

SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2017

Liikevaihto edelleen kasvussa, operatiivinen liikevoitto parani

Tammi-syyskuu 2017 lyhyesti:

- **Liikevaihto** kasvoi 776,9 (555,5 1–9/2016) milj. euroon (kasvu 40 %). Liikevaihtoa paransi Suomen liiketoiminnan liikevaihdon kasvu, kasvu oli suurinta Suomen asuntorakentamisessa.
- **Operatiivinen liikevoitto*** oli 14,5 (10,9) milj. euroa (kasvu 33 %). Operatiiviseen liikevoittoon vaikuttivat positiivisesti Suomen liiketoiminnan liikevaihdon kasvu ja viime vuoden vastaava ajankohtaa suurempi tuloutuneiden omaperusteisten asuntojen määrä. Operatiivista liikevoittoa heikensivät eräiden rakenteilla olevien hankkeiden kustannusten nousu sekä yhden jo valmistuneen projektin kuluvaikutus.
- **Liikevoitto** laski 5,7 (11,4) milj. euroon. Liikevoittoa heikensi kansainvälisen liiketoiminnan tuloksen lasku -13,2 (-1,4) milj. euroon. Kansainvälisen liiketoiminnan tulokseen vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka vaikutus oli -8,9 milj. euroa.
- **Tulos ennen veroja** oli -4,7 (-3,1) milj. euroa.
- **Tulos per osake** oli -0,13 (-0,11) euroa.
- **Tilaukanta** kauden lopussa oli 1 535,7 (1 888,1) milj. euroa. Tilaukanta on laskenut, koska viime vuonna vastaavana ajankohtana tilaukantaan kirjattiin useita suuria hankkeita, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova.
- **Omavaraisuusaste** oli 34,0 (37,8) prosenttia ja **velkaantumisaste** 123,4 (99,7) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja velkaantumisasteen muutokseen vaikuttivat ruplan heikentynyt kurssi ja sitoutuneen pääoman kasvun johdosta lisääntynyt nettovelka.

**Yhtiön toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi tuloksen osalta otettiin 20.7.2017 alkaen käyttöön uusi "operatiivisen liikevoiton" -käsite, joka eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset.*

Heinä-syyskuu 2017 lyhyesti:

- **Liikevaihto** kasvoi 268,3 (193,1 7–9/2016) milj. euroon. Liikevaihtoa paransi Suomen liiketoiminnan liikevaihdon kasvu, kasvu oli suurinta Suomen asuntorakentamisessa.
- **Operatiivinen liikevoitto** nousi 9,0 (6,7) milj. euroon. Liikevoittoa kasvatti erityisesti tuloutuneiden omaperusteisten asuntojen määrä 213 (26).
- **Liikevoitto** oli 7,7 (7,3) milj. euroa. Liikevoittoa heikensi kansainvälisen liiketoiminnan tulos, josta ruplan kurssivaikutus -1,3 milj. euroa.
- **Tulos ennen veroja** oli 3,3 (3,9) milj. euroa.
- **Tulos per osake** oli 0,04 (0,04) euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- SRV ilmoitti lokakuussa myyvänsä Helsingin Jätkäsaareen rakennettavan Wood Cityn toimistorakennuksen ja merkittävän osan pysäköintitalosta Supercellille. Kaupan toteutumisen edellytyksenä ovat lopulliset sopimukset, jotka allekirjoitetaan arviolta vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä. Rakennustyöt voidaan aloittaa aikaisintaan keväällä 2018. Lopullista kauppahintaa ei julkisteta.

- SRV:n kehittämä Tampereen Kansi ja Areena -hanke otti jälleen merkittävän askeleen kohti lopullista toteutumistaan lokakuussa, kun SRV ja hankkeen sijoittajakumppanit LähiTapiola-ryhmä ja OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöt solmivat yhteisyrittäyssopimuksen. Samassa yhteydessä SRV allekirjoitti monitoimiareenan osakassopimuksen projektiyhtiön puolesta yhdessä Tampereen kaupungin kanssa. Hankkeen sijoittajakumppanit tulevat mukaan projektiyhtiön omistajiksi, kun lopullinen investointipäätös on tehty. Hankkeen rahoittajiksi ovat lähtemässä Nordea, OP Tampere, Handelsbanken ja LähiTapiola (Yritysrahoitus I Ky). Osakassopimus on aiemmin kerrotun mukaisesti ehdollinen valtiontuen varmistumiselle ja sopimuksen muiden ennakkoehtojen täyttymiselle. Hallitus esitti 17.10.2017 antamassaan vuoden kolmannessa lisätalousarviossa tuen myöntämistä hankkeelle. Lokakuussa julkaistiin myös Areenan hotellitoimija, Lapland Hotels sekä ravintolapalveluista vastaavaksi valittu Restamax. Lisäksi SM-liigajoukkueet Tappara ja Ilves solmivat yhteistyösopimuksen Kansi ja Areena -hankkeen kanssa.
- SRV kertoi 26.10. kehittäneensä uuden asumiskonseptin, jonka tavoitteena on rakentaa koteja, joissa kuukausittaiset omistusasumisen kulut jäävät alueen vuokratasoa edullisemmiksi. Ensimmäistä mallikohdetta ryhdytään rakentamaan Vantaan Keimolanmäkeen maaliskuussa 2018. Kotien kohderyhmänä ovat lapsiperheet ja ensiasunnon ostajat.

Näkymät vuodelle 2017

- Konsernin koko vuoden 2017 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2016 verrattuna (liikevaihto 884 milj. euroa). Mikäli ruplan kurssi säilyy vuoden 2017 toisen vuosineljänneksen lopun tasolla, liikevoiton arvioidaan heikkenevän, mutta operatiivisen liikevoiton paranevan vuoteen 2016 verrattuna (liikevoitto 27,7 milj. euroa ja operatiivinen liikevoitto 26,3 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 syyskuussa 2016. Toimintavaluuttaa koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille, mikä voi vaikuttaa koko vuoden liikevoiton määrään.

Toimitusjohtajan katsaus

Tammi-syyskuun operatiivinen liikevoitto parani, mutta liikevoitto jäi ruplan kurssin vuoksi viime vuoden vastaavasta ajankohdasta. Tavoitteenamme on ollut kasvattaa Suomen asuntorakentamisen osuutta liikevaihdostamme, ja asunnot olivatkin tuloksemme vahva tukijalka. Parhailaankin koteja rakennetaan 38 eri kohteessa, kaikkiaan 3 346 kappaletta. Kolmannen vuosineljänneksen aikana tuloutimme kaikkiaan 213 asuntoa. Koska tänä vuonna tuloutuu yli 800 asuntoa, viimeiselle vuosineljännekselle osuu viime vuoden tavoin kaikkein suurin potti, yli 360 asuntoa.

Asuntoliiketoimintaamme kehitetään jatkuvasti vastaamaan ihmisten ja kaupunkien tarpeita. Asuntokaupan vahva vire näkyy markkinoilla. Erityisen kysyttyjä asuntoja kuluttajakaupassa ovat edelleen kaupunkien keskustoihin rakennettavat pienet asunnot. Myös erilaiset asuntorahastot ja institutionaaliset sijoittajat ovat aktiivisia asuntomarkkinoilla. Määrävin tekijä asuntokauppapäätökseen on edelleen kuitenkin asunnon hinta. Tästä syystä SRV on kehittänyt uuden asuntokonseptin, jonka asiakkaiksi tavoitellaan erityisesti lapsiperheitä. Tavoitteenamme on, että näissä uuden asumiskonseptin kodeissa kuukausittaiset asumiskulut jäivät alueen vuokratasoa edullisemmiksi.

Kansainvälisen liiketoimintamme liikevaihto laski edelleen odotetusti, sillä olemme siirtyneet kauppakeskusten valmistumisen myötä niiden operointivaiheeseen. Ruplan laskennalliset kurssimuutokset ovat syöneet tulostamme merkittävästi tänä vuonna, erityisesti toinen vuosineljännes oli todella haastava. Kauppakeskusten operatiivinen toiminta kuitenkin paranee koko ajan, ja myynti- ja kävijämäärät ovat edelleen kasvussa.

Katsauskauden jälkeen saimme hyviä uutisia kahden ison kehitteillä olevan hankkeemme osalta. Tampereen Kansi ja Areena -projekti eteni jälleen merkittävän harppauksen kohti lopullista toteutumista, kun allekirjoitimme yhdessä sijoittajakumppaneidemme kanssa yhteisyrityssopimuksen ja kaupungin monitoimiareenan osakassopimuksen projektiyhtiön puolesta.

Positiivinen asia oli myös Keilaniemi -hankkeen valituksen hylkäys hallinto-oikeudessa. Vaikka tornitalojen rakennustöihin päästään vasta Kehä I:n tunnelihankkeen valmistuttua, eli vuonna 2019, on Keilaniemi jälleen ikävä osoitus suomalaisesta valittamisen kulttuurista. Vaikka on tärkeää, että ihmisillä on mahdollisuus kertoa mielipiteensä jo hankkeiden valmistelu- ja kaavoitusvaiheessa, on hyvä muistaa, että yksikin valitus voi vaikuttaa koko alueen palvelutarjontaan ja siten tuhansien kaupunkilaisten elämään. REDI on tästä hyvä esimerkki – ilman siitä tehtyä valitusta alueen asukkailla olisi ollut jo jonkin aikaa käytössään kattavat kauppakeskuksen palvelut.

Aivan REDIn naapuriin toteutettu Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus oli yksi katsauskauden jälkeen lokakuussa luovutetuista hankkeistamme ja jälleen yksi hieno merkintä SRV:n vahvaan sairaala- ja hyvinvoinnin rakentamisen portfolioon, jonka osuus liikevaihdostamme on noin 16 prosenttia. Nyt rakenteilla olevien suurien sairaalaprojektien, kuten Tays Etupihan, Keski-Suomen sairaala Novan ja Helsinkiin tulevan Uuden lasten sairaalan lisäksi olemme valikoituneet jatkoon kahdessa uudessa sairaalahanketta koskevassa kilpailussa: Vaasan keskussairaalan laajennusosa sekä Kanta-Hämeen sairaanhoitopiirin uusi terveydenhuollon palvelukeskus. Yhteensä näiden kahden ensi vuoden alussa ratkeavan hankkeen arvo on lähes 400 miljoonaa euroa.

Koko vuoden tuloksemme painottuu jälleen viimeiselle vuosineljännekselle. Uskon, että pääsemme projektien osalta loppuvuoden tavoitteeseen ja pystymme saavuttamaan edellisen osavuositarkastuksen yhteydessä linjatut uudet tavoitteet.

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja

Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2017	1-9/ 2016	muutos	muutos , %	7-9/ 2017	7-9/ 2016	1-12/ 2016	edelliset 12 kk
Liikevaihto	776,9	555,5	221,4	39,9	268,3	193,1	884,1	1 105,5
Operatiivinen liikevoitto	14,5	10,9	3,6	33,2	9,0	6,7	26,3	30,0
Operatiivinen liikevoitto, %	1,9	2,0			3,4	3,5	3,0	2,7
Liikevoitto ^{*)}	5,7	11,4	-5,8	-50,4	7,7	7,3	27,7	21,9
Liikevoitto, %	0,7	2,1			2,9	3,8	3,1	2,0
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.**)	-10,4	-14,5	4,1		-4,4	-3,4	-11,3	-7,2
Tulos ennen veroja	-4,7	-3,1	-1,6		3,3	3,9	16,4	14,7
Tulouttamaton tilauskanta	1 535,7	1 888,1	-352,5	-18,7			1 758,5	
Uudet sopimukset	458,5	829,9	-371,5	-44,8	162,6	54,9	1 013,1	641,7
Katsauskauden tulos	-5,6	-2,6			3,3	3,3	14,4	11,4
Katsauskauden tulos, %	-0,7	-0,5			1,2	1,7	1,6	1,0
^{*)} valuuttamuutosten nettovaikutus	-8,9	0,5	-9,4		-1,3	0,6	1,3	-8,0
^{**)} josta korkojohdannaisen käyvän arvon osuus	1,6	-7,8	9,4		0,3	-1,2	-4,7	4,7

^{*)} Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella -8,9 milj. euroa (0,5), josta suojauskustannusten osuus oli -0,4 milj. euroa (0,0).

Tammi-syyskuu 2017

Konsernin liikevaihto kasvoi 40 prosenttia 776,9 (555,5) miljoonaan euroon. Liikevaihdon kasvu oli suurinta Suomen asuntorakentamisessa. Kasvussa näkyy erityisesti se, että omaperusteisia asuntoja tuloutui alkuvuonna reilusti viime vuoden vastaavaa ajankohtaa enemmän, kaikkiaan 463 (110) kappaletta. Suuret toimitilahankkeet, kuten sairaaloiden ja kauppakeskusten rakentaminen, kasvattivat myös liikevaihtoa.

Konsernin operatiivinen liikevoitto kasvoi 14,5 (10,9) miljoonaan euroon. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti positiivisesti Suomen liiketoiminnan liikevaihdon kasvu, vaikka suhteellinen kannattavuus kuitenkin heikkeni. Operatiivista liikevoittoa paransi tuloutuvien omaperusteisten asuntojen määrän kasvu viime vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden. Operatiivista liikevoittoa heikensivät eräiden rakenteilla olevien hankkeiden kustannusten nousu sekä yhden jo valmistuneen projektin kuluvaikutus.

Konsernin liikevoitto laski 5,7 (11,4) miljoonaan euroon. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli -13,2 (-1,4) miljoonaa euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoittoa heikensi erityisesti ruplan kurssin heikentyminen, jonka vaikutus liikevoittoon oli -8,9 miljoonaa euroa. Kurssivaikutus syntyy pääasiassa euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssieron määrä vaihtelee joka tilinpäätöksessä ruplan kurssin vaihdellessa. Ero ei ole kassavaikutteinen.

Konsernin tilauskanta oli 1 535,7 (1 888,1) miljoonaa euroa. Tilauskanta on laskenut, koska viime vuonna vastaavana ajankohtana tilauskantaan kirjattiin useita suuria hankkeita, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova. Tammi-syyskuun 2017 aikana allekirjoitettiin useita uusia sopimuksia, yhteensä noin 459 miljoonan euron arvosta, suurimpana REDIn Majakka. Lisäksi tilauskantaan on tulossa useita muita hankkeita kokonaisarvoltaan yli puoli miljardia euroa, kuten Helsingin Siltasairaala ja Helsinki-Vantaan lentoaseman

laajennusosa sekä terminaali 2:n uudistustyö. Siltasairaala ja terminaali 2:n uudistustyöt näkyvät tilauskannassa vuonna 2018.

Konsernin tulos ennen veroja oli -4,7 (-3,1) miljoonaa euroa. Rahoituserien osuutta paransi korkosuojaan kääntyminen positiiviseksi.

Konsernin osakekohtainen tulos oli -0,13 (-0,11) euroa. Vertailukauden osakekohtaiseen tulokseen vaikutti hybridilainan lunastuksen kertaluonteiset kustannukset.

Konsernin 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 34,0 (37,8) prosenttia ja **velkaantumisaste** 123,4 (99,7) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja velkaantumisasteen muutokseen vaikuttivat ruplan heikentynyt kurssi ja sitoutuneen pääoman kasvun johdosta lisääntynyt nettovelka.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2017	1-9/ 2016	muutos	muutos, %	1-12/ 2016
Omavaraisuusaste, %	34,0	37,8			38,3
Korollinen nettovelka	338,7	285,0	53,7	18,8	246,3
Velkaantumisaste, %	123,4	99,7			83,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,7	3,3			6,1
Oman pääoman tuotto, %	-2,6	-1,3			5,0
Tulos per osake, eur	-0,13	-0,11	-0,02	18,3	0,15
Oma pääoma per osake, eur	3,88	3,81	0,07	1,8	4,25
Osakekurssi kauden lopussa, eur	4,41	4,40	0,01	0,2	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)	1-9/ 2017	1-9/ 2016	muutos	muutos, %	7-9/ 2017	7-9/ 2016	1-12/ 2016	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	760,9	512,9	248,0	48,4	263,7	180,9	832,2	1 080,2
Kansainvälinen liiketoiminta	15,6	42,9	-27,3	-63,5	4,2	12,1	52,4	25,1
Muut toiminnot	13,6	11,9	1,7	14,7	4,8	4,0	15,9	17,7
Eliminoinnit	-13,3	-12,2	-1,1		-4,4	-3,9	-16,3	-17,4
Konserni yhteensä	776,9	555,5	221,4	39,9	268,3	193,1	884,1	1 105,5

Operatiivinen liikevoitto (milj. eur)	1-9/ 2017	1-9/ 2016	muutos	muutos, %	7-9/ 2017	7-9/ 2016	1-12/ 2016	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	21,9	16,4	5,5	33,2	10,2	6,6	38,3	43,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-4,4	-1,9	-2,5		-1,2	0,6	-5,5	-8,0
Muut toiminnot	-3,0	-3,6	0,6		-0,1	-0,4	-6,4	-5,8
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	14,5	10,9	3,6	33,2	9,0	6,7	26,3	30,0

Operatiivinen liikevoitto (%)	1-9/ 2017	1-9/ 2016		7-9/ 2017	7-9/ 2016	1-12/ 2016	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	2,9	3,2		3,9	3,6	4,6	4,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-27,9	-4,4		-27,5	4,8	-10,5	-31,7
Konserni yhteensä	1,9	2,0		3,4	3,5	3,0	2,7

Liikevoitto (milj. eur)	1-9/ 2017	1-9/ 2016	muutos	muutos, %	7-9/ 2017	7-9/ 2016	1-12/ 2016	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	21,9	16,4	5,5	33,2	10,2	6,6	38,3	43,7
Kansainvälinen liiketoiminta ^{*)}	-13,2	-1,4	-11,8		-2,4	1,2	-4,2	-16,0
Muut toiminnot	-3,0	-3,6	0,6		-0,1	-0,4	-6,4	-5,8
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä ^{*)}	5,7	11,4	-5,8	-50,4	7,7	7,3	27,7	21,9
^{*)} valuuttamuutosten vaikutus	-8,9	0,5	-9,4		-1,3	0,6	1,3	-8,0

Liikevoitto (%)	1-9/ 2017	1-9/ 2016		7-9/ 2017	7-9/ 2016	1-12/ 2016	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	2,9	3,2		3,9	3,6	4,6	4,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-84,5	-3,2		-57,5	9,5	-7,9	-63,8
Konserni yhteensä	0,7	2,1		2,9	3,8	3,1	2,0

Tilaukanta (milj. eur)	9/2017	9/2016	muutos,	12/2016
Suomen liiketoiminta	1 513,9	1 851,3	-337,4	1 726,1
Kansainvälinen liiketoiminta	21,7	36,8	-15,1	32,4
Konserni yhteensä	1 535,7	1 888,1	-352,5	1 758,5
- josta myyty osuus	1251	1 623	-372	1 482
- josta myymätön osuus	284	265	19	276
- josta myyty osuus, %	81	86		84
- josta myymätön osuus, %	19	14		16

Suomen liiketoiminta

Suomen liiketoiminta (milj. eur)	1–9/ 2017	1–9/ 2016	muutos	muutos, %	7–9/ 2017	7–9/ 2016	1–12/ 2016	edelliset 12 kk
Liikevaihto	760,9	512,9	248,0	48,4	263,7	180,9	832,2	1 080,2
- toimitilarakentamisen osuus	519,0	392,1	126,9	32,4	173,5	141,4	559,5	686,4
- asuntorakentamisen osuus	241,8	120,8	121,1	100,2	90,2	39,5	272,7	393,8
Liikevoitto	21,9	16,4	5,5	33,2	10,2	6,6	38,3	43,7
Liikevoitto, %	2,9	3,2			3,9	3,6	4,6	4,0
Tilaukanta	1 513,9	1 851,3	-337,4	-18,2			1 726,1	
-toimitilarakentamisen osuus	850,6	1 293,8	-443,2	-34,3			1 163,5	
-asuntorakentamisen osuus	663,3	557,5	105,8	19,0			562,6	

Suomen liiketoiminnan toimintaympäristö

Euroopan talous on jatkanut kasvuaan, mutta merkittävät taloudelliset ja poliittiset epävarmuustekijät useissa maissa sekä euroalueella että sen ulkopuolella pitävät yllä riskejä kehitykselle. Suomen talous on elpymässä laaja-alaisesti. Vienti ja teolliset investoinnit ovat nousseet tukemaan kotimaisen kulutuksen ja rakentamisen aloittamaa nousua. Bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 2,5–3,5 prosenttia vuonna 2017.

Rakentamisen kasvu jatkuu tänä vuonna lähes viime vuoden tasolla ollen arvioiden mukaan noin 4 prosenttia. Uudisrakentamisen aktiviteetti on ollut talouskasvun myötä ennakoitua vahvempaa, minkä seurauksena volyymikasvu kertyy myös vuodelle 2018. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 10/2017).

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 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 jopa noin 43 000 kappaletta.

Vuonna 2016 toimitilarakentamisen aloitusten määrä kasvoi kuutioissa merkittävästi, kun useita suuria hankkeita käynnistyi. Ennusteiden mukaan tänä vuonna julkisten palvelurakennusten aloitukset lisääntyvät hieman. Liike- ja toimistorakentamisessa nähdään reipasta piristymistä, ja teollisuusrakentaminen pysyy likimain vuoden 2016 tasolla. Kokonaisuudessaan toimitilarakentamisen aloitusmäärät kasvavat hieman. Korjausrakentamisen kasvun arvioidaan vähenevän hieman viime vuodesta ja olevan tänä vuonna noin 1,5 prosenttia. Maa- ja vesirakentamisen odotetaan kasvavan tänä vuonna noin 2–3 prosenttia, mutta kasvun ennakoitaan hidastuvan ensi vuonna. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2017)

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

Asuntorakentaminen

Tammi-syyskuu 2017

SRV:n Suomen asuntorakentamisen tammi-syyskuun **liikevaihto** kaksinkertaistui 241,8 (120,8) miljoonaan euroon. Liikevaihtoon vaikutti ennen kaikkea tuloutuneiden omaperusteisten asuntojen määrän merkittävä kasvu. Tammi-syyskuussa tuloutui yhteensä selvästi enemmän asuntoja kuin viime vuoden vastaavalla ajanjaksolla, yhteensä 463 (110) kappaletta. Suomen asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 663,3 (557,5) miljoonaa euroa. Tilauskanta nousi ja on edelleen korkealla tasolla.

Heinä-syyskuu 2017

SRV:n Suomen asuntorakentamisen heinä-syyskuun **liikevaihto** kasvoi 90,2 (39,5) miljoonaan euroon. Liikevaihtoa kasvatti ennen kaikkea tuloutuneiden omaperusteisten asuntojen määrä, 213 (26) kappaletta. Suomen asuntorakentamisen **tilauskanta** nousi 663,3 (557,5) miljoonaan euroon.

■ Rakenteilla olevat asunnot

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti asuntotuotantoon kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV onkin ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. Tällä hetkellä SRV:llä on koko maassa rakenteilla yhteensä 3 346 (2 443) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa.

SRV:n strategisena tavoitteena on kasvattaa omaperusteista asuntotuotantoaan. Syyskuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 1 219 (1 057) kappaletta. Suuri rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vahvistaa tulosta osaltaan jatkossakin, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Rakenteilla olevien asuntojen määrää on kasvattanut sekä hyvä kuluttaja- että myös sijoittajakysyntä. Sijoittajille oli syyskuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 340 asuntoa (448), eli yli kolminkertainen määrä viime vuoden syyskuuhun verrattuna. Viimeisin merkittävä sijoittajakauppa tehtiin syyskuussa, kun SRV ja LähiTapiolan Asuntosijoitus Suomi Ky sopivat noin 300 vapaarahoitteen vuokra-asunnon rakentamisesta. Noin 60 miljoonan euron arvoisen sopimuksen myötä SRV rakentaa LähiTapiolle kerrostaloja Espoon Niittykumpuun, Keravan keskustaajamaan ja Turkuun. Sopimukseen kuuluvat asunnot tuloutuvat valmiusasteen mukaisesti pääosin vuoden 2018 aikana. Espoon Niittykumpuun, Keravalle ja Turkuun rakennettavien 300

asunnon kauppa on osa SRV:n ja LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky:n helmikuussa 2016 allekirjoittamaa puitesopimusta, jossa sovittiin 528 vapaarahoitteen vuokra-asunnon rakentamisesta.

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-syyskuun aikana valmistui kaikkiaan 463 (83) omaperusteista asuntoa. Mymättömiä, valmiita asuntoja oli syyskuun lopussa jäljellä 111 (80). Asuntomyynti on ollut alkuvuonna ja syksyllä erittäin vahvaa. Syyskuuhun mennessä oli myyty kaikkiaan jo 1 374 asuntoa (579). Mymättömien asuntojen joukossa on lähinnä yksittäisiä asuntoja eri kohteissa Tampereella, Turussa, Helsingissä ja Espoossa.

■ Tuloutuneet asunnot

Tammi-syyskuun aikana tuloutui 463 (110) omaperusteista asuntoa, mikä on neljä kertaa enemmän kuin vertailukaudella. Näistä kertyi liikevaihtoa kaikkiaan 119 (31) 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 noin 360 asuntoa tuloutuu viimeisellä vuosineljänneksellä.

■ Tulevat asunnot

SRV selvittää tulevan asuntokohteen kysyntää ennakkomarkkinoinnilla. Tässä vaiheessa tulevista kohteista on olemassa alustavat tiedot, mutta varsinainen aloituspäätös tehdään vasta ennakkomarkkinointivaiheen perusteella. Syyskuun loppuun mennessä oli tehty aloituspäätös 280 RS-asuntokohteesta (rakentamisvaiheen suojajärjestelmän piiriin kuuluvasta asunnosta). Asuntoja rakennetaan Espooseen, Vantaalle, Keravalle, Helsinkiin, Tampereelle, Turkuun ja Joensuuhun. Asunnot tuloutuvat kohteen valmistuttua ja tultua myydyksi.

Aloituspäätösten lisäksi tammi-syyskuussa tehtiin tonttivarauksia tulevista kohteista. Kesäkuussa SRV allekirjoitti esisopimuksen Kalevala Kartano Oy:n koko osakekannan ostamisesta. Kalevala Kartano omistaa Helsingin Pitäjänmäellä osoitteessa Strömbergintie 4 sijaitsevan tontin, jonne SRV suunnittelee kolmen kerrostalon ja 170 asunnon rakentamista.

Syyskuussa SRV ilmoitti pääsevänsä toteuttamaan Vantaan Kivistön koulun alueelle lähes 200 asunnon kerrostalon voitettuaan Vantaan kaupungin järjestämän Kivistön koulun alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun.

Syyskuussa kerrottiin myös Helsingin Munkkivuorella sijaitsevan Lapinmäentie-hankkeen etenemisestä. Alueelle on suunnitteilla seitsemän uutta asuintornia säilytettävän toimitilatornin lisäksi. Uusiin asuintorneihin on suunniteltu kaikkiaan yli 700 asuntoa. Purkutyöt alueella aloitettiin lokakuun alussa, ja ensimmäisten 200 asunnon rakentaminen aiotaan aloittaa kesällä 2018.

Asuntotuotanto Suomessa asuntoa	1-9/ 2017	1-9/ 2016	muutos, kpl	7-9/ 2017	7-9/ 2016	1-12/ 2016	edelliset 12 kk
Asuntomyynti yhteensä	1 374	579	795	543	335	1 260	2 055
- omaperusteinen tuotanto	775	358	417	249	165	509	926
- sijoittajamyynä ²⁾	599	221	378	294	170	751	1 129
Omaperusteinen tuotanto							
- asuntoaloitukset	846	255	591	248	52	454	1 045
- valmistuneet	463	83	380	200	0	503	883
- tuloutuneet	463	110	353	213	26	499	852
- valmiit myymättömät ¹⁾	111	80	31			111	
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	3 346	2 443	903			2 696	
- urakat ¹⁾	424	319	105			441	
- neuvottelu-urakat ¹⁾	363	619	-256			441	
- sijoittajamyynä tuotanto ¹⁾²⁾	1 340	448	892			978	
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	1 219	1 057	162			836	
- myydyt kohteet ¹⁾	756	681	75			444	
- myymättömät kohteet ¹⁾	463	376	87			392	
- myydyt kohteet, % ¹⁾	62	64				53	
- myymättömät kohteet, % ¹⁾	38	36				47	

¹⁾ kauden lopussa

²⁾ sijoittajamyynä neuvottelu-urakoina

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	9/2017	9/2016	muutos	1-12/ 2016
Urakat ja neuvottelu-urakat	195	122	72	193
Rakenteilla, myydyt omaperusteinen	195	181	14	105
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	241	227	14	222
Valmis, myymätön omaperusteinen	34	28	6	43
Asuntorakentaminen yhteensä	663	557	72	563

REDIn asunnot

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDi. REDin ensimmäisen asuintornin Majakan 282 asunnosta oli syyskuun lopussa myyty kaikkiaan 234 kappaletta.

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

REDin toisen asuintornin Loiston rakennuslupa on jätetty hyväksyttäväksi Rakennusvalvontaan.

Suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet 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	234	48
Espoon Niittyhuippu	57	Q4/2017	200	186	14
Espoon Piruetti	31	Q1/2019	113	34	79
Espoon Kulmaniitty	22	Q1/2019	67	2	65
Vantaan Maalisuora	17	Q4/2018	96	53	43
Vantaan Tikkurilan Starlet	14	Q4/2018	55	2	53

Tilanne 30.9.2017.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi, sijainti, rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*
Suurpellon Puistokatu, Espoo, Ilmarinen	87	Q1/2018
Wood City, Helsinki, ATT	57	Q2/2018
Vantaan Neilikkatie, Ilmarinen	61	Q2/2018
Keravan Orno, Ilmarinen	63	Q2/2018
Vantaan Hernetie, OP	55	Q2/2018
Helsingin Välimerenkatu 10, Ilmarinen	38	Q3/2018
Suurpellon Puistokatu D, Espoo, TA	42	Q3/2018
HOAS Kumpula, Helsinki	26	Q3/2018
Keravan Aleksinkulma ja -puisto, Etera**	14	Q1/2019
Keravan Aleksinhuippu, LähiTapiola	7	Q1/2019
Espoon Pihapuisto ja Puistoniitty	5	Q3/2019

Projektien arvo yhteensä noin 223 miljoonaa euroa

*Tilanne 30.9.2017

**Finanssivalvonta on antanut suostumuksen Ilmarisen ja Eteran yhdistymiselle. Yhtiöt fuusioituvat 1.1.2018.

SRV:llä on rakenteilla omaperusteisia asuntohankkeita, omakehittäisiä 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 rakentamisriskin, ja hanke

tuloutuu kohteen valmistuttua ja tultua myydyksi. Omakehittisellä 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 2017

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** kasvoi 519,0 (392,1) miljoonaan euroon ja **tilauskanta** oli 850,6 (1 293,8) miljoonaa euroa.

Liikevaihdon kasvussa vertailukauteen nähden näkyvät ennen kaikkea parhaillaan rakenteilla olevat suuret sairaalaprosjektit, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova, Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennushanke sekä Helsingissä sijaitseva Uusi lastensairaala. Sairaalahankkeiden liikevaihto on noin 16 prosenttia koko konsernin liikevaihdosta. Helsingin Kalasatamaan toteutettava terveys- ja hyvinvointikeskus valmistui, ja se luovutettiin tilaajalle katsauskauden jälkeen lokakuussa 2017.

SRV on parhaillaan mukana kahden suuren sairaalahankkeen kilpailussa. Kanta-Hämeen sairaanhoitopiirillä on meneillään kilpailu Hämeenlinnaan suunnitellun uuden terveydenhuollon palvelukeskuksen, Kantasairaalan, rakentamisesta. SRV hyväksyttiin katsauskauden jälkeen lokakuussa mukaan kilpailun viimeiseen vaiheeseen tarjoamaan noin 300 miljoonan euron allianssiurakkaa. Tämän lisäksi SRV hyväksyttiin lokakuussa mukaan noin 100 miljoonan euron arvoisen Vaasan keskussairaalan laajennusosaa koskevaan kilpailu. Kumpikin kilpailu ratkeaa alkuvuonna 2018.

Suomen liiketoiminnan tammi-syyskuun liikevaihdossa näkyy myös kauppakeskusten rakentamisen kasvu. SRV rakentaa parhaillaan kahta omakehittistä kauppakeskushanketta, eli REDIn kauppakeskusta Helsingissä ja kauppakeskus Karusellia Keravalla. Liikevaihdossa näkyy myös kesäkuussa valmistunut kauppakeskus Niitty Espoossa sekä kauppakeskus Ainoan rakentaminen, joka on osa Espoon Tapiolan keskustan uudistamista. Kauppakeskusrakentaminen on noin 17 prosenttia konsernin liikevaihdosta.

SRV:llä on parhaillaan käynnissä viisi allianssihankeita, joiden liikevaihto on noin kahdeksan prosenttia koko toimitilarakentamisen liikevaihdosta. Näissä hankkeissa on lisäansaintamahdollisuudet normaalin peruskatetason lisäksi. Käytännössä SRV voi saada lisäansaintaa, jos kohde valmistuu tavoitetta alhaisemmalla hinnalla, rakennus valmistuu aikataulussa tai sitä nopeammin, ja jos laadulliset kriteerit täyttyvät.

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

SRV rakentaa parhaillaan useampaa oppilaitosta. SRV allekirjoitti Helsingin kaupungin tilakeskuksen kanssa heinäkuussa urakkasopimuksen Jätkäsaaren peruskoulun rakentamisesta. Hankkeen arvo on noin 23 miljoonaa euroa. SRV toimii hankkeessa projektinjohtourakoitsijana. Rakentaminen on alkanut syksyllä 2017, ja koulu valmistuu syksyllä 2020. Lisäksi SRV on sopinut Maskussa olevan Kurittulan koulun rakentamisesta. Näiden lisäksi SRV rakentaa ja peruskorjaa pääkaupunkiseudulla useampaa Aalto-yliopiston rakennusta.

SRV:n tilauskanta on laskenut viime vuoden vastaavaan ajankohtaan nähden. Laskuun vaikutti erityisesti viime vuonna vastaavana ajankohtana tilauskantaan kirjatut suuret hankkeet, kuten Sairaala Nova. SRV:llä

on kehitysvaiheessa useita hankkeita, jotka näkyvät tilauskannassa vasta vuonna 2018. Esimerkiksi kuluvan vuoden toisella vuosineljänneksellä allekirjoitettiin sopimukset Helsingin Siltasairaalaan ja Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosasta sekä terminaali 2:n uudistustyöstä. Molemmat hankkeet tulevat tilauskantaan vuonna 2018.

Heinä-syyskuu 2017

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** nousi 173,5 (141,4) miljoonaan euroon ja **tilauskanta** laski 850,6 (1 293,8) miljoonaan euroon.

■ REDIn kauppakeskus

REDIn kauppakeskus on SRV:n omakehitteinen hanke, jonka sijoittajaryhmään kuuluvat SRV:n lisäksi Ilmarinen, OP-ryhmä ja LähiTapiola. Hankkeen rakennustyöt etenevät aikataulussaan. Pysäköintilaitos on tällä hetkellä 90 prosenttisesti valmis. Vuoden 2018 syksyllä avautuvan REDIn kauppakeskuksen tilojen vuokraus etenee suunnitellusti. Reilusta 200 liiketilasta on sitovasti vuokrattu reilu 60 prosenttia. Lisäksi lähes kaikista lopuista liiketiloista käydään parhaillaan vuokraneuvotteluita. REDI-kauppakeskuksen odotetaan tavoittavan yli 12 miljoonaa kävijää ensimmäisenä kokonaisuutena toimintavuotenaan.

■ Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan Helsingin Jätkäsaaren puukaupunkikorttelia Wood Cityä, 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.

SRV ja Supercell solmivat katsauskauden jälkeen lokakuussa 2017 ehdollisen sopimuksen kokonaisuuteen kuuluvan toimistorakennuksen ja pysäköintitalon kaupasta. Kaupan toteutumisen edellytyksenä ovat lopulliset sopimukset, jotka allekirjoitetaan arviolta vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä. Rakennustyöt voidaan aloittaa aikaisintaan keväällä 2018. Lopullista kauppahintaa ei julkisteta. Kokonaisuuteen kuuluvan hotellirakennuksen sijoittaja- ja vuokralaisneuvotteluita käydään parhaillaan.

■ 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 projektinjohtotehtävissä myöhemmin täsmennyvällä tavalla. Tähän liittyvät neuvottelut SRV:n roolista jatkuvat, ja niiden sisältö ja aikataulu tarkentuvat myöhemmin.

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	74	Q3/2018
Aleksintori/Karuselli, Kerava	*	Kauppa	29	Q4/2018
TOIMITILAURAKAT				
Keski-Suomen Sairaala Nova, Jyväskylä	290	Julkinen	13	Q3/2020
TAYS etupiha, Tampere	170	Julkinen	42	Q2/2019
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2, Espoo	100 +	Kauppa	6	Q1/2020
Aalto-yliopisto, Espoo	76	Julkinen	49	Q2/2018
Kehä 1 Keilaniemi, Espoo	49	Julkinen	55	Q4/2018
Kaitaan metroaseman louhinta, Espoo	32	Julkinen	85	Q2/2018
Lappeenrannan yliopiston saneeraus	31	Julkinen	67	Q4/2018
HDC Teliasonera, Hki	*	Teollisuus	61	Q1/2018
Uusi lastensairaala, Hki	*	Julkinen	77	Q4/2017– Q2/2018
Autokeskus Konala, Hki	*	Teollisuus	8	Q2/2019
Jätkäsaaren peruskoulu, Hki	*	Julkinen	1	Q3/2019

Tilanne 30.9.2017

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

Toimitilahankkeet, jotka eivät ole vielä tilauskannassa

Projekti, sijainti	SRV kokonais- urakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Sopimuksen vaihe	Tilauskannassa (arvio)
TOIMITILAURAKAT				
Wood City	*	Kaupallinen	Kaupan toteutumisen edellytyksenä ovat lopulliset sopimukset, jotka allekirjoitetaan arviolta vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä.	Q1/2018
Siltasairaala, Helsinki	230	Julkinen	Projektinjohto-urakasopimus allekirjoitettu 6/2017. Projektin rakentaminen käynnistyy 12/2017 saakka	Q1/2018

kestävän kehitysvaiheen ja erillisen rakentamispäätöksen jälkeen.

Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosan ja terminaali 2:n uudistustyö, Vantaa	**	Kaupallinen	SRV on valittu mukaan Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosan ja T2:n edustalueen muutostöiden allianssiurakkaan (6/2017). Suunnitelmien toteutuminen on ehdollinen Finavian investointipäätöksille.	Q3/2018
--	----	-------------	---	---------

**Hankkeen kokonaisarvoa ei ole kerrottu.*

***Hankkeen kehitysvaihe ja myöhemmin mahdollinen toteutusvaihe on tarkoitus viedä läpi Suomessa yleistyneellä allianssimallilla. Hankkeen kokonaisarvo selviää kehitysvaiheen aikana.*

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. Venäjän bruttokansantuote kasvaa, mutta hitaasti. Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos BOFIT ennustaa Venäjän BKT:n kääntyvän tänä vuonna noin 1,5 prosentin kasvuun öljyn hinnan pysyessä nykytasonsa tuntumassa. Kasvua vetää kotimainen yksityinen kysyntä, ja samalla myös tuonti elpyy syvästä pudotuksestaan. Venäjän kasvun odotetaan jatkuvan hitaana lähivuodet. Lyhyellä aikavälillä talouskehityksen keskeinen riski on öljyn hinta, jonka vaihtelut voivat hidastaa tai kiihdyttää kasvua ennustetusta.

Öljyn positiivinen hintakehitys on vahvistanut Venäjän taloutta, mutta vaihtelut öljyn hinnassa sekä geopoliittiset jännitteet aiheuttavat edelleen epävarmuutta. Vaihtotaseen ylijäämä on tukenut ruplaa, ja ruplan reaalin kauppapainotettu valuuttakurssi oli tammi-elokuussa yli 20 prosenttia vahvempi kuin vuotta aiemmin. Ruplan nimelliseen kurssiin kohdistuvat paineet ovat vähentyneet, koska öljyn hinnan odotetaan pysyvän lähellä nykytasoaan ja pääoman ulosvirtaus maasta on hiipunut. Keskeisiä kauppakumppanimaita hieman nopeampi inflaatio pitää kuitenkin yllä hienoisia vahvistumispaineita ruplan reaalkurssille. (Lähde: Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos BOFIT).

SRV:llä on Venäjällä kolme merkittävää kauppakeskusta, joista kaikki ovat toiminnassa. Pietarissa sijaitsevat Okhta Mall ja Pearl Plaza, ja Moskovassa huhtikuussa 2017 ovensa avannut 4Daily. SRV on investoijana kaikissa kauppakeskuksissa osakkuusyhtiöidensä kautta. SRV on vastannut kaikkien kauppakeskushankkeiden konseptisuunnittelusta, toiminut niissä pääurakoitsijana, hoitanut tilojen vuokrauksen sekä vastannut kohteen markkinoinnista. SRV vastaa valmiiden kauppakeskusten operoinnista. Koska SRV omistaa kauppakeskuksia osakkuus- ja yhteisyritysten kautta, niiden liikevaihtoa ei esitetä SRV-konsernin liikevaihdossa.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-9/2017	1-9/2016	muutos	muutos, %	7-9/2017	7-9/2016	1-12/2016	edelliset 12 kk
Liikevaihto	15,6	42,9	-27,3	-63,5	4,2	12,1	52,4	25,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-11,6	-0,6	-11,0		-2,6	1,3	8,0	-3,0
- josta valuuttavoitot/-tappiot	-8,4	0,5	-9,0		-1,5	0,6	10,1	1,1
Valuuttasuojaukustannukset	-0,4	0,0	-0,4		0,3	0,0	-8,8	-9,2
Operatiivinen liikevoitto *)	-4,4	-1,9	-2,5		-1,2	0,6	-5,5	-8,0
Operatiivinen liikevoitto, %	-27,9	-4,4			-27,5	4,8	-10,5	-31,7
Liikevoitto	-13,2	-1,4	-11,8		-2,4	1,2	-4,2	-16,0
Liikevoitto, %	-84,5	-3,2			-57,5	9,5	-7,9	-63,8
Tilaukanta	21,7	36,8	-15,1	-41,0			32,4	
*) valuuttamuutosten nettovaikutus	-8,9	0,5	-9,4		-1,3	0,6	1,3	-8,0

Tammi-syyskuu 2017

Kansainvälisen liiketoiminnan tammi-syyskuun **liikevaihto** laski 15,6 miljoonaan euroon (42,9), ja sen osuus konsernin liikevaihdosta on laskenut kahteen prosenttiin. Liikevaihdon lasku oli odotettua, sillä valtaosa kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdosta muodostui vertailukautena Okhta Mall- ja 4Daily-kauppakeskusten rakentamisesta. Toisaalta kauppakeskusten operoinnin liikevaihto nousee vähitellen. Pietarissa sijaitseva Okhta Mall -kauppakeskus avasi ovensa elokuussa 2016 ja Moskovassa sijaitseva 4Daily huhtikuussa 2017. Tammi-syyskuun liikevaihdossa näkyvät pääasiassa 4Dailyn viimeistelytyöt ja vuokralaisille tehtävät liiketilojen sisustustyöt Okhta Mallissa.

Kansainvälisen liiketoiminnan **operatiivinen liikevoitto** laski -4,4 (-1,9) miljoonaan euroon. Osakkuusyritysten omistamien kauppakeskusten vuokrausteet paranivat, mutta tulosta rasittivat kauppakeskusten avautumisen jälkeen muodostuvat, tuottoja suuremmat operointi- ja rahoituskustannukset. Vuonna 2016 avattiin yksi kauppakeskus, ja vuonna 2017 toinen. Rakennusaikana lainojen korkokulut aktivoidaan, mutta kauppakeskusten valmistuttua korkokulut esitetään täysimääräisenä kiinteistön omistavan yhtiön tuloksessa.

Kansainvälisen liiketoiminnan **liikevoitto** laski -13,2 (-1,4) miljoonaan euroon. Liikevoittoa laski ennen kaikkea ruplan heikentynyt kurssi, jonka vaikutus liikevoittoon oli -8,9 miljoonaa euroa. Kurssivaikutus syntyy pääasiassa euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdeltaessa. SRV:n toimintavaluutta Venäjällä oli pääasiassa euro vielä vuoden 2016 tammi-syyskuussa. Yhtiön vuokraustoiminta on muuttunut kuitenkin siinä määrin ruplapohjaiseksi, että IAS 21:n mukaisesti SRV:n kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi vuoden 2016 syyskuussa. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille.

Liikevoittoon sisältyvä SRV:n **osuus osakkuusyritysten** tuloksista oli -11,6 (-0,6) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten tulos heikkeni ennen kaikkea ruplan heikentyneen kurssin vuoksi. Positiivista osakkuusyritysten tuloksissa on se, että Pearl Plazan omistavan osakkuusyrityksen operatiivinen tulos on parantunut muun muassa aiempaa paremmilla ehdoilla uusittujen vuokrasopimusten vuoksi.

Kansainvälisen liiketoiminnan **tilauskanta** laski 21,7 (36,8) miljoonaan euroon. Tilauskannan lasku selittyy sillä, että uusia hankkeita ei ole aloitettu. Uusien hankkeiden suunnittelua kuitenkin jatketaan.

Heinä-syyskuu 2017

Kansainvälisen liiketoiminnan heinä-syyskuun liikevaihto laski 4,2 miljoonaan euroon (12,1). Liikevoitto oli -2,4 (1,2) miljoonaa euroa. Liikevoittoon vaikutti erityisesti ruplan heikentynyt kurssi, jonka vaikutus oli -1,3 (0,6) miljoonaa euroa.

Kauppakeskukset

■ 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-syyskuussa kävijöitä oli jopa 11 prosenttia enemmän kuin viime vuonna vastaavaan aikaan. Pelkästään elokuussa rikottiin uusi kävijämääräennätys, kun kauppakeskuksessa vieraili kaikkiaan 860 000 kävijää. Kävijämäärää kasvatti erityisesti kouluvuoden alku, kun koululaisille ostetaan koulupukuja ja -tarvikkeita.

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 muun muassa kauppakeskuksen jatkuvasti kasvaneiden myynti- ja kävijämäärien ansiosta. Sopimusten uusintaneuvottelut ajoittuvat erityisesti vuosiin 2017 ja 2018. Samaan aikaan aiemmin annettujen määräaikaisten vuokranalennusten määrää on pystytty vähentämään.

Pearl Plazan ruplamääräinen myynti kasvoi tammi-syyskuussa 13 prosenttia ja euromääräinen myynti 32 prosenttia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

■ 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 syyskuun lopussa noin 78 prosenttia ja lisäksi 4 prosentista vuokrattavista tiloista sopimukset ovat allekirjoitusvaiheessa. Okhta Mallin odotetaan olevan täyteen vuokrattu vuoden 2018 loppuun mennessä.

Kauppakeskuksen liikkeistä on auki noin 74 prosenttia. Avausprosentti nousi merkittävästi, kun elokuvateatteri KARO avasi ovensa elokuussa. KARO on vuokrannut noin 10 prosenttia (7 000 m²) Okhta Mallin kaupallisesta pinta-alasta, ja sen uskotaan kasvattavan kauppakeskuksen kävijämääriä. Karon avajaisten vuoksi Okhta Mallissa tehtiinkin syyskuussa uusi kävijäennätys, kun saavutettiin ensimmäisen kerran 570 000 kuukausittaisen kävijän raja. Kävijöitä on tuonut myös syksyllä ovensa avannut vaateketju UNIQLO.

■ 4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. 4Daily on ainoa tänä vuonna Moskovassa avautuva kauppakeskus.

Kauppakeskuksen kaikkiaan 25 500 neliömetrin tiloista noin 62 prosenttia on vuokrattu, ja aiesopimuksia ja varauksia oli 9 prosenttia (9/2017). Kauppakeskuksen ankkurivuokralainen on venäläinen Miratorg, jonka uusi konseptimyymälä on suunnattu erityisesti keskiluokalle. Kauppakeskuksen muita suurimpia vuokralaisia ovat Ohana Fitness, ja vaatekaupat Nataly, Tsenopad ja Zamania.

Kauppakeskuksen liikkeistä on auki noin 51 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.

■ Muut kohteet

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Kohteen vuokrausaste oli syyskuun lopussa 75 prosenttia.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 9/2017, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Corporation 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokrasopimukset 100
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö- sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokrasopimukset 78 Aiesopimukset ja varaukset 4
4Daily, kauppa- keskus, Moskova	Vicus 26,26 SRV 18,68 Blagosostoyanie 55,06	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 62 Aiesopimukset ja varaukset 9

*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

■ 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 syyskuun lopussa 79 asuntoa.

Venäjän liiketoiminnan näkymät

SRV keskittyy Venäjällä jo rakennettujen kohteiden vuokraukseen, 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, kohteiden markkinoinnista ja operoinnista.

SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa tavoitevuokratuoton saavuttamisen jälkeen. Tavoitevuokratuotto saavutetaan yleensä 3–4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta. Esimerkiksi vuonna 2013 avattu Pearl Plaza on saavuttamassa tavoitevuokratasonsa.

Venäjän kiinteistömarkkina on aktivoitumassa usean hiljaisen vuoden jälkeen ja tämän vuoden aikana Venäjällä on toteutettu useampi suuri kiinteistökauppa. Erityisesti ulkomaiset sijoittajat ovat aktivoituneet viime aikoina, ja useat tahot ovat lähestyneet myös SRV:tä. Kohteiden rahoitus on hoidettu pitkäaikaisin lainasopimuksin siten, että SRV voi rauhassa seurata markkinatilanteen parantumista.

SRV:n Venäjän liiketoiminnan kiinteistöyhtiöiden toimintavaluutta muuttui eurosta ruplaksi vuoden 2016 syyskuun alusta lähtien. Muutos koskee niitä SRV:n Venäjällä toimivia kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyhtiöitä, joiden toimintavaluutta oli siihen saakka euro. Toimintavaluuttaa 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. Kurssiriskien pienentämiseksi osa osakkuusyhtiöiden lainoista pyritään muuttamaan ruplamääräiseksi.

Konsernin hankekehitys

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti kannattavuuden parantamiseen. Kannattavuutta parantavat ennen kaikkea omaperusteiset ja omakehitteiset hankkeet, joista saatava kate on yleensä parempi kuin perinteisen urakoinnin kate. SRV:n omakehitteiset 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. Alueen asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä elokuussa 2017.

■ 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 kauppakeskus Lippulaivan väistötilaksi vuoteen 2020 saakka. Espoonlahden keskuksen kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa tammikuussa 2017.

■ 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, 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. Katsauskauden päättymisen jälkeen Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 18. lokakuuta 2017 tonttien myynnistä tehdyn valituksen. Päätös ei ole vielä lainvoimainen. 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 varten. SRV on mukana muun muassa Vermonniityn pysäkin läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa, ja ensimmäisen asuintalon, eli Piruetin rakennustyöt sekä myynti on aloitettu. SRV:llä on lisäksi suunnitteluvaraus Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta.

Muut hankkeet

■ Lapinmäentie

Helsingin Munkkivuorella sijaitseva Lapinmäentie-hanke etenee hyvin ja töitä Lapinmäentien alueen kehittämiseksi jatketaan elokuussa 2016 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Alueelle on suunnitteilla seitsemän uutta asuintornia säilytettävän A-tornin lisäksi. Uusiin asuintorneihin on suunniteltu kaikkiaan yli 700 asuntoa, joista 200 asunnon rakentaminen aiotaan aloittaa kesällä 2018. A-tornin osalta selvitetään

parhaillaan erilaisia konseptivaihtoehtoja, ja kohteeseen voi sijoittua esimerkiksi kaupan ja palveluiden tiloja sekä toimistotiloja. Pohjola-talona tunnetun kohteen purkulupa sai lainvoiman syyskuussa, ja sisäosien purkutyöt alkoivat katsauskauden jälkeen, lokakuun alussa.

■ Jätkäsaaren Bunkkeri

SRV on vahvasti mukana luomassa uutta elämää Helsingin Jätkäsaaren. Jätkäsaaren Bunkkerista on tavoitteena tehdä 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 oli noin 23 miljoonaa euroa. SRV:llä on rakennuslupa liikuntatilojen rakentamista varten. Bunkkerin liikuntatilat oli tarkoitus vuokrata Helsingin kaupungille, ja tavoitteena oli luovuttaa tilat kaupungin käyttöön toukokuussa 2019. Ensimmäisten asuntojen oli tarkoitus valmistua vuonna 2019.

Helsingin hallinto-oikeus kumosi syyskuussa vuonna 2016 tehdyn hankintapäätöksen, joka koski Bunkkerin myyntiä SRV:lle. SRV seuraa, miten kaupunki edistää asiaa.

■ Tampereen Kansi ja Areena

Tampereen kaupunki ja SRV allekirjoittivat kesällä 2016 toteutus sopimuksen koskien Tampereen Kansi ja Areena -hanketta. Tampereen ydinkeskustaan, rautatieaseman päälle suunniteltu kokonaisuus sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketilat, hotellin sekä Ranta-Tampellan asuintalot. Hankkeen kokonaisarvo on yhteensä noin 500 miljoonaa euroa.

SRV ja hankkeen sijoittajakumppanit LähiTapiola-ryhmä ja OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöt solmivat katsauskauden jälkeen, lokakuussa 2017 yhteisyrityssopimuksen. Samassa yhteydessä SRV allekirjoitti monitoimiareenan osakassopimuksen projektiyhtiön puolesta yhdessä Tampereen kaupungin kanssa. Hankkeen sijoittajakumppanit tulevat mukaan projektiyhtiön omistajiksi, kun lopullinen investointipäätös on tehty.

Osakassopimus on aiemmin kerrotun mukaisesti ehdollinen valtiontuen varmistumiselle ja sopimuksen muiden ennakkoehtojen täyttymiselle. Katsauskauden päättymisen jälkeen hallitus esitti 17. lokakuuta 2017 antamassaan vuoden kolmannessa lisätalousarviossa tuen myöntämistä hankkeelle. Lopullinen tukipäätös arvioidaan saatavan lähiaikoina.

Lokakuussa julkistettiin myös areenan rahoittamiseen osallistuvat pankit ja ensimmäiset yhteistyösopimukset. Rahoittajiksi ovat lähtemässä Nordea, OP Tampere, Handelsbanken ja LähiTapiola (Yritysrahoitus I Ky). Samalla julkaistiin myös Areenan hotellitoimija, Lapland Hotels sekä ravintolapalveluista vastaavaksi valittu Restamax. Lisäksi SM-liigajoukkueet Tappara ja Ilves solmivat yhteistyösopimuksen Kansi ja Areena -hankkeen kanssa.

Tämänhetkisen aikataulusuunnitelman mukaan koko kokonaisuus olisi valmis vuonna 2023. Eteläisen kannen ja areenan osalta rakennustyöt on tavoitteena aloittaa vuoden 2017 aikana. Tontilla tehdään jo nyt valmistelevia töitä. Lopullinen aikataulu täsmentyy hankkeen investointipäätöksen yhteydessä. Tavoitteena on saada lopullinen investointipäätös aikaan vuoden 2017 aikana.

Tonttivaranto 30.9.2017	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	154	253	716	1 123
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	114	197	0	312

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 51 000 m² (-4%) 31.12.2016 verrattuna.

Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. eur	30.9.2017	30.9.2016	Muutos %	31.12.2016
Omavaraisuusaste, %	34,0	37,8	-10,2	38,3
Velkaantumisaste, %	123,4	99,7	23,8	83,4
Oma pääoma	274,4	285,8	-4,0	295,3
Sijoitettu pääoma	634,9	608,7	4,3	596,2
Korollinen nettovelka	338,7	285,0	18,8	246,3
Korollinen velka	360,5	322,9	11,7	300,9
- josta lyhytaikaista velkaa	88,9	83,7	6,2	73,7
- josta pitkäaikaista velkaa	271,6	239,2	13,5	227,2
Rahavarat	21,8	37,9		54,6
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiusliittejä ja tililimiittisopimuksia	122,0	122,0	0,0	122,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	11,3	97,5	-88,4	47,5

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 155,1 miljoonaa euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 21,8 miljoonaa euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 133,3 miljoonaa euroa. Lisäksi 100 miljoonan euron yritystodistusohjelman ei-komittoidusta limiitistä oli käyttämättä 18,5 miljoonaa euroa.

SRV allekirjoitti kesäkuussa pitkäaikaisen sitovan 100 miljoonan euron suuruisen luottolimiittijärjestelyn pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa. Tämä korvaa vuonna 2014 solmitun syndikoidun luottolimiitin. Pankkiryhmittymä jatkaa myös uuden luottolimiitin järjestelijänä. Uusi lainajärjestely erääntyy 16.6.2020.

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste (myös osatuloutukseen perustuvana), velkaisuusaste, 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 338,7 (285,0) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 53,7 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 82,0 (54,2) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli -76,6 (-54,5) miljoonaa euroa ja investointien nettorahavirta -5,6 (-8,9) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti erityisesti asuntorakentamisen keskeneräisen tuotannon kasvaminen Suomessa sekä tonttihankeinnat.. Rahoituksen rahavirran vertailukaudessa näkyvät vuonna 2016 tehty hybridilainan uusinta sekä uuden 100 miljoonan euron joukkovelkakirjan nosto.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -10,4 (-14,5) miljoonaa euroa. Nettorahoituskulujen alhaiseen tasoon vaikuttivat erityisesti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon muuttuminen 2,0 miljoonaa euroa positiivisemmaksi (-7,8) ja keskeneräiseen tuotantoon tehdyt korkoaktivoinnit. Kymmenvuotisen korkotason noustessa nykytasosta, kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 - standardin mukaisesti vuoden alusta 1,3 (1,4) miljoonaa euroa.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 33,3 (56,9) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1-projektiin sekä REDI-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. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihtelulle muuntoerojen kautta. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -5,9 miljoonaa euroa (5,2 milj. euroa) johtuen Venäjän ruplan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen -1,9 miljoonan euron (0,5 milj. euroa) valuuttakurssitappioiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssitappioita 8,4 miljoonaa euroa (0,5 milj. euroa), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssitappioita kasvatti suojauksesta aiheutunut 0,4 (0,0 milj. euroa) miljoonan euron kustannus.

Henkilöstö

Henkilöstö segmenteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2017, %
Suomen liiketoiminta	892	803	78
Kansainvälinen liiketoiminta	159	204	14
Muut toiminnot	97	97	8
Konserni yhteensä	1148	1104	100

SRV:n henkilöstömäärä on kasvanut tasaisesti, ja syyskuun lopussa yrityksessä oli töissä 1 148 (1 104) henkilöä, joista toimihenkilöitä oli keskimäärin 917 (852). Kasvu on ollut vahvaa Suomen liiketoiminnassa johtuen lukuisten suurhankkeiden, kuten REDIn, Keski-Suomen Sairaala Novan ja TAYS etupihan etenemisestä. Kansainvälisen liiketoiminnan henkilöstömäärä on vähentynyt Okhta Mall ja 4Daily -kauppakeskusten valmistumisen myötä. Emoyhtiön palveluksessa oli katsauskauden lopussa 68 (65) toimihenkilöä.

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 ruplan kurssivaihteluille. Toimintavaluutan muutos koskee muun muassa niitä yhtiöitä, jotka omistavat Okhta Mall -ja Pearl Plaza -kauppakeskukset. SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin 11 miljoonaa euroa. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Kurssiriskien pienentämiseksi osa osakkuusyhtiöiden lainoista tullaan muuttamaan ruplamääräiseksi. Näissä 10 prosentin muutos vaikuttaisi vastaavasti SRV:n tulokseen noin 13 miljoonaa euroa.

Yhtiön toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi tuloksen osalta otettiin 20.7.2017 alkaen käyttöön uusi ”operatiivisen liikevoiton” -käsite, joka eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot, ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

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 prosenttia 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 osakeomistujajärjestelmää 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 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 30.9.2017 yhteensä 7 457 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä oli 30.9.2017 4,41 euroa (4,40 euroa 30.9.2016, muutos 0,2%). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 5,74 euroa ja alin 4,17 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 4,63 euroa. 30.9.2017 osakkeiden markkina-arvo oli 263 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 4,9 milj. kappaletta ja vaihtoarvo oli 23,5 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli syyskuun 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 ruplan kurssikehitys, 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 vuoteen 2016 verrattuna (liikevaihto 884 milj. euroa). Mikäli ruplan kurssi säilyy vuoden 2017 toisen vuosineljänneksen lopun tasolla, liikevoiton arvioidaan heikkenevän, mutta operatiivisen liikevoiton paranevan vuoteen 2016 verrattuna (liikevoitto 27,7 milj. euroa ja operatiivinen liikevoitto 26,3 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 25.10.2017

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 Pitkanen, CFO, 040 667 0906, ilkka.pitkanen@srv.fi

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

Q3

26.10.2017 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-9/ 2017	1-9/ 2016	7-9/ 2017	7-9/ 2016	1-12/ 2016	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	776,9	555,5	268,3	193,1	884,1	1 105,5
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	14,5	10,9	9,0	6,7	26,3	30,0
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	1,9	2,0	3,4	3,5	3,0	2,7
Liikevoitto	5,7	11,4	7,7	7,3	27,7	21,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	0,7	2,1	2,9	3,8	3,1	2,0
Tulos ennen veroja	-4,7	-3,1	3,3	3,9	16,4	14,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-0,6	-0,6	1,2	2,0	1,8	1,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-5,3	-2,5	3,0	3,3	13,9	11,0
Oman pääoman tuotto, % ²⁾	-2,6	-1,3			5,0	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ²⁾	1,7	3,3			6,1	
Sijoitettu pääoma	634,9	608,7			596,2	
Omavaraisuusaste, %	34,0	37,8			38,3	
Korollinen nettovelka	338,7	285,0			246,3	
Velkaantumisaste, %	123,4	99,7			83,4	
Tilauskanta	1 535,7	1 888,1			1 758,5	
Uudet sopimukset	458,5	829,9	162,6	54,9	1 013,1	641,7
Henkilöstö keskimäärin	1 144	1 089			1 089	
Osakekohtainen tulos, euroa	-0,13	-0,11	0,04	0,04	0,15	0,13
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa	-0,13	-0,11	0,04	0,04	0,15	0,13
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	4,63	4,85			5,00	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	3,88	3,81			4,25	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,10	0,10			0,10	
Osinko tuloksesta, %	-	-			67,6	
Efektiivinen osinkotuotto, %	-	-			1,8	
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.			36,7	
Osakkeen kurssikehitys:						
Kurssi kauden lopussa, euroa	4,41	4,40			5,43	
Keskikurssi, euroa	4,81	3,76			4,07	
Alin kurssi, euroa	4,17	2,60			2,60	
Ylin kurssi, euroa	5,74	4,73			5,58	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	262,8	261,2			322,4	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	4 872	4 543			6 355	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	8,2	7,7			10,7	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	59 529	59 340			59 349	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl	59 529	59 372			59 576	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	59 581	59 375			59 375	

¹⁾ Valuuttamuutosten nettovaikutus eliminoitu

²⁾ Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Q3

26.10.2017 klo 8.30

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, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen 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

Q3

26.10.2017 klo 8.30

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016
Liikevaihto	268,3	284,8	223,7	328,7	193,1	218,5	143,8
Liikevoitto	7,7	-9,3	7,3	16,2	7,3	4,1	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-4,4	-6,0	0,0	3,2	-3,4	-5,6	-5,6
Tulos ennen veroja	3,3	-15,3	7,3	19,4	3,9	-1,5	-5,5
Tulouttamaton tilauskanta 1)	1 535,7	1 594,6	1 722,0	1 758,5	1 888,1	2 021,6	1 572,1
Uudet sopimukset	162,6	140,5	155,4	183,2	54,9	648,6	126,5
Tulos/osake, eur	0,04	-0,26	0,09	0,26	0,04	-0,04	-0,11
Oma pääoma/osake, eur 1)	3,88	3,84	4,32	4,25	3,81	3,71	3,71
Osakkeen päätöskurssi, eur 1)	4,41	4,99	4,40	5,43	4,40	4,00	3,53
Omavaraisuusaste, % 1)	34,0	33,5	36,4	38,3	37,8	36,9	36,7
Korollinen nettovelka 1)	338,7	310,3	311,0	246,3	285,0	291,2	247,2
Velkaantumisaste, % 1)	123,4	114,4	103,4	83,4	99,7	103,1	87,5

1) Kauden lopussa

Liikevaihto (milj. euroa)	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016
Suomen liiketoiminta	263,7	277,8	219,3	319,3	180,9	200,4	131,5
- toimitilarakentamisen osuus	173,5	181,1	164,4	167,4	141,4	143,8	106,9
- asuntorakentamisen osuus	90,2	96,8	54,8	151,9	39,5	56,6	24,6
Kansainvälinen liiketoiminta	4,2	7,0	4,4	9,4	12,1	18,4	12,4
Muut toiminnot	4,8	4,4	4,4	4,0	4,0	4,0	4,0
Eliminoinnit	-4,4	-4,5	-4,5	-4,1	-3,9	-4,3	-4,0
Konserni yhteensä	268,3	284,8	223,7	328,7	193,1	218,5	143,8

Liikevoitto (milj. euroa)	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016
Suomen liiketoiminta	10,2	6,7	5,0	21,8	6,6	7,6	2,2
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,4	-14,0	3,2	-2,8	1,2	-1,5	-1,1
Muut toiminnot	-0,1	-2,1	-0,8	-2,8	-0,4	-2,0	-1,1
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	7,7	-9,3	7,3	16,2	7,3	4,1	0,0

Liikevoitto %	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016
Suomen liiketoiminta	3,9	2,4	2,3	6,8	3,6	3,8	1,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-57,5	-199,6	71,3	-29,4	9,5	-8,0	-8,6
Konserni yhteensä	2,9	-3,3	3,3	4,9	3,8	1,9	0,0

Q3

26.10.2017 klo 8.30

Tilaukanta (milj. euroa)	30.9.17	30.6.17	31.3.17	31.12.16	30.9.16	30.6.16	31.3.16
Suomen liiketoiminta	1 513,9	1 570,7	1 691,3	1 726,1	1 851,3	1 972,6	1 511,7
- toimitilarakentamisen osuus	850,6	950,0	1 057,7	1 163,5	1 293,8	1 426,6	972,9
- asuntorakentamisen osuus	663,3	620,7	633,7	562,6	557,5	546,0	538,9
Kansainvälinen liiketoiminta	21,7	23,9	30,6	32,4	36,8	49,0	60,3
Konserni yhteensä	1 535,7	1 594,6	1 722,0	1 758,5	1 888,1	2 021,6	1 572,1
- josta myyty osuus	1 251	1 309	1 437	1 482	1 623	1 720	1 269
- josta myymätön osuus	284	286	285	276	265	301	303

Tilaukanta, asuntorakentaminen

Suomessa (milj. euroa)	30.9.17	30.6.17	31.3.17	31.12.16	30.9.16	30.6.16	31.3.16
Urakat ja neuvottelu-urakat	195	166	196	193	122	107	115
Rakenteilla, myyty tuotanto	195	180	164	105	181	150	134
Rakenteilla, myymätön tuotanto	241	232	243	222	227	251	249
Valmis, myymätön tuotanto	34	43	30	43	28	37	40
Asuntorakentaminen yhteensä	663	621	634	563	557	546	539

Sijoitettu pääoma

(milj. euroa)	30.9.17	30.6.17	31.3.17	31.12.16	30.9.16	30.6.16	31.3.16
Suomen liiketoiminta	383,2	347,6	342,9	333,0	364,5	357,0	324,6
Kansainvälinen liiketoiminta	239,5	241,4	270,1	250,8	227,3	224,7	217,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	12,1	28,0	40,0	12,4	16,9	46,0	110,7
Konserni yhteensä	634,9	617,0	653,0	596,2	608,7	627,7	652,7

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)

	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016
Asuntomyynti yhteensä	543	475	356	681	335	151	93
- Omaperusteinen tuotanto	249	260	266	151	165	100	93
- Sijoittajamyynä ²⁾	294	215	90	530	170	51	0
Omaperusteinen tuotanto							
- asuntoaloitukset	248	316	282	199	52	148	55
- valmistuneet	200	221	42	420	0	53	30
- tuloutuneet asunnot	213	174	76	389	26	58	26
- valmiit myymättömät ¹⁾	111	124	77	111	80	106	111
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	3 346	3 098	2 894	2 696	2 443	2 082	1 830
- urakat ¹⁾	424	458	586	441	319	138	138
- neuvottelu-urakat ¹⁾	363	472	164	441	619	661	555
- sijoittajamyynä ¹⁾²⁾	1 340	997	1 068	978	448	278	227
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	1 219	1 171	1 076	836	1 057	1 005	910
- josta myydyt ¹⁾	756	720	634	444	681	543	502
- josta myymättömät ¹⁾	463	451	442	392	376	462	408

1) kauden lopussa

2) sijoittajamyynä, neuvottelu-urakointi

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2017: 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) Segmenttiedot
- 8) Vaihto-omaisuus
- 9) Lähipiiritapahtumat

1) Osavuosikatsaus 1.1. - 30.9.2017

Tämä osavuosikatsaus on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. SRV on selvityksessään tunnistanut liiketoiminnasta useita eri projektityyppejä ja arvioinut IFRS 15 vaikutuksia näiden projektityyppien myyntituottojen kuin vuositilinpäätöksessään 2016 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2017 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2016 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat.

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista standardi 1.1.2018 alkaen. Konserni on tehnyt vuonna 2016 ja 2017 aikana selvityksen standardin vaikutuksista. SRV on selvityksessään tunnistanut liiketoiminnasta useita eri projektityyppejä ja arvioinut IFRS 15 vaikutuksia näiden projektityyppien myyntituottojen kirjaamiseen. Selvityksessä analysoitiin jokainen tunnistetuista projektityypeistä. Jatkossa uudet myyntisopimukset tullaan analysoimaan viisivaiheisen prosessin mukaisesti. Selvityksessä ei ole havaittu olennaisia eroavaisuuksia myyntituottojen kirjaamisessa verrattuna aikaisemmin sovellettaviin standardeihin.

Tilinpäätöksessä 2016 selvityksessä IFRS 15 käsittelytapa oli seuraavien erien osalta vielä kesken. Keskeneräisten asioiden käsittelytapa on nyt selvitetty:

- Sopimukset, joissa on erillisiä suoritevelvoitteita. Myyntituottojen kirjaamisessa huomioitavien suoritevelvoitteiden määrä saattaa kasvaa tilanteissa, joissa sopimus kattaa myös muita kuin rakentamispalveluita (autopaikka tai muuttopalvelu). Konserni on selvityksissään todennut, ettei näillä ole olennaista vaikutusta konsernitiilinpäätökseen.

- sopimukset, joissa on merkittävä rahoituskomponentti. Omakohdekohtaisien ja -perusteisten kohteiden osalta selvityksessä tunnistettiin, että näihin voi liittyä 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 osavuosikatsauksessa esitettyihin vertailukausiin.

SRV muutti rahavirtalaskelman esittämistapaa IAS 7-standardin suosittelemaan suoraan esittämistapaan vuoden 2017 alusta. Lisäksi oman pääoman ehtoisin lainan maksetut korot on siirretty esitettäväksi liiketoiminnan rahavirran sijaan rahoituksen rahavirrassa. Osavuosikatsauksen vertailukauden rahoituslaskelmat on oikaistu vastaamaan uutta esittämistapaa.

SRV:n omaperusteisissa asunoprojekteissa osa vieraan pääoman korkokuluista on aktivoitu rakennusaikana vaihto-omaisuuteen konsernin rahoitusmenokertoimen mukaisesti. SRV muutti katsauskaudella aktivointikäytäntöä niin, että omaperusteisten asunoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin rahoitusmenokerronta korkomenojen aktivoimisessa.

Omaperusteisiin asunoprojekteihin saadun kohderahoituksen merkitys on katsauskaudella kasvanut ja lisäksi näiden lainojen kustannus on tällä hetkellä selvästi konsernin keskikorkoa matalampi, joten uusi käytäntö johtaa yhtiön näkemyksen mukaan oikeampaan korkoaktivointiin. Vertailuvuonna omaperusteisiin asunoprojekteihin oli lähinnä käytetty konsernin yleisrahoitusta ja vähemmän määrin kohderahoitusta, ja tästä johtuen aktivointikäytännön tarkennuksella ei yhtiön näkemyksen mukaan olisi olennaista vaikutusta osavuosikatsauksessa esitettyihin vertailukausiin.

Osavuosikatsauksen 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 osavuosikatsausketken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehtyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2016 konsernitiilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

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

Taloudellisissa 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.

SRV on lisännyt osavuosikatsaukseen operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin. Vertailukelpoinen liikevoitto-tunnusluvun katsotaan antavan paremman kuvan konsernin toiminnasta verrattaessa esitettävää kautta aikaisempiin kausiin. IFRS:n mukaisesta liikevoitosta on eliminoitu osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut. Osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutokset sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riiville osuus osakkuusyhtiön tuloksesta. Valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riiville liiketoiminnan muut kulut.

Q3

26.10.2017 klo 8.30

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2017	1-9/ 2016	muutos meur	muutos, %	7-9/ 2017	7-9/ 2016	muutos, %	1-12/ 2016	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	776,9	555,5	221,4	39,9	268,3	193,1	39,0	884,1	1 105,5
Liiketoiminnan muut tuotot	1,1	1,8	-0,7	-37,1	0,2	0,3	-48,2	2,1	1,4
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	17,0	88,2	-71,1		0,4	48,7		37,8	-33,3
Aineiden ja palveluiden käyttö	-702,6	-564,6	-138,0	24,4	-236,5	-215,3	9,8	-797,8	-935,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-58,2	-53,0	-5,3	9,9	-17,2	-16,0	7,2	-73,0	-78,3
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-11,9	-1,3	-10,6		-2,9	1,2		7,4	-3,2
Poistot ja arvonalentumiset	-2,9	-2,8	-0,1		-1,0	-0,9		-6,6	-6,7
Liiketoiminnan muut kulut	-13,7	-12,2	-1,4	11,8	-3,6	-3,8		-26,3	-27,7
Liikevoitto	5,7	11,4	-5,8		7,7	7,3		27,7	21,9
Rahoitustuotot	4,1	2,6	1,5	57,8	1,8	1,1		7,0	8,6
Rahoituskulut ^{*)}	-14,5	-17,1	2,6	-15,4	-6,2	-4,5		-18,4	-15,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-10,4	-14,5	4,1		-4,4	-3,4		-11,3	-7,2
Tulos ennen veroja	-4,7	-3,1	-1,6		3,3	3,9		16,4	14,7
Tuloverot	-0,9	0,5	-1,3		0,0	-0,6		-2,0	-3,3
Katsauskauden tulos	-5,6	-2,6	-3,0		3,3	3,3		14,4	11,4
Jakautuminen									
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-5,3	-2,5			3,0	3,3		13,9	11,0
Määräysvallattomille omistajille	-0,2	-0,1			0,3	0,0		0,5	0,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-0,13	-0,11			0,04	0,04		0,15	0,13
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,13	-0,11			0,04	0,04		0,15	0,13
^{*)} josta käypään arvoon arvostettavan korkojohdannaisen muutos	2,0	-7,8			0,3	-1,2		-4,7	5,1

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2017	1-9/ 2016			7-9/ 2017	7-9/ 2016		1-12/ 2016	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-5,6	-2,6			3,3	3,3		14,4	11,4
Muut laajan tuloksen erät									
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:									
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	-0,2			0,0	0,0		0,3	0,6
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,0			0,0	0,0		-0,1	-0,1
Muuntoerot	-0,7	2,1			-0,2	0,1		3,8	0,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-5,1	3,1			-1,0	3,2		11,4	3,2
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-5,8	5,1			-1,2	3,3		15,5	4,6
Katsauskauden laaja tulos	-11,4	2,5			2,1	6,7		29,9	16,0
Jakautuminen:									
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-11,2	2,6			1,8	6,7		29,4	15,6
Määräysvallattomille omistajille	-0,2	-0,1			0,3	0,0		0,5	0,4

Q3

26.10.2017 klo 8.30

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	30.9.17	30.9.16	muutos, %	31.12.16
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	11,4	12,2	-7,2	12,0
Liikearvot	1,7	6,3	-72,5	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	1,6	1,7	-8,9	1,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	194,8	208,5	-6,6	211,5
Muut rahoitusvarat	15,2	12,8	19,2	13,9
Saamiset	0,5	2,3	-79,7	0,0
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	66,8	29,7	124,6	55,9
Laskennalliset verosaamiset	11,4	10,2	11,9	9,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä	303,4	283,8	6,9	306,1
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	433,7	423,1	2,5	400,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	158,5	131,1	20,9	116,6
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0,0	1,1		1,1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,8	6,5	-57,4	3,9
Rahavarat	21,8	37,9	-42,4	54,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	616,8	599,7	2,9	576,4
VARAT YHTEENSÄ	920,2	883,5	4,1	882,5
Konsernitase (milj. euroa)	30.9.17	30.9.16	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	2,2	-2,0		8,0
Arvonmuutosrahasto	-1,1	-1,5	-30,2	-1,1
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0	61,7	-27,1	45,0
Kertyneet voittovarot	85,4	85,4	0,0	100,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	276,0	288,1	-4,2	297,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	-1,7	-2,3		-1,8
Oma pääoma yhteensä	274,4	285,8	-4,0	295,3
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	4,8	3,0	56,9	4,2
Varaukset	10,7	6,1	74,0	7,8
Korolliset velat	271,6	239,2	13,5	227,2
Muut velat	10,9	14,6	-25,6	14,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	297,9	262,9	13,3	253,2
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	249,2	243,3	2,4	253,4
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,7	2,7	-38,3	0,0
Varaukset	8,2	5,1	59,5	6,8
Korolliset velat	88,9	83,7	6,2	73,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	347,9	334,8	3,9	334,0
Velat yhteensä	645,8	597,7	8,0	587,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	920,2	883,5	4,1	882,5

Q3

26.10.2017 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2017	1-9/ 2016	1-12/ 2016	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myynnistä saadut maksut	729,3	536,3	881,6	1 074,6
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1,1	1,8	2,1	1,4
Maksut liiketoiminnan kuluista ¹⁾	-792,4	-584,4	-838,9	-1 046,9
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-62,0	-46,3	44,8	29,2
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,3	0,1	0,2	0,4
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista ¹⁾	-14,9	-5,4	-9,9	-19,4
Maksetut välittömät verot	0,0	-2,8	-4,0	-1,3
Liiketoiminnan rahavirta	-76,6	-54,5	31,1	9,0
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,0	-4,2	-5,4	-3,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,1	0,0	-0,1
Investoinnit sijoituksiin	-1,3	-1,4	-7,8	-7,6
Investoinnit osakkuusyhtiöihin	-0,4	0,0	0,0	-0,4
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-2,0	0,0	-30,7	-32,7
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	0,0	-3,4	4,5	7,9
Investointien rahavirta	-5,6	-8,9	-39,4	-36,1
Rahoituksen rahavirta:				
Lainojen nostot	17,1	104,5	171,4	84,0
Lainojen takaisinmaksut	-27,9	-17,3	-116,2	-126,8
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0,0	45,0	45,0	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0,0	-28,3	-45,0	-16,7
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0,0	-1,6	-1,6	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3,9	0,0	-3,3	-7,2
Yhtiölainojen muutos	39,9	-4,7	-16,8	27,8
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	30,5	-25,4	0,1	56,0
Maksetut osingot	-6,0	-6,0	-5,9	-5,9
Rahoituksen rahavirta	49,7	66,2	27,7	11,2
Rahavarojen muutos	-32,6	2,8	19,5	-15,9
Rahavarojen valuuttakurssiero	-0,1	0,1	0,1	-0,2
Rahavarat tilikauden alussa	54,6	35,0	35,0	54,6
Rahavarat tilikauden lopussa	21,8	37,9	54,6	38,5

¹⁾ Luokittelu muutoksesta johtuen rahavirran esittämistapaa on muutettu liiketoiminnan rahavirran rivien välillä.

Q3

26.10.2017 klo 8.30

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto erot	Arvon- muutos rahasto	Kerty- neet voitto varat	Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-30.9.2017 (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	-5,9	0,0	-5,3	-11,2	-0,2	-11,4
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	-0,9	-0,9	0,0	-0,9
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	0,2	0,2	0,4	0,5
Oma pääoma 30.9.2017	3,1	141,5	45,0	2,2	-1,1	85,4	276,0	-1,7	274,4
1.1-30.9.2016 (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	5,2	-0,2	-2,5	2,6	-0,1	2,5
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	85,3	288,1	-2,3	285,8
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

Q3

26.10.2017 klo 8.30

6) Konsernin vastuusitoumukset (milj. euroa)	30.9.17	30.9.16	muutos, %	31.12.16
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset 1)	104,3	85,0	22,7	70,8
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	33,2	56,9	-41,6	31,2
Tonttien ostositoumukset	40,1	42,6	-6,0	37,9
Ehdolliset velat (vuokratontit)	77,7	52,1	49,3	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)	9/2017		9/2016		12/2016	
	Käyvät arvot Posit.	Käyvät arvot Negat.	Käyvät arvot Posit.	Käyvät arvot Negat.	Käyvät arvot Posit.	Käyvät arvot Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4
Valuuttaoptiot	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	6,0	0,0	11,1	0,0	8,0
Johdannaissopimusten nimellisarvot		9/2017		9/2016		12/2016
Valuuttatermiinit		0,0		0,0		37,0
Valuuttaoptiot		50,0		0,0		0,0
Koronvaihtosopimukset		100,0		100,0		100,0

7) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-9/ 2017	1-9/ 2016	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2017	7-9/ 2016	1-12/ 2016	Edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	760,9	512,9	248,0	48,4	263,7	180,9	832,2	1 080,2
Kansainvälinen liiketoiminta	15,6	42,9	-27,3	-63,5	4,2	12,1	52,4	25,1
Muut toiminnot	13,6	11,9	1,7	14,7	4,8	4,0	15,9	17,7
Eliminoinnit	-13,3	-12,2	-1,1		-4,4	-3,9	-16,3	-17,4
Konserni yhteensä	776,9	555,5	221,4	39,9	268,3	193,1	884,1	1 105,5

Liikevoitto (milj. euroa)	1-9/ 2017	1-9/ 2016	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2017	7-9/ 2016	1-12/ 2016	Edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	21,9	16,4	5,5	33,2	10,2	6,6	38,3	43,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-13,2	-1,4	-11,8		-2,4	1,2	-4,2	-16,0
Muut toiminnot	-3,0	-3,6	0,6		-0,1	-0,4	-6,4	-5,8
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	5,7	11,4	-5,8		7,7	7,3	27,7	21,9

Liikevoitto %	1-9/ 2017	1-9/ 2016			7-9/ 2017	7-9/ 2016	1-12/ 2016	Edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	2,9	3,2			3,9	3,6	4,6	4,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-84,5	-3,2			-57,5	9,5	-7,9	-63,8
Konserni yhteensä	0,7	2,1			2,9	3,8	3,1	2,0

Q3

26.10.2017 klo 8.30

Varat (milj. euroa)	30.9.2017	30.9.2016	muutos, meur	muutos, %	31.12.2016
Suomen liiketoiminta	628,6	585,6	43,0	7,3	569,2
Kansainvälinen liiketoiminta	264,0	262,4	1,6	0,6	288,0
Muut toiminnot	488,6	498,1	-9,5	-1,9	502,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-461,1	-462,7	1,6		-477,4
Konserni yhteensä	920,2	883,5	36,6	4,1	882,5

Velat (milj. euroa)	30.9.2017	30.9.2016	muutos, meur	muutos, %	31.12.2016
Suomen liiketoiminta	397,0	425,4	-28,4	-6,7	353,9
Kansainvälinen liiketoiminta	168,0	190,7	-22,7	-11,9	175,9
Muut toiminnot	286,8	274,3	12,5	4,6	279,8
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-206,1	-292,7	86,6		-222,4
Konserni yhteensä	645,8	597,7	48,1	8,0	587,2

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.9.2017	30.9.2016	muutos, meur	muutos, %	31.12.2016
Suomen liiketoiminta	383,2	364,5	18,7	5,1	333,0
Kansainvälinen liiketoiminta	239,5	227,3	12,3	5,4	250,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	12,1	16,9	-4,8	-28,2	12,4
Konserni yhteensä	634,9	608,7	26,2	4,3	596,2

Sijoitetun pääoman tuotto, %	30.9.2017	30.9.2016	muutos, meur	muutos, %	31.12.2016
Suomen liiketoiminta	8,5	6,6	2,0	29,9	12,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-6,5	0,5	-7,1		0,9
Konserni yhteensä	1,7	3,3	-1,6		6,1

8) Vaihto-omaisuus (milj. euroa)	30.9.2017	30.9.2016	muutos, meur	31.12.2016
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	176,8	183,9	-7,1	183,7
Suomen liiketoiminta	91,9	103,9	-12,1	95,2
Kansainvälinen liiketoiminta	85,0	80,0	5,0	88,5
Keskeneräiset työt	211,7	204,3	7,4	170,3
Suomen liiketoiminta	211,7	199,0	12,7	162,2
Kansainvälinen liiketoiminta	0,0	5,3	-5,3	8,2
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	37,5	27,7	9,7	38,3
Suomen liiketoiminta	32,0	27,6	4,5	38,1
Kansainvälinen liiketoiminta	5,4	0,1	5,3	0,2
Muu vaihto-omaisuus	7,7	7,1	0,6	7,9
Suomen liiketoiminta	7,7	6,9	0,7	7,8
Kansainvälinen liiketoiminta	0,0	0,2	-0,1	0,2
Vaihto-omaisuus yhteensä	433,7	423,1	10,6	400,3
Suomen liiketoiminta	343,2	337,4	5,8	303,3
Kansainvälinen liiketoiminta	90,5	85,7	4,8	97,0

Q3

26.10.2017 klo 8.30

9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
30.9.17						
Johto ja hallitus	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	107,3	0,0	0,6	17,8	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	9,6	0,0	2,5	53,7	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,3	116,9	0,0	3,0	71,4	0,0

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
30.9.16						
Johto ja hallitus	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	68,5	0,0	0,1	2,8	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	41,8	0,0	1,2	44,8	3,8
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,8	110,3	0,0	1,3	47,6	3,8

	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