

SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1-31.3.2016**ALKUVUODEN TULOS ODOTETUSTI VAISU, TILAUSKANTA ENNÄTYSKORKEALLA – KOKO VUODEN TULOSNÄKYMÄT ENNALLAAN****Tammi-maaliskuu 2016 lyhyesti**

- Liikevaihto oli 143,8 (172,9 1-3/2015) milj. euroa. Liikevaihto laski lievästi edellisvuodesta, jolloin liikevaihtoon kirjautui REDIn työmaan louhinta- ja muun infratyön tehty osuus.
- Liikevoitto oli 0,0 (2,5) milj. euroa. Liikevoittoa heikensi ennen kaikkea tuloutuneiden asuntojen alhainen määrä.
- Tulos ennen veroja oli -5,5 (3,3) milj. euroa. Tulosta heikensi osaltaan kymmenvuotisen korkosuojan -4,3 milj. euron käypään arvoon arvostus.
- Tulos per osake oli -0,11 (0,05) euroa.
- Tilauskanta kauden lopussa oli 1 572,1 (1 179,8) milj. euroa. Tilauskanta säilyi ennätyskorkealla uusien sopimusten myötä.
- Omavaraisuusaste oli 36,7 (39,8) prosenttia, ja velkaantumisaste 87,5 (101) prosenttia. Omavaraisuusasteen muutosta selittää maaliskuussa 2016 liikkeeseenlaskettu 100 milj. euron suuruinen joukkovelkakirjalaina sekä hybridilaina. Nämä nostivat myös kassavarat poikkeuksellisen korkeaan 123 milj. euroon.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- SRV ilmoitti huhtikuussa lähtevänsä jatkokehittämään noin 300 milj. euron arvoista sairaalahanketta Keski-Suomessa. Toteutuessaan kyseessä on SRV:n historian suurin urakka, johon ei sitoudu yrityksen omia pääomia.

Näkymät

- Vuoden 2016 tulospöytäkäytännöt säilyvät ennallaan. Koko vuoden 2016 liikevaihdon arvioidaan kasvavan ja liikevoiton paranevan vuoteen 2015 verrattuna (liikevaihto 719 miljoonaa euroa ja liikevoitto 24,4 miljoonaa euroa).
- Omaperusteisen asuntotuotannon valmistumisaikataulujen vuoksi merkittävä osa liikevoitosta muodostuu toisella vuosipuoliskolla.
- Korollisen velan kasvun vuoksi rahoituskulut kasvavat vuoteen 2015 verrattuna.

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

Toimitusjohtajan katsaus

”Alkuvuoden tulos oli odotetun vaisu, mutta tilauskannan kehitys oli vahvaa. Tilauskantaan kirjattiin uusia sopimuksia reilulla sadalla miljoonalla eurolla ja mikä parasta, ennätystaso näyttää jatkuvan myös tulevilla vuosineljänneksillä. Loistava esimerkki on viime viikolla julkistettu tieto roolistamme viedä eteenpäin huikeata, noin 300 miljoonan euron arvoista Keski-Suomen uutta sairaalahanketta. Alkuvuoden tulos oli odotetun kaltainen, sillä tuloutuvien asuntojen määrän tiedettiin jäävän alkuvuonna pieneksi. Suuntaus on kuitenkin vahvasti ylöspäin ja koko vuonna ennustetaan valmistuvan yli 500 asuntoa, joista merkittävä osa on jo myyty. Veimme alkuvuodesta myös onnistuneesti maaliin useita rahoitushankkeita, mikä tukee tärkeällä tavalla strategiaamme ja megahankkeidemme toteuttamista. Vuotta jatketaankin eteenpäin hyvällä sykkeellä, alkuvuodesta päivitetyn strategian mukaisesti.” **Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja**

Yleiskatsaus 1.1-31.3.2016

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-3/ 2016	1-3/ 2015	muutos	muutos, %	1-12/ 2015
Liikevaihto	143,8	172,9	-29,1	-16,8	719,1
Liikevoitto	0,0	2,5	-2,5	-99,0	24,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-5,6	0,8	-6,4		-6,8
Tulos ennen veroja	-5,5	3,3	-8,9		17,6
Tulouttamaton tilauskanta	1 572,1	1 179,8	392,3	33,3	1 583,4
Uudet sopimukset	126,5	489,1	-362,6	-74,1	1 393,5
Liikevoitto, %	0,0	1,5			3,4
Katsauskauden voitto, %	-3,3	1,6			1,9

Konsernin tilauskanta oli tammi-maaliskuussa 2016 jälleen ennätyslukemissa ollen 1 572,1 (1 179,8) miljoonaa euroa. Tilauskanta säilyi alkuvuonna ennätyskorkealla useista valmistuneista urakoista huolimatta uusien sopimusten ja esisopimusten myötä, joita saatiin kaikkiaan 126 (489,1) miljoonan euron arvosta. Suurimpia alkuvuonna 2016 julkistettuja uusia hankkeita olivat muun muassa noin 100 miljoonan euron arvoinen Aalto-yliopiston Otaniemen uusi kampusrakennus ja Metrokeskuksen liiketilat.

Konsernin liikevaihto oli 143,8 (172,9) miljoonaa euroa. Liikevaihto laski edellisvuodesta REDIn kauppakeskuksen tuloutuksen vuoksi. Tammi-maaliskuussa 2015 liikevaihtoon kirjautui jo ennen aloituspäätöstä tehty REDIn työmaan louhinta- ja muun infratyön osuus valmiusasteen mukaisesti. Lisäksi liikevaihtoon vaikutti tuloutuneiden omaperusteisten asuntojen vähäinen määrä sekä sijoittajille suunnatun asuntotuotannon liikevaihdon jääminen vuoden 2015 alkupuolta alhaisemmalle tasolle.

Konsernin liikevoitto oli 0,0 (2,5) miljoonaa euroa. Liiketulokseen vaikuttivat matalakatteisen toimitilaurakoinnin osuuden kasvu, tuloutuneiden asuntojen alhainen määrä sekä Venäjän osakkuusyhtiöiden alentunut tulososuus. Myös SRV:n kiinteät kustannukset nousivat tammi-maaliskuussa 2016 viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna useista kehityshankkeista johtuen.

Konsernin tulos ennen veroja oli -5,5 (3,3) miljoonaa euroa. Tulosta heikensi vähäisen tuloutuneiden asuntojen määrän lisäksi osaltaan kymmenvuotisen korkosuojan -4,3 miljoonan euron käypään arvoon arvostus.

Konsernin osakekohtainen tulos oli -0,11 (0,05) euroa. Osakekohtaista tulosta heikensi oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksun kustannukset.

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

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 36,7 (39,8) prosenttia. Velkaantumisaste oli 87,5 (101) prosenttia. Omavaraisuusasteen muutosta selittää maaliskuussa 2016 liikkeeseenlaskettu 100 miljoonan euron suuruinen joukkovelkakirjalaina sekä hybridilaina.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-3/ 2016	1-3/ 2015	muutos	muutos, %	1-12/ 2015
Omavaraisuusaste, %	36,7	39,8			42,5
Korollinen nettovelka	247,2	228,5	18,7	8,2	230,8
Velkaantumisaste, %	87,5	101,0			83,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	0,5	4,7			5,9
Oman pääoman tuotto, %	-6,8	4,9			5,6
Tulos per osake, eur *)	-0,11	0,05	-0,16		0,25
Oma pääoma per osake, eur *)	3,71	4,53	-0,82		3,90
Osakekurssi kauden lopussa, eur	3,53	3,39	0,14		3,10
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl *)	59,3	39,8			42,6

*) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

Liiketoimintojen tuloskehitys

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

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

Liikevaihto (milj. eur)	1-3/ 2016	1-3/ 2015	muutos	muutos, %	1-12/ 2015
Suomen liiketoiminta	131,5	157,1	-25,6	-16,3	654,1
Kansainvälinen liiketoiminta	12,4	15,9	-3,5	-22,1	65,1
Muut toiminnot	4,0	3,8	0,2	4,6	14,4
Eliminoinnit	-4,0	-3,8	-0,2		-14,6
Konserni yhteensä	143,8	172,9	-29,1	-16,8	719,1

Liikevoitto (milj. eur)	1-3/ 2016	1-3/ 2015	muutos	muutos, %	1-12/ 2015
Suomen liiketoiminta	2,2	3,3	-1,1	-33,2	28,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-1,1	0,7	-1,7		-0,1
Muut toiminnot	-1,1	-1,5	0,3		-4,3
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0
Konserni yhteensä	0,0	2,5	-2,5	-99,0	24,4

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

Tilaukanta (milj. eur)	3/2016	3/2015	muutos	muutos, %	12/2015
Suomen liiketoiminta	1 511,7	1 062,9	448,9	42,2	1 506,2
Kansainvälinen liiketoiminta	60,3	116,9	-56,6	-48,4	77,1
Konserni yhteensä	1 572,1	1 179,8	392,3	33,3	1 583,4
- josta myyty osuus	1 269	1 037	232	22,3	1261
- josta myymätön osuus	303	142	161	112,7	322

Suomen liiketoiminta

Suomen liiketoiminta (milj. eur)	1-3/ 2016	1-3/ 2015	muutos	muutos, %	1-12/ 2015
Liikevaihto	131,5	157,1	-25,6	-16,3	654,1
- toimitilarakentamisen osuus	106,9	114,0	-7,1	-6,3	434,0
- asuntorakentamisen osuus	24,6	43,1	-18,5	-42,9	220,1
Liikevoitto	2,2	3,3	-1,1	-33,2	28,9
Liikevoitto, %	1,7	2,1			4,4
Tilaukanta	1 511,7	1 062,9	448,9	42,2	1 506,2
- toimitilarakentamisen osuus	972,9	801,1	171,8	21,4	952,3
- asuntorakentamisen osuus	538,9	261,8	277,1	105,8	554,0

Suomen liiketoiminnan toimintaympäristö

Vaikka Suomen talouden tilanne jatkuu edelleen haastavana, rakennusteollisuudessa on nähtävissä selviä positiivisia merkkejä. Rakentamisen ennakoitaan kasvavan tänä vuonna selvästi muuta taloutta nopeammin, ja Rakennusteollisuuden arvion mukaan alan kasvu on 3-4 prosenttia. Kasvun moottorina ovat kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka lisäävät niin asunto- ja liikerakentamisen tarvetta kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. VTT:n ennusteen mukaan kaupungistuminen tulee jatkumaan, sillä Suomen kaupungistumisaste on selvästi muita teollistuneita maita ja esimerkiksi

Ruotsia jäljessä. VTT:n vuoden 2016 raportin perusteella noin 620 000 henkilöä voi Suomessa muuttaa kaupunkiseuduille vuoteen 2040 mennessä. Asuntotarve ylittää useimmissa ennusteissa selvästi tämänhetkisen rakentamisen tason.

Suomen asuntorakentaminen

Suomen asuntorakentamisen liikevaihto oli 24,6 (43,1) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa heikensi ennen kaikkea se, että tammi-maaliskuussa 2015 oli rakenteilla enemmän sijoittajille tehtyjä urakoita, jotka tuloutuivat valmiusasteen mukaan. Kuluneella vuosineljänneksellä oli puolestaan rakenteilla vertailukautta enemmän omaperusteisia hankkeita, jotka tuloutuvat vasta kun koko rakennus on valmistunut ja asunnot on myyty. Myymättömät valmistuneet asunnot tuloutetaan yksitellen, myynnin mukaan.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-3/ 2016	1-3/ 2015	muutos, kpl	1-12/ 2015
Asuntomyynti yhteensä	93	74	19	873
- omaperusteinen tuotanto	93	74	19	646
- sijoittajamyynni ²⁾	0	0	0	227
Omaperusteinen tuotanto				
- asuntoaloitukset	55	66	-11	802
- valmistuneet	30	0	30	247
- valmiit myymättömät ¹⁾	111	152	-41	107
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 830	1 356	474	1 849
- urakat ¹⁾	693	492	201	487
- sijoittajamyynni tuotanto ^{1) 2)}	227	468	-241	477
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	910	396	514	885
- myydyt kohteet ¹⁾	502	154	348	434
- myymättömät kohteet ¹⁾	408	242	166	451

1) kauden lopussa

2) sijoittajamyynni neuvottelu-urakoina

SRV:n strategisena tavoitteena on parantaa pitkän aikavälin kannattavuutta. Tavoitteisiin päästään valikoimalla entistäkin tarkemmin tulevat hankkeet, eli rajoittamalla osallistumista matalan katteen urakkakilpailuihin sekä kasvattamalla omaperusteisten hankkeiden osuutta. SRV on onnistunut kasvattamaan merkittävästi omaperusteista asuntotuotantoaan, sillä tammi-maaliskuun aikana omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 910 asuntoa, eli lähes kolminkertainen määrä katsauskauteen verrattuna (396). Suuret omaperusteisten asuntojen aloitusmäärät vahvistavat tulosta jatkossa.

Sijoittajille on tällä hetkellä rakenteilla 227 (468) asuntoa. Ensimmäiseen vuosineljännekseseen ei osunut yhtään sijoittajakauppaa, mutta maaliskuussa solmittiin erittäin merkittävä, tulevaan liikevaihtoon vaikuttava puitesopimus Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa. Tähän kaikkiaan 500 asunnon sijoittajakaupasta allekirjoitettuun puitesopimukseen sisältyy noin 430 asunnon rakentaminen Helsingin Jätkäsaareen, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Lisäksi kokonaisuuteen sisältyy jo vuoden 2015 lopussa toteutuneiden kauppojen perusteella 41 valmiita asuntoa Helsingissä ja Vantaalla. Sopimuksen kokonaisarvo on noin 100 miljoonaa euroa. Neuvotteluita muista sijoittajamyynneistä jatketaan usean asuntokohteen osalta.

Suomessa asuntomyynnin tilanne on kasvukeskuksissa hyvä. Asuntomyynti kuluttajille oli alkuvuonna vilkkaampaa kuin vuoden 2015 ensimmäisellä neljänneksellä, ja asuntoja myytiin kaikkiaan 93 (74).

REDI vaikutti asuntorakentamisen tilaukantaan

SRV:n historian suurin rakennushanke REDI on saatu täyteen käyntiin. SRV:n Kalasatamaan toteuttama REDI muodostuu kuudesta asuintornista, hotelli- ja toimistotornista, kauppakeskuksesta sekä 2 000 auton pysäköintilaitoksesta. Työmaa etenee suunnitellusti. REDI-hankkeen ensimmäisen asuintornin Majakan ennakkomarkkinointi käynnistyi tammikuussa ennätystahdilla. Maaliskuun lopussa asuintornin 283 asunnosta 181 oli varattu ja lisäksi nimivarauksia oli tehty 50. Varsinainen asuntojen myyntivaihe käynnistyy loppukesästä, kun RS-valmius on saavutettu, ja rakentaminen alkaa tämänhetkisen arvion mukaan loppusyksyn aikana. Muuttovalmiita REDIn ensimmäiset kodit ovat vuosien 2018-2019 vaihteessa.

Suomen asuntorakentamisen tilaukanta nousi 539 (262) miljoonaan euroon. Asuntorakentamisen tilaukanta nosti erityisesti REDIn työmaa. Vaikka osa REDIn asuintorneista valmistuu myöhemmin, kaikkien tornien jalustat rakennetaan kerralla valmiiksi vuoden 2018 loppuun mennessä. Jalustojen rakentaminen kasvatti tilaukantaan vuoden 2016 ensimmäisellä neljänneksellä. REDIn asunnot tuloutuvat, kun asuintorni valmistuu ja asunto on myyty. Ensimmäisen Majakka-asuintornin asunnot merkitään tilaukantaan loppukesän aikana, kun lopullinen rakentamispäätös on tehty ja myynti alkaa.

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	1-3/ 2016	1-3/ 2015	muutos	1-12/ 2015
Urakat ja neuvottelu-urakat	115	88	27	132
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	134	39	95	114
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	249	79	171	269
Valmis, myymätön omaperusteinen	40	56	-16	39
Asuntorakentaminen yhteensä	539	262	277	554

Merkittävimmät asuntohankkeet Suomessa

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti asuntotuotantoon keskeisissä kasvukeskuksissa ja ennen kaikkea hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV onkin tällä hetkellä yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. Rakenteilla on kaikkiaan yli 1 800 asuntoa, joista suurin osa sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

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.

Suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi, sijainti	SRV, urakan arvo, milj. eur	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)	Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myyntissä, kpl*
Niittyhuippu, Espoo	57	12	Q4 /2017	200	121	79
Taitaja, Espoo	27	48	Q4 /2016	85	40	45
Carina, Vantaa	22	52	Q4 /2016	83	32	51
Kvartto, Helsinki	31	43	Q4 /2016	66	35	31
Lapintien Loiste, Tampere	16	38	Q4 /2016	60	59	1
Försti, Helsinki	23	26	Q2 /2017	52	18	34

*Tilanne 31.3.2016

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, asuntourakat

Projektin nimi, sijainti	SRV, urakan arvo, milj. eur	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)
Wood City, Helsinki, ATT	*	2	Q1 /2018
Vantaan Celica, LähiTapiola	*	11	Q2/2017
Vantaan Verso, Elo	*	15	Q1/2017
Espoon Niittytori, SATO	*	15	Q2/2017
Yhteensä	72		

*Yksittäisten urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

SRV:llä on rakenteilla sekä omaperusteista asuntohankkeita, omakehittäisiä hankkeita että 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 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. Tämä hanke tuloutuu rakentamisen valmiusasteen tai muun sopimuksen mukaan.

Toimitilarakentaminen

Toimitilojen rakentamisen odotetaan vilkastuvan vuonna 2016 erityisesti pääkaupunkiseudulla. Sen sijaan korjausrakentamisen kasvuvauhti hidastuu ja infrarakentaminen polkee paikoillaan investointien vähyydestä johtuen. (Lähde: Rakennusteollisuuden kevään suhdannekatsaus)

SRV:n toimitilarakentamisen liikevaihto oli 106,9 (114,0) miljoonaa euroa. Tilauskanta nousi ennätyskalliseen 972,9 (801,1) miljoonaan euroon useiden ensimmäisellä neljänneksellä allekirjoitettujen uusien sopimusten ja esisopimusten ansiosta.

Katsastuskauden aikana valmistui myös lukuisia hankkeita. Näistä mainittakoon Kehäradan asemarakennukset Helsinki-Vantaan lentoasemalla sekä osana Tapiolan keskustan uudistamista toteutettu Tapiolan Keskuspysäköinti.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti, sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)	Myyty / myynnissä
OMAKEHITTEISET					
REDI, kauppakeskus ja pysäköinti, Hki	390	Kauppa, pysäköinti	26	Q3/2018	Myyty
TeHyKe, Kalasatama, Hki	*	Julkiset palvelut	21	Q4/2017	Myyty
Niittykummun kauppakeskus, Espoo	*	Kauppa	37	Q1/2017	Myyty
TOIMITILAURAKAT					
TAYS etupiha, Tampere	170	Julkinen	5	Q3/2018	Myyty
Tapiolan kaupunkikeskus Ainoa	110	Kauppa	37	Q1/2017	Myyty
Helsingin kaupungin-teatterin saneeraus	38	Julkinen	22	Q4/2019	Myyty
Joensuun oikeustalo	30	Julkinen	33	Q3/2017	Myyty
Aalto-yliopisto, Espoo	76	Julkinen	0	Q2/2018	Myyty
HK Scan broiler-jalostustehdas Rauma	38	Teollisuus	3	Q1/2018	Myyty
Uusi Lastensairaala	*	Julkinen	32	Q4/2017-Q2/2018	Myyty
Helsingin Yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus	*	Julkinen	4	Q3/2017	Myyty

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat, Suomen liiketoiminta

- SRV valittiin huhtikuussa Keski-Suomen uuden keskussairaalan jatkokehittäjäksi. Keski-Suomen sairaanhoitopiirin hallitus on päättänyt käynnistää SRV:n kanssa noin kolmen kuukauden kehitysjakson, jonka tavoitteena on alittaa sairaanhoitopiirin asettama rakentamisen kokonaiskustannus. SRV voidaan valita kokonaisuudessaan noin 300 miljoonan euron sairaalahankkeen projektinjohtourakoitsijaksi, mikäli Keski-Suomen sairaanhoitopiirin asettamat tavoitteet ja ehdot saavutetaan 31.7.2016 mennessä, ja silloin sairaalan rakentaminen voi alkaa

syksyllä 2016. Toteutuessaan kyseessä on SRV:n historian suurin urakka, johon ei sitoudu yrityksen omia pääomia. Edellä mainitun hallituksen päätöksen ehtona on se, että Keski-Suomen sairaanhoitopiirin valtuusto päättää tarkennuksesta kokouksessaan 3.6.2016.

- Uusi Vantaankoski -ideakilpailu ratkesi huhtikuussa. SRV:n, Sanoman, Vantaan kaupungin ja VTT:n yhdessä järjestämän ideakilpailun voittajaksi valittiin L Arkkitehdit Oy:n johtama poikkiteollinen työryhmä. Uusi Vantaankoski -ideakilpailun voittajatyö haastaa luomaan vapaakaupungin työelämän kokeiluille ja ravistelee kaupunkisuunnittelua ja toimitilahankkeita. SRV käynnistää neuvottelut voittajien ja muiden kiinnostavia konsepteja tuottaneiden kanssa.
- Toukokuun alussa REDIn Majakka-asuintornin 283 asunnosta 195 oli varattu ja nimivarauksia oli tehty lisäksi 39.

Kansainvälinen liiketoiminta

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Venäjällä ja Virossa. Lisäksi Venäjällä SRV on laajentanut toimintaansa kauppakeskusten operointiin. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 12,4 (15,9) miljoonaa euroa, ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 9 (9) prosenttia.

Liikevaihdosta valtaosa muodostui venäläisten Okhta Mall - ja 4Daily -kauppakeskusten rakentamisesta. Liikevoitto oli -1,1 (0,7) miljoonaa euroa. Liikevoitto oli lievästi tappiollinen osakkuusyhtiöiden heikentyneiden tulosten vuoksi. Osakkuusyhtiöiden tuloksiin vaikutti vuokralaisille annetut määräaikaiset vuokranalennukset sekä osakkuusyhtiöihin tehtyjen valuuttasuojauksen käyvän arvon muutosten osuus. Tulokseen vaikutti myös se, että tammi-maaliskuussa tehtiin myös käyttöomaisuuden poistoja, joita ei tehty vastaavana aikana vuonna 2015.

Tammi-maaliskuun aikana uusia tilauksia saatiin 0,2 (1,5) miljoonan euron arvosta. Tilauskanta oli 60,3 (116,9) miljoonaa euroa. Tilauskannan lasku selittyy sillä, että uusia hankkeita ei ole aloitettu, vaan alkuvuonna on keskitytty strategian mukaisesti kahden pian valmistuvan kauppakeskuksen loppuunsaattamiseen sekä jo rakennettujen hankkeiden operointiin.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-3/2016	1-3/2015	muutos	muutos, %	1-12/2015
Liikevaihto	12,4	15,9	-3,5	-22,1	65,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-1,0	1,0	-1,9		0,2
Liikevoitto	-1,1	0,7	-1,7		-0,1
Liikevoitto, %	-8,6	4,1			-0,2
Tilauskanta	60,3	116,9	-56,6	-48,4	77,1

Venäjä

Toimintaympäristö

Venäjän bruttokansantuotteen odotetaan supistuvan vuonna 2016 edellisvuotta vähemmän eli noin 2-3 prosenttia. Tänä vuonna Venäjän kotimaisen kysynnän odotetaan vähenevän, sillä inflaatio vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan ja supistaa esimerkiksi valtiontalouden menoja. Toisaalta keskiluokan kulutus keskittyy kotimaahan, koska ulkomaan matkailu on vähentynyt ja kotimaan matkailu lisääntynyt. Venäläisten kotimaanmatkojen ykköskohteet ovat Pietari ja Moskova, jonne SRV rakentaa kauppakeskuksia. Selkeä öljyn hinnan nousu elvyttäisi vähitellen taloutta ja tuontia. Suomen Pankin ennusteen mukaan talouskasvun odotetaan kuitenkin jäävän lähivuosina hitaaksi.

Rakenteilla olevat hankkeet

SRV:llä on rakenteilla Venäjällä kaksi merkittävää kauppakeskusta – Okhta Mall Pietarissa ja 4Daily Moskovassa. Molemmat hankkeet etenevät suunnitellusti ja valmistuvat aikataulussaan syksyllä 2016.

SRV on investoijana molemmissa kauppakeskusprojekteissa osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa molemmissa hankkeissa konseptisuunnittelusta, toimii pääurakoitsijana, hoitaa tilojen vuokrauksen sekä vastaa kohteen markkinoinnista. Kun kohteet valmistuvat, SRV ryhtyy hoitamaan niiden käytännön operointia. SRV:n tarkoituksena on luopua omistuksestaan tavoitevuokratuoton saavuttamisen jälkeen, joka yleensä saavutetaan 3-4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta.

Pietariin valmistuva Okhta Mall -kauppakeskus avaa ovensa 26. elokuuta. Kohteen vuokraus on edennyt hyvin. Maaliskuun lopussa lopullisia vuokrasopimuksia oli allekirjoitettuna noin 33 prosentista tiloista ja varattuna oli noin 36 prosenttia tiloista. Lisäksi katsastuskauden jälkeen saatujen sopimusten ansiosta vuokrausaste on noussut kokonaisuudessaan yli 70 prosenttiin.

Moskovaan valmistuvan 4Daily -kauppakeskuksen sitovat vuokrasopimukset kattoivat maaliskuun lopussa 29 prosenttia, ja aiesopimukset huomioiden liiketiloista oli vuokrattu kaikkiaan 53 prosenttia.

SRV:n tytäryhtiö rakentaa Viipurin pohjoispuolella sijaitsevaan Papulan kaupunginosaan kerrostaloasuntoja. Viipurin Papulan aiemmin valmistuneista asuntokohteista oli myymättä kaksi asuntoa (2). Kahden seuraavan talon yhteensä 110 asunnon, rakentaminen on käynnissä. Tammi-maaliskuussa 2016 näiden talojen 110 asunnosta on varattu 41 asuntoa.

Suurimmat rakenteilla olevat kohteet

Nimi	Omistus, %	Kokonaisinvestointi milj. eur	Valmiusaste (%)	Valmistusajan-kohta (arvio)	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste, %
Okhta Mall, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö-sijoitusyhtiö 55 *	225	90	08/2016	78 000	Sitovat vuokrasopimukset 33 Aiesopimukset ja varaukset 36 Yhteensä 69
4Daily, Moskova	Vicus 26,26 SRV 18,68 Blagosostoye 55,06	61	63	Q3/2016	52 000	Sitovat vuokrasopimukset 29 Aiesopimukset ja varaukset 24 Yhteensä 53

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

Valmistuneet kohteet

Pietarissa elokuussa 2013 avatun kaupp- ja viihdekeskus Pearl Plazan asiakasmäärä sekä kokonaismyynti ovat kasvaneet jatkuvasti ja ovat edelleen kasvussa. Tammi-maaliskuussa 2016 kävijöiden määrä oli yli 1,9 miljoonaa, mikä on 12 prosenttia enemmän kuin viime vuoden vastaavana ajankohtana. Myös myynti kasvoi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 20 prosenttia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Pearl Plazan ja muiden kohteiden vuokratuotot jäävät projektiyhtiöön. Vuokratuloilla katetaan projektiyhtiöiden rahoituskulut, lainojen lyhennykset sekä operoinnin kiinteät kulut. Vuokratuottoja laski vuokralaisille annetut määräaikaiset vuokra-alennukset sekä ruplan heikko kurssi alkuvuonna, koska osa Pearl Plazan vuokrasopimuksista on sidottu ruplan kurssiin.

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Kohteen vuokrausaste oli 31.3.2016 81 prosenttia.

Valmistuneet kohteet

Nimi	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste, %
Pearl Plaza, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 neliometriä Vuokrattava pinta-ala 48 000 neliometriä	Sitovat vuokrasopimukset 94 Aiesopimukset ja varaukset 5

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat, Kansainvälinen liiketoiminta

- Okhta Mall -kauppakeskus sai Venäjän kauppakeskusyhdistys RCSC:n myöntämän vuoden 2016 parhaimman rakenteilla olevan kauppakeskuksen palkinnon.
- Okhta Mallin vuokrausaste nousi yli 70 prosenttiin.

Venäjän liiketoiminnan näkymät

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

SRV on aiemmin ilmaissut varautuvansa kohteiden myyntiin. Venäjän taloustilanne on haasteellinen, mutta kohteiden rahoitus on hoidettu pitkäaikaisin lainasopimuksin siten, että SRV voi rauhassa odottaa markkinatilanteen paranemista. Kauppakeskusten tai ETMIA II -toimistokokonaisuuden myynti sijoittajille on epätodennäköistä vuoden 2016 aikana.

Konsernin hankekehitys

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

- Raideliikenne

Länsimetron työt etenevät, ja metronvarren alueita suunnitellaan ja rakennetaan parhaillaan. Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi tammikuussa 2016 Kivenlahden alueen SRV:lle ja VVO-yhtymä Oyj:ille metrokeskuksen suunnittelua varten. Varausalue sijoittuu Länsiväylän ja Kivenlahdentien rajaamalle alueelle, ja se on keskeinen osa tulevaa Kivenlahden metrokeskusta. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 200 asuntoa ja noin 56 000 neliömetrin suuruisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja, bussiterminaalia ja liityntäpysäköintiä. Rakennustyöt käynnistyvät kaavoituksen valmistuttua, arviolta 2017-2018, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan 2020-luvun alkupuolella.

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaraitiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asuntokohteiden toteuttamisen nopean raideyhteyden varten. SRV on muun muassa mukana Perkkään aseman läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa, joiden rakennustyöt on tarkoitus aloittaa vielä vuoden 2016 aikana. SRV:llä on lisäksi suunnitteluvaraus Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta.

- Jätkäsaaren maamerkit, Bunkkeri ja Wood City

SRV on vahvasti mukana luomassa uutta elämää Helsingin Jätkäsaareen. Jätkäsaaren Bunkkerista tulee 13-kerroksinen maamerkki, jossa on monipuolisia liikuntatiloja, uimahalli ja noin 300 asuntoa.

Helsingin kiinteistölautakunta käsitteli katsastuskauden jälkeen huhtikuussa Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun ratkaisua ja kaupunginhallitus esitti, että Bunkkerin kehittäjäksi ja uudeksi omistajaksi valitaan SRV, jolle kaupunki myisi Bunkkerin. Kiinteistökaupan kokonaisarvo on noin 23 miljoonaa euroa. Rakennustyöt kohteessa on tarkoitus aloittaa kesällä 2017 ja toukokuussa 2019 uimahalli- ja urheilutilat luovutetaan niiden vuokralaiselle, Helsingin Kaupungille. Samaan aikaan valmistuvat myös ensimmäiset kohteeseen toteutettavat asunnot.

Jätkäsaareen on tulossa myös toinen vaikuttava maamerkki. SRV:n ja Stora Enson yhteinen puurakentamisen esimerkkihankke Wood City koostuu noin 20 000 kerrosneliömetrin toimisto-, hotelli- ja liikerakennuksista. Lisäksi Helsingin asuntotuotantotoimisto ATT:lle toteutetaan kaksi asuinkerrostaloa, joiden rakentaminen alkoi alkuvuonna 2016. Toimistorakentamisen osalta vuokraus- ja sijoittajaneuvottelut jatkuvat.

- Tampereen Kansi ja Arena

SRV:n muodostama yritysryhmittymä valittiin helmikuussa 2016 kehittämään edelleen Tampereen kaupungin Kansi ja Arena -hanketta. Monitoimiareenan, toimisto-, liike- ja hotellitilaa sekä asuntoja käsittävän hankkeen arvo on yhteensä 500 miljoonaa euroa. Parhaillaan käynnissä on kehittämisvaihe, jossa neuvotellaan rahoitus ja keskeiset vuokrasopimukset lopullista investointipäätöstä varten. Tampereen kaupunginhallitus esittää katsauskauden jälkeen 2.5. pitämässään kokouksessaan tehdyn päätöksensä mukaisesti Tampereen kaupunginvaltuustolle Kansi ja Arena -hankkeen kilpailun lopettamista ja SRV:n muodostaman konsortion valitsemista hankkeen eteenpäin viejäksi. Lopullinen toteutus päätös hankkeesta tehtäen loppuvuonna 2016.

- Keilaniemen tornitalot

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. Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt myydä Keilaniemestä kaksi asuintonttia SRV:lle. Kiinteistökaupan esisopimusta valmistellaan ja päätös myynnistä tehtäen toukokuussa Espoon kaupunginhallituksen kokouksessa. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta.

Tonttivaranto 31.3.2016	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	170 268	392 943	704 260	1 267 471
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	114 370	262 667	0	377 037

Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. EUR	31.3.2016	31.3.2015	Muutos		Muutos	
			Q1/16 vs Q1/15, %	31.12.2015	Q1/16 vs Q4/15, %	31.12.2014
Omavaraisuusaste, %	36,7	39,8	-8	42,5	-14	43,0
Velkaantumisaste, %	87,5	101,0	-13	83,3	5	91,6
Oma pääoma	282,7	226,2	25	277,2	2	225,2
Sijoitettu pääoma	652,7	469,1	39	543,0	20	449,8
Korollinen velka	370,0	242,9	52	265,8	39	224,6
- josta lyhytaikaista velkaa	122,6	92,4	33	102,6	19	77,6
- josta pitkäaikaista velkaa	247,4	150,5	64	163,2	52	147,0
Rahavarat	122,8	14,4		35,0	251	18,4
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiusliimittejä ja tililimiittisopimuksia	122,0	122,2	0	122,1	0	122,2
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	40,3	20,6	96	18,2	121	5,5

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 285,1 miljoonaa euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 122,8 miljoonaa euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 162,3 miljoonaa euroa. SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste (myös osatuloutukseen perustuvana), likviditeetti sekä uutena kovenanttina koronmaksukyky. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökatteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteitten uudelleenrahoitusta.

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana toteutettiin kaksi merkittävää rahoitusjärjestelyä. Niillä SRV-konserni pyrki vahvistamaan omavaraisuutta sekä rahoittamaan tulevien vuosien kasvua. SRV Yhtiöt Oyj toteutti maaliskuussa vuonna 2012 liikkeeseenlaskeman hybridilainan vapaaehtoisin takaisinoston. Takaisinostotarjoukseen lopputuloksena SRV lunasti takaisin sijoittajilta 28,3 miljoonan euroa hybridilainaa. Yhtiöllä on oikeus lunastaa jäljellejäävä 16,7 miljoonan euron hybridilaina takaisin joulukuussa 2016.

Takaisinoston yhteydessä liikkeeseenlaskettiin uusi 45 miljoonan euron hybridilaina. Uudelle hybridilainalle maksetaan kiinteää 8,750 prosentin vuotuista korkoa. Uuden hybridilainan ensimmäinen lunastuspäivä on 22.3.2020. SRV Yhtiöt Oyj laski liikkeelle maaliskuun 23. päivänä 100 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalainalle maksetaan kiinteää 6,875 prosentin vuotuista korkoa. Yhtiö voi lunastaa joukkovelkakirjalainan ensimmäisen kerran, kun liikkeeseenlaskusta on kulunut kolme vuotta. Laina erääntyy 23.3.2021.

Korollinen velka ensimmäisen kvartaalin lopussa oli 370,0 (242,9) miljoonaa euroa ja korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 18,7 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 57,7 (41,4) miljoonaa euroa. Konsernin rahoitusasemaan vaikutti rahoitustransaktioiden lisäksi liiketoiminnan nettorahavirta ja investoinnit.

Liiketoiminnan rahavirta oli -34,5 (-15,1) miljoonaa euroa ja investointien nettorahavirta oli 2,7 (-7,2) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti asuntorakentamisen keskeneräisen tuotannon kasvaminen sekä tonttihankinnat Suomessa. Investointien nettorahavirtaan vaikutti positiivisesti yhteisyritykselle annetun lainan takaisinmaksu SRV konsernille.

Nettorahoituskulut vuoden alusta nousivat edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 5,6 (+0,8) miljoonaan euroon. Rahoituskuluja nostivat erityisesti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon -4,3 miljoonan euron muutos sekä vertailukauteen sisältynyt luottotappiovarauksen 1,4 miljoonan euron purku. Korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksesta on kirjattu rahoituskuluihin kuluvalle vuodelle 4,3 miljoonan euron negatiivinen vaikutus. Kymmenvuotisen korkotason noustessa nykytasosta kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,4 (0,4) miljoonaa euroa.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 47,6 (115,8) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoiman Hanhikivi-1-projektiin sekä Kalasataman REDI-projektiin.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä on kasvanut, ja maaliskuun lopussa yrityksessä oli töissä 1 041 (971) henkilöä. Heistä toimihenkilöitä oli keskimäärin 818 (757). Merkittävä osa kasvusta johtuu Venäjän rakennusprojektien vaiheistuksesta ja sen mukaisesta resursoinnista.

Suomen liiketoiminnan henkilöstömäärän kasvuun on vaikuttanut lukuisten suurhankkeiden, kuten REDIn, toteutusvaiheen eteneminen. Emoyhtiön palveluksessa oli maaliskuun lopussa 57 (60) toimihenkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa tilikauden lopussa työskenteli 26 (36) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää.

SRV valittiin helmikuussa 2016 Corporate Spirit Oy:n vuonna 2015 toteuttamassa henkilöstökyselyssä Suomen 11. Innostavimmaksi työpaikaksi. Kyselyn perusteella SRV:n vahvuuksia olivat päätöksenteon tehokkuus, työhyvinvointiin panostaminen ja SRV:n suosittelu työnantajana.

Alkuvuoden aikana on panostettu uuden strategian sisäiseen viestintään ja strategisten kehitysohjelmien toimeenpanoon. Pääkaupunkiseudulla REDI Living Lab'ssä on järjestetty yhteensä 10 strategian kick off -tilaisuutta, joihin on osallistunut lähes 400 SRV:läistä. Sosiaalisen median työkaluja hyödyntävä ja työhyvinvointia edistävä Kunnan Rakentajat -kampanja on jatkunut ja teemana on ollut Lankku. Niin sanotut "lankutetut" minuutit on muutettu euroiksi, jotka kampanjan päätteeksi toukokuun KUNNONpäivien yhteydessä lahjoitetaan hyväntekeväisyyteen.

Henkilöstö segmenteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	31.3.2016	31.3.2015	31.3.2016, %
Suomen liiketoiminta	726	649	70
Kansainvälinen liiketoiminta	226	226	21
Muut toiminnot	89	96	9
Konserni yhteensä	1 041	971	100

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

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

Yhtiön käsityksen mukaan katsastuskaudella ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia yhtiön riskeissä. Tämänhetkiset merkittävimmät riskit liittyvät REDI-hankeeseen, Venäjän ruplan kurssiin ja Venäjän talouteen liittyviin riskeihin, lähinnä kulutuskysynnän alenemisen sekä rahoitussektorin toimivuuden osalta.

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

Valtuutus osakeantiin ja erityisten oikeuksien antamiseen

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

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

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

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

Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen

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

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

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

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

Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytyminen

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

SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasianjohtaja **Katri Innanen** irtisanoutui SRV:n palveluksesta 27.4.2016.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.3.2016 yhteensä 6 738 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä oli 31.3.2016 3,53 euroa (3,10 euroa 31.12.2015,

muutos +14 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 3,57 euroa ja alin 2,60 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli maaliskuun lopussa 3,71 (4,53) euroa. 31.3.2016 osakkeiden markkina-arvo oli 209,5 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 1,2 milj. kappaletta ja vaihtoarvo oli 3,8 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli maaliskuun lopussa 1 162 841 osaketta (1,9 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Tammi-maaliskuussa 2016 SRV Yhtiöt Oyj luovutti 11 276 omaa osakettaan.

Taloudelliset tavoitteet

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

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

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

Näkymät vuodelle 2016

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

Vuoden 2016 tulospöytäkäytävät säilyvät ennallaan. Koko vuoden 2016 liikevaihdon arvioidaan kasvavan ja liikevoiton paranevan vuoteen 2015 verrattuna (liikevaihto 719 miljoonaa euroa ja liikevoitto 24,4 miljoonaa euroa). Omaperusteisen asuntotuotannon valmistumisaikataulujen vuoksi merkittävä osa liikevoitosta muodostuu toisella vuosipuoliskolla. Korollisen velan kasvun vuoksi rahoituskulut kasvavat vuoteen 2015 verrattuna.

Espoo 3.5.2016

Hallitus

Q1

4.5.2016 klo 8.30



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, 0201 455 213, jp.ojala@srv.fi

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

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

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-3/ 2016	1-3/ 2015	1-12/ 2015
Liikevaihto	143,8	172,9	719,1
Liikevoitto	0,0	2,5	24,4
Liikevoitto, % liikevaihdosta	0,0	1,5	3,4
Tulos ennen veroja	-5,5	3,3	17,6
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-3,9	1,9	2,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-4,7	2,8	14,0
Oman pääoman tuotto, %	-6,8	4,9	5,6
Sijoitetun pääoman tuotto, %	0,5	4,7	5,9
Sijoitettu pääoma	652,7	469,1	543,0
Omavaraisuusaste, %	36,7	39,8	42,5
Korollinen nettovelka	247,2	228,5	230,8
Velkaantumisaste, %	87,5	101,0	83,3
Tilaukanta	1 572,1	1 179,8	1 583,4
Uudet sopimukset	126,5	489,1	1 393,5
Henkilöstö keskimäärin	1 039	961	1 008
Osakekohtainen tulos, euroa ¹⁾	-0,11	0,05	0,25
Osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa ¹⁾	-0,11	0,05	0,25
Osakekohtainen oma pääoma, euroa ¹⁾	4,75	5,66	4,66
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa ¹⁾	3,71	4,53	3,90
Osakekohtainen osinko, euroa ¹⁾	0,10	0,12	0,10
Osinko tuloksesta, % ¹⁾	-92,5	247,1	40,2
Efektiiivinen osinkotuotto, % ¹⁾	2,8	3,5	3,2
Hinta/voitto -suhde ¹⁾	-32,6	69,8	12,5
Osakkeen kurssikehitys:			
Kurssi kauden lopussa, euroa	3,53	3,39	3,10
Keskikurssi, euroa	3,14	3,41	2,94
Alin kurssi, euroa	2,60	3,30	2,36
Ylin kurssi, euroa	3,57	3,50	3,42
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	209,5	135,0	183,9
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1 000 kpl	1 217	438	11 463
Osakkeiden vaihdon kehitys, % ¹⁾	2,1	1,1	26,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1 000 kpl ¹⁾	59 331	39 809	42 616
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1 000 kpl ¹⁾	59 362	39 837	42 648
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, 1 000 kpl ¹⁾	59 337	39 808	59 325

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) *)	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) *)	=		$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, % *)	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen 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)	1-3/ 2016	10-12/ 2015	7-9/ 2015	4-6/ 2015	1-3/ 2015
Liikevaihto	143,8	226,6	155,1	164,5	172,9
Liikevoitto	0,0	17,0	4,1	0,8	2,5
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-5,6	-2,1	-4,0	-1,5	0,8
Voitto ennen veroja	-5,5	14,9	0,1	-0,7	3,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	1 572,1	1 583,4	1 517,5	1 258,8	1 179,8
Uudet sopimukset	126,5	286,9	389,9	227,6	489,1
Tulos/osake, eur ²⁾	-0,11	0,27	-0,03	-0,04	0,05
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾²⁾	3,71	3,90	3,80	4,51	4,53
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	3,53	3,10	2,53	3,71	3,39
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	36,7	42,5	41,6	36,3	39,8
Korollinen nettovelka ¹⁾	247,2	230,8	248,3	251,0	228,5
Velkaantumisaste, % ¹⁾	87,5	83,3	91,5	111,4	101,0

1) kauden lopussa

2) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja

Liikevaihto (milj. eur)	1-3/ 2016	10-12/ 2015	7-9/ 2015	4-6/ 2015	1-3/ 2015
Suomen liiketoiminta	131,5	212,8	137,3	146,9	157,1
- toimitilarakentamisen osuus	106,9	119,8	105,6	94,5	114,0
- asuntorakentamisen osuus	24,6	92,9	31,7	52,4	43,1
Kansainvälinen liiketoiminta	12,4	13,8	17,9	17,6	15,9
Muut toiminnot	4,0	3,7	3,5	3,4	3,8
Eliminoinnit	-4,0	-3,7	-3,6	-3,4	-3,8
Konserni yhteensä	143,8	226,6	155,1	164,5	172,9

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

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

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

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. euroa)	31.3.16	31.12.15	30.9.2015	30.6.15	31.3.15
Urakat ja neuvottelu-urakat	115	132	83	88	88
Rakenteilla, myyty tuotanto	134	114	117	86	39
Rakenteilla myymätön tuotanto	249	269	166	131	79
Valmis myymätön tuotanto	40	39	42	47	56
Asuntorakentaminen yhteensä	539	554	408	352	262

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

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	1-3/16	10-12/15	7-9/15	4-6/15	1-3/15
Asuntomyynti yhteensä	93	397	166	236	74
- omaperusteinen tuotanto	93	207	129	236	74
- sijoittajamyynni ²⁾	0	190	37	0	0
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	55	116	244	376	66
- valmistuneet	30	225	0	22	0
- valmiit myymättömät	111	107	110	126	152
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 830	1 849	1 855	1 628	1 356
- urakat ¹⁾	693	487	498	498	492
- sijoittajamyynni tuotanto ^{1) 2)}	227	477	363	380	468
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	910	885	994	750	396
- josta myydyt ¹⁾	502	434	455	342	154
- josta myymättömät ¹⁾	408	451	539	408	242

1) kauden lopussa

2) sijoittajamyynni, neuvottelu-urakoina

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2016: 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. - 31.3.2016

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 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 määrään. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuositarkastushetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2015 konsernitilinpäätöksen 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)	1-3/ 2016	1-3/ 2015	muutos	muutos, %	1-12/ 2015
Liikevaihto	143,8	172,9	-29,1	-16,8	719,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,1	0,1	35,0	1,8
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	25,6	-10,6	36,2		24,7
Aineiden ja palveluiden käyttö	-145,8	-141,2	-4,6	3,3	-639,1
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-17,7	-15,5	-2,1	13,7	-64,6
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-1,3	1,0	-2,2		-0,1
Poistot ja arvonalentumiset	-0,8	-0,7	-0,1	10,9	-3,5
Liiketoiminnan muut kulut	-4,0	-3,4	-0,7	19,2	-13,8
Liikevoitto	0,0	2,5	-2,5	-99,0	24,4
Rahoitustuotot	0,7	2,8	-2,1	-73,6	5,0
Rahoituskulut	-6,3	-2,0	-4,3	216,1	-11,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5,6	0,8	-6,4		-6,8
Voitto ennen veroja	-5,5	3,3	-8,9		17,6
Tuloverot	0,8	-0,6	1,4		-3,6
Katsauskauden voitto	-4,7	2,8	-7,5		14,0
Jakautuminen					
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-4,7	2,8			14,0
Määräysvallattomille omistajille	-0,1	0,0			0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-0,11	0,05			0,25
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,11	0,05			0,25
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)	1-3/ 2016	1-3/ 2015			1-12/ 2015
Katsauskauden voitto	-4,7	2,8			14,0
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosaikutteisiksi:					
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0			-0,5
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,0			0,1
Muuntoerot	0,7	1,5			-1,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,2	0,5			-0,3

Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,9	2,1	-2,3
Katsauskauden laaja tulos	-3,8	4,8	11,6
Jakautuminen:			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-3,8	4,9	11,6
Määräysvallattomille omistajille	-0,1	0,0	0,0

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	31.3.16	31.3.15	muutos, %	31.12.15
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	11,9	11,0	8,8	10,7
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	1,8	0,7	149,0	1,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	206,1	109,6	88,1	206,6
Muut rahoitusvarat	12,4	9,2	34,0	11,7
Saamiset	1,3	3,3	-60,1	0,7
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	31,2	30,1	3,9	31,2
Laskennalliset verosaamiset	8,6	6,8	27,5	7,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä	275,1	172,4	59,6	271,9
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	364,8	306,7	18,9	336,6
Myyntisaamiset ja muut saamiset	122,1	132,0	-7,4	111,9
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,1	1,1	0,0	5,6
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,7	0,7	401,1	1,6
Rahavarat	122,8	14,4	752,8	35,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	614,5	454,9	35,1	490,8
VARAT YHTEENSÄ	889,6	627,3	41,8	762,6

Konsernitase (milj. euroa)	31.3.16	31.3.15	muutos, %	31.12.15
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	141,5	92,6	52,8	141,2
Muuntoerot	-6,3	-3,2	95,2	-7,2
Arvonmuutosrahasto	-1,4	-0,9	45,0	-1,4
Oman pääoman ehtoinen laina	61,7	45,0	37,1	45,0
Kertyneet voittovarot	83,4	88,9	-6,2	95,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	281,9	225,4	25,1	276,4
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,7	0,8	-9,1	0,8
Oma pääoma yhteensä	282,7	226,2	25,0	277,2
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	2,6	1,6	64,1	2,3
Varaukset	6,1	6,4	-4,1	6,3
Korolliset velat	247,4	150,4	64,5	163,2
Muut velat	7,8	3,2	146,5	4,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	263,9	161,6	63,4	175,8
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	214,3	140,3	52,8	201,4
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,5	3,1	-51,0	0,8
Varaukset	4,7	3,7	25,6	4,8
Korolliset velat	122,6	92,4	32,6	102,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	343,0	239,5	43,2	309,6
Velat yhteensä	607,0	401,1	51,3	485,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	889,6	627,3	41,8	762,6

4) Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	-4,7	2,8	14,0
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	0,8	0,7	3,5
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-0,9	0,9	1,6
Rahoitustuotot ja -kulut	5,6	-0,8	6,8
Verot	-0,8	0,6	3,6
Oikaisut yhteensä	4,6	1,4	15,5
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	-0,7	-2,8	-1,0
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-9,4	-48,3	-29,3
Vaihto-omaisuuden muutos	-27,3	5,8	-24,6
Osto- ja muiden velkojen muutos	6,1	27,7	95,1
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-31,2	-17,6	40,2
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-2,4	-1,3	-14,7
Saadut korot	0,1	0,0	0,0
Maksetut verot	-0,8	-0,4	-5,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	-34,5	-15,1	49,7
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-1,9	-0,4	-2,4
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	0,0	-1,6
Investoinnit sijoituksiin	0,2	-6,9	-110,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,1	0,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten muutos	4,5	0	-4,5
Investointien nettorahavirta	2,7	-7,2	-118,5
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	100,0	25,4	29,6
Lainojen takaisinmaksut	-1,2	-25,9	-58,2
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	45,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	-28,3	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	-1,3	-	-
Yhtiölainojen muutos	-1,2	-4,3	13,1
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	6,6	23,1	56,6
Nettotulot osakeannista	0,0	0,0	48,6
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	0,0	0,0	0,0
Maksetut osingot	0,0	0,0	-4,3
Rahoituksen nettorahavirta	119,5	18,2	85,5
Rahavarojen muutos	87,8	-4,1	16,6
Rahavarat tilikauden alussa	35,0	18,4	18,4
Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin	0,0	0,0	0,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	122,8	14,4	35,0

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteensä
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2016 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2016	3,1	141,2	45,0	-7,2	-1,4	95,7	276,4	0,8	277,2
Tilikauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	-4,7	-3,8	-0,1	-3,8
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,9	-5,9	0,0	-5,9
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakeanti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakeantiin liittyvät kust. vero	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,3
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	16,7	0,0	0,0	-1,8	14,9	0,0	14,9
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.3.2016	3,1	141,5	61,7	-6,3	-1,4	83,4	282,0	0,7	282,7

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2015 (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	2,1	0,0	2,8	4,9	0,0	4,8
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
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.3.2015	3,1	92,6	45,0	-3,2	-0,9	88,9	225,4	0,8	226,2

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 kulut	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.

6) Konsernin vastuusitoumukset

Vastuusitoumukset (milj. eur)	31.3.16	31.3.15	muutos, %	31.12.15
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	89,9	74,5	20,6	90,4
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0		0,0
Annetut investointisitoumukset	47,6	115,8	-58,9	47,6
Tonttien ostositoumukset	114,5	160,3	-28,6	116,1

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	3/2016		3/2015		12/2015	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Koronvaihtosopimukset	0,0	7,6	0,0	0,0	0,0	3,3
Johdannaissopimusten nimellisarvot	3/2016		3/2015		12/2015	
Koronvaihtosopimukset	100,0		0,0		100,0	

7) Segmenttiedot

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

Liikevaihto (milj. eur)	31.3.16	31.3.15	muutos,		1-12/ 2015
			milj. eur	%	
Suomen liiketoiminta	131,5	157,1	-25,6	-16,3	654,1
Kansainvälinen liiketoiminta	12,4	15,9	-3,5	-22,1	65,1
Muut toiminnot	4,0	3,8	0,2	4,6	14,4
Eliminoinnit	-4,0	-3,8	-0,2		-14,6
Konserni yhteensä	143,8	172,9	-29,1	-16,8	719,1
Liikevoitto (milj. eur)	31.3.16	31.3.15	muutos,		1-12/ 2015
			milj. eur	%	
Suomen liiketoiminta	2,2	3,3	-1,1	-33,2	28,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-1,1	0,7	-1,7		-0,1
Muut toiminnot	-1,1	-1,5	0,3		-4,3
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0
Konserni yhteensä	0,0	2,5	-2,5	-99,0	24,4
Liikevoitto, %	1-3/ 2016	1-3/ 2015			
Suomen liiketoiminta	1,7	2,1			
Kansainvälinen liiketoiminta	-8,6	4,1			
Konserni yhteensä	0,0	1,5			

Varat (milj. eur)	31.3.16	31.3.15	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.15
Suomen liiketoiminta	515,5	398,5	117,0	29,4	503,5
Kansainvälinen liiketoiminta	246,0	235,9	10,1	4,3	245,8
Muut toiminnot	524,9	349,9	175,0	50,0	424,1
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-396,8	-356,9	-39,8		-410,7
Konserni yhteensä	889,6	627,3	262,4	41,8	762,6

Velat (milj. eur)	31.3.16	31.3.15	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.15
Suomen liiketoiminta	364,7	257,1	107,6	41,9	353,9
Kansainvälinen liiketoiminta	175,0	161,0	14,1	8,7	174,5
Muut toiminnot	294,0	169,6	124,4	73,3	197,9
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-226,8	-186,6	-40,2		-240,8
Konserni yhteensä	607,0	401,1	205,9	51,3	485,4

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	31.3.16	31.3.15	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.15
Suomen liiketoiminta	324,6	273,3	51,3	18,8	315,4
Kansainvälinen liiketoiminta	217,4	211,3	6,1	2,9	216,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	110,7	-15,5	126,2		10,9
Konserni yhteensä	652,7	469,1	183,6	39,1	543,0

Sijoitetun pääoman tuotto %	1-3/2016	1-3/2015
Suomen liiketoiminta	3,0	4,8
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,8	6,7
Konserni yhteensä	0,5	4,7

8) Vaihto-omaisuus (milj. eur)	31.3.16	31.3.15	muutos, milj. eur	31.12.2015
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	192,1	182,2	9,9	187,5
Suomen liiketoiminta		120,7	6,0	116,7
Kansainvälinen liiketoiminta		71,4	3,9	70,8
Keskeneräiset työt	125,2	60,2	65,0	101,8
Suomen liiketoiminta		122,2	64,4	99,4
Kansainvälinen liiketoiminta		3,0	0,6	2,4
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	39,3	53,5	-14,1	38,1
Suomen liiketoiminta		38,9	-12,3	37,6
Kansainvälinen liiketoiminta		0,4	-1,9	0,5
Muu vaihto-omaisuus	8,2	10,8	-2,6	9,1
Suomen liiketoiminta		6,7	-0,5	6,9
Kansainvälinen liiketoiminta		1,5	-2,2	2,2
Vaihto-omaisuus yhteensä	364,8	306,7	58,1	336,6
Suomen liiketoiminta		288,6	57,6	260,6
Kansainvälinen liiketoiminta		76,3	75,8	76,0

9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korko- tuotot	Saamiset	Velat
31.3.2016						
Johto ja hallitus	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	20,4	0,0	0,0	1,6	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	3,9	0,0	0,4	38,6	4,8
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,7	24,2	0,0	0,5	40,2	4,8
31.3.2015						
Johto ja hallitus	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	1,8	0,0	0,0	2,7	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	14,9	0,0	0,4	34,7	3,4
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,6	16,7	0,0	0,5	37,4	3,4
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