

SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.12.2016

LIIKEVAIHTO, LIIKEVOITTO JA TILAUSKANTA KASVOIVAT

Tammi-joulukuu 2016 lyhyesti:

- Liikevaihto kasvoi 884,1 (719,1 1-12/2015) milj. euroon. Liikevaihtoa kasvattivat erityisesti toimitilarakentamisen isot hankkeet Suomessa sekä kasvukeskuksiin valmistuneet omaperusteiset asunnot, joita tuloutui yhteensä 499 (323) kappaletta. Omaperusteisten asuntojen vaikutus liikevaihtoon oli 144 (90) milj. euroa.
- Liikevoitto kasvoi 27,7 (24,4) milj. euroon ensisijaisesti Suomen liiketoiminnan parantuneiden katteiden vuoksi. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto laski -4,2 (-0,1) milj. euroon.
- Tulos ennen veroja oli 16,4 (17,6) milj. euroa. Tulosta rasitti osaltaan kymmenvuotisen korkosuojan -4,7 (-3,3) milj. euron käypään arvoon arvostus.
- Tulos per osake oli 0,15 (0,25) euroa.
- Tilaukskanta vuoden lopussa oli 1 758,5 (1 583,4) milj. euroa. Suurimpia vuonna 2016 julkistettuja uusia hankkeita olivat muun muassa Keski-Suomen Sairaala Nova, Kehä I:n tunnelihanke ja Tapiolan keskustan laajentamisen 2. vaiheen urakkasopimus.
- Omavaraisuusaste oli 38,3 (42,5) prosenttia ja velkaantumisaste 83,4 (83,3) prosenttia, ja säilyivät siten hyvällä tasolla.

Loka-joulukuu 2016 lyhyesti:

- Liikevaihto kasvoi 328,7 (226,6 10-12/2015) milj. euroon. Loka-joulukuussa tuloutui 389 (228) omaperusteista asuntoa, joista valtaosa näkyy loppuvuoden tuloksessa. Tuloutuneiden asuntojen vaikutus liikevaihtoon oli 127,0 (77,3) miljoonaa euroa.
- Liikevoitto laski 16,2 (17,0) milj. euroon. Liikevoittoon vaikutti erityisesti kansainvälinen liiketoiminta, jonka liikevoitto heikkeni -2,8 (-0,6) milj. euroon.
- Tulos ennen veroja nousi 19,4 (14,9) milj. euroon. Tulosta kasvatti 3,1 (-0,5) milj. euron korkojohdannaisen käypään arvoon arvostus.
- Tulos per osake oli 0,26 (0,27) euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat:

- SRV allekirjoitti tammikuussa puitesopimuksen 528 asunnon myymisestä LähiTapiolalle. Noin 100 miljoonan euron arvoisen puitesopimuksen myötä SRV rakentaa LähiTapiolle useita kerrostaloja pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Jyväskylään. Hankekohtaiset sopimukset allekirjoitetaan ennen kunkin kohteen aloittamista. Kaikki kohteet valmistuvat vuosien 2018 ja 2019 aikana.

Näkymät vuodelle 2017

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

Toimitusjohtajan katsaus

"Tilaukanta kohosi vuoden 2016 aikana parhaimmillaan yli 2 miljardiin euroon ja pysyi läpi koko vuoden ennätyslukemissa. Sitä kasvattivat erityisesti Suomen liiketoiminnan toimitilahankkeet. Tilaukannan nousu osaltaan vahvistaa asemaamme yhtenä Suomen merkittävimmistä kaupunkikeskustojen kehittäjistä. Vaikka vuoden 2016 loppupuolelle ei tullut uusia merkittäviä tilauksia, tilaukantamme jatkaa edelleen historiallisen korkealla tasolla ja vuonna 2017 on odotettavissa jälleen uusia mielenkiintoisia merkintöjä tilauskirjaan.

Tilaukannan lisäksi myös liikevaihdon kehitys on ollut positiivista. Liikevaihto nousi vuonna 2016 ensimmäistä kertaa historiassamme yli 800 miljoonan euron ja jatkaa kasvuaan myös tulevina vuosina. Kovasta liikevaihdon kasvusta huolimatta ensisijaisena tavoitteenamme on kuitenkin kannattavuuden parantaminen strategiatavoitteiden mukaisesti.

Kasvavassa markkinatilanteessa keskityimme vuonna 2016 omakehitteisten hankkeiden toteutukseen ja lähdimme vain harkitusti mukaan kilpailu-urakointiin. Lisäksi asuntopuolella kasvatimme omaperusteisten asuntokohteidemme määrää, mikä näkyy osaltaan myös tuloksessa.

Venäjän pitkittynyt taantuma näkyy luonnollisesti meidänkin toiminnassamme, esimerkiksi kauppakeskusten vuokralaisille annettujen määräaikaisten vuokranalennusten kautta. Tilanteeseen nähden Pietarin kauppakeskuksemme pärjäsivät erinomaisesti. Tämä näkyi erityisesti loppuvuoden ja nyt myös alkuvuoden kävijämäärissä.

Toimenpiteet strategisten tavoitteiden saavuttamiseksi etenevät suunnitellusti, ja meillä on useita konkreettisia esimerkkejä siitä, että suuntamme on oikea. Tästä suurin kiitos kuuluu erittäin omistautuneelle henkilöstöllemme", **Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja**

Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2016	1-12/ 2015	muutos	muutos, %	10-12/ 2016	10-12/ 2015
Liikevaihto	884,1	719,1	165,1	23,0	328,7	226,6
Liikevoitto	27,7	24,4	3,2	13,2	16,2	17,0
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.*)	-11,3	-6,8	-4,5		3,2	-2,1
Tulos ennen veroja	16,4	17,6	-1,2	-7,1	19,4	14,9
Tulouttamaton tilaukanta	1 758,5	1 583,4	175,1	11,1		
Uudet sopimukset	1 013,1	1 393,5	-380,4	-27,3	183,2	286,9
Liikevoitto, %	3,1	3,4			4,9	7,5
Katsauskauden voitto	13,9	14,0	-0,1	-0,9	16,4	12,3
Katsauskauden voitto, %	1,6	1,9			5,0	5,4
*)-josta korkojohdannaisen osuus	-4,7	-3,3	-1,4		3,1	-0,5

Tammi-joulukuu 2016

Konsernin tilauskanta nousi vuoden 2016 tammi-joulukuussa 1 758,5 (1 583,4) miljoonaan euroon (kasvu 11,1 %). Suurimpia vuonna 2016 julkistettuja uusia hankkeita olivat muun muassa Keski-Suomen uusi keskussairaala, Sairaala Nova, Kehä I:n tunnelihanke, Tapiolan keskustan laajentamisen 2. vaiheen urakkasopimus ja Aalto-yliopiston uuden kampusrakennuksen sekä Metrokeskuksen liiketilojen rakentaminen Espoon Otaniemeen. Tilauskanta kasvoi erityisesti Suomen liiketoiminnoissa ja kasvu painottui vuoden toiseen neljännekseen. Loka-joulukuussa ei kerrottu merkittävistä uusista tilauksista lukuun ottamatta Keravan Aleksintorin sopimusta.

Konsernin liikevaihto kasvoi 23 prosenttia ollen 884,1 (719,1) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa kasvatti toimitilarakentamisen isot hankkeet Suomessa sekä erityisesti loppuvuonna valmistuneet ja myydyt omaperusteiset asunnot. Suuret keväällä sovitut toimitilahankkeet ovat edenneet rakennusvaiheeseen ja kasvattavat siten liikevaihtoa. Liikevaihdon kasvussa näkyy myös se, että omaperusteisia asuntoja tuloutui kaikkiaan 499 (323) kappaletta.

Konsernin liikevoitto kasvoi 27,7 (24,4) miljoonaan euroon ensisijaisesti SRV:n Suomen liiketoiminnan kasvaneen liikevaihdon ja parantuneen kannattavuuden vuoksi. Liikevoittoa heikensivät eräiden rakenteilla olevien hankkeiden kustannusten nousu sekä joidenkin päättyneiden hankkeiden jälkiselvittelystä aiheutuneet kulut. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto laski -4,2 (-0,1) miljoonaan euroon. Liikevoittoa paransi ruplan kurssi nettomääräisesti 1,3 miljoonaa euroa ja heikensi vuokralaisille annetut määräaikaiset vuokra-alennukset, aloitetut suunnitelman mukaiset poistot ja tehty 2,5 miljoonan euron arvonalennus.

Liikevoittoa ja sen suhteellista tasoa alensivat myös rakenteilla olevien kauppakeskushankkeiden (Okhta mall, 4Daily ja REDI) rakentamisen katteesta eliminoitava SRV:n omistusosuutta vastaava osuus, joka tuloutuu vasta kun sijoitukset myydään.

Konsernin tulos ennen veroja oli 16,4 (17,6) miljoonaa euroa. Tulosta heikensi kymmenvuotisen korkosuojan -4,7 miljoonan euron käypään arvoon arvostus sekä kasvaneet korkokulut.

Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,15 (0,25) euroa. Osakekohtaiseen tulokseen vaikuttivat osakemäärän suhteellinen kasvu osakeannin johdosta sekä hybridilainan lunastuksen kertaluonteiset kustannukset.

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 38,3 (42,5 12/2015) prosenttia ja velkaantumisaste 83,4 (83,3 12/2015) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja velkaantumisasteen muutokset johtuivat korollisen velan kasvusta. Nettovelkojen määrä oli 246,3 (230,8) miljoonaa euroa ja rahavarojen määrä 54,6 (35,0) miljoonaa euroa.

Loka-joulukuu 2016

Konsernin liikevaihto kasvoi loka-joulukuussa 328,7 (226,6) miljoonaan euroon. Liikevaihtoa kasvattivat käynnissä olevat suuret toimitilahankkeet ja 389 omaperusteista asuntoa, jotka tuloutuivat pääasiassa joulukuun aikana. **Konsernin liikevoitto** oli 16,2 (17,0) miljoonaa euroa. Liikevoittoa heikensivät eräiden rakenteilla olevien hankkeiden kustannusten nousu sekä joidenkin päättyneiden hankkeiden jälkiselvittelystä aiheutuneet kulut. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli -2,8 (-0,6) miljoonaa euroa. Liikevoittoa paransi ruplan kurssi nettomääräisesti 1,3 miljoonaa euroa ja heikensi vuokralaisille annetut määräaikaiset vuokra-alennukset, aloitetut suunnitelman mukaiset poistot ja tehty 2,5 miljoonan euron arvonalennus.

Konsernin tulos ennen veroja oli 19,4 (14,9) miljoonaa euroa. Tulosta kasvatti kymmenvuotisen korkosuojan 3,1 miljoonan euron käypään arvoon arvostus, mutta rasitti kasvaneet korkokulut.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2016	1-12/ 2015	muutos	muutos, %
Omavaraisuusaste, %	38,3	42,5		
Korollinen nettovelka	246,3	230,8	15,5	6,7
Velkaantumisaste, %	83,4	83,3		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	6,1	5,9		
Oman pääoman tuotto, %	5,0	5,6		
Tulos per osake, eur *)	0,15	0,25	-0,10	-40,6
Oma pääoma per osake, eur *)	4,25	3,90	0,35	9,0
Osakekurssi kauden lopussa, eur	5,43	3,10	2,33	75,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl *)	59,3	42,6		

*) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

Liiketoimintojen tuloskehitys

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

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

Liikevaihto (milj. eur)	1-12/ 2016	1-12/ 2015	muutos	muutos, %	10-12/ 2016	10-12/ 2015
Suomen liiketoiminta	832,2	654,1	178,1	27,2	319,3	212,8
Kansainvälinen liiketoiminta	52,4	65,1	-12,8	-19,6	9,4	13,8
Muut toiminnot	15,9	14,4	1,5	10,5	4,0	3,7
Eliminoinnit	-16,3	-14,6	-1,8		-4,1	-3,7
Konserni yhteensä	884,1	719,1	165,1	23,0	328,7	226,6
Liikevoitto (milj. eur)	1-12/ 2016	1-12/ 2015	muutos	muutos, %	10-12/ 2016	10-12/ 2015
Suomen liiketoiminta	38,3	28,9	9,4	32,6	21,8	18,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-4,2	-0,1	-4,0		-2,8	-0,6
Muut toiminnot	-6,4	-4,3	-2,1		-2,8	-0,7
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Konserni yhteensä	27,7	24,4	3,2	13,2	16,2	17,0

Liikevoitto, (%)	1-12/ 2016	1-12/ 2015	10-12/ 2016	10-12/ 2015
Suomen liiketoiminta	4,6	4,4	6,8	8,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-7,9	-0,2	-29,4	-4,0
Konserni yhteensä	3,1	3,4	4,9	7,5

Tilaukanta (milj. eur)	12/2016	12/2015	muutos, %
Suomen liiketoiminta	1 726,1	1 506,2	14,6
Kansainvälinen liiketoiminta	32,4	77,1	-58,1
Konserni yhteensä	1 758,5	1 583,4	11,1
- josta myyty osuus	1 482	1 261	17,5
- josta myymätön osuus	276	322	-14,2

Suomen liiketoiminta

Suomen liiketoiminnan toimintaympäristö

Euroopan talous jatkaa hidasta elpymistä, mutta merkittävät poliittiset epävarmuustekijät useissa maissa sekä euroalueella että sen ulkopuolella lisäävät Euroopan ja Suomen talousriskejä. Suomen talouskasvun ennustetaan jatkuvan maltillisena. Rakentamisen arvioidaan kasvaneen vuonna 2016 poikkeuksellisen jyrkästi, noin 6–7 prosenttia. Uudisrakentaminen on ollut vilkasta kaikilla sektoreilla. Tänä vuonna kasvun ennustetaan kuitenkin hidastuvan selkeästi alemmalle tasolle, noin 1–2 prosenttiin. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 10/2016.) Rakennusteollisuus julkistaa seuraavan katsauksensa helmikuussa 2017.

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

Suomen asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen

Kasvukeskusten asuntokauppa on pysynyt edelleen muuttoliikkeen ja sijoittajamyynnin ansiosta kohtuullisen hyvällä tasolla. Asuntotuotanto painottuu edelleen pieniin vapaarahoitteisiin kerrostaloasuntoihin. Viime vuonna asuntoaloitusten arvioidaan kasvaneen merkittävästi noin 36 000 asuntoon. Tänä vuonna aloitusten ennakoitaan alenevan noin 34 000 asunnon tasolle. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2016.)

Toimitilarakentamisen aloitukset kasvoivat viime vuonna kaikilla pääsektoreillaan, mutta määrien arvioidaan vähenevän tänä vuonna teollisuus- ja varistorakennuksia lukuun ottamatta. Korjausrakentamisen sekä maa- ja vesirakentamisen investointien kasvun ennustetaan vuonna 2017 jäävän noin 1,5 prosenttiin. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2016.)

SRV:n strategisena tavoitteena on parantaa pitkän aikavälin kannattavuutta. Kannattavuustavoitteisiin päästään oman toiminnan tehostamisen lisäksi valikoimalla entistä tarkemmin tulevat hankkeet niiden kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta.

Asuntorakentaminen

Tammi-joulukuu 2016

Suomen asuntorakentamisen tammi-joulukuun **liikevaihto** oli 272,7 (220,1) miljoonaa euroa. Liikevaihtoon vaikutti ennen kaikkea omaperusteisten asuntojen tuloutuminen. Suomen asuntorakentamisen **tilauskanta** kasvoi 562,6 (554,0) miljoonaan euroon. Asuntorakentamisen tilauskanta nosti erityisesti kasvanut sijoittajamyynti.

■ Rakenteilla olevat asunnot

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti asuntotuotantoon kasvavissa kaupunkikeskuksissa ja ennen kaikkea hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV onkin tällä hetkellä yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä on rakenteilla yhteensä 2 696 (1 849) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Omaperusteisia asuntoja on rakenteilla 836 (885) kappaletta (12/2016).

Sijoittajille on rakenteilla 978 (477) asuntoa (12/2016). Keskinäisen eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa tehtiin kesäkuussa urakkasopimus Vantaan ja Espoon Suurpeltoon rakennettavista kohteista sekä syyskuussa Helsingin Jätkäsaaren rakennettavasta kohteesta. Sopimus on osa maaliskuussa 2016 solmittua puitesopimusta kaikkiaan 500 asunnon sijoittajakaupasta. Muita merkittäviä sijoittajille rakennettavia kohteita ovat Elolle ja LähiTapiolalle rakennettavat asunnot Vantaan Tikkurilassa sekä Helsingin asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettava Wood City Helsingissä.

SRV myi joulukuussa Keravan keskustaan toteutettavan Aleksintorin korttelin uudiskohteen Keskinäiselle Eläkevakuutusyhtiölle Eteralle. Kauppakeskus Karusellista, 140 asunnosta sekä yhteisestä pysäköintilaitoksesta koostuvan kaupan kokonaisarvo oli yli 50 miljoonaa euroa.

Katsauskauden jälkeen SRV teki noin 100 miljoonan euron arvoisen puitesopimuksen 528 asunnon myynnistä LähiTapiolalle.

■ Valmistuneet asunnot

Tammi-joulukuun aikana valmistui kaikkiaan 503 (247) omaperusteista asuntoa. Myymättömiä, valmiita asuntoja on tällä hetkellä jäljellä 111 (107). Vuoden 2016 aikana myytiin yhteensä 1 260 (873) asuntoa.

Koko vuoden 2016 aikana valmistui kaikkiaan 503 omaperusteista, RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa. Näistä pääosa valmistui loppuvuodesta, ja aivan erityisesti joulukuussa, jolloin valmistui yhteensä 247 asuntoa.

■ Tuloutuneet asunnot

Tammi-joulukuun aikana tuloutui 499 (323) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa kaikkiaan 144 (90) miljoonaa euroa. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja tultua myydyksi. Pääosa SRV:n rakenteilla olleista asunnoista valmistui loppuvuonna, ja koska ne oli jo myyty, valtaosa niistä myös tuloutui joulukuussa.

Loka-joulukuu 2016

Suomen asuntorakentamisen loka-joulukuun **liikevaihto** oli 151,9 (92,9) miljoonaa euroa. **Tilaukanta** nousi 562,6 (554,0) miljoonaan euroon. Tilaukannan kasvuun vaikutti erityisesti REDIn tornien jalustojen rakentaminen. Ensimmäisen tornin Majakan asunnot sisällytetään tilaukantaan vuoden 2017 ensimmäisellä vuosineljänneksellä.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-12/ 2016	1-12/ 2015	muutos, kpl	10-12/ 2016	10-12/ 2015
Asuntomyynti yhteensä	1 260	873	387	681	397
- omaperusteinen tuotanto	509	646	-137	151	207
- sijoittajamynti ²⁾	751	227	524	530	190
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	454	802	-348	199	116
- valmistuneet	503	247	256	420	225
- tuloutuneet	499	323	176	389	228
- valmiit myymättömät ¹⁾	111	107	4		
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	2 696	1 849	847		
- urakat ¹⁾	441	59	382		
- neuvottelu-urakat ¹⁾	441	428	13		
- sijoittajamynti tuotanto ¹⁾²⁾	978	477	501		
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	836	885	-49		
- myydyt kohteet ¹⁾	444	434	10		
- myymättömät kohteet ¹⁾	392	451	-59		
- myydyt kohteet, % ¹⁾	53	49			
- myymättömät kohteet, % ¹⁾	47	51			

¹⁾ kauden lopussa

²⁾ sijoittajamynti neuvottelu-urakoina

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	1-12/ 2016	1-12/ 2015	muutos
Urakat ja neuvottelu-urakat	193	132	61
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	105	114	-9
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	222	269	-47
Valmis, myymätön omaperusteinen	43	39	3
Asuntorakentaminen yhteensä	563	554	9

REDIn asunnot

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDI. REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan ennakkomarkkinointi käynnistyi vuoden 2016 tammikuussa ennätystahdilla. Joulukuun lopussa Majakan 283 asunnosta yli 90 prosenttia oli varattu (246) tai niistä oli nimivaraus (18 asuntoa).

Majakan julkisivujen lupaprosessi on edennyt arvioitua hitaammin, minkä vuoksi Majakan myynti on siirtynyt myöhemmäksi. Helsingin kaupungin Kaupunkisuunnitteluvirasto hyväksyi Majakan julkisivut katsauskauden jälkeen tammikuussa, joten asuntojen myynti käynnistyy helmikuussa 2017.

Majakan torniosan rakentaminen alkaa tämänhetkisen arvion mukaan vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä. Majakan asuntojen valmistuminen tarkentuu sen jälkeen, kun tornin rakentaminen on aloitettu. Tämänhetkisen arvion mukaan asunnot ovat muuttovalmiita keväällä 2019.

REDIn asunnot tuloutuvat siinä vaiheessa, kun asuintorni valmistuu ja asunnot on myyty. Majakan asuintornin asunnot kirjataan tilauskantaan, kun lopullinen rakentamispäätös on tehty ja myynti alkaa. Tämänhetkisen arvion mukaan kirjaus tehdään vuoden 2017 ensimmäisellä neljänneksellä. Vaikka muut REDIn asuintornit valmistuvat myöhemmin, kaikkien tornien jalustat rakennetaan kerralla valmiiksi vuoden 2018 loppuun mennessä. Majakan jalustaosaa koskeva urakkasopimus allekirjoitettiin jo 2015, joten asuintornin jalustaosa on jo tilauskannassa.

Suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi, sijainti	SRV, urakan arvo, milj. eur	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*	Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myynnissä, kpl*
Niittyhuippu, Espoo	57	58	Q4/2017	200	142	58
Satamarannan Masto, Oulu	21	55	Q3/2017	100	47	53
Försti, Helsinki	23	70	Q2/2017	52	24	28
Mantteli, Helsinki	16	65	Q1/2017	55	55	0
Niittyheinä, Espoo	16	59	Q1/2017	59	0	59

*Tilanne 31.12.2016.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi, sijainti, rakennuttaja	SRV, urakan arvo, milj. eur	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*
Wood City, Helsinki, ATT	**	16	Q1 /2018
Vantaan Celica, LähiTapiola	**	72	Q2/2017
Vantaan Verso, Elo	**	79	Q1/2017
Espoon Niittytori, SATO	**	78	Q2/2017
Suurpellon Puistokatu, Espoo	**	28	Q1/2018
Vantaan Neilikkatie, Ilmarinen	**	7	Q2/2018
Keravan Ormo, Ilmarinen	**	13	Q2/2018
Vantaan Hernetie, OP	**	13	Q2/2018
Helsingin Välimerenkatu 10, Ilmarinen	**	14	Q3/2018
Keravan Aleksinkulma ja -puisto	**	0	Q1/2019
Suurpellon Puistokatu, Espoo, TA	**	6	Q3/2018

Projektien arvo yhteensä noin 210 miljoonaa euroa

*Tilanne 31.12.2016

** Yksittäisten urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

SRV:llä on rakenteilla omaperusteisia asuntohankkeita, omakehittäisiä hankkeita ja rakennusurakoita. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisen riskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja tultua myydyksi. Omakehittäisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa hankkeessa rakentamisen riskin ja hanke tuloutuu valmiusasteen mukaisesti. Rakennusurakat ovat ulkopuolisten tilaajien rakennushankkeita, joissa SRV toimii toteuttajana. Hankkeet tuloutuvat SRV:lle rakentamisen valmiusasteen tai muun sopimuksen mukaan.

Marraskuussa 2016 Helsingin käräjäoikeus antoi tuomion Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:n ja SRV:n välisessä riidassa. Kiinteistöyhtiö veloitettiin maksamaan SRV:lle maksamattomia urakkaeriä sekä tilaajan hyväksymiä lisä- ja muutostöitä viivästyskorvoineen.

Toimitilarakentaminen

Tammi-joulukuu 2016

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** oli 559,5 (434,0) miljoonaa euroa. **Tilaukanta** kasvoi ennätyselliseen 1 163,5 (952,3) miljoonaan euroon erityisesti useiden tammi-syyskuun aikana allekirjoitettujen uusien sopimusten ansiosta. Viimeisen vuosineljänneksen aikana ei tullut merkittäviä uusia tilauksia Keravan Aleksintornin sopimuksen lisäksi.

SRV:n toimitilarakentamisen tilaukanta pyritään kasvattamaan strategian mukaisesti siten, että tilaukannan keskimääräinen kate paranee.

Tilaukanta nostivat erityisesti sairaalahankkeet, allianssiurakat ja infrarakentaminen. SRV vahvisti entisestään asemaansa rakentamisen isojen kärkihankkeiden toteuttajana, kun se valittiin kesäkuussa Keski-Suomen Sairaala Novan projektinjohtourakoitsijaksi. Urakan kokonaisarvo on noin 290 miljoonaa euroa. Sopimus on SRV:n historian suurin urakka, johon ei sitoudu yhtiön omia pääomia. Sairaalan rakentaminen on aloitettu, joten urakka näkyy jo SRV:n liikevaihdossa. Liikevaihdossa näkyvät myös parhaillaan rakenteilla olevat muut suuret sairaalaprosjektit, kuten Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennushanke, Helsingissä sijaitsevat Uusi Lastensairaala sekä Naistenklinikan peruskorjaus ja Helsingin Kalasatamaan rakennettava terveyden ja hyvinvoinnin keskus.

Liikevaihtoa kasvattivat myös peruskorjaus- ja saneeraushankkeet, kuten Helsingin Yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus ja Helsingin kaupunginteatterin saneeraus.

SRV:n infrarakentaminen vahvisti asemiaan kesän ja alkusyksyn aikana. SRV valittiin kesäkuussa Espoon Keilaniemeen tehtävän Kehä I:n rakennushankkeen toteuttajaksi. Hankkeessa Kehä I:n liikenne siirretään kulkemaan tunneliin maan alle ja tunnelin päälle rakennetaan puisto. Infrarakentamista lisää myös REDin kauppakeskuksen alle rakennettavan kallioparkin ja pysäköintihallin louhinta sekä Länsimetrolle toteutettava Kaitaan metrotunnelin louhintaurakka.

SRV:llä on parhaillaan käynnissä viisi allianssihankeita, joiden liikevaihto on noin viidenneksen koko toimitilarakentamisen liikevaihdosta. Allianssihankeissa on lisäansaintamahdollisuudet normaalin tuloutuksen lisäksi. Käytännössä SRV voi saada lisäansaintaa, jos kohde valmistuu tavoitehintaa halvemmalla, aikataulu alitetaan ja laadulliset kriteerit täyttyvät.

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

■ REDI

REDIn kauppakeskus on SRV:n omakehitteinen hanke, jonka sijoittajaryhmään kuuluvat SRV:n lisäksi Ilmarinen, OP-ryhmä ja LähiTapiola. Vuoden 2018 syksyllä avautuvan REDIn kauppakeskuksen tilojen vuokrausneuvottelut ovat käynnissä, ja vuokraus etenee suunnitellusti. Tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattuna joko sitovin tai aiesopimuksin yhteensä noin 50 prosenttia (47 % 9/2016). Kauppakeskuksen päivittäistavarakaupan suuret liiketilat on vuokrattu K-Supermarketille ja Lidlille. Lisäksi kauppakeskuksen kaikki ravintolatilat on vuokrattu.

■ Niittykummun metrokeskus

SRV kehittää Espoon Niittykummun metrokeskuksesta alueen uutta keskusta, joka koostuu useasta asuintalosta, kauppakeskuksesta ja metroasemasta. Ensimmäisen vaiheen, eli kauppakeskus Niityn ja sen yhteyteen rakennettavan kahden kerrostalon valmistuminen tulee myöhästymään alkuperäisestä aikataulusta Länsimetron viivästyneen aikataulun sekä rakentamisen perustusvaiheen haasteiden vuoksi. Metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan kesällä 2017, kun alkuperäinen aikatauluarvio oli lokakuu 2016. Metrokeskukseen rakennettavan uuden kauppakeskus Niityn kaikki liiketilat on vuokrattu.

■ Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojekti

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

Loka-joulukuu 2016

SRV:n toimitilarakentamisen liikevaihto oli 167,4 (119,8) miljoonaa euroa. Tilauskanta nousi 1 163,5 (952,3) miljoonaan euroon.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti, sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET				
REDI, kauppakeskus ja pysäköinti, Hki	390	Kauppa, pysäköinti	48	Q3/2018
TeHyKe, Kalasatama, Hki	*	Julkiset palvelut	49	Q4/2017
Niittykummun metrokeskus, Espoo	*	Kauppa	71	Q2/2017
Keravan Aleksintori	*	Kauppa	4	Q4/2018
TOIMITILAURAKAT				
Keski-Suomen Sairaala Nova, Jyväskylä	290	Julkinen	3	Q3/2018
TAYS etupiha, Tampere	170	Julkinen	19	Q3/2018
Tapiolan kaupunkikeskus Ainoa, Espoo	110	Kauppa	75	Q1/2017
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2, Espoo	100 +	Kauppa	0	Q1/2020
Aalto-yliopisto, Espoo	76	Julkinen	17	Q2/2018
Kehä 1 Keilaniemi, Espoo	49	Julkinen	43	Q4/2018
HK Scan broiler- jalostustehdas Rauma	38	Teollisuus	51	Q2/2017
Helsingin kaupungin- teatterin saneeraus	38	Julkinen	74	Q1/2017
Kaitaan metroaseman louhinta, Espoo	32	Julkinen	36	Q2/2018
Lappeenrannan yliopiston saneeraus	31	Julkinen	19	Q4/2018
Joensuun oikeustalo	30	Julkinen	71	Q3/2017
Helsingin yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus	*	Julkinen	37	Q3/2017
HDC Teliasonera, Hki	*	Teollisuus	19	Q1/2018
Uusi Lastensairaala, Hki	*	Julkinen	63	Q4/2017- Q2/2018

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

Kansainvälinen liiketoiminta

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

Toimintaympäristö

Venäjän taloutta koskevat odotukset ovat kääntyneet lievästi positiiviseen suuntaan. Suomen Pankin Siirtymätalouksien tutkimuslaitoksen Venäjä-ennusteen (syyskuu 2016) mukaan maan bruttokansantuote elpyy vähitellen. Vuonna 2017 bruttokansantuotteen odotetaan kasvavan noin yhden prosentin. Öljyn hinta on noussut vuoden 2016 aikana, joka on osaltaan tukenut Venäjän taloutta. Öljyn hinnan oletetaan nousevan kohtalaisesti myös vuosina 2017–2018. Öljyn hinta on vaikuttanut myös ruplan kurssiin, joka on vahvistui vuoden 2016 aikana noin 20 prosenttia.

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

Ruplan kurssimuutos näkyy positiivisesti SRV:n tuloksessa. SRV uskoo, että ruplan vahvistuminen antaa hyvän pohjan kauppakeskusten operointiin Venäjällä. Vaikka vähittäiskaupan myynti on laskenut Venäjällä vuoden aikana -5,1 prosenttia, SRV:n kauppakeskuksissa sekä myynti- että kävijämäärät ovat kasvaneet. Pietarissa sijaitsevan Pearl Plazan kävijämäärät kasvoivat vuonna 2016 jopa 11 prosenttia edellisvuodesta ja myös ruplamääräisessä myynnissä nähtiin lähes 19 prosentin kasvu.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-12/ 2016	1-12/ 2015	muutos	muutos, %
Liikevaihto	52,4	65,1	-12,8	-19,6
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	8,0	0,2	7,8	
- josta valuuttavoitot/-tappiot	10,1	0,3	9,8	
Valuuttasuojaukustannukset	-8,8	0	-8,8	
Liikevoitto	-4,2	-0,1	-4,0	
Liikevoitto, %	-7,9	-0,2		
Tilaukanta	32,4	77,1	-44,8	-58,1

Tammi-joulukuu 2016

Kansainvälisen liiketoiminnan tammi-joulukuun liikevaihto laski 52,4 miljoonaan euroon (65,1), ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 6 (9) prosenttia. Liikevaihdon lasku oli odotettua, sillä valtaosa liikevaihdosta on muodostunut Okhta Mall -ja 4Daily-kauppakeskusten rakentamisesta. Pietarissa sijaitseva Okhta Mall -kauppakeskus avasi ovensa elokuussa 2016 ja moskovalainen 4Daily -kauppakeskus luovutettiin tilaajalle joulukuussa 2016.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto laski -4,2 (-0,1) miljoonaan euroon. Liikevoittoa paransi ruplan kurssi nettomääräisesti 1,3 miljoonaa euroa ja heikensi vuokralaisille annetut määräaikaiset vuokraalennukset, aloitetut suunnitelman mukaiset poistot ja yhteen kohteeseen tehty arvonalennus. SRV:n toimintavaluutta Venäjällä on ollut pääasiassa euro. Yhtiön vuokraustoiminta on muuttunut kuitenkin siinä määrin ruplapohjaiseksi, että IAS 21:n mukaisesti SRV:n kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi vuoden 2016 aikana. Toimintavaluuttaa koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille. Toimintavaluutan muutos koskee muun muassa niitä yhtiöitä, jotka omistavat Okhta Mall -ja Pearl Plaza -kauppakeskukset.

Kansainvälisen liiketoiminnan tilauskanta laski 32,4 (77,1) miljoonaan euroon. Tilauksen lasku selittyi sillä, että uusia hankkeita ei ole aloitettu, vaan vuonna 2016 keskityttiin strategian mukaisesti moskovalaisen 4Daily -kauppakeskuksen viimeistelyyn, Okhta Mallin kauppakeskuksen avaukseen sekä muiden jo rakennettujen kauppakeskusten operointiin.

Loka-joulukuu 2016

Kansainvälisen liiketoiminnan loka-joulukuun liikevaihto laski 9,4 miljoonaan euroon (13,8). Liikevoitto oli -2,8 (-0,6) miljoonaa euroa. Liikevoittoa paransi ruplan kurssinousu nettomääräisesti 1,3 miljoonaa euroa ja heikensi vuokralaisille annetut määräaikaiset vuokraalennukset, aloitetut suunnitelman mukaiset poistot ja yhteen kohteeseen tehty arvonalennus.

Valmistuneet kohteet

■ Okhta Mall, Pietari

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

Venäjän kauppakeskusmarkkinalla on viime vuosina ollut paljon haasteita ja siihen nähden Okhta Mallin vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli joulukuun lopussa noin 70 prosenttia ja lisäksi neuvotteluja käydään yli 10 prosentin osalta. Okhta Mallin kävijämäärät ovat kehittyneet odotetusti ja lähestyvät jo 10 000 päivittäistä kävijää.

Tämän päivän trendin mukaisesti kauppakeskuksen avautuessa vain osa liikkeistä oli avoinna. Yli puolet Okhta Mallin toimitiloista on vuokrattu ankkurivuokralaisille, joista suurin osa on kansainvälisiä ja venäläisiä vähittäiskauppaketjuja. Suurin vuokralainen on venäläinen päivittäistavaraketju Lenta. Kaikki Okhta Mallin ankkurivuokralaiset, kuten H&M:n, Decathlonin, Detski Mirin ja Eldorado, avasivat ovensa syksyn 2016 aikana. Tammikuun lopussa liikkeistä oli avannut ovensa 54 prosenttia. Tämänhetkisen arvion mukaan 90 prosenttia kauppakeskuksen vuokrasopimuksista on allekirjoitettu vuoden 2017 loppuun mennessä ja Okhta Mall olisi täyteen vuokrattu kesällä 2018.

Kevään 2017 aikana kauppakeskuksessa avautuu useita pieniä gallerialiikkeitä. Niiden vuokraamat liiketilat ovat pinta-alaltaan suhteellisen pieniä, joten kevään aikana liikkeiden kokonaisavausprosentissa ei tapahdu suuria muutoksia.

Liikkeiden avausprosentti nousee taas loppukesästä 2017, kun elokuvateatteri KARO avaa ovensa elokuvakatselijoille. KARO on vuokrannut noin 10 prosenttia (n. 47 000m²) Okhta Mallin kaupallisesta pinta-alasta.

■ Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa elokuussa 2013 avatun kaupp- ja viihdekeskus Pearl Plazan asiakasmäärä sekä kokonaisymyynti ovat kasvaneet jatkuvasti, vaikka vähittäiskauppa Venäjällä on joutunut tyytymään laskeviin myyntilukuihin. Tammi-joulukuussa 2016 kävijöiden määrä oli noin 8,4 miljoonaa, joka on 11 prosenttia enemmän kuin vuonna 2015.

Loppuvuoden aikana kauppakeskuksessa rikottiin kävijäennätyksiä useaan otteeseen. Esimerkiksi joulukuun viimeisellä viikolla kirjattiin jälleen uusi ennätys, kun kauppakeskuksessa kävi 225 000 asiakasta, tammikuun ensimmäisellä viikolla puolestaan 200 000. Pelkästään jouluaattona ostoksilla kävi 40 000 asiakasta. Markkinatilanteeseen nähden Pearl Plaza pärjää erinomaisesti myös liiketilojen vuokrauksen suhteen, sillä se on ollut lähes koko ajan täyteen vuokrattu.

Pearl Plazan ruplamääräinen myynti kasvoi tammi-joulukuussa 19 prosenttia ja euromääräinen myynti 10 prosenttia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Pearl Plazan ruplamääräinen myynti on kasvanut yli 15 prosenttia enemmän kuin vähittäiskaupassa keskimäärin.

■ Muut kohteet

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

Merkittävimmät valmistuneet kohteet

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 12/2016, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Corporation 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 m ² Vuokrattava pinta-ala 48 000 m ²	Sitovat vuokrasopimukset 98,5 Aiesopimukset ja varaukset 1,5
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö- sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 m ² Vuokrattava pinta-ala 78 000 m ²	Sitovat vuokrasopimukset 62,7 Aiesopimukset ja varaukset 7,4

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

Rakenteilla olevat kohteet

■ 4Daily, Moskova

Moskovaan valmistuva 4Daily -kauppakeskus luovutettiin tilaajalle joulukuussa 2016, mutta kohteessa tehdään edelleen joitain viimeistelyitä. Kauppakeskuksen sitovat vuokrasopimukset kattoivat joulukuun lopussa 59,7 prosenttia, ja aiesopimuksia oli 5,2 prosenttia. Tammikuun lopussa 4Dailysta oli vuokrattu 60 prosenttia ja varattu 8 prosenttia. Kauppakeskuksen ankkurivuokralainen vaihtui rakennustyön loppuvaiheessa. Uudeksi supermarket-operaattoriksi tulee venäläinen Miratorg, jonka kanssa lopullinen vuokrasopimus allekirjoitettiin joulukuussa 2016. Miratorg tuo 4Dailyyn uuden konseptimyymlänsä, joka

on suunnattu erityisesti keskiluokalle. Ankkurivuokralaisen vaihtumisen vuoksi kohteen avajaiset ovat siirtyneet huhtikuulle 2017.

■ Papula, Viipuri

SRV rakentaa Viipurin pohjoispuolella sijaitsevaan Papulan kaupunginosaan kerrostaloasuntoja. Viipurin Papulaan aiemmin valmistuneista asuntokohteista oli myymättä 1 asunto (2). Kahden seuraavan talon (yhteensä 110 asuntoa), rakentaminen on käynnissä. Asunnoista on myyty tai varattu vuoden lopussa 49 asuntoa.

Suurimmat rakenteilla olevat kohteet

Nimi	Omistus, %	Kokonaisinvestointi milj. eur	Valmiusaste (%)	Valmistusajan-kohta (arvio)	Pinta-ala (m2)	Vuokrausaste 12/2016, %
4Daily, kauppa-keskus, Moskova	Vicus 26,26 SRV 18,68	61	93	Q1-Q2/2017	52 000	Sitovat vuokrasopimukset 59,7 Aiesopimukset ja varaukset 5,2
	Blagosostoye 55,06					Yhteensä 64,9

Venäjän liiketoiminnan näkymät

SRV keskittyy Venäjällä nykyisten hankkeiden viimeistelyyn ja jo rakennettujen kohteiden operointiin sekä operointitoiminnan kehittämiseen. Kauppakeskusmarkkinassa on edelleen valtava potentiaali, sillä ruplan heikko kurssi vaikuttaa siten, että keskiluokka ei matkusta entiseen tapaan ulkomaille, vaan kulutus keskittyy kotimaahan. Venäjällä on vähän moderneja kauppakeskuksia väkilukuun nähden. Esimerkiksi Länsi-Euroopassa on kaksi kertaa enemmän kauppakeskuksia 1 000 asukasta kohden kuin Venäjällä.

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

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

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

SRV:n Venäjän liiketoiminnan kiinteistöyhtiöiden toimintavaluutta muuttui eurosta ruplaksi vuoden 2016 aikana. Muutos koskee niitä SRV:n Venäjällä toimivia kiinteistöpuolen tytä- ja osakkuusyhtiöitä, joiden toimintavaluutta on tähän asti ollut euro. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille. Toimintavaluutan muutos koskee muun muassa niitä yhtiöitä, jotka omistavat Okhta Mall - ja Pearl Plaza -kauppakeskukset.

Konsernin hankekehitys

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

Raideliikenteen varrella olevat hankkeet

Pääkaupunkiseudun metroa laajennetaan kulkemaan Ruoholahdesta Lauttasaaren kautta Espooseen. Länsimetron ensimmäisessä vaiheessa valmistuu 14 kilometriä pitkä ratalinja Ruoholahdesta Matinkylään ja kahdeksan uutta asemaa. SRV:llä on useita hankkeita Länsimetron varrella. Länsimetron aikataulu on tarkistettu projektin aikana. Joulukuussa 2016 kerrottiin, että metron yhteiskoeikäytöstä on tehty onnistuneesti kolmella asemalla, ja että arvion mukaan edellytykset liikenteen alkamiselle ovat Tapiolaan huhtikuussa ja Matinkylään kesäkuussa. Vaikka aikataulu on SRV:stä riippumattomista syistä viivästynyt, metronvarren alueita suunnitellaan ja rakennetaan parhaillaan. SRV on rakentanut muun muassa Koivusaaren metroaseman ja vastannut Otaniemen metrotunnelin sekä Kaitaan aseman ja ratalinjan louhinnasta.

■ Kivenlahti

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

■ Espoonlahti

Espoonlahden tulevan metroaseman viereen (Espoonlahden keskus/Mårtensbro) rakennetaan noin 100 000 kerrosalaneliömetrin edestä asuntoja, joista SRV:n tavoitteena on noin 30 prosentin osuus. Kyseessä on suunnitteluvaraus. Espoon kaupunki on vuokrannut tontin väliaikaisesti remontissa olevan kauppakeskus Lippulaivan väistötilaksi vuoteen 2020 saakka. Espoonlahden keskuksen kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa katsauskauden jälkeen tammikuussa 2017.

■ Niittykumpu

Espoon Niittykumpu kehittyy parhaillaan tuhansien uusien asukkaiden kaupunginosaksi, jossa on moderni metrokeskus. Kun SRV:n toteuttama uusi metrokeskus aloittaa toimintansa, vanha Niittykummun kauppakeskus puretaan ja sen paikalle rakennetaan asuntoja. Hankkeen toisessa vaiheessa on tarkoituksena on rakentaa kolme rakennusta, yhteensä 12 650 kerrosalaneliömetriä. Rakentaminen alkaa vuoden 2017 aikana. SRV sopi katsauskauden jälkeen tammikuussa 2017 myyvänsä kaksi rakennettavista kerrostaloista LähiTapiolalle.

■ Keilaniemi

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

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

■ Raide-Jokeri Perkaalla

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

Muut hankkeet

■ Wood City

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

■ Jätkäsaaren Bunkkeri

SRV on vahvasti mukana luomassa uutta elämää Helsingin Jätkäsaaren. Jätkäsaaren Bunkkerista tulee 13-kerroksinen maamerkki, jossa on monipuolisia liikuntatiloja, uimahalli ja noin 300 asuntoa. Kaupunginvaltuusto valitsi toukokuussa 2016 SRV:n Bunkkerin kehittäjäksi ja uudeksi omistajaksi. Kiinteistökaupan kokonaisarvo on noin 23 miljoonaa euroa. Bunkkerin toteuttamiseksi tarvittava asemakaavamuutos puolestaan hyväksyttiin kesäkuussa kaupunginvaltuuston kokouksessa. Bunkkerin myyntipäätöksestä ja asemakaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen. Rakennustyöt kohteessa on tarkoitus saada käyntiin vuoden 2017 aikana. Liikuntatilat vuokrataan Helsingin kaupungille, ja ne on tavoitteena luovuttaa kaupungin käyttöön toukokuussa 2019. Myös ensimmäiset kohteeseen toteutettavat asunnot valmistuvat tämänhetkisen arvion mukaan vuonna 2019. SRV:llä on käynnissä sijoittajaneuvottelut liikuntatilojen myynnin osalta.

■ Tampereen Kansi ja Areena

Tampereen kaupunginvaltuusto valitsi vuoden 2016 alkupuolella SRV:n muodostaman yritysryhmittymän kehittämään edelleen Tampereen Kansi ja areena -hanketta, ja kesällä 2016 Tampereen kaupunki ja SRV allekirjoittivat hankkeen toteutus sopimuksen. Monitoimiareenan, toimisto-, liike- ja hotellitilaa sekä asuntoja käsittävän hankkeen arvo on yhteensä noin 500 miljoonaa euroa. Toteutus sopimukseen liittyy myös tontinvaraus sopimus, jonka mukaan SRV:n muodostamalla yritysryhmittymällä on mahdollisuus ostaa tontteja uuden Ranta-Tampellan alueelta. Toteutus sopimuksesta on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Hankkeessa on parhaillaan käynnissä kehittämisvaihe, jossa neuvotellaan rahoitus ja keskeiset vuokrasopimukset lopullista investointipäätöstä varten. Hanke otti ison askeleen lähemmäksi toteutumistaan, kun Raha-automaattiyhdistys (RAY) valitsi lokakuussa 2016 Tampereen uuden elämysareenan Suomen toisen kasinon sijoituspaikaksi. Lopullinen toteutus päätös pyritään tekemään kesällä 2017, riippuen meneillään olevasta valitusprosessista ja sijoittajaneuvotteluista. Rakennustyöt on tavoitteena saada käyntiin vielä vuoden 2017 aikana.

Tonttivaranto 31.12.2016	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	164	292	718	1 174
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	114	151	0	266

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

Tonttivarannon m²-määrä väheni noin 94 000 m² (-7%) 31.12.2015 verrattuna.

Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. eur	31.12.2016	31.12.2015	Muutos %
Omavaraisuusaste, %	38,3	42,5	-9,9
Velkaantumisaste, %	83,4	83,3	0,2
Oma pääoma	295,3	277,2	6,5
Sijoitettu pääoma	596,2	543,0	9,8
Korollinen velka	300,9	265,8	13,2
- josta lyhytaikaista velkaa	73,7	102,6	-28,1
- josta pitkäaikaista velkaa	227,2	163,2	39,2
Rahavarat	54,6	35,0	
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiusliimittettä ja tililimiittisopimuksia	122,0	122,1	-0,1
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	47,5	18,2	161,0

Konsernin rahoitusreservit olivat vuoden 2016 lopussa yhteensä 224,1 miljoonaa euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 54,6 miljoonaa euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 169,5 miljoonaa euroa. Lisäksi 100 miljoonan euron yritystodistusohjelman ei-komittoidusta limiitistä oli käyttämättä 49 miljoonaa euroa.

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

Vuoden 2016 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana toteutettiin kaksi merkittävää rahoitusjärjestelyä. Niillä SRV pyrkii vahvistamaan omavaraisuutta sekä rahoittamaan tulevien vuosien kasvua. SRV toteutti maaliskuussa vuonna 2012 liikkeeseenlaskeman hybridilainan vapaaehtoisen takaisinoston.

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

Korollinen nettovelka oli vuoden lopussa 246,3 (230,8) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 15,5 miljoonaa euroa, lähinnä REDI-hankkeeseen sitoutuneen pääoman vuoksi. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 42,1 (58,9) miljoonaa euroa. Konsernin rahoitusasemaan vaikuttivat rahoitustransaktioiden lisäksi liiketoiminnan nettorahavirta ja investoinnit. Liiketoiminnan rahavirta oli 27,8 (51,0) miljoonaa euroa ja investointien nettorahavirta oli -39,4 (-119,8) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti erityisesti asuntorakentamisen keskeneräisen tuotannon kasvaminen Suomessa. Investointien nettorahavirta on tavanomaisella tasolla. Vertailukauden investoinnit selittyvät pääosin REDI-hankkeen investoinnilla.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -11,3 (-6,8) miljoonaa euroa. Rahoituskuluja nostivat korkokulujen kasvu ja erityisesti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon -4,7 (-3,3) miljoonan euron muutos sekä vertailukauteen sisältyneen luottotappiovarauksen 1,4 miljoonan euron purku. Kymmenvuotisen korkotason noustessa nykytasosta kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Yhtiö ei usko korkotason enää olennaisesti laskevan. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 - standardin mukaisesti vuoden alusta 2,0 (1,6) miljoonaa euroa.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 31,2 (47,6) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoiman Hanhikivi-1-projektiin sekä Kalasataman REDI-hankkeeseen.

Kolmannella vuosineljänneksellä yhtiö on hankkinut määräysvaltaan johtaneen lisäosuuden Olgino-4 osakkuusyhtiöstä ja tästä syystä yhdistelee sen jatkossa tytäryhtiönä. Yhdistelymenettelyn muutos vaikutti vaihto-omaisuuden ja vähemmistöosuuden määrään konsernitaseessa. Kyse on yhtiön hankinnasta, joka omistaa rakentamattoman tontin Pietarin alueella. Transaktiolla ei ollut olennaista kassavirtavaikutusta.

SRV:n Venäjän liiketoiminnan kiinteistöyhtiöiden toimintavaluutta muuttui eurosta ruplaksi vuoden 2016 aikana. Muutos koski niitä SRV:n Venäjällä toimivia kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyhtiöitä, joiden toimintavaluutta on tähän asti ollut euro. Muutoksen taustalla ovat Venäjän talouden ennakoitua pidempään kestäneet haasteet, joiden takia kauppakeskusten vuokramarkkina on muuttunut entistä

vahvemmin ruplapohjaiseksi. Toimintavaluuttaa koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille muuntoerojen kautta. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 15,2 miljoonaa euroa (-1,6 milj. euroa) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 3,8 miljoonan euron (1,3 milj. euroa) valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia valuuttakurssivoittoja 10,1 miljoonaa euroa (0,3 milj. euroa). Kurssivoittoja pienensi suojauksesta aiheutunut 8,8 miljoonan euron kustannus.

Henkilöstö

Henkilöstö segmentteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016, %
Suomen liiketoiminta	806	721	75
Kansainvälinen liiketoiminta	181	235	17
Muut toiminnot	94	90	9
Konserni yhteensä	1 081	1 046	100

SRV:n henkilöstömäärä kasvoi tasaisesti vuonna 2016, ja joulukuun lopussa yrityksessä oli töissä 1 081 (1 046) henkilöä. Heistä toimihenkilöitä oli keskimäärin 857 (785). Kasvu on ollut vahvaa Suomen liiketoiminnassa johtuen lukuisten suurhankkeiden, kuten REDIn, Keski-Suomen Sairaala Novan ja TAYSin etupihan etenemisestä. Kansainvälisen liiketoiminnan henkilöstömäärä on vähentynyt Okhta Mall – kauppakeskuksen valmistumisen myötä.

Emoyhtiön palveluksessa oli katsauskauden lopussa 61 (56) toimihenkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa katsauskauden lopussa työskenteli 40 (31) työharjoittelijaa ja opinnäytetyöntekijää.

SRV STEP Academy'n toiminta jatkui vilkkaana koko vuoden. Tuotannon koulutusohjelmiin osallistui vuoden aikana kaikkiaan 240 henkilöä. Lisäksi Hankenin & Stockholm School of Economicsin kanssa on tehty sopimus johdon "SRV Leader 2020" -valmennusohjelmasta. Ohjelmaan on kutsuttu 41 SRV:n johtajaa sekä Suomesta että Venäjältä ja se toteutetaan vuoden 2017 aikana.

SRV Yhtiöt sijoittui Corporate Spirit Oy:n toteuttamassa Suomen Innostavimmat työpaikat –tutkimuksessa viime vuoden tavoin AAA-luokkaan ja Suomen liiketoiminta AA+-luokkaan. Tutkimus osoittaa, että SRV:ssä sitoutumis-, johtamis-, suorituskyky- ja omistautuneisuus -indeksit ovat selvästi normitasoa korkeammat.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV tulee antamaan selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena vuoden 2016 vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annetaan vuoden 2016 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

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

SRV:n toimintavaluutta Venäjällä on ollut pääasiassa euro. Yhtiön vuokraustoiminta on muuttunut kuitenkin siinä määrin ruplapohjaiseksi, että IAS 21:n mukaisesti SRV:n kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi vuoden 2016 aikana. Toimintavaluuttaa koskeva

kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille. Toimintavaluutan muutos koskee muun muassa niitä yhtiöitä, jotka omistavat Okhta Mall - ja Pearl Plaza -kauppakeskukset. SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euroon olisi tilinpäätöshetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin 13 miljoonaa euroa. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Näissä 10 prosentin muutos olisi vastaavasti vaikuttanut SRV:n tulokseen noin 14 miljoonaa euroa.

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

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

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

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

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

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

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

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

Valtuutus osakeantiin ja erityisten oikeuksien antamiseen

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

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

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

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

Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen

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

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

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

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

Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytyminen

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

Muutokset johtoryhmässä

SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasianjohtaja **Katri Innanen** irtisanoutui SRV:n palveluksesta 27.4.2016. OTK, VT **Johanna Metsä-Tokila**, nimitettiin SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasianjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.6.2016 alkaen. Venäjän maajohtaja **Jussi Kuutsa** irtisanoutui 1.12.2016 SRV:n palveluksesta.

SRV muutti sisäpiiriohjettaan ja suljetun ikkunan kesto

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

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

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

Liputusilmoitukset

- SRV vastaanotti 22.12.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen **Ilpo Kokkilalta**. Liputusilmoituksen mukaan Ilpo Kokkilan osuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä ja äänimäärästä on alittanut 20 %.
- SRV vastaanotti 22.12.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen **Tuomas Kokkilalta**. Liputusilmoituksen mukaan Tuomas Kokkilan osuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä ja äänimäärästä on ylittänyt 10 %.
- SRV vastaanotti 22.12.2016 arvopaperimarkkinalain 9 luvun 5 pykälän mukaisen liputusilmoituksen **Lauri Kokkilalta**. Liputusilmoituksen mukaan Lauri Kokkilan osuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden kokonaismäärästä ja äänimäärästä on ylittänyt 10 %.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.12.2016 yhteensä 7427 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä oli 31.12.2016 5,43 euroa (3,10 euroa 31.12.2015, muutos +75 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 5,58 euroa ja alin 2,60 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli vuoden lopussa 4,25 euroa. 31.12.2016 osakkeiden markkina-arvo oli 322,4 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 6,3 milj. kappaletta ja vaihtoarvo oli 25,8 milj. euroa.

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

Taloudelliset tavoitteet

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

- Suurprojektien myötä strategiajaksolla tavoitellaan toimialaa nopeampaa kasvua
- Liikevoittomarginaali nousee yli 8 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä
- Sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 12 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa
- Tavoitteena on jakaa vakaata osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

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

operointivaiheeseen. Uusien hankkeiden kehittämistä jatketaan ja niitä voidaan aloittaa konsernin pääomarakenteen salliessa ja kohteiden taloudellisten kriteerien täytyessä.

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- **Veli-Matti Kullas** nimitettiin 1.1.2017 alkaen vastaamaan SRV:n kansainvälisestä liiketoiminnasta. 3.1.2016 julkaistun tiedotteen mukaan talousjohtaja **Valteri Palin** jatkaa entisessä roolissaan vastaten konsernin laskentatoimesta, controller-toiminnosta sekä verotuksesta, mutta ei ole enää jatkossa johtoryhmän jäsen.
- SRV ja LähiTapiola allekirjoittivat puitesopimuksen 528 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon rakentamisesta. Noin 100 miljoonan euron arvoisen puitesopimuksen myötä SRV rakentaa LähiTapiolle useita kerrostaloja pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Jyväskylään. Hankekohtaiset sopimukset allekirjoitetaan ennen kunkin kohteen aloittamista. Kaikki kohteet valmistuvat vuosien 2018 ja 2019 aikana
- SRV muutti hallituksen tekemän päätöksen perusteella tiedonantopolitiikkaansa ja otti käyttöönsä 2.2.2017 alkaen uuden tiedoteluokan, sijoittajauutiset.

Näkymät vuodelle 2017

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2017 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. Suurin hankkeista on Kalasataman REDI-hanke.

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

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

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

Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2016 ovat	171 197 174,26 euroa
joista tilikauden tappio on	4 140 646,47 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	165 147 216,76 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.

Yhtiökokous

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 23.3.2017. Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 11 §:ssä mainitut asiat sekä hallituksen mahdolliset muut esitykset. Hallitus päättää kokouskutsusta ja sen sisältämistä esityksistä myöhemmin.

Espoo 2.2.2017

Hallitus

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

Lisätietoja:

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja, 040 733 4173, jp.ojala@srv.fi

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

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

2.2.2017 klo 13

Liiketoiminnan keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-12/ 2016	1-12/ 2015	10-12/ 2016	10-12/ 2015
Liikevaihto	884,1	719,1	328,7	226,6
Liikevoitto	27,7	24,4	16,2	17,0
Liikevoitto, % liikevaihdosta	3,1	3,4	4,9	7,5
Tulos ennen veroja	16,4	17,6	19,4	14,9
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	1,8	2,4	5,9	6,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	13,9	14,0	16,4	12,3
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾	5,0	5,6		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	6,1	5,9		
Sijoitettu pääoma	596,2	543,0		
Omavaraisuusaste, %	38,3	42,5		
Korollinen nettovelka	246,3	230,8		
Velkaantumisaste, %	83,4	83,3		
Tilaukanta	1 758,5	1 583,4		
Uudet sopimukset	1 013,1	1 393,5	183,2	286,9
Henkilöstö keskimäärin	1 089	1 008		
Osakekohtainen tulos, euroa ¹⁾	0,15	0,25	0,26	0,27
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ¹⁾	0,15	0,25	0,26	0,27
Osakekohtainen oma pääoma, euroa ¹⁾	5,00	4,66		
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa ¹⁾	4,25	3,90		
Osakekohtainen osinko, euroa ¹⁾	0,10	0,10		
Osinko tuloksesta, % ¹⁾	67,6	40,2		
Efektiivinen osinkotuotto, % ¹⁾	1,8	3,2		
Hinta/voitto -suhde ¹⁾	36,7	12,5		
Osakkeen kurssikehitys:				
Kurssi kauden lopussa, euroa	5,43	3,10		
Keskikurssi, euroa	4,07	2,94		
Alin kurssi, euroa	2,60	2,36		
Ylin kurssi, euroa	5,58	3,42		
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	322,4	183,9		
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	6 355	11 463		
Osakkeiden vaihdon kehitys, % ¹⁾	10,7	26,9		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl ¹⁾	59 349	42 616		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ¹⁾	59 576	42 648		
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl ¹⁾	59 375	59 325		

¹⁾ Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja

2.2.2017 klo 13

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

*) Vertailukausien tiedot on osakeantioikaistu

2.2.2017 klo 13

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016	10-12/ 2015	7-9/ 2015	4-6/ 2015	1-3/ 2015
Liikevaihto	328,7	193,1	218,5	143,8	226,6	155,1	164,5	172,9
Liikevoitto	16,2	7,3	4,1	0,0	17,0	4,1	0,8	2,5
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	3,2	-3,4	-5,6	-5,6	-2,1	-4,0	-1,5	0,8
Tulos ennen veroja	19,4	3,9	-1,5	-5,5	14,9	0,1	-0,7	3,3
Tulouttamaton tilauskanta 1)	1 758,5	1 888,1	2 021,6	1 572,1	1 583,4	1 517,5	1 258,8	1 179,8
Uudet sopimukset	183,2	54,9	648,6	126,5	286,9	389,9	227,6	489,1
Tulos/osake, eur 2)	0,26	0,04	-0,04	-0,11	0,27	-0,03	-0,04	0,05
Oma pääoma/osake, eur 1) 2)	4,25	3,81	3,71	3,71	3,90	3,80	4,51	4,53
Osakkeen päätöskurssi, eur 1)	5,43	4,40	4,00	3,53	3,10	2,53	3,71	3,39
Omavaraisuusaste, % 1)	38,3	37,8	36,9	36,7	42,5	41,6	36,3	39,8
Korollinen nettovelka 1)	246,3	285,0	291,2	247,2	230,8	248,3	251,0	228,5
Velkaantumisaste, % 1)	83,4	99,7	103,1	87,5	83,3	91,5	111,4	101,0

1) Kauden lopussa

2) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja

Liikevaihto (milj. euroa)	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016	10-12/ 2015	7-9/ 2015	4-6/ 2015	1-3/ 2015
Suomen liiketoiminta	319,3	180,9	200,4	131,5	212,8	137,3	146,9	157,1
- toimitilarakentamisen osuus	167,4	141,4	143,8	106,9	119,8	105,6	94,5	114,0
- asuntorakentamisen osuus	151,9	39,5	56,6	24,6	92,9	31,7	52,4	43,1
Kansainvälinen liiketoiminta	9,4	12,1	18,4	12,4	13,8	17,9	17,6	15,9
Muut toiminnot	4,0	4,0	4,0	4,0	3,7	3,5	3,4	3,8
Eliminoinnit	-4,1	-3,9	-4,3	-4,0	-3,7	-3,6	-3,4	-3,8
Konserni yhteensä	328,7	193,1	218,5	143,8	226,6	155,1	164,5	172,9

Liikevoitto (milj. euroa)	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016	10-12/ 2015	7-9/ 2015	4-6/ 2015	1-3/ 2015
Suomen liiketoiminta	21,8	6,6	7,6	2,2	18,3	4,9	2,4	3,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,8	1,2	-1,5	-1,1	-0,6	-0,3	0,1	0,7
Muut toiminnot	-2,8	-0,4	-2,0	-1,1	-0,7	-0,5	-1,6	-1,5
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	16,2	7,3	4,1	0,0	17,0	4,1	0,8	2,5

Liikevoitto %	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016	10-12/ 2015	7-9/ 2015	4-6/ 2015	1-3/ 2015
Suomen liiketoiminta	6,8	3,6	3,8	1,7	8,6	3,5	1,6	2,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-29,4	9,5	-8,0	-8,6	-4,0	-1,7	0,5	4,1
Konserni yhteensä	4,9	3,8	1,9	0,0	7,5	2,6	0,5	1,5

2.2.2017 klo 13

Tilaukanta (milj. euroa)	31.12.16	30.9.16	30.6.16	31.3.16	31.12.15	30.9.15	30.6.15	31.3.15
Suomen liiketoiminta	1 726,1	1 851,3	1 972,6	1 511,7	1 506,2	1 431,7	1 159,3	1 062,9
- toimitilarakentamisen osuus	1 163,5	1 293,8	1 426,6	972,9	952,3	1 023,6	806,9	801,1
- asuntorakentamisen osuus	562,6	557,5	546,0	538,9	554,0	408,1	352,4	261,8
Kansainvälinen liiketoiminta	32,4	36,8	49,0	60,3	77,1	85,7	99,5	116,9
Konserni yhteensä	1 758,5	1 888,1	2 021,6	1 572,1	1 583,4	1 517,5	1 258,8	1 179,8
- josta myyty osuus	1 482	1 623	1 720	1 269	1 261	1 295	1 074	1 037
- josta myymätön osuus	276	265	301	303	322	222	185	142

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. euroa)	31.12.16	30.9.16	30.6.16	31.3.16	31.12.15	30.9.15	30.6.15	31.3.15
Urakat ja neuvottelu-urakat	193	122	107	115	132	83	88	88
Rakenteilla, myyty tuotanto	105	181	150	134	114	117	86	39
Rakenteilla, myymätön tuotanto	222	227	251	249	269	166	131	79
Valmis, myymätön tuotanto	43	28	37	40	39	42	47	56
Asuntorakentaminen yhteensä	563	557	546	539	554	408	352	262

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	31.12.16	30.9.16	30.6.16	31.3.16	31.12.15	30.9.15	30.6.15	31.3.15
Suomen liiketoiminta	333,0	364,5	357,0	324,6	315,4	326,3	290,8	273,3
Kansainvälinen liiketoiminta	250,8	227,3	224,7	217,4	216,7	214,6	217,7	211,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	12,4	16,9	46,0	110,7	10,9	6,8	-1,7	-15,5
Konserni yhteensä	596,2	608,7	627,7	652,7	543,0	547,7	506,8	469,1

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	10-12/2016	7-9/2016	4-6/2016	1-3/2016	10-12/2015	7-9/2015	4-6/2015	1-3/2015
Asuntomyynti yhteensä	681	335	151	93	397	166	236	74
- Omaperusteinen tuotanto	151	165	100	93	207	129	236	74
- Sijoittajamyynni ²⁾	530	170	51	0	190	37	0	0
Omaperusteinen tuotanto								
- asuntoaloitukset	199	52	148	55	116	244	376	66
- valmistuneet	420	0	53	30	225	0	22	0
- tuloutuneet asunnot	389	26	58	26	228	16	48	31
- valmiit myymättömät	111	80	106	111	107	110	126	152
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	2 696	2 443	2 082	1 830	1 849	1 855	1 628	1 356
- urakat ¹⁾	441	319	138	138	59	153	123	190
- neuvottelu-urakat ¹⁾	441	619	661	555	428	345	375	302
- sijoittajamyynni ¹⁾²⁾	978	448	278	227	477	363	380	468
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	836	1 057	1 005	910	885	994	750	396
- josta myydyt ¹⁾	444	681	543	502	434	455	342	154
- josta myymättömät ¹⁾	392	376	462	408	451	539	408	242

1) kauden lopussa

2) sijoittajamyynni, neuvottelu-urakointi

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.12.2016: TAULUKKO-OSA

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

1) Osavuositarkastus 1.1. - 31.12.2016

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuosittain päätöksessään 2015 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2016 alkaen ottanut käyttöön vuosittain päätöksen 2015 laatimisperiaateissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat.

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuositarkastusaikahetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2015 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaateissa.

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

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

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2016	1-12/ 2015	muutos meur	muutos, %	10-12/ 2016	10-12/ 2015	%
Liikevaihto	884,1	719,1	165,1	23,0	328,7	226,6	45,1
Liiketoiminnan muut tuotot	2,1	1,8	0,3	16,4	0,3	0,5	-40,7
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	37,8	24,7	13,1		-50,4	-9,7	
Aineiden ja palveluiden käyttö	-797,8	-639,1	-158,7	24,8	-233,2	-178,1	30,9
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-73,0	-64,6	-8,4	13,0	-20,1	-15,8	26,7
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	7,4	-0,1	7,5		8,7	-0,8	
Poistot ja arvonalentumiset	-6,6	-3,5	-3,2		-3,8	-1,4	
Liiketoiminnan muut kulut	-26,3	-13,8	-12,5	90,1	-14,1	-4,3	
Liikevoitto	27,7	24,4	3,2	13,2	16,2	17,0	-4,4
Rahoitustuotot	7,0	5,0	2,1	41,3	4,4	0,6	
Rahoituskulut ⁾	-18,4	-11,8	-6,5	55,2	-1,2	-2,7	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-11,3	-6,8	-4,5		3,2	-2,1	
Tulos ennen veroja	16,4	17,6	-1,2		19,4	14,9	
Tuloverot	-2,0	-3,6	1,6		-2,4	-2,5	-4,6
Katsauskauden tulos	14,4	14,0	0,4		17,0	12,3	
Jakautuminen							
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	13,9	14,0			16,4	12,3	
Määräysvallattomille omistajille	0,5	0,00			0,7	0,0	
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	0,15	0,25			0,26	0,27	
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	0,15	0,25			0,26	0,27	
⁾ josta korkojohdannaisen osuus	-4,7	-3,3	-1,4		3,1	-0,5	

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2016	1-12/ 2015		10-12/ 2016	10-12/ 2015
Katsauskauden tulos	14,4	14,0		17,0	12,3
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:					
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,3	-0,5		0,4	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	-0,1	0,1		-0,1	0,0
Muuntoerot	3,8	-1,6		1,7	-1,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	11,4	-0,3		8,3	-0,3
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	15,5	-2,3		10,3	-1,4
Katsauskauden laaja tulos	29,9	11,6		27,3	10,9
Jakautuminen:					
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	29,4	11,6		26,7	10,9
Määräysvallattomille omistajille	0,5	0,0		0,7	0,0

2.2.2017 klo 13

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	31.12.16	31.12.15	muutos, %
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	12,0	10,7	11,8
Liikearvot	1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet	1,9	1,9	1,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	211,5	206,6	2,3
Muut rahoitusvarat	13,9	11,7	18,5
Saamiset	0,0	0,7	-94,5
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	55,9	31,2	78,9
Laskennalliset verosaamiset	9,2	7,3	26,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	306,1	271,9	12,6
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	400,3	336,6	18,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset	116,6	111,9	4,1
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,1	5,6	-80,4
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,9	1,6	141,4
Rahavarat	54,6	35,0	55,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä	576,4	490,8	17,5
VARAT YHTEENSÄ	882,5	762,6	15,7
Konsernitase (milj. euroa)	31.12.16	31.12.15	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	141,5	141,2	0,2
Muuntoerot	8,0	-7,2	-210,7
Arvonmuutosrahasto	-1,1	-1,4	-19,2
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0	45,0	0,0
Kertyneet voittovarot	100,6	95,7	5,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	297,1	276,4	7,5
Määräysvallattomien omistajien osuus	-1,8	0,8	
Oma pääoma yhteensä	295,3	277,2	6,5
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	4,2	2,3	79,3
Varaukset	7,8	6,3	23,8
Korolliset velat	227,2	163,2	39,2
Muut velat	14,0	4,0	251,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä	253,2	175,8	44,0
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	253,4	201,4	25,8
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,8	-96,0
Varaukset	6,8	4,8	43,0
Korolliset velat	73,7	102,6	-28,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	334,0	309,6	7,9
Velat yhteensä	587,2	485,4	21,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	882,5	762,6	15,7

2.2.2017 klo 13

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2016	1-12/ 2015
Liiketoiminnan rahavirrat		
Katsauskauden tulos	14,4	14,0
Oikaisut:		
Poistot ja arvonalentumiset	6,6	3,5
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-3,0	1,9
Rahoitustuotot ja -kulut	11,3	6,8
Verot	2,0	3,6
Oikaisut yhteensä	16,9	15,8
Käyttöpääoman muutokset:		
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-3,3	-29,3
Vaihto-omaisuuden muutos	-33,6	-24,6
Osto- ja muiden velkojen muutos	50,5	95,1
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	13,5	41,2
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-13,2	-14,7
Saadut korot	0,2	0,0
Maksetut verot	-4,0	-5,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	27,8	51,0
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-4,9	-2,4
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,5	-1,6
Investoinnit sijoituksiin	-7,8	-110,1
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-30,7	-5,7
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	4,5	-
Investointien nettorahavirta	-39,4	-119,8
Rahoituksen rahavirrat		
Lainojen nostot	171,4	29,6
Lainojen takaisinmaksut	-116,2	-58,2
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	45,0	-
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	-45,0	-
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	-1,6	-
Yhtiölainojen muutos	-16,8	13,1
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	0,1	56,6
Nettotuotot osakeannista	0,0	48,6
Maksetut osingot	-5,9	-4,3
Rahoituksen nettorahavirta	31,0	85,5
Rahavarojen muutos	19,5	16,6
Rahavarat tilikauden alussa	35,0	18,4
Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin	0,1	0,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	54,6	35,0

Yhtiö on tarkentanut lainasaamisten muutosten esittämistapaa ja vertailutieto on muuttunut vastaavasti

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto erot	Arvon- muutos rahasto	Kerty- neet voitto varat	Yhteensä		
1.1-31.12.2016 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2016	3,1	141,2	45,0	-7,2	-1,4	95,7	276,4	0,8	277,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	15,2	0,3	13,9	29,4	0,5	29,9
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0	-6,0	0,0	-6,0
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakeanti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakeantiin liittyvät kust. vero	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,3
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,1	-3,1	0,0	-3,1
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,1	-3,1
Oma pääoma 31.12.2016	3,1	141,5	45,0	8,0	-1,1	100,6	297,1	-1,8	295,3
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
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-1,9	-0,4	14,0	11,6	0,0	11,6
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3	-4,3	0,0	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	0,0	-0,5
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti 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 transaktiokust.	0,0	-1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,5	0,0	-1,5
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,4	-3,4	0,0	-3,4
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2015	3,1	141,2	45,0	-7,2	-1,4	95,7	276,4	0,8	277,2

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

2.2.2017 klo 13

6) Konsernin vastuusitoumukset (milj. euroa)	31.12.16	31.12.15	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset 1)	70,8	90,4	-21,6
Muut vastuusitoumukset			
Annetut investointisitoumukset	31,2	47,6	-34,5
Tonttien ostositoumukset	42,5	116,1	-63,4
Ehdolliset velat (vuokratontit)	59,8	6,4	831,1

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	12/2016 Käyvät arvot		12/2015 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0,0	4,4	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	8,0	0,0	3,3
		12/2016		12/2015
Johdannaissopimusten nimellisarvot				
Valuuttatermiinit		37,0		0,0
Koronvaihtosopimukset		100,0		100,0

7) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-12/ 2016	1-12/ 2015	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2016	10-12/ 2015
Suomen liiketoiminta	832,2	654,1	178,1	27,2	319,3	212,8
Kansainvälinen liiketoiminta	52,4	65,1	-12,8	-19,6	9,4	13,8
Muut toiminnot	15,9	14,4	1,5	10,5	4,0	3,7
Eliminoinnit	-16,3	-14,6	-1,8		-4,1	-3,7
Konserni yhteensä	884,1	719,1	165,1	23,0	328,7	226,6

Liikevoitto (milj. euroa)	1-12/ 2016	1-12/ 2015	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2016	10-12/ 2015
Suomen liiketoiminta	38,3	28,9	9,4	32,6	21,8	18,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-4,2	-0,1	-4,0		-2,8	-0,6
Muut toiminnot	-6,4	-4,3	-2,1		-2,8	-0,7
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Konserni yhteensä	27,7	24,4	3,2	13,2	16,2	17,0

Liikevoitto %	1-12/ 2016	1-12/ 2015
Suomen liiketoiminta	4,6	4,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-7,9	-0,2
Konserni yhteensä	3,1	3,4

2.2.2017 klo 13

Varat (milj. euroa)	31.12.2016	31.12.2015	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	569,2	503,5	65,7	13,1
Kansainvälinen liiketoiminta	288,0	245,8	42,3	17,2
Muut toiminnot	502,7	424,1	78,5	18,5
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-477,4	-410,7	-66,7	
Konserni yhteensä	882,5	762,6	119,9	15,7

Velat (milj. euroa)	31.12.2016	31.12.2015	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	353,9	353,9	0,0	0,0
Kansainvälinen liiketoiminta	175,9	174,5	1,4	0,8
Muut toiminnot	279,8	197,9	82,0	41,4
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-222,4	-240,8	18,4	
Konserni yhteensä	587,2	485,4	101,8	21,0

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	31.12.2016	31.12.2015	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	333,0	315,4	17,6	5,6
Kansainvälinen liiketoiminta	250,8	216,7	34,1	15,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	12,4	10,9	1,5	13,4
Konserni yhteensä	596,2	543,0	53,2	9,8

Sijoitetun pääoman tuotto, %	31.12.2016	31.12.2015	muutos, meur	muutos, %
Suomen liiketoiminta	12,0	9,8	2,2	22,2
Kansainvälinen liiketoiminta	0,9	2,1	-1,2	-57,2
Konserni yhteensä	6,1	5,9	0,2	2,7

8) Vaihto-omaisuus (milj. euroa)	31.12.2016	31.12.2015	muutos, meur
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	183,7	187,5	-3,8
Suomen liiketoiminta	95,2	116,7	-21,5
Kansainvälinen liiketoiminta	88,5	70,8	17,7
Keskeneräiset työt	170,3	101,8	68,5
Suomen liiketoiminta	162,2	99,4	62,7
Kansainvälinen liiketoiminta	8,2	2,4	5,8
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	38,3	38,1	0,2
Suomen liiketoiminta	38,1	37,6	0,5
Kansainvälinen liiketoiminta	0,2	0,5	-0,3
Muu vaihto-omaisuus	7,9	9,1	-1,2
Suomen liiketoiminta	7,8	6,9	0,9
Kansainvälinen liiketoiminta	0,2	2,2	-2,1
Vaihto-omaisuus yhteensä	400,3	336,6	63,7
Suomen liiketoiminta	303,3	260,6	42,7
Kansainvälinen liiketoiminta	97,0	76,0	21,0

2.2.2017 klo 13

9) Lähipiiritapahtumat

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

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.12.15						
Johd ja hallitus	3,0	0,0	5,3	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	113,9	0,0	0,1	1,5	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	49,8	0,2	3,2	41,1	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