kohteet valmistuvat vuosien 2018 ja 2019 aikana.

Muita merkittäviä sijoittajille rakennettavia kohteita ovat Elolle ja LähiTapiolalle rakennettavat asunnot Vantaan Tikkurilassa ja Ilmariselle rakennettavat kohteet muun muassa Espoon Suurpellossa ja Helsingin Jätkäsaassa.

■ Valmistuneet asunnot

Tammi-maaliskuun aikana valmistui kaikkiaan 42 (30) omaperusteista asuntoa. Myymättömiä, valmiita asuntoja on tällä hetkellä jäljellä 77 (111). Kuluttajakauppa jatkui alkuvuodesta edelleen hyvällä tasolla, ja myymättömien asuntojen joukossa on lähinnä yksittäisiä asuntoja eri kohteissa Tampereella, Turussa, Helsingissä ja Espoossa.

■ Tuloutuneet asunnot

Tammi-maaliskuun aikana tuloutui 76 (26) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa kaikkiaan 21,8 (7,9) miljoonaa euroa. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja tultua myydyksi.

Pääosa SRV:n tällä hetkellä rakenteilla olevista asunnoista valmistuu loppuvuonna. Koko vuoden 2017 aikana odotetaan tuloutuvan yli 800 asuntoa, joista valtaosa tuloutuu viimeisellä vuosipuoliskolla.

Asuntotuotanto Suomessa asuntoa	1-3/ 2017	1-3/ 2016	muutos, kpl	1-12/ 2016
Asuntomyynti yhteensä	356	93	263	1 260
- omaperusteinen tuotanto	266	93	173	509
- sijoittajamyynä ²⁾	90	0	90	751
Omaperusteinen tuotanto				
- asunaloitukset	282	55	227	454
- valmistuneet	42	30	12	503
- tuloutuneet	76	26	50	499
- valmiit myymättömät ¹⁾	77	111	-34	111
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	2 894	1 830	1 064	2 696
- urakat ¹⁾	586	138	448	441
- neuvottelu-urakat ¹⁾	164	555	-391	441
- sijoittajamyynä tuotanto ^{1) 2)}	1 068	227	841	978
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	1 076	910	166	836
- myydyt kohteet ¹⁾	634	502	132	444
- myymättömät kohteet ¹⁾	442	408	34	392
- myydyt kohteet, % ¹⁾	59	55		53
- myymättömät kohteet, % ¹⁾	41	45		47

¹⁾ kauden lopussa

²⁾ sijoittajamyynä neuvottelu-urakoina

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	3/2017	3/2016	muutos
Urakat ja neuvottelu-urakat	196	115	81
Rakenteilla, myydyt omaperusteinen	164	134	30
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	243	249	-6
Valmis, myymätön omaperusteinen	30	40	-10
Asuntorakentaminen yhteensä	634	539	95

REDIn asunnot

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDi. REDin ensimmäisen asuintornin Majakan myynti käynnistyi vuoden 2017 helmikuussa tilanteessa, jossa Majakan 282 asunnosta yli 90 prosenttia oli varattu. Maaliskuun lopussa asuntoja oli myyty kaikkiaan 96 kappaletta, ja huhtikuun puolivälissä myytyjä asuntoja oli yhteensä jo 112 kappaletta.

Majakan torniosan rakentaminen alkoi katsauskaudella. Tämänhetkisen arvion mukaan asunnot ovat muuttovalmiita keväällä 2019. REDin asunnot tuloutuvat siinä vaiheessa, kun asuintorni valmistuu ja asunnot on myyty.

Suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankeet Suomessa

Projektin nimi, sijainti	SRV, urakan arvo, milj. eur	Valmistumis- aika (arvio)*	Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myyntissä, kpl*
REDIn Majakka, Helsinki	106	Q2/2019	282	96	186
Niittyhuippu, Espoo	57	Q4/2017	200	163	37
Satamarannan Masto, Oulu	21	Q4/2017	100	56	44
Försti, Helsinki	23	Q2/2017	52	33	19
Mantteli, Helsinki	16	Q2/2017	55	55	0
Niittyheinä, Espoo	16	Q2/2017	59	15	44

*Tilanne 31.3.2017.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi, sijainti, rakennuttaja	SRV, urakan arvo, milj. eur	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*
Wood City, Helsinki, ATT	**	24	Q1/2018
Vantaan Celica, LähiTapiola	**	84	Q2/2017
Vantaan Verso, Elo	**	89	Q1/2017
Espoon Niittytori, SATO, Espoo	**	92	Q2/2017
Suurpellon Puistokatu, Espoo	**	46	Q1/2018
Vantaan Neilikkatie, Ilmarinen	**	19	Q2/2018
Keravan Orno, Ilmarinen	**	25	Q2/2018
Vantaan Hernetie, OP	**	23	Q2/2018
Helsingin Välimerenkatu 10, Ilmarinen	**	18	Q3/2018
Keravan Aleksinkulma ja -puisto, Kerava	**	3	Q1/2019
Suurpellon Puistokatu, Espoo, TA	**	12	Q3/2018
HOAS Kumpula	**	3	Q3/2018

Projektien arvo yhteensä noin 235 miljoonaa euroa

*Tilanne 31.3.2017

** 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-maaliskuu 2017

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** oli 164,4 (106,9) miljoonaa euroa ja **tilauskanta** 1 057,7 (972,9) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana ei tullut merkittäviä uusia tilauksia.

Liikevaihdon kasvussa vertailukauteen nähden näkyvät ennen kaikkea parhaillaan rakenteilla olevat suuret sairaalaprosjektit, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova, Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennushanke sekä Helsingissä sijaitsevat Uusi lastensairaala ja Naistenklinikan peruskorjaus. Liikevaihtoa kasvattivat myös peruskorjaus- ja saneeraushankkeet, kuten Helsingin Yliopiston hallintorakennus ja Helsingin kaupunginteatteri.

SRV:n infrarakentaminen on vahvistanut asemiaan. SRV toteuttaa parhaillaan muun muassa Kehä I:n hanketta, jossa Kehä I:n liikenne siirretään kulkemaan tunneliin maan alle ja tunnelin päälle rakennetaan puisto. Infrarakentamista lisää myös Kaitaan metrotunnelin louhintaurakka.

SRV:n tammi-maaliskuun liikevaihdon kasvussa näkyvät myös omakehitteiset kauppakeskushankkeet. SRV rakentaa parhaillaan REDIn kauppakeskusta Helsingissä, kauppakeskus Niittyä Espoossa ja kauppakeskus Karusellia Keravalla.

■ REDI

REDIn kauppakeskus on SRV:n omakehitteinen hanke, jonka sijoittajaryhmään kuuluvat SRV:n lisäksi Ilmarinen, OP-ryhmä ja LähiTapiola. Hankkeen rakennustyöt etenevät aikataulussaan, ja myös vuoden 2018 syksyllä avautuvan REDIn kauppakeskuksen tilojen vuokraus etenee suunnitellusti. Kauppa- ja elämyskeskus REDIn reilusta 200 liiketilasta on sitovasti vuokrattu jo 50,5 prosenttia eli kaikkiaan yli 100 liiketila. Lisäksi lähes kaikista loppuista liiketiloista käydään parhaillaan vuokraneuvotteluita. REDIstä liiketilan ovat vuokranneet muun muassa kansainväliset muodin toimijat Hennes & Mauritz ja Lindex, Varnerin tunnetut brändit Cubus, Dressmann, Volt, Bik Bok ja Carlings sekä Bestsellerin Jack&Jones. Päivittäistavarakaupan palveluita REDIn asiakkaille tarjoavat Kesko ja Lidl. REDI-kauppakeskuksen odotetaan tavoittavan yli 12 miljoonaa kävijää ensimmäisenä kokonaisena toimintavuotenaan.

■ Niittykummun metrokeskus

SRV kehittää Espoon Niittykummun metrokeskuksesta alueen uutta keskusta, joka koostuu useasta asuintalosta, kauppakeskuksesta ja metroasemasta. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan uusi kauppakeskus Niitty, ja sen yhteyteen kaksi kerrostaloa. Kohteeseen tulee Espoon korkein asuintalo ja yhteensä noin 300 asuntoa kahteen asuintorniin. Kesäkuussa ovensa avaavan kauppakeskus Niityn kaikki liiketilat on vuokrattu. SRV:n kehittämä Niitty on myyty OP-Vuokratuotto-erikoissijoitusrahastolle vuonna 2015.

■ 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 velvoitteet 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.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti, sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET				
REDI, kauppakeskus ja pysäköinti, Hki	390	Kauppa, pysäköinti	57	Q3/2018
TeHyKe, Kalasatama, Hki	*	Julkiset palvelut	60	Q4/2017
Niittykummun metrokeskus, Espoo	*	Kauppa	84	Q2/2017
Aleksintori /Karuselli, Kerava	*	Kauppa	3	Q4/2018
TOIMITILAURAKAT				
Keski-Suomen Sairaala Nova, Jyväskylä	290	Julkinen	5	Q3/2018
TAYS etupiha, Tampere	170	Julkinen	26	Q3/2018
Tapiolan kaupunkikeskus Ainoa, Espoo	110	Kauppa	87	Q2/2017
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2, Espoo	100 +	Kauppa	1	Q1/2020
Aalto-yliopisto, Espoo	76	Julkinen	25	Q2/2018
Kehä 1 Keilaniemi, Espoo	49	Julkinen	35	Q4/2018
HK Scan broilerjalostus- tehdas Rauma	38	Teollisuus	67	Q2/2017
Helsingin kaupungin- teatterin saneeraus	38	Julkinen	87	Q2/2017
Kaitaan metroaseman louhinta, Espoo	32	Julkinen	56	Q2/2018
Lappeenrannan yliopiston saneeraus	31	Julkinen	28	Q4/2018
Joensuun oikeustalo	30	Julkinen	83	Q3/2017
Helsingin yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus	*	Julkinen	56	Q3/2017
HDC Teliasonera, Hki	*	Teollisuus	32	Q1/2018
Uusi lastensairaala, Hki	*	Julkinen	65	Q4/2017- Q2/2018

Tilanne 31.3.2017 *Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

Kansainvälinen liiketoiminta

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

Toimintaympäristö

Venäjän taloutta koskevat odotukset ovat kääntyneet lievästi positiiviseen suuntaan. Vuonna 2017 talouden ennustetaan pääsevän 1–2 prosentin kasvuun kotimarkkinoiden ostovoiman vahvistuessa. Myös investoinnit ovat lisääntymässä, ja viennin odotetaan kääntyvän pieneen nousuun. Öljyn positiivinen hintakehitys on vahvistanut Venäjän taloutta, mutta vaihtelut öljyn hinnassa sekä geopoliittiset jännitteet aiheuttavat edelleen epävarmuutta.

Venäjän yksityisen kulutuksen elpymistä on tukenut inflaation vähittäinen hidastuminen. Keskiluokan kulutus keskittyy kotimaan, koska ulkomaanmatkailu on vähentynyt ja kotimaanmatkailu lisääntynyt. Venäläisten kotimaanmatkojen ykköskohteet ovat Pietari ja Moskova. SRV osaomistaa molemmissa kaupungeissa moderneja kauppakeskuksia.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1–3/ 2017	1–3/ 2016	muutos	muutos, %
Liikevaihto	4,4	12,4	-7,9	-64,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	4,4	-1,0	5,4	
- josta valuuttavoitot/-tappiot	5,4	0,0	5,4	
Valuuttasuojaukustannukset	-0,9	0,0	-0,9	
Liikevoitto	3,2	-1,1	4,2	
Liikevoitto, %	71,3	-8,6		
Tilaukanta	30,6	60,3	-29,7	-49,2

Tammi-maaliskuu 2017

SRV:llä on Venäjällä kolme merkittävää kauppakeskusta, joista Pietarissa sijaitsevat Okhta Mall ja Pearl Plaza ovat jo toiminnassa. Moskovassa sijaitseva 4Daily avasi ovensa 22. huhtikuuta 2017. SRV on investoijana kaikissa kauppakeskuksissa osakkuusyhtiöidensä kautta. SRV on vastannut kaikkien kauppakeskushankkeiden konseptisuunnittelusta, toiminut niissä pääurakoitsijana, hoitanut tilojen vuokrauksen sekä vastannut kohteen markkinoinnista. Kohteiden valmistuttua SRV on ryhtynyt hoitamaan niiden käytännön operointia.

Kansainvälisen liiketoiminnan tammi-maaliskuun **liikevaihto** laski 4,4 miljoonaan euroon (12,4), ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 2 (9) prosenttia. Liikevaihdon lasku oli odotettua, sillä valtaosa kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdosta on muodostunut Okhta Mall- ja 4Daily-kauppakeskusten rakentamisesta. Pietarissa sijaitseva Okhta Mall -kauppakeskus avasi ovensa elokuussa 2016 ja Moskovassa sijaitseva 4Daily huhtikuussa 2017. Tammi-maaliskuun liikevaihdossa näkyvät pääasiassa 4Dailyn viimeistelytyöt ja vuokralaisille tehtävät liiketilojen sisustustyöt Okhta Mallissa.

Kansainvälisen liiketoiminnan **liikevoitto** kasvoi 3,2 (-1,1) miljoonaan euroon. Liikevoittoa paransi ennen kaikkea ruplan vahvistunut kurssi. SRV:n toimintavaluutta Venäjällä on ollut pääasiassa euro vielä vuoden 2016 vertailukaudella. Yhtiön vuokraustoiminta on muuttunut kuitenkin siinä määrin ruplapohjaiseksi, että IAS 21:n mukaisesti SRV:n kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi

vuoden 2016 aikana. Toimintavaluuttaa koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille.

SRV:n **osuus osakkuusyritysten** tuloksista oli 4,4 (-1,0) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten tulos parani ennen kaikkea ruplan vahvistuneen kurssin vuoksi, sillä toimintavaluutan muutos koskee muun muassa niitä yhtiöitä, jotka omistavat Okhta Mall- ja Pearl Plaza- kauppakeskukset. Toisaalta myös Pearl Plazan omistavan osakkuusyrityksen operatiivinen tulos on parantunut, mihin on useita syitä. Pearl Plazan avautuessa useiden vuokralaisten kanssa tehtiin 3–5 vuoden määräaikaista vuokrasopimuksia, joista osa on umpeutunut tai umpeutumassa. Sopimusten uusintakerroksella sopimusehtoja on onnistuttu parantamaan. Tuloksessa näkyy myös Pearl Plazan käyttöasteen selvä paraneminen sekä se, että aiemmin annettujen määräaikaisten vuokranalennusten määrää on pystytty vähentämään merkittävästi.

Kansainvälisen liiketoiminnan **tilauskanta** laski 30,5 (60,3) miljoonaan euroon. Tilauskannan lasku selittyy sillä, että uusia hankkeita ei ole aloitettu. Uusien hankkeiden suunnittelua kuitenkin jatketaan.

Valmistuneet kohteet

■ Okhta Mall, Pietari

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 Mall avasi ovensa elokuussa 2016, ja se 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 maaliskuun lopussa noin 74 prosenttia ja lisäksi 5 prosentista vuokrattavista tiloista sopimukset ovat allekirjoitusvaiheessa. Okhta Mallin odotetaan olevan täyteen vuokrattu vuoden 2018 kesään mennessä.

Okhta Mallin kävijämäärät ovat kehittyneet odotetusti. Tammi-maaliskuussa ylitettiin ensimmäisen kerran 400 000 kuukausittaisen kävijän raja. Kuluvaan kevään aikana kauppakeskuksessa avautuu useita pieniä gallerialiikkeitä. Niiden vuokraamat liiketilat ovat pinta-alaltaan suhteellisen pieniä, joten liikkeiden kokonaisavausprosentissa ei tapahdu suuria muutoksia. Avausprosentti nousee taas loppukesästä 2017, kun elokuvateatteri KARO avaa ovensa. KARO on vuokrannut noin 10 prosenttia Okhta Mallin kaupallisesta pinta-alasta, ja sen uskotaan kasvattavan kauppakeskuksen kävijämääriä entisestään.

■ Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitsevan toisen kauppaja- ja viihdekeskuksen, Pearl Plazan asiakasmäärä sekä kokonaismyynti ovat jatkaneet kasvuaan. Kauppakeskuksessa on rikottu kävijäennätyksiä useaan otteeseen, ja tammi-maaliskuussa kävijöitä oli jopa 18 prosenttia vertailukautta enemmän. Pelkästään maaliskuussa rikottiin uusi kävijämääräennätys, kun kauppakeskuksessa vieraili kaikkiaan 826 000 kävijää.

Markkinatilanteeseen nähden Pearl Plaza pärjää erinomaisesti myös liiketilojen vuokrauksen suhteen, sillä se on ollut lähes koko toimintansa ajan täyteen vuokrattu. Kauppakeskuksen valmistuessa elokuussa 2013 useiden vuokralaisten kanssa tehtiin 3–5 vuoden määräaikaista vuokrasopimuksia, joista osa on umpeutunut tai umpeutumassa. Sopimusten uusintakerroksella sopimusehtoja on onnistuttu parantamaan, mikä osaltaan näkyy myös kauppakeskuksen tuloksessa. Sopimusten uusintaneuvottelut ajoittuvat erityisesti vuosiin 2017 ja 2018. Samaan aikaan aiemmin annettujen määräaikaisten vuokranalennusten määrää on pystytty vähentämään.

Pearl Plazan ruplamääräinen myynti kasvoi tammi-maaliskuussa 20 prosenttia ja euromääräinen myynti 59 prosenttia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

■ Muut kohteet

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

Merkittävimmät valmistuneet kohteet

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 3/2017, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Corporation 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokrasopimukset 99,78
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö- sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokrasopimukset 74,5 Aiesopimukset ja varaukset 5

*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 kohteet

■ 4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa 22. huhtikuuta 2017. Kohde luovutettiin tilaajalle jo joulukuussa 2016, mutta siellä tehtiin alkuvuoden ajan vielä joitakin viimeistelytyöitä. 4Daily on ainoa tänä vuonna Moskovassa avautuva kauppakeskus.

Kauppakeskuksen kaikkiaan 52 000 neliömetrin tiloista noin 62 prosenttia on vuokrattu, ja aiesopimuksia sekä varauksia oli 4 prosenttia (3/2017). Kauppakeskuksen ankkurivuokralainen on venäläinen Miratorg, jonka uusi konseptimyymlä on suunnattu erityisesti keskiluokalle. Kauppakeskuksen muita suurimpia vuokralaisia ovat Ohana Fitness, ja vaatekaupat Nataly, Tsenopad ja Zamanä.

Kauppakeskuksen avautuessa liikkeistä on auki noin 30 prosenttia. Tämä on Venäjän markkinoilla tyypillinen tilanne, ja johtuu muun muassa erilaisista operointi- ja myyntiluvista. SRV:n aiemmissa kauppakeskuksissa liikkeet ovat avautuneet noin 1-1,5 vuoden sisällä kauppakeskuksen avautumisesta, kauppakeskuksen kokoluokasta riippuen.

■ Papula, Viipuri

SRV rakentaa Viipurin pohjoispuolella sijaitsevaan Papulan kaupunginosaan kerrostaloasuntoja. Kaksi kerrostaloa käsittäneen Papulan ensimmäisen vaiheen kaikki asunnot on myyty. Toisen vaiheen molemmat

kerrostalot valmistuivat tammikuussa 2017. Yhteensä 110 asunnosta oli myyty tai varattu maaliskuun lopussa 60 asuntoa (42). Asunnot tuloutuvat vuoden 2017 toisen vuosineljänneksen aikana.

Suurimmat rakenteilla olevat kohteet

Nimi	Omistus, %	Kokonaisinvestointi milj. eur	Valmiusaste (%)	Valmistusajan-kohta (arvio)	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 3/2017, %
4Daily, kauppa-keskus, Moskova	Vicus 26,26 SRV 18,68 Blagosostoyanie 55,06	61	99	Q1/2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 62 Aiesopimukset ja varaukset 4

Venäjän liiketoiminnan näkymät

SRV keskittyy Venäjällä nykyisten hankkeiden viimeistelyyn ja jo rakennettujen kohteiden operointiin sekä operointitoiminnan kehittämiseen. Kauppakeskusmarkkinassa on edelleen valtava potentiaali, sillä ruplan heikko kurssi vaikuttaa siten, että keskiluokka ei matkusta entiseen tapaan ulkomaille, vaan kulutus keskittyy kotimaahan. Venäjällä on vähän moderneja kauppakeskuksia väkilukuun nähden. Esimerkiksi 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 odottaa markkinatilanteen paranemista. Kauppakeskusten myynti sijoittajille on epätodennäköistä vuoden 2017 aikana.

SRV:n Venäjän liiketoiminnan kiinteistöyhtiöiden toimintavaluutta muuttui eurosta ruplaksi vuoden 2016 aikana. 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 ruplan 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 omaperusteiset ja omakehittiset hankkeet, joista saatava kate on yleensä parempi kuin

esimerkiksi urakoinnin kate. SRV:n omakehittiset hankkeet keskittyvät kasvukeskuksiin ja pääkaupunkiseudulla erityisesti raideliikenteen läheisyyteen.

Raideliikenteen varrella olevat hankkeet

Pääkaupunkiseudun metroa laajennetaan kulkemaan Ruoholahdesta Lauttasaaren kautta Espooseen. Länsimetron ensimmäisessä vaiheessa valmistuu 14 kilometriä pitkä ratalinja Ruoholahdesta Matinkylään ja kahdeksan uutta asemaa. SRV:llä on useita hankkeita Länsimetron varrella. Länsimetron aikataulua on tarkistettu projektin aikana. Vaikka aikataulu on SRV:stä riippumattomista syistä viivästynyt, metronvarren alueita suunnitellaan ja rakennetaan parhaillaan. SRV on rakentanut muun muassa Koivusaaren metroaseman ja vastannut Otaniemen metrotunnelin sekä Kaitaan aseman ja ratalinjan louhinnasta.

■ 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 vuonna 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:n tavoitteena on noin 30 prosentin osuus. Kyseessä on suunnitteluvaraus. Espoon kaupunki on vuokrannut tontin väliaikaisesti remontissa olevan kauppakeskus Lippulaivan väistötilaksi vuoteen 2020 saakka. Espoonlahden keskuksen kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa tammikuussa 2017.

■ Niittykumpu

Espoon Niittykumpu kehittyi parhaillaan tuhansien uusien asukkaiden kaupunginosaksi, jossa on moderni metrokeskus. Kun SRV:n toteuttama uusi metrokeskus aloittaa toimintansa, vanha Niittykummun kauppakeskus puretaan, ja sen paikalle rakennetaan asuntoja. Jatkona Niittykumpuun parhaillaan kohoaville asuintaloille hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoituksena rakentaa kolme rakennusta, yhteensä 12 650 kerrosalaneliömetriä. Rakennuksiin tulee yli 200 asuntoa, ja niiden rakentaminen alkaa vuoden 2017 aikana.

■ Keilaniemi

SRV jatkaa Espoon Keilaniemen asuintornialohankkeen toteuttamisen valmisteluja. Keilaniemeen on suunnitteilla neljä asuintornia sekä pysäköintilaitos. Kohteen asemakaava on lainvoimainen, ja hankkeen eteneminen liittyy olennaisesti Kehä I:n tunnelointi- ja liikennejärjestelyihin, joita SRV parhaillaan toteuttaa.

Osana kokonaissuunnitelmaa Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti keväällä 2016 myydä Keilaniemestä kaksi asuintonttia SRV:lle. Tonttien kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitettiin toukokuussa 2016. Espoon kaupungin myyntipäätöksestä on tehty valitus hallinto-oikeuteen, ja valitus on hallinto-oikeuden käsittelyssä. 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 Vermonniitty

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 Vermonniityn pysäkin läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa, ja rakennustyöt on jo aloitettu. SRV:llä on lisäksi suunnitteluvaraus Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta.

Muut hankkeet

■ Wood City

SRV toteuttaa yhteistyössä Stora Enson kanssa Helsingin Jätkäsaaren puukaupunkikortteli Wood Cityn, jossa toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettavaa kerrostaloa yhdistyvät eloisaksi puukortteliksi yhteisellä pihalla. Uniikin puukorttelin kaikki rakennukset ovat kahdeksankerroksisia. Lisäksi kortteliin tulee kolmikerroksinen, kaikille yhteinen pysäköintitalo. Wood Cityn asuintalojen rakentaminen alkoi keväällä 2016, ja tällä hetkellä asennetaan ensimmäisen puukerrostalon elementtejä. Puukerrostalojen arvioidaan valmistuvan helmikuussa 2018, ja tämänhetkisen suunnitelman mukaan Wood City valmistuu kokonaisuudessaan loppuvuodesta 2019. Toimistotalon sijoittaja- ja vuokralaisneuvotteluita käydään parhaillaan.

■ 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 2016 kaupunginvaltuuston kokouksessa. Bunkkerin myyntipäätöksestä ja asemakaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi kaavavalituksen maaliskuun 2017 lopussa, mutta päätös ei ole vielä lainvoimainen. Myyntipäätöksestä tehty valitus on edelleen vireillä hallinto-oikeudessa. Rakennustyöt kohteessa on tarkoitus saada käyntiin vuoden 2017 aikana. 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.

■ Lapinmäentie

SRV otti tärkeän askeleen eteenpäin Helsingin Munkkivuorella sijaitsevan Lapinmäentie-hankkeen kehittämisessä ostamalla maaliskuussa määräalan Lapinmäentie 1:ssä sijaitsevasta kiinteistöstä Pohj Landlord (Finland) LLC:ltä. Kaupan yhteydessä SRV vuokraa pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella OP Tonttirahasto Ky:ltä sen samassa yhteydessä samasta kohteesta hankkimat määräalat. SRV:n ostamat ja vuokraamat määräalat yhdessä muodostavat voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin. SRV jatkaa töitä Lapinmäentien alueen kehittämiseksi elokuussa 2016 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Alueelle on suunnitteilla seitsemän uutta asuintornia säilytettävän A-tornin lisäksi. Uusiin asuintorneihin on suunniteltu kaikkiaan yli 700 asuntoa. A-tornin osalta selvitetään parhaillaan erilaisia konseptivaihtoehtoja, ja kohteeseen voi sijoittua esimerkiksi kaupan ja palveluiden tiloja sekä toimistotiloja.

■ Tampereen Kansi ja Areena

Tampereen kaupunki ja SRV allekirjoittivat kesällä 2016 toteutus sopimuksen koskien Tampereen Kansi ja Areena -hanketta. Aivan Tampereen ydinkeskustaan, rautatieaseman päälle suunniteltu kohde pitää sisällään monitoimiareenan, toimisto-, liike- ja hotellitilaa sekä asuntoja. Hankkeen arvo on yhteensä noin

500 miljoonaa euroa. Toteutus sopimukseen liittyy myös tontinvaraussopimus, jonka mukaan SRV:n muodostamalla yritysryhmittymällä on mahdollisuus ostaa tontteja uuden Ranta-Tampellan alueelta. Toteutus sopimuksesta on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Hankkeessa on parhaillaan käynnissä kehittämisvaihe, jossa neuvotellaan rahoitus ja keskeiset vuokrasopimukset lopullista investointipäätöstä varten. Raha-automaattiyhdistys (RAY) valitsi Tampereen uuden elämysareenan Suomen toisen kasinon sijoituspaikaksi jo lokakuussa 2016. Lopullinen toteutus päätös pyritään tekemään kesällä 2017, riippuen meneillään olevasta valitusprosessista sekä sijoittaja- että rahoitusneuvotteluista. Rakennustyöt on tavoitteena saada käyntiin vielä vuoden 2017 aikana.

Tonttivaranto 31.3.2017	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasisoumukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	164	274	717	1 154
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	114	152	0	267

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

Tonttivarannon m²-määrä väheni noin 20 000 m² (-2%) 31.12.2016 verrattuna.

Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. eur	31.3.2017	31.3.2016	Muutos %	31.12.2016
Omavaraisuusaste, %	36,4	36,7	-0,8	42,5
Velkaantumisaste, %	103,4	87,5	18,3	83,3
Oma pääoma	300,8	282,7	6,4	277,2
Sijoitettu pääoma	653,0	652,7	0,0	543,0
Korollinen nettovelka	311,0	247,2	25,8	246,3
Korollinen velka	352,2	370,0	-4,8	265,8
- josta lyhytaikaista velkaa	77,0	122,6	-37,2	102,6
- josta pitkäaikaista velkaa	275,2	247,4	11,2	163,2
Rahavarat	41,2	122,8		35,0
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiusliimittejä ja tililimiittisopimuksia	121,3	122,0	-0,6	122,1
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	32,0	40,3	-20,6	18,2

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 194,5 miljoonaa euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 41,2 miljoonaa euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 153,3 miljoonaa euroa. Lisäksi 100 miljoonan euron yritystodistusohjelman ei-komittoidusta limiitistä oli käyttämättä 38 miljoonaa euroa.

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

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 311,0 (247,2) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 63,8 miljoonaa euroa, lähinnä REDI-hankkeeseen sitoutuneen pääoman sekä tontinostojen vuoksi. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 67,7 (57,7) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli -52,0 (-34,5) miljoonaa euroa ja investointien nettorahavirta -0,9 (2,7) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti erityisesti asuntorakentamisen keskeneräisen tuotannon kasvaminen Suomessa sekä tonttihankinnat. Investointien nettorahavirta muodostui lähinnä kalustoinvestoinneista. Rahoituksen rahavirran vertailukaudessa näkyvät vuonna 2016 tehty hybridilainan uusinta sekä uuden 100 miljoonan euron joukkovelkakirjan nosto.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat 0,0 (-5,6) miljoonaa euroa. Nettorahoituskulujen alhaiseen tasoon vaikuttivat erityisesti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon muuttuminen 0,7 miljoonaa euroa positiiviseksi (-4,3), keskeneräiseen tuotantoon tehdyt korkoaktivoinnit sekä saadut viivästyskorot. Kymmenvuotisen korkotason noustessa nykytasosta, kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Yhtiö uskoo pitkäaikaisen korkotason jatkossa maltillisesti nousevan. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 - standardin mukaisesti vuoden alusta 0,7 (0,4) miljoonaa euroa.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 31,2 (47,6) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1-projektiin.

SRV:n Venäjän liiketoiminnan kiinteistöyhtiöiden toimintavaluutta muuttui eurosta ruplaksi vuoden 2016 aikana. 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 8,8 miljoonaa euroa (0,9 milj. euroa) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 1,6 miljoonan euron (0,1 milj. euroa) valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia valuuttakurssivoittoja 5,4 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa). Kurssivoittoja pienensi suojauksesta aiheutunut 0,9 miljoonan euron kustannus.

Henkilöstö

Henkilöstö segmenteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	31.3.2017	31.3.2016	31.3.2017, %
Suomen liiketoiminta	825	726	75
Kansainvälinen liiketoiminta	185	226	17
Muut toiminnot	94	89	9
Konserni yhteensä	1104	1041	100

SRV:n henkilöstömäärä kasvoi tasaisesti vuonna 2017, ja maaliskuun lopussa yrityksessä oli töissä 1 104 (1 041) henkilöä, joista toimihenkilöitä oli keskimäärin 883 (818). Kasvu on ollut vahvaa Suomen liiketoiminnassa johtuen lukuisten suurhankkeiden, kuten REDIn, Keski-Suomen Sairaala Novan ja TAYSin etupihan etenemisestä. Kansainvälisen liiketoiminnan henkilöstömäärä on vähentynyt Okhta Mall -kauppakeskuksen valmistumisen myötä.

Emoyhtiön palveluksessa oli katsauskauden lopussa 63 (57) toimihenkilöä. Maaliskuun lopussa SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 28 (26) työharjoittelijaa ja opinnäytetyöntekijää.

Vuoden 2017 alussa järjestettiin strategiatilaisuudet yli 200 työntekijälle. Tilaisuuksien tavoitteena oli saada kokonaisnäkemys strategisten kehitysohjelmien toimeenpanon etenemisestä. Vuoden 2017 alussa aloitettiin lisäksi johdon valmennusohjelma ”SRV Leader 2020”. Noin vuoden mittaiseen ohjelmaan osallistuu noin 40 SRV:n johtajaa sekä Suomesta että Venäjältä.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena vuoden 2016 vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2016 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 vuoden 2016 aikana. 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. SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruflan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruflan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euroon olisi tilinpäätöshetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin 14 miljoonaa euroa. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Näissä 10 prosentin muutos olisi vastaavasti vaikuttanut SRV:n tulokseen noin 14 miljoonaa euroa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.3.2017. Kokous vahvisti tilinpäätöksen sekä myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2016.

Osingonjako

Osingon määräksi vahvistettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,10 euroa osakkeelta. Osingonmaksun täsmäytyspäivä oli 27.3.2017, ja osingot maksettiin 3.4.2017.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi (6) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen **Minna Alitalo**, **Olli-Pekka Kallasvu**, **Ilpo Kokkila** ja **Timo Kokkila**. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin, **Juhani Elomaa** ja **Juhani Hintikka**. Ilpo Kokkila valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

Tilintarkastaja

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2018 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii **Samuli Perälä**, KHT.

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 enintään 6 049 957 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 6 049 957 osaketta, joka on 10 % kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 6 049 957 osaketta Nasdaq OMX 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, kuitenkin enintään yhteensä 6 049 957 osaketta.

Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä.

Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 22.3.2016 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiöjärjestyksen 8 § muutettiin kuulumaan seuraavasti:
8 § Yhtiön tilintarkastajana tulee olla Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullisen tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastaja. Tilintarkastajan toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytyminen ja valiokuntien kokoonpanot

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 23.3.2017. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin **Olli-Pekka Kallasvuo**. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin **Minna Alitalo** ja jäseniksi **Juhani Elomaa** ja **Timo Kokkila**. HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin **Ilpo Kokkila** ja jäseniksi **Juhani Hintikka** ja **Olli-Pekka Kallasvuo**.

SRV Yhtiöt Oyj luovutti omia osakkeitaan osana monivuotista kannustinjärjestelmää

SRV Yhtiöt Oyj päätti 2. helmikuuta 2017 luovuttaa yhteensä 206 476 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta vastikkeetta yhtiön osakeperusteiseen palkitsemisjärjestelmään kuuluville henkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. Järjestelmän ansaintajakso oli vuosina 2014–2016.

Osakkeiden luovuttaminen suunnatulla maksuttomalla osakeannilla perustui SRV Yhtiöt Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen 22.3.2016 antamaan valtuutukseen. Osakeperusteista palkitsemisjärjestelmää on kuvattu tarkemmin 20.2.2014 annetussa pörssitiedotteessa.

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 31.3.2017 yhteensä 7 506 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä oli 31.3.2017 4,40 euroa (5,43 euroa 31.12.2016, muutos -19 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 5,74 euroa ja alin 4,17 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli vuoden lopussa 4,32 euroa. 31.3.2017 osakkeiden markkina-arvo oli 262,2 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 1,7 milj. kappaletta ja vaihtoarvo oli 8,4 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli maaliskuun lopussa 918 599 osaketta (1,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Vuoden 2017 aikana SRV Yhtiöt Oyj on luovuttanut 206 476 omaa osakettaan kannustinjärjestelmien toteuttamiseen.

Taloudelliset tavoitteet

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjaavat helmikuussa 2017 vahvistetut strategiakauden 2017–2020 tavoitteet:

- 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
- Sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 12 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa
- Tavoitteena on jakaa vakaata osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu heikkoon, mutta vakaaseen talouskasvuun Suomessa sekä Venäjän talouden lievään vahvistumiseen ja vakiintumiseen. Lisäksi se edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden merkittävää kasvua. Venäjällä toiminta on siirtynyt kauppakeskusten operointivaiheeseen. Uusien hankkeiden kehittämistä jatketaan ja niitä voidaan aloittaa konsernin pääomarakenteen salliessa ja kohteiden taloudellisten kriteerien täytyessä.

Kannattavuustavoitteisiin päästään oman toiminnan tehostamisen lisäksi valikoimalla entistä tarkemmin tulevat hankkeet niiden kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta.

Näkymät vuodelle 2017

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2017 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksen mukainen 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.

Omaperusteisen asuntotuotannon asunnot valmistuvat vuoden 2017 aikana vuotta 2016 tasaisemmin, mutta merkittävä osa liikevoitosta muodostuu kuitenkin toisella vuosipuoliskolla. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2017 aikana valmistuu 816 omaperusteista asuntoa.

Konsernin koko vuoden 2017 liikevaihdon arvioidaan kasvavan ja liikevoiton paranevan vuoteen 2016 verrattuna (liikevaihto 884 milj. euroa ja liikevoitto 27,7 milj. euroa). Strategian mukaiseen kannattavuustasoon päästään kuitenkin vasta strategiakauden loppupuolella 2019–2020.

Kaikkien SRV:n Venäjän tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi vuoden 2016 aikana. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille ja voi vaikuttaa koko vuoden liikevoiton määrään.

Espoo 26.4.2017

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

27.4.2017 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-3/ 2017	1-3/ 2016	1-12/ 2016
Liikevaihto	223,7	143,8	884,1
Liikevoitto	7,3	0,0	27,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	3,3	0,0	3,1
Tulos ennen veroja	7,3	-5,5	16,4
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	3,3	-3,9	1,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	6,4	-4,7	13,9
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾	8,8	-6,8	5,0
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	6,5	0,5	6,1
Sijoitettu pääoma	653,0	652,7	596,2
Omavaraisuusaste, %	36,4	36,7	38,3
Korollinen nettovelka	311,0	247,2	246,3
Velkaantumisaste, %	103,4	87,5	83,4
Tilaukanta	1 722,0	1 572,1	1 758,5
Uudet sopimukset	155,4	126,5	1 013,1
Henkilöstö keskimäärin	1 099	1 039	1 089
Osakekohtainen tulos, euroa	0,09	-0,11	0,15
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa	0,09	-0,11	0,15
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	5,08	4,75	5,00
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	4,32	3,71	4,25
Osakekohtainen osinko, euroa	0,10	0,10	0,10
Osinko tuloksesta, %	105,3	neg.	67,6
Efektiiivinen osinkotuotto, %	2,3	2,8	1,8
Hinta/voitto -suhde	46,3	neg.	36,7
Osakkeen kurssikehitys:			
Kurssi kauden lopussa, euroa	4,40	3,53	5,43
Keskikurssi, euroa	4,94	3,14	4,07
Alin kurssi, euroa	4,17	2,60	2,60
Ylin kurssi, euroa	5,74	3,57	5,58
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	262,2	209,5	322,4
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	1 705	1 217	6 355
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	2,9	2,1	10,7
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	59 478	59 331	59 349
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl	59 478	59 362	59 576
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	59 581	59 337	59 375

¹⁾ 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	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä katsauskauden aikana

27.4.2017 klo 8.30

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	1-3/ 2017	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016
Liikevaihto	223,7	328,7	193,1	218,5	143,8
Liikevoitto	7,3	16,2	7,3	4,1	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	0,0	3,2	-3,4	-5,6	-5,6
Tulos ennen veroja	7,3	19,4	3,9	-1,5	-5,5
Tulouttamaton tilauskanta 1)	1 722,0	1 758,5	1 888,1	2 021,6	1 572,1
Uudet sopimukset	155,4	183,2	54,9	648,6	126,5
Tulos/osake, eur	0,09	0,26	0,04	-0,04	-0,11
Oma pääoma/osake, eur 1)	4,32	4,25	3,81	3,71	3,71
Osakkeen päätöskurssi, eur 1)	4,40	5,43	4,40	4,00	3,53
Omavaraisuusaste, % 1)	36,4	38,3	37,8	36,9	36,7
Korollinen nettovelka 1)	311,0	246,3	285,0	291,2	247,2
Velkaantumisaste, % 1)	103,4	83,4	99,7	103,1	87,5

1) Kauden lopussa

Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2017	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016
Suomen liiketoiminta	219,3	319,3	180,9	200,4	131,5
- toimitilarakentamisen osuus	164,4	167,4	141,4	143,8	106,9
- asuntorakentamisen osuus	54,8	151,9	39,5	56,6	24,6
Kansainvälinen liiketoiminta	4,4	9,4	12,1	18,4	12,4
Muut toiminnot	4,4	4,0	4,0	4,0	4,0
Eliminoinnit	-4,5	-4,1	-3,9	-4,3	-4,0
Konserni yhteensä	223,7	328,7	193,1	218,5	143,8

Liikevoitto (milj. euroa)	1-3/ 2017	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016
Suomen liiketoiminta	5,0	21,8	6,6	7,6	2,2
Kansainvälinen liiketoiminta	3,2	-2,8	1,2	-1,5	-1,1
Muut toiminnot	-0,8	-2,8	-0,4	-2,0	-1,1
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	7,3	16,2	7,3	4,1	0,0

Liikevoitto %	1-3/ 2017	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016
Suomen liiketoiminta	2,3	6,8	3,6	3,8	1,7
Kansainvälinen liiketoiminta	71,3	-29,4	9,5	-8,0	-8,6
Konserni yhteensä	3,3	4,9	3,8	1,9	0,0

27.4.2017 klo 8.30

Tilaukanta (milj. euroa)	31.3.17	31.12.16	30.9.16	30.6.16	31.3.16
Suomen liiketoiminta	1 691,3	1 726,1	1 851,3	1 972,6	1 511,7
- toimitilarakentamisen osuus	1 057,7	1 163,5	1 293,8	1 426,6	972,9
- asuntorakentamisen osuus	633,7	562,6	557,5	546,0	538,9
Kansainvälinen liiketoiminta	30,6	32,4	36,8	49,0	60,3
Konserni yhteensä	1 722,0	1 758,5	1 888,1	2 021,6	1 572,1
- josta myyty osuus	1 437	1 482	1 623	1 720	1 269
- josta myymätön osuus	285	276	265	301	303
Tilaukanta, asuntorakentaminen					
Suomessa (milj. euroa)	31.3.17	31.12.16	30.9.16	30.6.16	31.3.16
Urakat ja neuvottelu-urakat	196	193	122	107	115
Rakenteilla, myyty tuotanto	164	105	181	150	134
Rakenteilla, myymätön tuotanto	243	222	227	251	249
Valmis, myymätön tuotanto	30	43	28	37	40
Asuntorakentaminen yhteensä	634	563	557	546	539
Sijoitettu pääoma					
(milj. euroa)	31.3.17	31.12.16	30.9.16	30.6.16	31.3.16
Suomen liiketoiminta	342,9	333,0	364,5	357,0	324,6
Kansainvälinen liiketoiminta	270,1	250,8	227,3	224,7	217,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	40,0	12,4	16,9	46,0	110,7
Konserni yhteensä	653,0	596,2	608,7	627,7	652,7
Asuntotuotanto Suomessa					
(kpl)	1-3/ 2017	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016
Asuntomyynti yhteensä	356	681	335	151	93
-Omaoperusteinen tuotanto	266	151	165	100	93
-Sijoittajamyynti ²⁾	90	530	170	51	0
Omaoperusteinen tuotanto					
-asuntoaloitukset	282	199	52	148	55
-valmistuneet	42	420	0	53	30
-tuloutuneet asunnot	76	389	26	58	26
-valmiit myymättömät	77	111	80	106	111
Rakenteilla yhteensä ¹⁾					
- urakat ¹⁾	586	441	319	138	138
- neuvottelu-urakat ¹⁾	164	441	619	661	555
- sijoittajamyntä tuotanto ¹⁾²⁾	1 068	978	448	278	227
- omaoperusteinen tuotanto ¹⁾	1 076	836	1 057	1 005	910
-josta myydyt ¹⁾	634	444	681	543	502
-josta myymättömät ¹⁾	442	392	376	462	408

1) kauden lopussa

2) sijoittajamyntä, neuvottelu-urakointi

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2017: TAULUKKO-OSA

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

1) Osavuositarkastus 1.1. - 31.3.2017

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2016 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2017 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2016 laatimisperiaateissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat.

SRV on tarkentanut SRV:n omistamien ja rakentamattomien vaihto-omaisuustonttien rakentamissuunnitelmista aiheutuneiden menojen aktivointikäytäntöä.

Uuden käytännön mukaan nämä menot ovat aktivointikelpoisia, kun niiden voidaan luotettavalla tavalla katsoa vaikuttavan positiivisesti tontin tai projektin arvoon. Aikaisemman käytännön mukaan menojen aktivointi edellytti rakentamisen käynnistämispäätöksen tekemisen. Yhtiön näkemyksen mukaan aktivointikäytännön tarkentamisella ei olisi ollut olennaista vaikutusta osavuositarkastuksessa esitettyihin vertailukausiin.

SRV on muuttanut rahavirtalaskelman esittämistapaa IAS 7-standardin suosittelemaan suoraan esittämistapaan. Lisäksi oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot on siirretty esitettäväksi liiketoiminnan rahavirran sijaan rahoituksen rahavirrassa. Osavuositarkastuksen vertailukauden rahoituslaskelmat on oikaistu vastaamaan uutta esittämistapaa.

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 2016 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

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.

27.4.2017 klo 8.30

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2017	1-3/ 2016	muutos meur	muutos, %	1-12/ 2016
Liikevaihto	223,7	143,8	79,9	55,5	884,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,7	0,2	0,5	235,7	2,1
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	20,5	25,6	-5,1		37,8
Aineiden ja palveluiden käyttö	-216,5	-145,8	-70,6	48,4	-797,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-19,0	-17,7	-1,4	7,7	-73,0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	4,5	-1,3	5,8		7,4
Poistot ja arvonalentumiset	-0,9	-0,8	-0,1		-6,6
Liiketoiminnan muut kulut	-5,7	-4,0	-1,7	41,3	-26,3
Liikevoitto	7,3	0,0	7,3		27,7
Rahoitustuotot	2,9	0,7	2,1	284,9	7,0
Rahoituskulut ^{*)}	-2,9	-6,3	3,5	-54,8	-18,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,0	-5,6	5,6		-11,3
Tulos ennen veroja	7,3	-5,5	12,8		16,4
Tuloverot	-0,7	0,8	-1,6		-2,0
Katsauskauden tulos	6,5	-4,7	11,3		14,4
Jakautuminen					
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	6,4	-4,7			13,9
Määräysvallattomille omistajille	0,1	-0,1			0,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	0,09	-0,11			0,15
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	0,09	-0,11			0,15
^{*)} josta käypään arvoon arvostettavan korkojohdannaisen osuus	0,7	-4,3			-4,7
Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2017	1-3/ 2016			1-12/ 2016
Katsauskauden tulos	6,5	-4,7			14,4
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:					
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0			0,3
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,0			-0,1
Muuntoerot	1,2	0,7			3,8
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	7,6	0,2			11,4
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	8,8	0,9			15,5
Katsauskauden laaja tulos	15,4	-3,8			29,9
Jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	15,3	-3,8			29,4
Määräysvallattomille omistajille	0,1	-0,1			0,5

27.4.2017 klo 8.30

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	31.3.17	31.3.16	muutos, %	31.12.16
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	11,7	11,9	-1,6	12,0
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	1,9	1,8	3,0	1,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	223,6	206,1	8,5	211,5
Muut rahoitusvarat	13,9	12,4	12,6	13,9
Saamiset	0,0	1,3	-97,5	0,0
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	57,5	31,2	84,0	55,9
Laskennalliset verosaamiset	9,9	8,6	14,3	9,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä	320,2	275,1	16,4	306,1
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	447,0	364,8	22,5	400,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	121,3	122,1	-0,7	116,6
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0,0	1,1	-100,0	1,1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,1	3,7	-14,6	3,9
Rahavarat	41,2	122,8	-66,5	54,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	612,6	614,5	-0,3	576,4
VARAT YHTEENSÄ	932,9	889,6	4,9	882,5
Konsernitase (milj. euroa)	31.3.17	31.3.16	muutos, %	31.12.16
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	141,5	141,5	0,0	141,5
Muuntoerot	16,8	-6,3	-366,1	8,0
Arvonmuutosrahasto	-1,1	-1,4	-19,2	-1,1
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0	61,7	-27,1	45,0
Kertyneet voittovarot	97,1	83,4	16,5	100,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	302,4	281,9	7,3	297,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	-1,7	0,7		-1,8
Oma pääoma yhteensä	300,8	282,7	6,4	295,3
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	4,0	2,6	55,6	4,2
Varaukset	7,7	6,1	25,5	7,8
Korolliset velat	275,2	247,4	11,2	227,2
Muut velat	16,7	7,8	113,9	14,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	303,6	263,9	15,0	253,2
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	243,8	214,3	13,8	253,4
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,0	1,5	-32,9	0,0
Varaukset	6,7	4,7	43,9	6,8
Korolliset velat	77,0	122,6	-37,2	73,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	328,5	343,0	-4,2	334,0
Velat yhteensä	632,1	607,0	4,1	587,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	932,9	889,6	4,9	882,5

27.4.2017 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2017	1-3/ 2016	1-12/ 2016
Liiketoiminnan rahavirrat			
Myynnistä saadut maksut	221,0	134,3	881,6
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,7	0,2	2,1
Maksut liiketoiminnan kuluista	-261,2	-165,8	-838,9
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-39,5	-31,3	44,8
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,3	0,1	0,2
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-13,7	-0,6	-9,9
Maksetut välittömät verot	1,0	-0,8	-4,0
Liiketoiminnan rahavirta	-52,0	-32,8	31,1
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,6	-2,0	-5,4
Investoinnit sijoituksiin	0,0	0,2	-7,8
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-0,3	0,0	-30,7
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	0,0	4,5	4,5
Investointien rahavirta	-0,9	2,7	-39,4
Rahoituksen rahavirta:			
Lainojen nostot	56,6	100,0	171,4
Lainojen takaisinmaksut	-40,4	-1,2	-116,2
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0,0	45,0	45,0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0,0	-28,3	-45,0
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0,0	-1,3	-1,6
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3,9	-1,8	-3,3
Yhtiölainojen muutos	32,1	-1,2	-16,8
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	0,7	6,6	0,1
Maksetut osingot	-6,0	0,0	-5,9
Rahoituksen rahavirta	39,2	117,8	27,7
Rahavarojen lisäys	-13,8	87,8	19,5
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,4	0,0	0,1
Rahavarat tilikauden alussa	54,6	35,0	35,0
Rahavarat tilikauden lopussa	41,2	122,8	54,6

27.4.2017 klo 8.30

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto erot	Arvon- muutos rahasto	Kerty- neet voitto varat	Yhteensä		
1.1-31.3.2017 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2017	3,1	141,5	45,0	8,0	-1,1	100,6	297,1	-1,8	295,3
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	8,8	0,0	6,4	15,3	0,1	15,4
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	-0,8	-0,8	0,0	-0,8
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2	0,0	-3,2
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.3.2017	3,1	141,5	45,0	16,8	-1,1	97,1	302,4	-1,7	300,8
1.1-31.3.2016 (milj. euroa)									
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	0,9	0,0	-4,7	-3,8	-0,1	-3,8
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,9	-5,9	0,0	-5,9
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	0,0	0,0
Oma pääoma 31.3.2016	3,1	141,5	61,7	-6,3	-1,4	83,4	282,0	0,7	282,7
1.1-31.12.2016 (milj. euroa)									
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	15,2	0,3	13,9	29,4	0,5	29,9
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	0,0	0,0	0,0	0,0
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	0,0	0,0	0,0	-3,1	-3,1	0,0	-3,1
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,1	-3,1
Oma pääoma 31.12.2016	3,1	141,5	45,0	8,0	-1,1	100,6	297,1	-1,8	295,3

27.4.2017 klo 8.30

6) Konsernin vastuusitoumukset (milj. euroa)	31.3.17	31.3.16	muutos, %	31.12.16
Omasta puolesta annetut vakuudet Annetut kiinteistökiinnitykset 1)	110,2	89,9	22,5	70,8
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	31,2	47,6	-34,5	31,2
Tonttien ostositoumukset	31,3	114,5	-72,6	37,9
Ehdolliset velat (vuokratontit)	84,1	5,6	1392,6	59,8

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	3/2017 Käyvät arvot		3/2016 Käyvät arvot		12/2016 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4
Koronvaihtosopimukset	0,0	7,3	0,0	7,6	0,0	8,0
		3/2017		3/2016		12/2016
Johdannaissopimusten nimellisarvot						
Valuuttatermiinit		0,0		0,0		37,0
Koronvaihtosopimukset		100,0		100,0		100,0

7) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2017	1-3/ 2016	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2016
Suomen liiketoiminta	219,3	131,5	87,8	66,8	832,2
Kansainvälinen liiketoiminta	4,4	12,4	-7,9	-64,1	52,4
Muut toiminnot	4,4	4,0	0,5	11,9	15,9
Eliminoinnit	-4,5	-4,0	-0,4		-16,3
Konserni yhteensä	223,7	143,8	79,9	55,5	884,1

Liikevoitto (milj. euroa)	1-3/ 2017	1-3/ 2016	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2016
Suomen liiketoiminta	5,0	2,2	2,8	123,2	38,3
Kansainvälinen liiketoiminta	3,2	-1,1	4,2		-4,2
Muut toiminnot	-0,8	-1,1	0,3		-6,4
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0
Konserni yhteensä	7,3	0,0	7,3		27,7

Liikevoitto %	1-3/ 2017	1-3/ 2016
Suomen liiketoiminta	2,3	1,7
Kansainvälinen liiketoiminta	71,3	-8,6
Konserni yhteensä	3,3	0,0

27.4.2017 klo 8.30

Varat (milj. euroa)	31.3.2017	31.3.2016	muutos, meur	muutos, %	31.12.2016
Suomen liiketoiminta	578,2	515,5	62,7	12,2	569,2
Kansainvälinen liiketoiminta	303,3	246,0	57,3	23,3	288,0
Muut toiminnot	463,2	524,9	-61,8	-11,8	502,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-411,7	-396,8	-15,0		-477,4
Konserni yhteensä	932,9	889,6	43,2	4,9	882,5
Velat (milj. euroa)	31.3.2017	31.3.2016	muutos, meur	muutos, %	31.12.2016
Suomen liiketoiminta	359,8	364,7	-4,9	-1,3	353,9
Kansainvälinen liiketoiminta	173,2	175,0	-1,8	-1,0	175,9
Muut toiminnot	255,7	294,0	-38,3	-13,0	279,8
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-156,7	-226,8	70,1		-222,4
Konserni yhteensä	632,1	607,0	25,2	4,1	587,2
Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	31.3.2017	31.3.2016	muutos, meur	muutos, %	31.12.2016
Suomen liiketoiminta	342,9	324,6	18,3	5,6	333,0
Kansainvälinen liiketoiminta	270,1	217,4	52,7	24,3	250,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	40,0	110,7	-70,8	-63,9	12,4
Konserni yhteensä	653,0	652,7	0,3	0,0	596,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	31.3.2017	31.3.2016	muutos, meur	muutos, %	31.12.2016
Suomen liiketoiminta	6,5	3,0	3,6	120,6	12,0
Kansainvälinen liiketoiminta	8,6	-0,8	9,4		0,9
Konserni yhteensä	6,5	0,5	6,0	1156,2	6,1
8) Vaihto-omaisuus (milj. euroa)	31.3.2017	31.3.2016	muutos, meur	31.12.2016	
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	212,0	192,1	19,9	183,7	
Suomen liiketoiminta	120,5	120,7	-0,3	95,2	
Kansainvälinen liiketoiminta	91,6	71,4	20,2	88,5	
Keskeneräiset työt	199,3	125,2	74,1	170,3	
Suomen liiketoiminta	190,7	122,2	68,5	162,2	
Kansainvälinen liiketoiminta	8,6	3,0	5,5	8,2	
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	29,0	39,3	-10,3	38,3	
Suomen liiketoiminta	29,0	38,9	-10,0	38,1	
Kansainvälinen liiketoiminta	0,1	0,4	-0,3	0,2	
Muu vaihto-omaisuus	6,7	8,2	-1,5	7,9	
Suomen liiketoiminta	6,5	6,7	-0,2	7,8	
Kansainvälinen liiketoiminta	0,1	1,5	-1,3	0,2	
Vaihto-omaisuus yhteensä	447,0	364,8	82,2	400,3	
Suomen liiketoiminta	346,7	288,6	58,1	303,3	
Kansainvälinen liiketoiminta	100,3	76,3	24,1	97,0	

27.4.2017 klo 8.30

9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.3.17						
Johto ja hallitus	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	39,7	0,0	0,5	17,2	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	3,4	0,0	0,7	52,6	0,7
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,5	43,1	0,0	1,2	69,8	0,7

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.3.16						
Johto ja hallitus	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	20,4	0,0	0,0	1,6	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	3,9	0,0	0,4	38,6	4,8
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,7	24,2	0,0	0,5	40,2	4,8

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.12.16						
Johto ja hallitus	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	123,1	0,0	0,7	19,0	0,2
Osakkuusyhtiöt	0,0	53,6	0,0	2,3	48,7	1,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,5	176,7	0,0	3,0	67,8	1,2