

SRV:N TILINPÄÄTÖSTIEDOTE TAMMI-JOULUKUU 2015:**KOKO VUODEN LIIKEVAIHTO KASVOI JA TILAUSKANTA LÄHES KAKSINKERTAISTUI – HYVÄ ASUNTOMYYNTI JA TULOS VIIMEISELLÄ NELJÄNNEKSELLÄ****Tammi-joulukuu 2015 lyhyesti:**

- Liikevaihto oli 719,1 (684,4 1-12/2014) milj. euroa. Liikevaihdon kasvuun vaikutti REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamisen aloitus.
- Liikevoitto oli edellisvuoden tasolla 24,4 (24,9).
- Tulos ennen veroja oli 17,6 (18,5) milj. euroa. Tulokseen sisältyy heinäkuussa tehdyn kymmenvuotisen korkosuojan -3,3 milj. euron käypään arvoon arvostus.
- Tulos per osake oli 0,25 (0,30) euroa.
- Tilauskanta kauden lopussa oli 1 583,4 (860,4) milj. euroa. Tilauskanta kasvoi ennätyskorkeaksi lähinnä REDIn ja muutaman muun suurhankkeen aloituksen myötä.
- Omavaraisuusaste oli 42,5 (43,0) prosenttia ja velkaantumisaste 83,3 prosenttia (91,6).
- Ehdotettu osinko 0,10 euroa (0,07).

Loka-joulukuu 2015 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 226,6 (193,8 10-12/2014) milj. euroa. Liikevaihto kasvoi omaperusteisen asuntotuotannon tuloutumisen vuoksi.
- Liikevoitto parani omaperusteisen asuntotuotannon tuloutumisen vuoksi ja oli 17,0 (9,6) milj. euroa.
- Tulos ennen veroja oli 14,9 (7,2) milj. euroa.
- Tulos per osake oli 0,27 (0,11) euroa.
- Uusia tilauksia saatiin 286,9 (108) milj. euron arvosta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat:

- REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan ennakkomarkkinointi käynnistyi tammikuussa ennätysvauhdilla. Yhteensä 283 asunnosta noin 200 on jo varattu.
- Tampereen kaupunki valitsi SRV:n muodostaman ryhmän jatkamaan 500 milj. euron arvoisen Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen toteutusta. Neuvottelut useiden hankkeesta kiinnostuneiden sijoittajatahojen kanssa jatkuvat, ja lopullinen toteutus päätös tehtänee kesällä 2016.
- SRV:n hallitus hyväksyi yhtiön vuosien 2016-2020 strategian päivitetyn vision, kolme strategista päämäärää sekä kuusi strategista kehitysohjelmaa.
- SRV toteuttaa Aalto-yliopiston Otaniemen uuden kampusrakennuksen ja Metrokeskuksen liiketilat, hankkeen kokonaisarvo 101 milj. euroa.

Näkymä vuodelle 2016:

- Koko vuoden 2016 liikevaihdon arvioidaan kasvavan ja liikevoiton paranevan vuoteen 2015 verrattuna (liikevaihto 719 milj. euroa ja liikevoitto 24,4 milj. euroa).
- Omaperusteisen asuntotuotannon valmistumisaikataulujen vuoksi merkittävä osa liikevoitosta muodostuu toisella vuosipuoliskolla.

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

Toimitusjohtaja Juha Pekka Ojala

Vuotta 2015 voi kokonaisuudessaan kuvata muutamalla sanalla – uudistuminen ja kasvu. Vuoden aikana saavutettiin koko yhtiön historian kannalta monta merkittävää asiaa. Suomen suurin ja myös SRV:n historian suurin rakennushanke REDI saatiin täyteen vauhtiin vihdoon huhtikuussa. Työmaa etenee suunnitellusti, ja hanke on kaikinensa otettu erinomaisesti vastaan, mistä parhaimpana esimerkkinä tammikuussa alkanut ensimmäisen asuintornin Majakan ennakkomarkkinointi. Vajaasta 300 asunnosta jo noin 200 asuntoa on varattu.

Toinen historiallisestikin merkittävä asia läpi vuoden on ollut tilauskantamme. Uudet ennätykset rikkoutuivat jokaisella vuosineljänneksellä, ja vuoden lopussa tilauskantamme arvo oli huikeat lähes 1,6 miljardia euroa. Vaikka viimeisellä vuosineljänneksellä valmistui useita kohteita, kasvoi tilauskanta silloinkin lähes 300 miljoonalla eurolla. Suurimpina uusina kohteina mainittakoon esimerkiksi HKScanin Raumalle toteutettava uusi tuotantolaitos ja Tikkurilaan rakennettava asuntokortteli. Kasvu ei varmasti jatku yhtä vauhdikkaana tänä vuonna, mutta myöskään hiipumisen merkkejä ei ole nähtävissä.

Asuntorakentamisessa SRV näytti viimeistään vuoden 2015 aikana nousseensa pysyvästi kärkeksi. SRV on tällä hetkellä pääkaupunkiseudun suurimpia asuntorakentajia. Vuoden vaihteessa rakenteilla oli lähes 1 900 asuntoa, mikä on yli 200 asuntoa enemmän kuin vuosi sitten. Samalla pääpaino on kääntynyt entistä vahvemmin perustajaurakointiin eli suoraan kuluttajamarkkinalle suunnattuihin asuntoihin, mikä näkyy entistä parempana kannattavuutena. Asuntomyyntimme ansaitsee myös erityismaininnan. Vuodenvaihteessa rakenteilla olevista asunnoista 76 prosenttia on myyty, mikä tarkoittaa että pääsemme tulouttamaan asunnot heti kun ne valmistuvat vuosina 2016-2017.

Samaan aikaan kun töitä tehdään täysillä noin 80 työmaallamme, hankekehityksessä valmistellaan lukuisia uusia hankkeita. Hankekehityksen loppuvuoden projekteista mainittakoon Jätkäsaaren Bunkkeri, jossa olemme mukana luomassa tällä hetkellä varastotilana toimivalle rakennukselle täysin uutta elämää. Uusi kokonaisuus tulee pitämään sisällään uimahallin ja liikuntatilat sekä näiden yläpuolelle toteutettavat, upealla näköalalla varustetut asunnot. Vuoden 2016 alussa kerroimme myös olevamme mukana kehittämässä Kivenlahden metrokeskusta ja Keilaniemen Kehä I –hanketta, jossa Kehä I siirretään betonitunneliin maan sisään ja sen ylle rakennetaan puistokansi. Tampereella lähdemme viemään eteenpäin ainutlaatuisia 500 miljoonan euron arvoista Tampereen Kansi ja Areena -hanketta. Näiden lisäksi kehitystyön alla on lukuisia muitakin hankkeita ennen kaikkea Länsimetron varrella ja muissa, kasvavien keskusten liikenteen solmukohtissa.

Vuoden 2015 syksyllä käynnistyneen SRV:n strategiatyön lopputulos sisältää uuden vision, kolme strategista päämäärää ja lisäksi kuusi strategista kehitysohjelmaa. Tehty työ on erinomainen osoitus SRV:n nykyjohton ja koko organisaation yhteistyö- ja uudistumiskyvystä. Suurin osa kehitysohjelmista on jo täydessä käynnissä ja tulemme seuraamaan jatkossa tiiviisti niiden toteutumista. Vuoden 2016 aikana pääpaino tulee olemaan ennen kaikkea kannattavuuden ja asiakaskokemuksen sekä vastuullisuuden ja henkilöstön kehittämisessä.

Venäjän tilanteessa on paljon epävarmuutta, mutta uskomme vahvasti nykyiseen Venäjä-strategiaamme. Pietariin rakennettava Okhta Mall -kauppakeskus avaa ovensa tämän vuoden elokuussa ja vuokraustilanne etenee aikataulussaan – tiloista 32 prosenttia on jo vuokrattu ja sopimusneuvottelut ovat käynnissä yli 20 prosentin osalta. Jo muutaman vuoden toiminnassa ollut Pearl Plazan -kauppakeskus puolestaan keräsi vuonna 2015 yli miljoona kävijää edellisvuotta enemmän, ja ruplamyynti kasvoi 25 prosenttia. On selvää, että nykytilanteessa emme etsi aktiivisesti uusia hankkeita, vaan keskitymme nykyisten hankkeiden rakentamiseen sekä vahvuksiimme kauppakeskusten hallinnoijana.

Vuoteen 2016 lähdetään SRV:ssä positiivisin ja innostunein mielin. Tästä kertoo myös tuoreen henkilöstötutkimuksemme tulokset, missä SRV ylsi Corporate Spiritin Suomen Innostavimmat työpaikat -luokituksessa jo ensimmäisenä osallistumisvuotenaan hienosti sijalle 11. Yksi merkittävä asia niin kuluneen kuin tulevan vuoden kannalta on sitoutuneet omistajat. Loppukesästä toteutettu osakeanti onnistui erinomaisesti. Yksi tapamme kiittää omistajiamme on vuosia tasaisena jatkunut osingonjakopolitiikkamme. Yhdistämällä sitoutuneet omistajamme, innostunut ja osaava henkilöstömme ja päivitetty strategiaamme lukuisiin haasteellisiin mutta sitäkin upeampiin rakennushankkeisiimme, vuodesta 2016 voi odottaa työntäyteistä, mielenkiintoista ja ennen kaikkea menestyksestä vuotta. Kiitos kaikille vuodesta 2015!

SRV YHTIÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.12.2015

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2015	1-12/ 2014	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2015	10-12/ 2014
Liikevaihto	719,1	684,4	34,6	5,1	226,6	193,8
Liikevoitto	24,4	24,9	-0,5	-1,9	17,0	9,6
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-6,8	-6,4	-0,5		-2,1	-2,4
Tulos ennen veroja	17,6	18,5	-0,9	-5,1	14,9	7,2
Tulouttamaton tilauskanta	1 583,4	860,4	723,0	84,0		
Uudet sopimukset	1 393,5	700,3	693,2	99,0	286,9	108,0
Liikevoitto, %	3,4	3,6			7,5	5,0
Katsauskauden voitto, %	1,9	2,2			5,4	2,7
Omavaraisuusaste, %	42,5	43,0				
Korollinen nettovelka	230,8	206,1	24,7	12,0		
Velkaantumisaste, %	83,3	91,6				
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,9	5,4				
Oman pääoman tuotto, %	5,6	6,9				
Tulos per osake, eur *)	0,25	0,30	-0,05	-16,3	0,27	0,11
Omapääoma per osake, eur *)	3,90	4,51	-0,61	-13,5		
Osakekurssi kauden lopussa, eur	3,10	2,83	0,27	9,5		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl *)	42,6	39,8		7,2		

*) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

Yleiskatsaus

Tammi-joulukuu 2015

Konsernin tilauskanta oli joulukuun lopussa 1 583,4 (860,4) milj. euroa uusien urakkasopimusten ansiosta, joista suurimmat olivat Kalasataman REDI-hanke, Niittykummun metrokeskus, Helsingin kaupunginteatterin peruskorjaus, Tampereen Yliopistollisen sairaalan laajennus ja Helsingin Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus sekä HKScanin tehdasinvestointi. Tilauskannan myyty osuus on 80 prosenttia, yhteensä 1 261 milj. euroa. Konsernin uusien tilausten määrä kasvoi 1 393,5 (700,3) milj. euroon.

Konsernin liikevaihto kasvoi 719,1 (684,4) milj. euroon. Liikevaihtoa kasvatti erityisesti REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamisen aloitus, jolloin liikevaihtoon kirjautui myös jo ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista tehdyn louhinta- ja muun infratyön osuus. Liikevaihtoa heikensi asuntotuotannon liikevaihdon lasku. Vertailukauden 2014 liikevaihto sisälsi Espoon Perkaalla sijaitsevan Derby Business Parkin myynnin.

Konsernin liikevoitto oli 24,4 (24,9) milj. euroa ja liikevoittoprosentti 3,4 (3,6) prosenttia. Liikevoittoa paransi loppuvuonna valmistuneet omaperusteisen asuntotuotannon kohteet sekä projektien kannattavuuden parantuminen. Liikevoittoa pienensi matalakatteisen toimitilaurakoinnin osuuden kasvu. Useat suurhankkeet, kuten Kalasataman REDI ja Niittykummun metrokeskus, lähtivät käyntiin vuonna 2015 ja niiden rakentamisesta aiheutuvien kiinteiden kustannusten nousu pienensi osaltaan liikevoittoa. Vertailukauden 2014 liikevoittoon sisältyi vuokratuottoja kolmannella neljänneksellä myydystä Derby-toimitilasta.

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

Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vuosineljännesvaihteluun vaikuttavat SRV:n omaperusteisten hankkeiden luovutusaikataulun mukainen tuloutuminen ja jatkuvasti, valmistusasteen mukaan tuloutuvan tilauskannan muodostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, sekä toiminnan hankekehitysluonne.

Konsernin nettorahoituskulut olivat -6,8 (-6,4) milj. euroa. Nettorahoituskulut paranivat yleisen korkotason laskun, korkotuottojen kasvun, ruplan aiheuttamien kurssierojen sekä 1,4 milj. euron tuloutuneen luottotappiovarauksen vuoksi. Nettorahoituskuluja heikensi nettovelan kasvun lisäksi heinäkuussa tehdyn kymmenvuotisen korkosuojan -3,3 milj. euron suuruinen käypään arvoon arvostus.

Konsernin tulos ennen veroja oli 17,6 (18,5) milj. euroa. Katsauskauden voitto oli 14,0 (15,4) milj. euroa. Tuloverot olivat yhteensä -3,6 (-3,2) milj. euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,25 (0,30) euroa. Ennätyssuuresta tilauskannasta ja REDI-hankkeeseen tehtävistä suurista investoinneista huolimatta konsernin omavaraisuusaste pysyi samalla tasolla urakoinnin positiivisen rahavirran ja katsauskaudella tehdyn osakeannin ansiosta ollen 42,5 (43,0) prosenttia.

Loka-Joulukuu 2015

Neljannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 226,6 (193,8) milj. euroa ja liikevoitto 17,0 (9,6) milj. euroa. Liikevaihtoa paransi erityisesti vuosineljänneksellä valmistuneet 225 omaperusteista asuntoa, joista myydyt tuloutuivat tuloslaskelmaan ja paransivat liikevoittoa. Liikevoittoa paransi myös usean rakennusprojektin parantunut kannattavuus. Liikevoittoa puolestaan heikensi matalakatteisemman toimitilaurakoinnin lisääntyminen sekä useiden suurhankkeiden aiheuttama kiinteiden kustannusten nousu. Konsernin tulos ennen veroja oli 14,9 (7,2) milj. euroa sisältäen heinäkuussa tehdyn kymmenvuotisen korkosuojan -0,5 milj. euron suuruisen käypään arvoon arvostuksen.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	1-12/ 2015	1-12/ 2014	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2015	10-12/ 2014
Suomen liiketoiminta	654,1	627,9	26,2	4,2	212,8	176,0
Kansainvälinen liiketoiminta	65,1	56,9	8,2	14,4	13,8	17,8
Muut toiminnot	14,4	19,5	-5,1	-26,0	3,7	4,2
Eliminoinnit	-14,6	-19,9	5,3		-3,7	-4,1
Konserni yhteensä	719,1	684,4	34,6	5,1	226,6	193,8

Liikevoitto (milj. eur)	1-12/ 2015	1-12/ 2014	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2015	10-12/ 2014
Suomen liiketoiminta	28,9	30,0	-1,2	-3,9	18,3	10,2
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,1	1,1	-1,2	-110,3	-0,6	1,8
Muut toiminnot	-4,3	-6,2	1,9		-0,7	-2,4
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Konserni yhteensä	24,4	24,9	-0,5	-1,9	17,0	9,6

Liikevoitto, (%)	1-12/ 2015	1-12/ 2014	10-12/ 2015	10-12/ 2014
Suomen liiketoiminta	4,4	4,8	8,6	5,8
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,2	1,9	-4,0	10,1
Konserni yhteensä	3,4	3,6	7,5	5,0

Tilaukanta (milj. eur)	12/ 2015	12/ 2014	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	1 506,2	723,2	783,0	108,3
Kansainvälinen liiketoiminta	77,1	137,2	-60,0	-43,8
Konserni yhteensä	1 583,4	860,4	723,0	84,0
- josta myyty osuus	1261	729	533	73,1
- josta myymätön osuus	322	132	190	144,7

Liiketoimintojen tuloskehitys

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

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

Suomen liiketoiminta

Suomen liiketoiminta (milj. eur)	1-12/ 2015	1-12/ 2014	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2015	10-12/ 2014
Liikevaihto	654,1	627,9	26,2	4,2	212,8	176,0
- toimitilarakentamisen osuus	434,0	395,5	38,5	9,7	119,8	99,1
- asuntorakentamisen osuus	220,1	232,5	-12,4	-5,3	92,9	76,9
Liikevoitto	28,9	30,0	-1,2	-3,9	18,3	10,2
Liikevoitto, %	4,4	4,8			8,6	5,8
Tilaukanta	1 506,2	723,2	783,0	108,3		
- toimitilarakentamisen osuus	952,3	450,1	502,2	111,6		
- asuntorakentamisen osuus	554,0	273,1	280,9	102,8		

Suomen liiketoiminnan tammi-joulukuun liikevaihto oli 654,1 (627,9) milj. euroa, ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 91 (92) prosenttia. Liikevaihdon kasvuun vaikutti urakoinnin tilaukskannan ja liikevaihdon kasvu sekä erityisesti REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakennustöiden aloitus. Tällöin liikevaihtoon kirjautui myös jo ennen REDIn urakkasopimuksen allekirjoittamista tehdyn louhinta- ja muun infratyön osuus valmistusasteen mukaisesti. SRV eliminoi tuloutettavasta katteesta oman, 40 prosentin omistusosuutta vastaavan osuuden. Tämä osuus tuloutuu vasta, kun kohde myydään.

Suomen liiketoiminnan liikevoitto oli 28,9 (30,0) milj. euroa ja liikevoittoprosentti 4,4 (4,8) prosenttia. Liikevoittoa paransi omaperusteisen asuntotuotannon loppuvuonna valmistuneet kohteet sekä projektien kannattavuuden parantuminen. Liikevoittoa pienensi matalakatteisen toimitilaurakoinnin osuuden kasvu. Useat suurhankkeet, kuten REDI ja Niittykummun metrokeskus, lähtivät käyntiin vuonna 2015, ja niiden rakentamisesta aiheutuvien kiinteiden kustannusten nousu pienensi osaltaan liikevoittoa.

Suomen liiketoiminnan tilaukanta nousi 1 506,2 (723,2) milj. euroon. Tammi-joulukuun aikana aloitettiin useita merkittäviä rakennusprojekteja, kuten REDI, Niittykummun metrokeskus, Tampereen Yliopistollisen sairaalan laajennushanke sekä Helsingin Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus. Tilaukanta kasvoi myös loka-joulukuussa 74,5 milj. eurolla, suurimpina uusina

hankkeina HKScanin tehdasinvestointi. Vuonna 2015 aloitettiin myös yhteensä 1 516 uuden asunnon rakentaminen. SRV:llä oli vuoden 2015 lopussa käynnissä yhteensä noin 70 työmaata.

Neljännän vuosineljänneksen liikevaihto oli 212,8 (176,0) milj. euroa ja liikevoitto 18,3 (10,2) milj. euroa. Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti se, että viimeisellä vuosineljänneksellä valmistui 225 (63) omaperusteista asuntoa, jolloin valmistuneista asunnoista myytyjen asuntojen osuus tuloutui tuloslaskelmaan.

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli tammi-joulukuussa 434,0 (395,5) milj. euroa. Tilauskanta oli 952,3 (450,1) milj. euroa. Tilauskannan kasvusta huolimatta uusien urakoiden kilpailutilanne jatkui haasteellisena.

Pääkaupunkiseudulla valmistuivat vuoden aikana Opinmäen kampuksen tilat Espoon Suurpellossa, Jorvin sairaalan päivystyslisärakennus niin ikään Espoossa ja Stockmannin logistiikkakeskus Tuusulassa. Helsingin Meilahteen HUS:lle rakennetut Huslab laboratorio- ja toimistotilat valmistuivat elokuussa lähes kaksi kuukautta etuajassa.

Muualla maassa valmistuivat vuoden aikana teknillisen yliopiston Kampusareena Tampereella, Liipolan Monitoimitalo Lahdessa, Ilmariselle rakennettu Kauppurienkadun lääkäri- ja kauppakeskus Oulussa sekä ET-hoivakiinteistöille rakennettu palvelutalo Turussa.

SRV:n toteuttama Länsimetron Koivusaaren metroasema -hanke, jossa työt jatkuvat vielä 2016 vuoden alkupuoliskolla, valittiin Rakennuslehden järjestämässä kilpailussa Vuoden Työmaaksi 2015. Raati kiitti sopimus- ja rakenneteknisesti vaativan kohteen hyvin johdettua tuotannonohjausta, sekä aikaa säästäviä innovatiivisia teknisiä ratkaisuja.

Vuoden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia 894 milj. euron arvosta. Merkittävin oli REDIn kauppakeskusta ja pysäköintilaitosta rakennuttavien projektiyhtiöiden kanssa solmittu yhteensä 390 milj. euron urakkasopimus. Pysäköintilaitoksen vuokraamisesta tehtiin sopimus Q-Parkin kanssa joulukuussa. SRV rakentaa REDIn naapuriin omakehitteisenä hankeena myös terveys- ja hyvinvointikeskuksen, joka myytiin saksalaisen Deka Immobilienin hallinnoimalle erikoisrahastolle elokuussa. Keskukseen tulee noin 18 000 neliometriä vuokrattavaa tilaa. Keskus valmistuu vuoden 2017 loppupuolella.

Espoon Niittykumpuun toteutettava SRV:n ja SATOn yhteinen metrokeskushanke etenee, ja sen arvioidaan valmistuvan vuoden 2017 alkupuolella. SRV vastaa omakehitteisessä hankkeessa kaikkiaan 5 400 neliötä vuokrattavaa tilaa sisältävän kauppakeskuksen suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta. Kauppakeskus myytiin sijoittajalle vuonna 2015. Tiloista noin 90 prosenttia on jo vuokrattu. Metrokeskuksen yhteyteen rakennetaan kaksi asuintornia, joista Espoon korkein asuinrakennus, 24-kerroksinen torni on SRV:n omaperusteinen hanke ja 12-kerroksinen torni urakoidaan Satolle. Samaan yhteyteen tien toiselle puolelle urakoidaan Varmalle ja Satolle kohteet sekä yksi oma asuntokohde. Nämä kaikki huomioiden kohteeseen tulee kokonaisuudessaan noin 400 asuntoa.

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

Pienemmistä toimitilahankkeista mainittakoon Helsingin Tilakeskuksen kanssa allekirjoitettu urakkasopimus Teollisuuskatu 23:n uusista ja laajennettavista tiloista opetusvirastolle ja Stadin ammattiopistolle. SRV toimii myös Helsingin kaupunginteatterin ja Helsingin naistenklinikan saneerausten projektinjohtourakoitsijana, ja Vantaalle SRV rakentaa Fazerin uuden vierailukeskuksen. Oulussa SRV urakoi MVH-hoivakiinteistöille Villa Sulka -nimisen hoivarakennuksen ja Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirille välinehuollon väistötiloja. Joulukuussa solmittiin HKScanin kanssa urakkasopimus, jonka mukaan SRV rakentaa broilerituotteisiin keskittyvän tuotantolaitoksen Raumalle.

SRV tiedotti elokuussa 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 Overseasin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Fennovoima-hankkeessa. SRV toimii hankkeessa rakentamisen projektinjohtajana myöhemmin täsmentyvällä tavalla. Hanke merkitään tilauskantaan vasta, kun lopulliset projektinjohtosopimukset on allekirjoitettu. Neuvotteluita käytiin aktiivisesti osapuolten kanssa pitkin syksyä, ja ne jatkuvat edelleen.

Asuntorakentaminen

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

Asuntorakentamisen liikevaihto oli tammi-joulukuussa 220,1 (232,5) milj. euroa. Tilauskanta oli 554,0 (273,1) milj. euroa. Liikevaihto pieneni, koska omakehitteisiä asuntokohteita tuloutui valmiusasteen mukaisesti vertailukautta vähemmän. Tilauskanta vahvistui viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Valmistuneista asunnoista suurimpia kokonaisuuksia olivat LähiTapiolalle ja Ice Capitalille tammi-toukokuun aikana valmistuneet Vantaan Pähkinärinteen 114 asuntoa ja Espoon Nihtisillan 176 asuntoa. Satolle valmistui Espoon Suurpellossa sijaitseva 113 asunnon kohde sekä Helsingin Töölössä 77 asunnon kohde. Helsingissä valmistuivat lisäksi Auratumille Unioninkadulla rakennetut 39 asuntoa ja Pukinmäessä sijaitseva Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston ATT:n 93 asunnon puukerrostalokohde. Kirkkonummen Sarfvikissa valmistui LähiTapiolalle rakennettu 76 asunnon ja Jyväskylän Seppälässä 54 asunnon kohde. Joensuussa Opiskelija-Asunnoille valmistui 39 asuntoa.

Tammi-joulukuun aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia yhteistyökumppaneiden kanssa 134 milj. euron arvosta. SATOille rakennetaan 156 asuntoa Espoon Niittykumpuun ja 46 asuntoa Helsingin Etu-Töölöön. Varmalle rakennetaan Niittykumpuun 62 asuntoa, Lojo Petter -säätöille 42 asuntoa Lohjalle, YH:lle 83 Tampereelle ja Tampereen vuokratalosäätöille Tampereen Atalaan 37 asuntoa. Joulukuussa allekirjoitettiin LähiTapiolan ja Elon kanssa sopimukset 190 asunnon rakentamisesta Vantaan Tikkurilaan sekä Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ATT:n

kanssa urakkasopimus 98 asunnon rakentamisesta Helsingin Jätkäsaaren WoodCity-puutalokortteliin.

Helsingin Jätkäsaaren Airut-ekokorttelin rakentaminen aloitettiin alkuvuodesta 2015 pysäköintilaitoksen ja neljän asuintalon osalta. Hankkeen laajuus on 70 asuntoa eli noin 22 000 kerrosneliometriä sisältäen VVO:n rakennuttaman vuokratalon sekä SRV:n neljä vapaarahoitteista asuinkerrostaloa, joista kaksi toteutetaan Hitas-ehtojen mukaisesti. Korttelin suunnittelun lähtökohtana on ollut monikäyttökonsepti, jonka avulla asukkaille tarjotaan monipuoliset palvelut. Kohteessa on panostettu energiatehokkuuteen sekä asuntojen energiankulutuksen seurantaan ja raportointiin, mikä mahdollistaa asukkaille energiankäytön optimoinnin ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisen asumisen.

SRV on aloittanut vuoden 2015 aikana 802 (330) omaperusteisen, RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen. Niistä 200 asuntoa rakennetaan Espoon Niittykummussa sijaitsevaan Espoon korkeimpaan asuintaloon Niittyhuippuun, 85 Espoon Pohjois-Tapiolan Taitajaan, 33 Helsingin Talin Sandraan, 66 Helsingin Lauttasaaren Kvarttoon, 83 Vantaan Tikkurilan Carinaan ja 54 Vantaan Rajakylän Neulaseen. Lisäksi Helsingissä Airut-korttelissa aloitettiin 143 asunnon myynti ja rakentaminen, joista 91 toteutetaan Hitas-asuntoina. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella aloitettiin Tampereen Lapintiellä 60 asunnon, Kaarinan keskustassa 42 asunnon ja Joensuun keskustassa 36 asunnon myynti ja rakentaminen. Tammi-joulukuussa aloitetut kohteet valmistuvat vuoden 2016 lopussa tai vuoden 2017 aikana.

Vuoden 2015 aikana SRV solmi myös urakkasopimukset REDIn kahdeksan torniyhtiön kanssa tornien jalustaosien rakentamisesta. Tornien jalustaosat nostetaan REDI kauppakeskuksen katon yläpuoliseen korkeuteen kauppakeskuksen ja parkin rakentamisen kanssa. Näiden urakkasopimusten arvo oli yhteensä 117,6 milj. euroa, ja se sisältyy asuntorakentamisen tilauskannan arvoon, koska vuosina 2018-2023 valmistuvat tornit tulevat pääosin asuntokäyttöön.

Jo allekirjoitettujen sopimusten lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätöksen 245 omaperusteisen asunnon aloittamisesta. Näistä 100 asuntoa toteutuu SRV:n rakentaessa Oulun korkeimman asuinrakennuksen Toppilansalmeen. Yli 50 metriin kurkottavan, 16-kerroksisen Satamarannan Maston rakentaminen alkoi rakennusluvan saamisen jälkeen loppuvuodesta 2015 ja tornitalo valmistuu keväällä 2017. Loput 145 asuntoa rakennetaan Jyväskylään ja Vantaalle.

Omaperusteisten asuntojen kuluttajamynti kasvoi moninkertaiseksi vuoteen 2014 verrattuna. Vuonna 2015 myytiin kaikkiaan 646 asuntoa kun vuotta aikaisemmin vastaava luku oli 288 asuntoa. Uusia omaperusteisia asuntoja valmistui tammi-joulukuussa 247 (249). Sen sijaan valmistusasteen mukaan tuloutettavien omekehitteisten asuntojen sijoittajamynti jäi viime vuodesta ollen 227 asuntoa (468).

Kaikkiaan joulukuun lopussa oli rakenteilla yhteensä 1 849 (1 625) asuntoa, joista 76 prosenttia (1 398 asuntoa) oli myyty. Kuluttajille myynnissä olevia, eli omaperusteisia asuntoja, oli rakenteilla 885 (330) kappaletta, joista 451 (219) asuntoa oli myymättä. Valmiiden, myynnissä olevien asuntojen määrä lähes puolittui vuodentakaisesta ja oli 107 asuntoa (183).

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

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-12/2015	1-12/2014	muutos, kpl	10-12/2015	10-12/2014
Asuntomyynti yhteensä	873	756	117	397	206
- omaperusteinen tuotanto	646	288	358	207	122
- sijoittajamyynni ²⁾	227	468	-241	190	84
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	802	330	472	116	197
- valmistuneet	247	249	-2	225	63
- valmiit myymättömät ¹⁾	107	183	-76		
Rakenteilla yhteensä¹⁾	1 849	1 625	224		
- urakat ¹⁾	487	625	-138		
- sijoittajamyynni tuotanto ^{1) 2)}	477	670	-193		
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	885	330	555		
- myydyt kohteet ¹⁾	434	111	323		
- myymättömät kohteet ¹⁾	451	219	232		

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyynni neuvottelu-urakoina

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 554 (273) milj. euroa. Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 132 (122) milj. euroa, ja sen osuus asuntorakentamisen tilauskannasta oli 24 (45) prosenttia. Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 246 (150) milj. euroa. Valmis myymätön tilauskanta oli 39 (65) milj. euroa.

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	1-12/2015	1-12/2014	muutos, meur
Urakat ja neuvottelu-urakat	132	122	10
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	114	28	86
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	269	59	211
Valmis, myymätön omaperusteinen	39	65	-25
Asuntorakentaminen yhteensä	554	273	281

REDI-hanke

SRV:n kehittämän REDI-hankkeen toteuttaminen Helsingin Kalasatamassa etenee suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen lousintatyöt ovat edenneet loppuvaiheeseen, ja samalla perustus- ja runkotyöt ovat alkaneet suunnitelman mukaisesti. REDI:n yhteyteen toteutettavan terveys- ja hyvinvointikeskuksen lousintatyöt on saatu päätökseen. Heinäkuussa aloitetuista pohjarakennustöistä myös suurin osa on saatu valmiiksi ja runkotyöt ovat käynnissä.

Kauppakeskus- ja pysäköintilaitososien lisäksi SRV on käynnistänyt myös muun REDI-hankkeeseen liittyvän infran rakentamisen. SRV:n suunnitelmissa on rakentaa kauppakeskuksen päälle kuusi asuintornia sekä toimisto- ja hotellitornit. Asuintorneihin tulee arviolta yhteensä 1 200 asuntoa, joista valtaosa suunnataan kuluttajamarkkinoille. Kahden ensimmäisen asuintornin rakentamisen arvioidaan alkavan tämän vuoden aikana, kun kauppakeskuksen rakennusvaihe teknisesti mahdollistaa sen. Ensimmäisen tornin arvioidaan valmistuvan vuoden 2018 loppuun mennessä ja toisen tornin vuonna 2019 kysyntätilanteesta riippuen. Lopullinen rakentamispäätös ensimmäisen asuintornin, Majakan osalta tullaan tekemään viimeistään tämän vuoden lokakuussa, heti kun tarvittavat yhtiöjärjestykseen ja RS-rahoitukseen liittyvät yksityiskohdat ovat valmiita.

REDI-hankkeen toteutuminen varmistui maaliskuussa 2015, kun kauppakeskuksen- ja pysäköintilaitoksen rakentamiseksi allekirjoitettiin 225 milj. euron projektiluottoa koskeva sopimus REDI-kauppakeskusta ja pysäköintilaitosta toteuttavien projektiyhtiöiden ja pankkisyndikaatin välillä. Lisäksi SRV on myöntänyt rakentamista varten 15 milj. euron vakuudettoman projektiluoton projektiyhtiöille.

Kauppakeskusta ja pysäköintilaitosta rakennuttavien projektiyhtiöiden omistus jakautuu siten, että SRV:n osuus on 40 prosenttia, Ilmarisen 30 prosenttia, OP-Pohjola-ryhmän ja ryhmän hallinnoiman rahaston osuus on 15 prosenttia sekä LähiTapiolan osuus 15 prosenttia. SRV yhdistelee 40-prosenttisesti omistamansa kauppakeskus- ja pysäköintilaitososakkuusyhtiöt pääomaosuusmenetelmällä.

REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen konsortion omistamien kauppakeskus- ja pysäköintikiinteistöyhtiöiden sekä Helsingin kaupungin välillä allekirjoitettiin 15. joulukuuta 2015 sopimukset, jotka koskevat kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen tarvitsemien kiinteistöjen ja käyttöoikeusalueiden luovutusta, maanalaisten alueiden maanvuokraa sekä alueiden hallinnanjakoa. Sopimuskokonaisuus on arvoltaan lähes 40 miljoonaa euroa.

Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen investoinnin kokonaisarvo on 480 milj. euroa, josta 240 milj. euroa rahoitetaan omistajien pääomasijoituksilla. Loput investoinnista katetaan projektiluotoilla. Yhteensä noin 64 000 neliötä vuokrattavaa tilaa käsittävän kauppakeskuksen ja lähes 2 000 autopaikan pysäköintilaitoksen on määrä avautua syksyllä 2018. Pysäköintilaitoksen vuokraamisesta tehtiin sopimus Q-Parkin kanssa joulukuussa. Kauppakeskuksen vuokrattavasta tilasta noin 32 prosentista on tehty lopullinen tai alustava vuokrasopimus. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta.

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

Liiketoiminnan kehittäminen

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

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

Kansainvälinen liiketoiminta

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-12/2015	1-12/2014	muutos, meur	muutos, %	10-12/2015	10-12/2014
Liikevaihto	65,1	56,9	8,2	14,4	13,8	17,8
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,2	1,0	-0,8	-81,4	-0,6	0,8
Liikevoitto	-0,1	1,1	-1,2	-110,3	-0,6	1,8
Liikevoitto, %	-0,2	1,9			-4,0	10,1
Tilaukanta	77,1	137,2	-60,0	-43,8		

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

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 65,1 (56,9) milj. euroa, ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 9 (8) prosenttia. Liikevaihdosta valtaosa muodostui Okhta Mall - ja Daily-kauppakeskusten rakentamisesta. Liikevoitto oli -0,1 (1,1) milj. euroa. Liikevoiton lievä heikkeneminen johtui pääosin osakkuus- sekä yhteisyritysten heikentyneistä tuloksista ja käyttöomaisuuden poistojen alkamisesta valmiissa kohteissa.

Liikevoittoa ja sen suhteellista tasoa alentaa Okhta Mall- ja Daily- kauppakeskushankkeen rakentamisen katteesta eliminoitava SRV:n omistusosuutta vastaava osuus, joka tuloutuu vasta, kun sijoitus myydään.

Uusia tilauksia saatiin tammi-joulukuussa 2,3 (48,9) milj. euron arvosta. Tilaukanta oli 77,1 (137,2) milj. euroa. Viimeisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 13,8 (17,8) milj. euroa ja liikevoitto -0,6 (1,8) milj. euroa.

Venäjä

Rakenteilla olevat hankkeet

Aivan Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen rakentaminen etenee suunnitellusti, ja kauppakeskus avataan yleisölle tämän vuoden elokuussa. Kauppakeskukseen tulee vuokrattavaa liiketilaa noin 78 000 neliötä ja kokonaispinta-ala on 144 000 neliötä. Kauppakeskukseen rakennetaan kaksi maanalaista pysäköintikerrosta ja hypermarket sekä neljä maanpäällistä kerrosta. Hypermarketin lisäksi kauppakeskukseen tulee elokuvateatteri, ravintolamaailma, kuntosali, lapsille tarkoitettu elämyspuisto ja runsaasti erilaisia erikoisliikkeitä.

Kauppakeskuksen vuokraus jatkuu ja lopullisia vuokrasopimuksia oli allekirjoitettuna tammikuun lopussa noin 32 prosenttia tiloista ja varattuna on noin 33 prosenttia tiloista. Kevään kuluessa käynnistyvät pienten galleriatilojen neuvottelut täydellä vauhdilla, kun ankkurivuokralaisten ja miniankkurivuokralaisten sopimukset on allekirjoitettu. Kauppakeskuksen stabiloitu vuosivuokratuottojen tavoitetaso on yli 30 milj. euroa, ja investoinnin nykybudjetti on yhteensä noin 205 milj. euroa.

SRV on kehittänyt Pietarin Okhtan alueella yhteensä 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen käsittävää Okhta City -suurprojektiään usean vuoden ajan. Alueelle on suunniteltu rakennettavan noin 400 000 neliön kokonaisuus, joka käsittää muun muassa kauppakeskuksen, asuntoja, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Projektin ensimmäinen vaihe käynnistyi SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistaman Russia Invest -sijoitusyhtiön tehtyä investointipäätöksen Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta. Russia Invest omistaa kauppakeskushankkeesta 55 prosenttia ja SRV 45 prosenttia. Suoran omistuksen lisäksi SRV omistaa hanketta Russia Investin 27 prosentin omistusosuuden kautta. SRV omistaa edelleen sataprosenttisesti Okhta City -suurprojektin muut vaiheet.

Okhta Mall -hankkeen varsinaiset rakennustyöt käynnistyivät elokuussa 2013. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti, joiden kokonaisarvo on noin 140 milj. euroa. Kohteen ulkopuolisena rahoittajana toimii Sberbank 90 milj. euron projektilainalla. Pääosa omistajien sijoituksista on jo sitoutunut kohteeseen. Nykybudjetin rahoitussuunnitelman perusteella SRV arvioi sijoittavansa kohteeseen vielä noin 9 milj. euroa.

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

SRV:n kehittämän Moskovan alueella sijaitsevan Daily-kauppakeskushankkeen rakennustyöt käynnistyivät elokuussa 2014, ja kauppakeskus valmistuu syksyllä 2016. Kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 26 000 neliötä, ja lopullisia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu noin 29 prosentin osalta. Vuokrausneuvottelut jatkuvat edelleen ja alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu lopullisten lisäksi yli 24 prosentin osalta. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitemäärä on noin 10 milj. euroa, ja hankkeen kokonaisinvestointi on noin 61 milj. euroa.

SRV:n kokonaisomistus Daily-kauppakeskushankkeesta on 20 prosenttia. SRV:n jo tehty kokonaissijoitus hankkeeseen on noin 12 milj. euroa. Investoinnin rahoitus toteutetaan omistajien pääomasijoituksen lisäksi Sberbankin myöntämällä projektilainalla. Ruplan heikkenemisestä johtuen kohteen investointibudjetti on pienentynyt ja siten myös SRV:n projektinjohtosopimusten arvo on pienentynyt noin 30 milj. euroon. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, vuokraamisesta ja markkinoinnista.

Heinäkuussa 2015 SRV solmi operointisopimuksen Venäjän Kaliningradissa sijaitsevan kauppakeskus Megan kanssa. Sopimus on kestoaltaan viisi vuotta. Kauppakeskuksen kokonaispinta-ala on yli 100 000 neliötä, ja se sisältää kaupallisten tilojen ohella myös toimistoja.

Valmistuneet vuokrattavat kohteet

Pietarissa sijaitsevan Pearl Plaza -kauppakeskuksen kävijämäärät ja myynti ovat kasvaneet jatkuvasti. Pari vuotta toiminnassa olleen ja täyteen vuokratun kauppakeskuksen kävijämäärä kohosi vuonna 2015 yli 7,5 miljoonaan kävijään, joka on 1,1 miljoonaa kävijää edellisvuotta enemmän. Samoin kauppakeskuksen myynti kasvoi vuonna 2015 yli 25 prosenttia.

Pearl Plazan suosioista kertoo myös sille vuoden 2015 aikana myönnettyt lukuisat palkinnot ja tunnustukset, kuten huhtikuussa Moskovassa pidetyssä REX-näyttelyssä luovutettu vuoden 2015

Paras keskikokoinen kauppakeskus -palkinto Venäjällä. Kesäkuussa Pearl Plaza sai Golden Brick Award 2015-kunniakirjan, jota pidetään Venäjän arvostetuimpana kiinteistöalan palkintona. Kauppakeskuksen vuosivuokratuottojen tavoitetaso on noin 18 milj. euroa.

SRV vastaa kokonaisinvestoinniltaan noin 140 milj. euron suuruisen, SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskuksen operoinnista. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja sijoitus projektiin noin 24 milj. euroa. Kohteen pankkirahoitus järjesteltiin uudestaan marraskuussa 2015 ja Pearl Plaza -yhtiö allekirjoitti 95 milj. euron lainan Bank of Chinan kanssa. SRV vastasi kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti.

Pearl Plaza -kauppakeskuksen toisen vaiheen kaupallinen konseptisuunnittelu on saatu päätökseen. Alustavia vuokravarauksia on tehty yli 50 prosentista toisen vaiheen tiloista. Lopullinen investointipäätös odottaa markkinoiden vakiintumista ja liikennejärjestelyjen kuntoon saantia niin, että viikonloppujen autoruuhkat saadaan hallintaan. Alustavien suunnitelmien mukaan toisen vaiheen rakentaminen voisi käynnistyä vuoden 2017 aikana. Päätöstä rakentamisesta ei ole tehty.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimistokokonaisuuden toimistotilat on vuokrattu noin 83 prosenttisesti. Kohteen vuokratulot täyteen vuokrattuna ovat noin 4 milj. euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. SRV:n sijoituksen määrä kohteeseen on noin 3 milj. euroa. SRV arvioi, että nykymarkkinatilanteessa kohteen myynti sijoittajille on epätodennäköistä vuoden 2016 aikana.

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

Viipurin Papulan asuntokohteesta ei myyty asuntoja tammi-joulukuun aikana (5). Kauden lopussa oli myymättä kaksi valmista asuntoa (2), ja kahden seuraavan talon, yhteensä 110 asunnon, rakentamista jatketaan.

Viro

Tartossa vuonna 2014 valmistuneesta 48 omaperusteisen asunnon rakentamiskohteesta myytiin tammi-joulukuussa 27 asuntoa. Myymättömiä asuntoja on 7 kappaletta. Rakenteilla ei ole yhtään asuntoa.

Muut toiminnot

Muut toiminnot, (milj. eur)	1-12/ 2015	1-12/ 2014	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2015	10-12/ 2014
Liikevaihto	14,4	19,5	-5,1	-26,0	3,7	4,2
Liikevoitto	-4,3	-6,2	1,9		-0,7	-2,4

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli 14,4 (19,5) milj. euroa ja liikevoitto -4,3 (-6,2) milj. euroa. Liikevaihdon kehitykseen vaikutti toimintavolyymien lasku. Katsauskaudella kirjattiin hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 1,9 (2,2) milj. euroa.

Konsernin hankekehitys

SRV:n, Ilmarisen ja SATOn yhdessä Espoon Perkkaalla omistaman maa-alueen kaavakehityshanke eteni ja kaava tuli lainvoimaiseksi. Purkutyöt alueella käynnistyivät joulukuussa ja rakennustyöt on tarkoitus aloittaa vuoden 2016 aikana. Hankkeen kokonaislaajuus on lähes 2 000 asuntoa, sisältäen noin 100 000 kerrosneliometriä asuinrakennusoikeutta, josta SRV:n osuus on lähes 27 000 kerrosneliometriä.

SRV:n ja Stora Enson Helsingin Jätkäsaaren suunnitteleman, teollisen puurakentamisen esimerkkihankkeen Wood Cityn korttelin asemakaava tuli lainvoimaiseksi heinäkuussa 2014 ja kortteliin suunniteltu toimistorakennus sai rakennusluvan elokuussa 2015. Noin 20 000 kerrosneliometrin kortteli koostuu toimisto-, hotelli- ja liikerakennuksista. Lisäksi Helsingin asuntotuotantotoimisto ATT toteuttaa kortteliin kaksi asuinrakennusta joissa on yhteensä 98 asuntoa. Joulukuussa 2015 SRV teki ATT:n kanssa urakkasopimuksen asuntorakentamisesta. Vuokraus- ja sijoittajaneuvotteluita toimistorakentamisen osalta jatketaan ja rakentaminen aloitetaan, kun kohteen sijoittaja- ja vuokrasopimukset sen mahdollistavat.

SRV:n kehittämän Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen laajuus on noin 72 000 kerrosneliometriä eli 1 150 asuntoa koostuen neljästä tornitalosta. Kohteen asemakaava on lainvoimainen, ja hankkeen eteneminen liittyy olennaisesti Kehä I:n tunnelointi- ja liikennejärjestelyihin. Lopullista päätöstä tornien rakentamisesta ei ole vielä tehty. SRV:llä on ollut vuodesta 2008 suunnitteluvaraus tonteille, ja neuvottelut osapuolien kanssa asuintornien tonttien kaupasta jatkuvat edelleen. Päätöksiä mahdollisista tonttikaupoista tehtäneen vuoden 2016 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Koko hankkeen osalta tavoitteena on kunnallistekniikan rakentamisen aloittaminen vuoden 2016 alkupuolella ja ensimmäisen tornitalon rakentamisen aloittaminen vuoden 2018 aikana.

SRV kehittää Helsingin Munkkivuorella sijaitsevaa Lapinmäentie 1 -kiinteistöä yhteistyössä kiinteistön omistajan kanssa. Kiinteistöä koskeva asemakaavan muutos on käynnistetty ja aluetta koskeva asemakaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2015. Lähtökohtana hankkeen suunnittelussa on ollut arkkitehtikilpailun voittanut kilpailuehdotus. Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan tammikuussa 2015 hyväksymien asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan tontille osoitetaan uutta asuntorakennusoikeutta noin 46 000 kerrosneliometriä eli noin 736 asuntoa. Saneerattavien rakennusosien laajuus on noin 22 000 kerrosneliometriä. Asemakaavaehdotus hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa joulukuussa, ja sen odotetaan tulevan voimaan vuoden 2016 aikana.

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

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

SRV jätti joulukuussa Helsingin kaupungille ehdotuksen koskien Helsingin Jätkäsaarella sijaitsevan, varastona toimivan Bunkkerin uudistamisesta. Tavoitteena on toteuttaa alueelle uusi 13-kerroksinen maamerkki, missä yhdistyvät monipuoliset liikuntatilat, uimahalli ja reilut 300 asuntoa. Tehty ehdotus oli jatkoa Helsingin kaupungin keväällä järjestämään kilpailuun, missä kaupunki etsi Bunkkerille ostajaa toteuttamaan rakennukseen alueen koululaisia, asukkaita sekä liikuntaseuroja palvelevat liikuntatilat ja uimahallin. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan liikuntatilat kohteen kehittäjältä yli 20 vuodeksi. Bunkkerin toteutus etenee seuraavaksi lopulliseen tarjousvaiheeseen. Hanketta on käsitelty vuoden 2016 alussa liikuntalautakunnassa ja tontin asemakaavamuutosta kaupunkisuunnittelulautakunnassa, ja käsittely jatkuu myöhemmin alkuvuodesta kiinteistölautakunnassa. Rakennustyöt kohteessa on tarkoitus aloittaa kesällä 2017.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 49,7 (47,0) milj. euroa ja investointien nettorahavirta oli -118,5 (-33,7) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikuttivat positiivisesti erityisesti REDI-hankkeen urakkalaskutuksen rahavirrat sekä kasvaneen asuntorakentamisen asiakassuoritukset. Investointien nettorahavirtoihin vaikuttivat sijoitukset REDiin ja Venäjän Okhta Mall –hankkeen projektiyhtiöihin. Konsernin vaihto-omaisuus oli 336,6 (312,8) milj. euroa, josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 187,5 (162,1) milj. euroa. Konsernin sijoitettu pääoma oli 543,0 (449,8) milj. euroa.

SRV rahoitti investointeja ja lainojen takaisinmaksua liiketoiminnan kassavirran lisäksi uusien lainojen ja lyhytaikaisten yritystodistusten nostoilla sekä loppukesän osakeannilla. Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 175,3 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 35 milj. euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 140,3 milj. euroa. SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste ja likviditeetti. Omavaraisuusaste raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. Likviditeetillä tarkoitetaan konsernin heti käytettävissä olevia rahavaroja ja talletuksia, kommittoituja limiittejä ja nostamattomia lainoja, joissa maturiteetti ylittää 12 kk, sekä syndikoidun maksuvalmiuslimiitin nostamatonta osuutta. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 44,2 prosenttia 31.12.2015.

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin Suomen omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa noin 137,6 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen sitoutuu vielä 227,0 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 147,3 milj. euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan valmiissa kohteissa on Viipurin asuntokohde arvoltaan 0,2 milj. euroa.

Valmistuneissa osakkuusyhtiöhankeissa on sitoutunut 24,2 milj. euroa Pearl Plaza - kauppakeskukseen ja 2,8 milj. euroa Etmian toimistoprojektiin.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 47,6 (9,6) milj. euroa. Sijoitussitoumusten kasvu johtuu SRV:n päätöksestä lähteä mukaan Fennovoiman Hanhikivi-1-projektiin sijoittajana. Sijoitukset Fennovoima-hankeeseen tehdään vuosittain takapainotteisesti vuoteen 2024 asti.

Kolmannen vuosineljänneksen alussa tehtiin kaksi kymmenvuotista, yhteensä 100 miljoonan euron nimellisarvoista koronvaihtosopimusta, joiden tarkoituksena on suojata osittain pitkäaikaisten korollisten velkojen korkojen nousulta. Katsauskauden rahoituskuluihin sisältyy korkosuojien käyvän arvon muutos -3,3 milj. euroa.

Kolmannen neljänneksen aikana toteutettu merkintäoikeusanti paransi rahoituksen nettokassavirtaa ja osakeannin nettotuotto oli 48,6 milj. euroa. Osakeanti vahvisti huomattavasti konsernin omavaraisuusastetta.

Omavaraisuusaste oli 42,5 (43,0 %) prosenttia ja velkaantumisaste 83,3 (91,6 %) prosenttia. Konsernin oma pääoma oli 277,2 (225,2) milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 230,8 (206,1) milj. euroa. Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 35,0 (18,4) milj. euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 5,9 (5,4) prosenttia ja oman pääoman tuotto 5,6 (6,9) prosenttia.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.12.2015	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	175 000	389 138	704 264	1 268 402
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	144 000	226 000	0	370 000

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

Rakentamattomien maa-alueiden ja hankintasitoumuksien neliömäärä pieneni vuoden 2015 aikana 5,5 prosenttia johtuen REDI hankkeen aloittamisesta ja kehityssopimusten neliömäärä kasvoi 6,2 prosenttia johtuen uusista suunnitteluvarauksista Espoossa ja Helsingissä.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä kasvoi vuoden 2015 aikana ollen tammi-joulukuussa keskimäärin 1 008 (937) henkilöä, joista toimihenkilöitä oli 785 (722). Merkittävä osa kasvusta johtuu Venäjän rakennusprojektien vaiheistuksesta ja sen mukaisesta resursoinnista. Suomen liiketoiminnan kasvuun on vaikuttanut lukuisten suurhankkeiden, kuten REDIn, toteutusvaiheen eteneminen. Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 60 (59) toimihenkilöä. Joulukuun lopussa konsernin

palveluksessa oli 1 046 (958) henkilöä, joista emoyhtiössä oli 56 (58). SRV:n toiminnoissa Suomessa tilikauden lopussa työskenteli 31 (45) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää.

Syksyn aikana on jatkettu SRV STEP Academyn toimintaa valmentavaan johtamiseen keskittyvillä esimies- ja asiantuntijakoulutuksilla. SRV:n arvoihin perustuvan, yrityskulttuuria tukevan ja liiketoimintastrategian toteuttamisen mahdollistavan toiminta- ja johtamiskulttuurin toteutus- ja viestintävaihe saatiin päätökseen vuoden 2015 osalta. Työ jatkuu vuonna 2016 osana strategisia kehitysohjelmia. Lisäksi sosiaalisen median työkaluja hyödyntävä ja työhyvinvointia edistävä Kunnan Rakentajat -kampanja saatiin päätökseen syksyn aikana. Uusia kampanjoita käynnistettiin vuoden 2016 alussa.

SRV valittiin helmikuussa 2016 Corporate Spirit Oy:n vuonna 2015 toteuttamassa henkilöstökyselyssä Suomen 11. Innostavimmaksi työpaikaksi.

Henkilöstö segmentteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015, %
Suomen liiketoiminta	721	655	69
Kansainvälinen liiketoiminta	235	212	22
Muut toiminnot	90	91	9
Konserni yhteensä	1 046	958	100

Yksityiskohtaisia tietoja johdon palkkauksesta ja kannustinjärjestelmistä on annettu vuoden 2015 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä Palkka- ja palkkioselvityksessä 31.12.2015.

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden kokonaisnäkymät ovat lievästi optimistisia. Kiinan talous on edelleen kasvussa ja länsimaiden talouden piristyminen etenee Yhdysvaltojen johdolla. Euroopan alueella elpyminen on hitaampaa. Arviot Suomen vuoden 2015 talouskasvusta ovat lähellä nollaa, mutta kasvun ennustetaan käynnistyvän tänä vuonna. Rakentamisen kokonaismäärän arvioidaan myös lähtevän nousuun. Rakennuskustannusten kasvu on edelleen maltillista.

Tuoreen VTT:n raportin mukaan kaupungistumiskehitys ja maahanmuutto lisäävät tulevina vuosina asuntojen tarvetta Suomen kasvavissa keskuksissa jopa lähes 29 000 uuden asunnon verran vuosittain. Helsingin seudulla tämä tarkoittaa seuraavien 25 vuoden aikana 50 prosenttia lisää asuntoja sen nykyiseen asuntokantaan verrattuna.

Asuntorakentamisen aloitusmäärät ovat piristyneet hieman alhaisista lukemistaan, mutta aloitusten ei kuitenkaan ennusteta lisääntyvän tänä vuonna. Vuokra-asuntoja rakennetaan ja pienemmät kerrostaloasunnot myyvät kasvukeskuksissa, mutta niiden ulkopuolella kaupankäynti on hiljaisempaa. Asuntokysyntään liittyy edelleen merkittäviä epävarmuustekijöitä.

Toimitilarakentamisen aloitusten ennakoitaan tänä vuonna vähenevän kokonaisuudessaan hieman viime vuoden suurten hankkeiden käynnistysten jälkeen. Pitkään jatkunut heikko taloustilanne on pitänyt tyhjän toimistotilan määrän korkealla, ja kaupan lisätilojen tarve on

pysynyt vähäisenä. Julkisten palvelurakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten aloitusten arvioidaan pysyvän lähellä viime vuoden tasoa.

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

Ukrainan kriisin vaikutukset sekä öljyn alhainen hinta ja heikko ruplan kurssi ovat tuoneet vaikeuksia Venäjän taloudelle. Tulevaisuuteen liittyy edelleen suuria epävarmuuksia. Venäjän vuoden 2016 kokonaistalouden kasvun arvioidaan olevan lähellä nollassa, mutta tilanne voi heikentyä vielä merkittävästi öljyn hinnan pysyessä alhaisella tasolla tai mahdollisesti laskiessa edelleen. Venäjän tilanne tuo merkittäviä epävarmuustekijöitä myös Viron talouteen, jonka ennustetaan kuitenkin kasvavan tänä vuonna.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella sekä rakennusalan ja sen asiakkaiden toimintaympäristön merkittävillä muutoksilla on vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin, rahoitusmarkkinoihin sekä SRV:n liiketoimintaan. Negatiivisia vaikutuksia voi olla muun muassa tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehittymiseen, rahoituksen saatavuuteen sekä pääoman sitoutumiseen hankkeissa. Talouden kasvun ennustetaan käynnistyvän Suomessa tänä vuonna, mutta kehitys sisältää kuitenkin merkittäviä epävarmuustekijöitä, joiden toteutumisella voi olla negatiivinen vaikutus myös asuntojen ja toimitilojen kysyntään. Erityisesti REDI-projekti on yhtiön kokoon suhteutettuna merkittävä hanke, johon voi liittyä muun muassa hankkeen toteuttamiseen, sen rahoittamiseen tai SRV:n yleisrahoituksen saatavuuteen liittyviä riskejä.

SRV rakentaa, omistaa ja operoi kauppakeskuksia myös Venäjällä. Maan kokonaistalouden kasvun arvioidaan olevan tänä vuonna lähellä nollassa, mutta talous on erityisen epävakaa johtuen Venäjän ja länsimaiden välisestä kiristyneestä tilanteesta sekä öljyn hinnan ja ruplan kurssin voimakkaasta vaihtelusta. Venäjän kireään taloustilanteeseen ja ruplan vaihteluun kytkeytyy muun muassa rahoitussektorin toimivuuteen, ulkomaisten tavaroiden ja palveluiden kysyntään sekä kiinteistöjen arvoihin liittyviä riskejä, jotka voivat vaikuttaa SRV:n liiketoimintaan ja talouteen.

Rakennushankkeiden kehittäminen ja toteuttaminen voi sisältää projektien hallinnan riskejä, jotka liittyvät muun muassa hankkeiden kaupallistamiseen, rahoittajien, sijoittajien, vuokralaisten ja maan hankintaan, kiinteistöjen ja asuntojen myyntiin, kohteiden viranomaisprosesseihin, suunnitteluun, projektien ohjaukseen ja valvontaan, aliurakointiin ja hankintoihin, henkilöresursseihin, kohteen laatuun, aikatauluun ja kustannuksiin, lisä- ja muutostöihin sekä erilaisiin sopimusmuotoihin ja sopimuksiin. Projektien hallinnan riskejä eliminoidaan keskeisesti jatkuvalla henkilöstön osaamisen kehittämällä, toiminnan huolellisella ennakosuunnittelulla sekä yrityksen toteutusmalliin suunnitellun laatujärjestelmän käytöllä.

Konsernin riskienhallinnassa noudatetaan toimintajärjestelmän mukaista riskienhallintaa ja valvontaa emoyhtiön hallituksen hyväksymän strategian mukaisesti. SRV pyrkii myös kattamaan toimintaansa liittyvät riskit vakuutuksilla ja sopimusehdoin.

Tarkempi selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä annetaan erillisenä kertomuksena vuoden 2015 vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta annetaan vuoden 2015 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

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

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

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3 676 846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3 676 846 osaketta, joka on 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 200 000 SRV Yhtiöt -konsernin palveluksessa oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen osakkeen luovuttamaan, kuitenkin enintään yhteensä 3 676 846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistujajärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 26.3.2014 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista. Vuonna 2015 yhtiö on hankkinut yhteensä 3 810 omaa osakettaan. Omien osakkeiden hankkiminen on perustunut konsernin avainhenkilöille suunnattujen osakepalkkiojärjestelmien ehtoihin.

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

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

SRV Yhtiöt Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous 22.6.2015 valtuutti hallituksen päättämään uusien tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden antamisesta siten, että hallitus voi valtuutuksen perusteella päättää uusien tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden antamisesta yhdessä tai useammassa erässä, yhteensä enintään 27 000 000 osaketta. Valtuutusta voidaan käyttää yhtiön rahoitustarpeen turvaamiseksi ja taserakenteen vahvistamiseksi. Valtuutuksen perusteella hallitus päättää kaikista muista osakeannin ehdoista. Osakkeiden antaminen voi myös tapahtua osakkeenomistajan merkintätuoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla. Valtuutus on voimassa 31.3.2016 asti eikä se kumoa 15.3.2011 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antamaa valtuutusta, joka on voimassa 15.3.2016 saakka ja jonka nojalla voidaan antaa enintään 3 676 846 yhtiön osaketta. Jälkimmäisen valtuutuksen nojalla yhtiö on antanut konsernin avainhenkilöille suunnattujen palkitsemisjärjestelmien perusteella 5 000 omaa osakettaan.

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

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on päättänyt 17.12.2015 yhtiön osakepohjaisten kannustinjärjestelmien muutoksista syyskuussa 2015 toteutuneen osakeannin seurauksena. Muutosten tarkoituksena on varmistaa, että osakepalkkiojärjestelmien piirissä olevien järjestelmän perusteella mahdollisen edun arvo pysyy muuttumattomana.

Katsauskauden jälkeen 22.1.2016 SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus vakinaisti kauppatieteiden maisteri Ilkka Pitkäsen aseman yhtiön talous- ja rahoitusjohtajana (CFO) ja konsernin johtoryhmän jäsenenä. Pitkänen on jo hoitanut tehtävää 1.12.2014 alkaen edellisen talous- ja rahoitusasioista vastanneen varatoimitusjohtaja Hannu Linnoisen jäätyä sairauslomalle. Hannu Linnoinen jatkaa SRV:n palveluksessa 31.7.2016 asti erikseen sovituissa johdon tehtävissä.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.12.2015 yhteensä 6 556 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä joulukuun lopussa oli 3,10 euroa (2,83 euroa 31.12.2014). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 3,42 euroa ja alin 2,36 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli katsauskauden lopussa 3,90 (4,51) euroa. Vertailuluvut ovat ajalta ennen osakeantia. Helsingin Pörssin yleisindeksin (OMX Helsinki) muutos vuoden 2015 aikana oli +9,8 prosenttia ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit-toimialaluokkaindeksin +18,2 prosenttia.

Joulukuun lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 183,9 milj. euroa ilman SRV Yhtiöt Oyj:n omistamia omia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tammi-joulukuun aikana 11,5 milj. kappaletta ja vaihtoarvo oli 36,6 milj. euroa. SRV Yhtiöt Oyj omisti joulukuun lopussa 1 174 117 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita (1,9 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Vuonna 2015 SRV Yhtiöt Oyj on hankkinut 3 810 (6 000) omaa osakettaan ja luovuttanut 5 000 omaa osakettaan.

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

SRV:n strategia 2016-2020 ja taloudelliset tavoitteet

SRV:n hallitus hyväksyi 17.2.2016 pidetyssä kokouksessa SRV:n vuosille 2016-2020 asetettavat taloudelliset tavoitteet sekä päivitetyn vision, kolme strategista päämäärää sekä kuusi strategista kehitysohjelmaa, joihin keskittymällä SRV varmistaa vision toteutumisen vuoteen 2020 mennessä. SRV:n uudistettu visio on: SRV luo parhaan asiakaskokemuksen kaupunkikeskusten rakentajana. Tähän visioon päästään, kun kolme strategista päämäärää ovat toteutuneet: Alan paras kannattavuus, Alan paras asiakaskokemus ja Alan houkuttelevin työpaikka. Vuoden 2016 aikana strategiassa keskitytään strategian jalkautuksen ohella kannattavuuden parantamiseen, ylivoimaisen asiakaskokemuksen luomiseen sekä vastuullisuuden toimintamallin ja raportoinnin kehittämiseen.

Konsernin taloudelliset strategiatavoitteet 2016-2020:

- Suurprojektien myötä strategiajaksolla tavoitellaan toimialaa nopeampaa kasvua
- Liikevoittomarginaali nousee yli 8 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä
- Kansainvälisen liiketoiminnan sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 15 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä

- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa
- Tavoitteena on jakaa vakaata osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden

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

Edellä mainitut strategian taloudelliset tavoitteet vastaavat elokuussa 2015 vuosille 2015 – 2019 asetettuja tavoitteita.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Espoon Keilaniemi-hanke eteni katsauskauden jälkeen tammikuussa 2016, kun SRV valittiin Kehä I Keilaniemessä -hankkeen urakoitsijaksi. SRV Infra Oy toteuttaa tammikuussa käynnistyneen hankkeen katu- ja tienrakennustyöt ja toimii yhteistyössä Espoon kaupungin, Liikenneviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa toteutettavassa hankkeessa pääurakoitsijana. Hankkeessa Kehä I siirretään betonitunneliin maan sisään, ja sen ylle rakennetaan puistokansi. Tunneloinnilla mahdollistetaan alueelle suunniteltujen tornitalojen toteutuminen.

Helsingin Kalasatamaan toteutettavan Suomen suurimman kaupunkirakentamiskohteen REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan ennakkomarkkinointi käynnistyi tammikuussa yli odotusten. Majakan kaikkiaan 283 asunnosta tällä hetkellä jo noin 200 on varattu. 132 metrin korkeuteen nouseva Majakka on valmistuessaan vuoden 2018 lopussa Suomen korkein asuinrakennus. Sen asunnot sijaitsevat kauppakeskuksen päällä kerroksissa 6-35, mikä takaa huikeat näkymät yli Kalasataman kaikista kerroksista. Majakassa on tarjolla asuntoja erilaisiin elämäntilanteisiin ja tarpeisiin: asuntojen koot vaihtelevat 33 neliömetrin kaksiosta 142,5 neliömetrin edustusasuntoon tornin ylimmässä kerroksessa. Asunnoissa on kolme eri varustelutasoa, minkä lisäksi asukkaat voivat valita asuntoonsa mieleisensä värimaailman kolmesta eri vaihtoehdosta.

SRV valittiin kehittämään edelleen Tampereen kaupungin Kansi ja Areena –hanketta. Monitoimiareenan, toimisto-, liike- ja hotellitilaa sekä asuntoja käsittävän hankkeen arvo on 500 miljoona euroa. Neuvottelut useiden hankkeesta kiinnostuneiden sijoittajatahojen kanssa jatkuvat, ja lopullinen toteutus päätös tehtäen kesällä 2016. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa keväällä 2017 ja saattaa valmiiksi vaiheittain 2020-2023.

SRV osallistuu Aalto-yliopiston kampuksen kehittämiseen rakentamalla Otaniemeen uuden kampusrakennuksen sekä Metrokeskuksen liiketilat. Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu (ARTS) muuttaa Verstas Arkkitehdit Oy:n suunnittelemaan rakennukseen sen valmistuttua vaiheittain huhti-kesäkuussa 2018. Helmikuussa käynnistyvän hankkeen kokonaisarvo on noin 101 miljoonaa euroa.

Muista katsauskauden jälkeisistä uusista hankkeista mainittakoon Espoon Kivenlahden uusi metrokeskus ja sitä ympäröivät asuntokorttelit. Espoon kaupungin elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on varannut SRV:lle ja VVO:lle alueen Kivenlahden metrokeskuksen suunnittelua varten. Uuden metroaseman sisäänkäyntien ympärille rakentuvaan metrokeskukseen kuuluu myös laaja asuntokorttelikokonaisuus sekä toimisto- ja liiketilaa. Suunnitelman mukaan alueelle tulee noin 76 000 neliometriä asuintiloja, eli noin 1 200 asuntoa, ja noin 56 000 neliometriä liike-, toimisto- ja

palvelutiloja, sekä bussiterminaali ja liityntäpysäköinti. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan uusi metrokeskus bussiterminaaleineen ja liityntäpysäköinteineen samanaikaisesti Länsimetron kanssa. Rakennustyöt Kivenlahdessa käynnistyvät kaavoituksen valmistuttua, arviolta 2017 – 2018, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan 2020-luvun alkupuolella.

Näkymät vuodelle 2016

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2016 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. Suurin hankkeista on huhtikuussa käynnistynyt Kalasataman REDI-hanke. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2016 aikana valmistuu 503 omaperusteista asuntoa.

Konsernin koko vuoden 2016 liikevaihdon arvioidaan kasvavan ja liikevoiton paranevan vuoteen 2015 verrattuna (liikevaihto 719 milj. euroa ja liikevoitto 24,4 milj. euroa). Omaperusteisen asuntotuotannon valmistumisaikataulujen vuoksi merkittävä osa liikevoitosta muodostuu toisella vuosipuoliskolla. Kasvavan tilauskannan vaatiman lisärahoituksen vuoksi rahoituskustannukset kasvavat vuoteen 2015 verrattuna.

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2015 ovat	181 253 044,13 euroa
joista tilikauden tappio on	3 172 825,44 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkaille jaetaan osinkoa 0,10 euroa osakkeelta eli	6 049 957,50 euroa
Omaan pääomaan jätetään	175 203 086,63 euroa

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

Espoo 17.2.2016

Hallitus

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

Lisätietoja:

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja, +358 (201) 455 213, jp.ojala@srv.fi

Ilkka Pitkanen, CFO, +358 (40) 667 0906, ilkka.pitkanen@srv.fi

Päivi Kauhanen, viestintäjohtaja, +358 (50) 598 9560, paivi.kauhanen@srv.fi

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-12/ 2015	1-12/ 2014	10-12/ 2015	10-12/ 2014
Liikevaihto	719,1	684,4	226,6	193,8
Liikevoitto	24,4	24,9	17,0	9,6
Liikevoitto, % liikevaihdosta	3,4	3,6	7,5	5,0
Tulos ennen veroja	17,6	18,5	14,9	7,2
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	2,4	2,7	6,6	3,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	14,0	15,2	12,3	5,3
Oman pääoman tuotto, %	5,6	6,9		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,9	5,4		
Sijoitettu pääoma	543,0	449,8		
Omavaraisuusaste, %	42,5	43,0		
Korollinen nettovelka	230,8	206,1		
Velkaantumisaste, %	83,3	91,6		
Tilauskanta	1 583,4	860,4		
Uudet sopimukset	1 393,5	700,3	286,9	108,0
Henkilöstö keskimäärin	1008	937		
Osakekohtainen tulos, euroa ¹⁾	0,25	0,30	0,27	0,11
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa ¹⁾	0,25	0,30	0,27	0,11
Osakekohtainen oma pääoma, euroa ¹⁾	4,66	5,64		
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa ¹⁾	3,90	4,51		
Osakekohtainen osinko, euroa ¹⁾	0,10	0,07		
Osinko tuloksesta, % ¹⁾	40,2	23,5		
Efektiivinen osinkotuotto, % ¹⁾	3,2	2,6		
Hinta/voitto -suhde ¹⁾	12,5	9,5		
Osakkeen kurssikehitys:				
Kurssi kauden lopussa, euroa	3,10	2,83		
Keskikurssi, euroa	2,94	3,81		
Alin kurssi, euroa	2,36	2,75		
Ylin kurssi, euroa	3,42	4,38		
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	183,9	112,7		
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1 000 kpl	11 463	3 613		
Osakkeiden vaihdon kehitys, % ¹⁾	26,9	9,1		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1 000 kpl ¹⁾	42 616	39 771		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1 000 kpl ¹⁾	42 648	39 799		
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl ¹⁾	59 325	39 810		

¹⁾Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

*) Vertailukausien tiedot on osakeantioikaistu

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	10-12/2015	7-9/2015	4-6/2015	1-3/2015	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014
Liikevaihto	226,6	155,1	164,5	172,9	193,8	209,0	143,1	138,5
Liikevoitto	17,0	4,1	0,8	2,5	9,6	6,0	4,9	4,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-2,1	-4,0	-1,5	0,8	-2,4	-0,2	-1,5	-2,3
Voitto ennen veroja	14,9	0,1	-0,7	3,3	7,2	5,7	3,4	2,2
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	1 583,4	1 517,5	1 258,8	1 179,8	860,4	944,1	1 047,0	880,2
Uudet sopimukset	286,9	389,9	227,6	489,1	108,0	90,3	317,3	184,7
Tulos/osake, eur ²⁾	0,27	-0,03	-0,04	0,05	0,11	0,13	0,05	0,01
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾²⁾	3,90	3,80	4,51	4,53	4,51	4,59	4,45	4,36
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	3,10	2,53	3,71	3,39	2,83	3,67	4,13	3,76
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	42,5	41,6	36,3	39,8	43,0	38,9	38,4	39,0
Korollinen nettovelka ¹⁾	230,8	248,3	251,0	228,5	206,1	255,1	252,7	225,3
Velkaantumisaste, % ¹⁾	83,3	91,5	111,4	101,0	91,6	111,6	113,4	103,0

1) kauden lopussa

2) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

Liikevaihto (milj. eur)	10-12/2015	7-9/2015	4-6/2015	1-3/2015	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014
Suomen liiketoiminta	212,8	137,3	146,9	157,1	176,0	196,5	131,0	124,4
- toimitilarakentamisen osuus	119,8	105,6	94,5	114,0	99,1	144,9	82,5	69,0
- asuntorakentamisen osuus	92,9	31,7	52,4	43,1	76,9	51,7	48,5	55,4
Kansainvälinen liiketoiminta	13,8	17,9	17,6	15,9	17,8	12,6	12,4	14,2
Muut toiminnot	3,7	3,5	3,4	3,8	4,2	5,0	5,4	4,9
Eliminoinnit	-3,7	-3,6	-3,4	-3,8	-4,1	-5,1	-5,7	-4,9
Konserni yhteensä	226,6	155,1	164,5	172,9	193,8	209,0	143,1	138,5

Liikevoitto (milj. eur)	10-12/2015	7-9/2015	4-6/2015	1-3/2015	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014
Suomen liiketoiminta	18,3	4,9	2,4	3,3	10,2	6,2	7,0	6,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,6	-0,3	0,1	0,7	1,8	0,2	-0,4	-0,6
Muut toiminnot	-0,7	-0,5	-1,6	-1,5	-2,4	-0,4	-1,8	-1,6
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	17,0	4,1	0,8	2,5	9,6	6,0	4,9	4,4

Liikevoitto (%)	10-12/2015	7-9/2015	4-6/2015	1-3/2015	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014
Suomen liiketoiminta	8,6	3,5	1,6	2,1	5,8	3,1	5,4	5,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-4,0	-1,7	0,5	4,1	10,1	1,6	-2,9	-4,0
Konserni yhteensä	7,5	2,6	0,5	1,5	5,0	2,9	3,4	3,2

Tilaukanta (milj. euroa)	31.12.15	30.9.15	30.6.15	31.3.15	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14
								14

Suomen liiketoiminta	1 506,2	1 431,7	1 159,3	1 062,9	723,2	777,8	920,0	721,5
- toimitilarakentamisen osuus	952,3	1 023,6	806,9	801,1	450,1	505,6	633,1	477,2
- asuntorakentamisen osuus	554,0	408,1	352,4	261,8	273,1	272,3	286,9	244,2
Kansainvälinen liiketoiminta	77,1	85,7	99,5	116,9	137,2	166,2	126,9	158,8
Konserni yhteensä	1 583,4	1 517,5	1 258,8	1 179,8	860,4	944,1	1 047,0	880,2
- josta myyty osuus	1 261	1 295	1 074	1 037	729	817	873	698
- josta myymätön osuus	322	222	185	142	132	127	174	182

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa

(milj. euroa)	31.12.15	30.9.15	30.6.15	31.3.15	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14
Urakat ja neuvottelu-urakat	132	83	88	88	122	146	179	130
Rakenteilla, myyty tuotanto	114	117	86	39	28	16	14	13
Rakenteilla myymätön tuotanto	269	166	131	79	59	41	26	27
Valmis myymätön tuotanto	39	42	47	56	65	69	68	74
Asuntorakentaminen yhteensä	554	408	352	262	273	272	287	244

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	31.12.15	30.9.15	30.6.15	31.3.15	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14
Suomen liiketoiminta	315,4	326,3	290,8	273,3	277,2	298,9	303,1	275,3
Kansainvälinen liiketoiminta	216,7	214,6	217,7	211,3	203,0	208,5	192,8	181,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	10,9	6,8	-1,7	-15,5	-30,5	-2,2	-3,6	10,7
Konserni yhteensä	543,0	547,7	506,8	469,1	449,8	505,1	492,3	467,7

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	10-12/2015	7-9/2015	4-6/2015	1-3/2015	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014
Asuntomyynti yhteensä	397	166	236	74	206	102	288	160
- omaperusteinen tuotanto	207	129	236	74	122	65	29	72
- sijoittajamyyn ²⁾	190	37	0	0	84	37	259	88
Omaperusteinen tuotanto								
- asuntoaloitukset	116	244	376	66	197	111	0	22
- valmistuneet	225	0	22	0	63	86	0	100
- valmiit myymättömät	107	110	126	152	183	194	173	198
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 849	1 855	1 628	1 356	1 625	1 612	1 638	1 185
- urakat ¹⁾	487	498	498	492	625	649	649	455
- sijoittajamynty tuotanto ^{1) 2)}	477	363	380	468	670	767	818	559
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	885	994	750	396	330	196	171	171
- josta myydyt ¹⁾	434	455	342	154	111	63	63	59
- josta myymättömät ¹⁾	451	539	408	242	219	133	108	112

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyyn^{ti}, neuvottelu-urakoina

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.12.2015: TAULUKKO-OSA

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

1) Osavuositarkastus 1.1. - 31.12.2015

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

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuositarkastushetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2014 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

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

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	1-12/ 2015	1-12/ 2014	muutos, milj eur	muutos, %	10-12/ 2015	10-12/ 2014
Liikevaihto	719,1	684,4	34,6	5,1	226,6	193,8
Liiketoiminnan muut tuotot	1,8	4,9	-3,1	-63,0	0,5	0,5
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	24,7	-54,6	79,2		-9,7	-8,7
Aineiden ja palveluiden käyttö	-639,1	-533,2	-105,9	19,9	-178,1	-155,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-64,6	-63,2	-1,5	2,3	-15,8	-17,0
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-0,1	1,0	-1,1		-0,8	0,8
Poistot ja arvonalentumiset	-3,5	-2,0	-1,4	69,7	-1,4	-0,2
Liiketoiminnan muut kulut	-13,8	-12,5	-1,4	11,1	-4,3	-3,8
Liikevoitto	24,4	24,9	-0,5	-1,9	17,0	9,6
Rahoitustuotot	5,0	2,8	2,2	76,5	0,6	0,6
Rahoituskulut	-11,8	-9,2	-2,6	28,4	-2,7	-3,0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6,8	-6,4	-0,5	7,3	-2,1	-2,4
Voitto ennen veroja	17,6	18,5	-0,9	-5,1	14,9	7,2
Tuloverot	-3,6	-3,2	-0,5	14,4	-2,5	-1,9
Katsauskauden voitto	14,0	15,4	-1,4	-9,1	12,3	5,3
Jakautuminen						
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	14,0	15,2			12,3	5,3
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,2			0,0	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	0,25	0,30			0,27	0,11
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	0,25	0,30			0,27	0,11

Laaja tuloslaskelma (milj. eur)	1-12/ 2015	1-12/ 2014	10- 12/ 2015	10-12/ 2014
Katsauskauden voitto	14,0	15,4	12,3	5,3
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-0,5	-1,2	0,0	-1,2
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,1	0,2	0,0	0,2
Muuntoerot	-1,6	-5,3	-1,1	-4,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-0,3	0,0	-0,3	0,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-2,3	-6,2	-1,4	-5,5
Katsauskauden laaja tulos	11,6	9,1	10,9	-0,2
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	11,6	9,0	10,9	-0,2
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,2	0,0	0,0

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	31.12.15	31.12.14	muutos, %
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	10,7	11,3	-5,7
Liikearvot	1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet	1,9	0,7	154,3
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	206,6	100,0	106,7
Muut rahoitusvarat	11,7	9,2	26,9
Saamiset	0,7	0,9	-29,3
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	31,2	30,0	4,3
Laskennalliset verosaamiset	7,3	7,0	4,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä	271,9	160,8	69,0
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	336,6	312,8	7,6
Myyntisaamiset ja muut saamiset	111,9	82,6	35,6
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	5,6	1,1	
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,6	0,3	
Rahavarat	35,0	18,4	89,9
Lyhytaikaiset varat yhteensä	490,8	415,2	18,2
VARAT YHTEENSÄ	762,6	576,1	32,4
<hr/>			
Konsernitase (milj. euroa)	31.12.15	31.12.14	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	141,2	92,3	53,0
Muuntoerot	-7,2	-5,3	36,0
Arvonmuutosrahasto	-1,4	-0,9	45,0
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0	45,0	0,0
Kertyneet voittovarot	95,7	90,3	6,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	276,4	224,4	23,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,8	0,8	0,1

Oma pääoma yhteensä	277,2	225,2	23,1
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	2,3	1,5	51,4
Varaukset	6,3	6,5	-3,5
Korolliset velat	163,2	147,0	11,0
Muut velat	4,0	0,0	
Pitkäaikaiset velat yhteensä	175,8	155,1	13,3
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	201,4	111,5	80,6
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,8	2,7	-69,7
Varaukset	4,8	4,0	20,3
Korolliset velat	102,6	77,6	32,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	309,6	195,8	58,1
Velat yhteensä	485,4	350,9	38,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	762,6	576,1	32,4

4) Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-12/2015	1-12/2014
Liiketoiminnan rahavirrat		
Katsauskauden voitto	14,0	15,4
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	3,5	2,0
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	1,6	1,2
Rahoitustuotot ja -kulut	6,8	6,4
Verot	3,6	3,2
Oikaisut yhteensä	15,5	12,8
Käyttöpääoman muutokset:		
Lainasaamisten muutos	-1,0	-0,8
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-29,3	-8,3
Vaihto-omaisuuden muutos	-24,6	50,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	95,1	-7,1
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	40,2	34,7
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-14,7	-14,7
Saadut korot	0,0	0,2
Maksetut verot	-5,3	-1,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	49,7	47,0
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-2,4	-2,5
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-1,6	-0,1
Investoinnit sijoituksiin	-110,1	-31,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,1
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten muutos	-4,5	0
Investointien nettorahavirta	-118,5	-33,7
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	29,6	10,7
Lainojen takaisinmaksut	-58,2	-10,2
Yhtiölainojen muutos	13,1	-15,8
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	56,6	-65,4
Nettotulot osakeannista	48,6	-
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	0,0	0,2
Maksetut osingot	-4,3	-4,3
Rahoituksen nettorahavirta	85,5	-84,8
Rahavarojen muutos	16,6	-71,5
Rahavarat tilikauden alussa	18,4	90,0
Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin	0,0	0,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	35,0	18,4

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Yhteensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat			
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2015 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2015	3,1	92,3	45,0	-5,3	-0,9	90,3	224,4	0,8	225,2
Tilikauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-1,9	-0,4	14,0	11,6	0,0	11,6
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3	-4,3	0,0	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	0,0	-0,5
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti ¹⁾	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0
Osakeanti	0,0	50,1	0,0	0,0	0,0	0,0	50,1	0,0	50,1
Osakeantiin liittyvät kust.	0,0	-1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,5	0,0	-1,5
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,4	-3,4	0,0	-3,4
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2015	3,1	141,2	45,0	-7,2	-1,4	95,7	276,4	0,8	277,2

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

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

Vastuusitoumukset (milj. eur)	31.12.15	31.12.14	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	90,4	79,2	14,1
Annetut pantit	0,0	0,0	
Muut vastuusitoumukset			
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0	
Annetut investointisitoumukset	47,6	9,6	393,8
Tonttien ostositoumukset	116,1	185,8	-37,5

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	12/2015		12/2014	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
Suojauslaskennan ulkopuoliset	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Koronvaihtosopimukset	0,0	3,3	0,0	0,0
Johdannaissopimusten nimellisarvot	12/2015		12/2014	
Koronvaihtosopimukset	100,0		0,0	

Valuuttatermiinien käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.

7) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. eur)	31.12.15	31.12.14	muutos, milj. eur	muutos, %	10-12/15	10-12/14
Suomen liiketoiminta	654,1	627,9	26,2	4,2	212,8	176,0
Kansainvälinen liiketoiminta	65,1	56,9	8,2	14,4	13,8	17,8
Muut toiminnot	14,4	19,5	-5,1	-26,0	3,7	4,2
Eliminoinnit	-14,6	-19,9	5,3		-3,7	-4,1
Konserni yhteensä	719,1	684,4	34,6	5,1	226,6	193,8

Liikevoitto (milj. eur)	31.12.15	31.12.14	muutos, milj. eur	muutos, %	10-12/15	10-12/14
Suomen liiketoiminta	28,9	30,0	-1,2	-3,9	18,3	10,2
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,1	1,1	-1,2		-0,6	1,8
Muut toiminnot	-4,3	-6,2	1,9		-0,7	-2,4
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Konserni yhteensä	24,4	24,9	-0,5	-1,9	17,0	9,6

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

Varat (milj. eur)	31.12.15	31.12.14	muutos, milj. eur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	503,5	380,0	123,5	32,5
Kansainvälinen liiketoiminta	245,8	226,2	19,6	8,7
Muut toiminnot	424,1	352,7	71,4	20,3
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-410,7	-382,8	-28,0	
Konserni yhteensä	762,6	576,1	186,5	32,4

Velat (milj. eur)	31.12.15	31.12.14	muutos, milj. eur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	353,9	240,7	113,2	47,0
Kansainvälinen liiketoiminta	174,5	155,7	18,8	12,1
Muut toiminnot	197,9	167,0	30,9	18,5
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-240,8	-212,4	-28,3	
Konserni yhteensä	485,4	350,9	134,5	38,3

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	31.12.15	31.12.14	muutos, milj. eur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	315,4	277,2	38,2	13,8
Kansainvälinen liiketoiminta	216,7	203,0	13,7	6,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	10,9	-30,5	41,4	
Konserni yhteensä	543,0	449,8	93,3	20,7

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

8) Vaihto-omaisuus (milj. eur)	31.12.15	31.12.14	muutos, milj. eur
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	187,5	162,1	25,3
Suomen liiketoiminta	116,7	96,0	20,6
Kansainvälinen liiketoiminta	70,8	66,1	4,7
Keskeneräiset työt	101,8	79,4	22,5
Suomen liiketoiminta	99,4	77,1	22,3
Kansainvälinen liiketoiminta	2,4	2,3	0,1
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	38,1	61,0	-22,9
Suomen liiketoiminta	37,6	58,2	-20,6
Kansainvälinen liiketoiminta	0,5	2,8	-2,3
Muu vaihto-omaisuus	9,1	10,3	-1,1
Suomen liiketoiminta	6,9	6,0	0,9
Kansainvälinen liiketoiminta	2,2	4,3	-2,1
Vaihto-omaisuus yhteensä	336,6	312,8	23,8
Suomen liiketoiminta	260,6	237,3	23,3
Kansainvälinen liiketoiminta	76,0	75,4	0,5

9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korko- tuotot	Saamiset ¹⁾	Velat
31.12.2015						
Johto ja hallitus	3,0	0,0	5,3	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	113,9	0,0	0,1	6,4	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	49,8	0,2	3,2	36,3	5,1
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,0	163,7	5,5	3,4	42,7	5,1
31.12.2014						
Johto ja hallitus	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,8	0,0	0,2	2,3	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	40,2	0,1	2,1	34,1	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,7	40,9	0,1	2,3	36,4	0,0

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