

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2019

Operatiivinen tulos kääntyi positiiviseksi, uusi organisaatio sekä segmenttirakenne otettiin käyttöön

Tammi-maaliskuu 2019 lyhyesti:

- **Liikevaihto** nousi 3,2 prosenttia 222,6 (215,7 1–3/2018) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi asuntorakentamisessa, jossa omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta enemmän, kaikkiaan 156 (70) kappaletta. Toimitilarakentamisen liikevaihto supistui lähinnä REDI-kauppakeskuksen rakentamisen päätyttyä.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli 0,5 (-5,1) milj. euroa. Operatiiviseen liikevoittoon vaikuttivat positiivisesti Rakentamisen liikevaihdon kasvu ja vertailukauteen verrattuna yli kaksinkertaistunut tuloutuneiden omaperusteisten asuntojen määrä. Tulokseen sisältyy REDIn Majakan vesivahinkoon sekä VTBC-rahaston purkaantumiseen liittyvät kulukirjaukset, yhteismäärältään noin 3 milj. euroa. Vertailuvuoden tulokseen vaikutti REDI-kauppakeskuksen urakoinnin tulos.
- **Liikevoitto** nousi 3,3 (-8,8) milj. euroon. Sijoittaminen-liiketoiminnan 0,1 (-5,6) milj. euron liikevoittoon vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli 2,8 (-3,7) milj. euroa. Ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista.
- **Tulos ennen veroja** oli -0,3 (-12,2) milj. euroa.
- **Tulos per osake** oli -0,02 (-0,19) euroa.
- **Tilaukanta** oli kauden lopussa 1 782,5 (1 634,0) milj. euroa. Tilaukanta on kasvanut 9,1 prosenttia vertailujaksoon nähden. Tilaukannan myyty osuus oli 84,0 prosenttia (84,7). Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 150 (284) milj. euron edestä.
- IFRS 16 heikensi **omavaraisuusastetta** 24,4 (32,5) prosenttiin ja **nettovelkaantumisastetta** 205,8 (134,3) prosenttiin. IFRS 16 -standardin voimaantulon myötä vuokrasopimusten kapitalisointi taseeseen lisäsi laskennallisesti vaihto-omaisuuden ja aineellisten hyödykkeiden määrää 173,0 milj. euroa ja korollisen velan määrää 173,6 milj. euroa. Vertailukelpoinen, ilman IFRS 16 vaikutusta laskettu omavaraisuus oli 29,7 prosenttia (32,5) sekä nettovelkaantumisaste oli 132,7 (134,3).

*Yhtiö julkaisee vaihtoehtoisina tunnuslukuina IFRS 16:n tunnusluvut, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen. Yhtiö soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa, minkä vuoksi vertailuvuoden lukuja ei ole oikaistu standardin mukaiseksi.

Näkymät (tarkennettu)

SRV tarkentaa näkymiään vuodelle 2019 arvioidun operatiivisen liikevoiton osalta: Konsernin vuoden 2019 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2018 verrattuna (liikevaihto vuonna 2018: 959,7 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2018 verrattuna ja olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto -10,0 milj. euroa), mutta jäävän alle vuoden 2017 operatiivisen liikevoiton (operatiivinen liikevoitto vuonna 2017: 27 milj. euroa).

Aiempi näkymä oli: Konsernin vuoden 2019 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2018 verrattuna (liikevaihto vuonna 2018: 959,7 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2018 verrattuna ja olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto -10,0 milj. euroa).

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- Osavuositarkastuksen julkistamisen yhteydessä SRV julkisti tutkimansa mahdollisuutta laskea liikkeeseen arviolta 45-60 miljoonan euron suuruisen uuden hybridilainan ja ostaa ennakkoarvioitua takaisin nykyisiä lainojaan. Liikkeeseen laskettavalla uudella hybridilainalla tulot tullaan rahoittamaan sekä vuoden 2016 maaliskuussa liikkeeseen lasketun 45 miljoonan euron suuruisen hybridilainan että vuoden 2021 maaliskuussa erääntyvän 100 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan osittaisista ennakkoarvioitua takaisinostoa vapaaehtoisilla takaisinostotarjouksilla. Yhtiön arvion mukaan suunnitellut rahoitusjärjestelyt parantaisivat toteutuessaan merkittävästi taseen tunnuslukuja.
- 12.4.2019 SRV vahvisti liikkeellä olevan markkinahuhun, että yhtiö käy neuvotteluja Pearl Plaza -kauppakeskuksen myymisestä Sberbank Asset Management JSC:n hallinnoimalle rahastolle. Neuvottelut käydään yhteistyössä kauppakeskuksen toisen omistajan, kiinalaisen Shanghai Industrial Investment Companyn (SIIC), kanssa.
- Tampereen Kannen Topaasin asuntojen ennakkomarkkinointi käynnistyi huhtikuun alussa. Kiinnostus asuntoja kohtaan on ollut vilkasta, asunnoista varattiin ensimmäisen viikon aikana yli 70 prosenttia.

Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-3/ 2019	1-3/ 2018	muutos	muutos, %	1-12/ 2018	edelliset 12kk
Liikevaihto	222,6	215,7	6,9	3,2	959,7	966,5
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	0,5	-5,1	5,6		-10,0	-4,4
Operatiivinen liikevoitto, % Liikevoitto ^{*)}	0,2	-2,4			-1,0	-0,5
Liikevoitto, %	3,3	-8,8	12,1		-19,8	-7,7
Liikevoitto, ilman IFRS 16 ²⁾ *)	1,5	-4,1			-2,1	-0,8
Liikevoitto, % ilman IFRS 16 ²⁾	2,2	-8,8	10,9		-19,8	-0,1
Rahoitustuotot ja -kulut, yht. ^{**)}	1,0	-4,1			-2,1	
Tulos ennen veroja	-3,6	-3,4	-0,2		-17,5	-17,7
Katsauskauden tulos	-0,3	-12,2	11,8		-37,3	-25,4
Katsauskauden tulos, %	0,4	-10,7	11,1		-31,2	-20,1
Tulouttamaton tilauskanta ³⁾	0,2	-5,0			-3,3	-2,1
Uudet sopimukset	1 782,5	1 634,0	148,5	9,1	1 816,0	
	149,7	284,4	-134,7	-47,4	1 133,0	998,3
^{*)} valuuttamuutosten nettovaikutus liikevoitossa	2,8	-3,7	6,5		-9,8	
^{**)} korkojohdannaisten osuus rahoitustuotoissa ja - kuluissa	-2,0	0,1	-2,1		-2,2	

- Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella 2,8 milj. euroa (-3,7), josta suojausvaikutus tulokseen oli -1,9 milj. euroa (-0,5).
- Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.
- Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilauskannan määrään.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-3/ 2019	1-3/ 2018	muutos	muutos, %	1-12/ 2018
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	24,4	32,5			28,5
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ²⁾	29,7	32,5			28,5
Korollinen nettovelka ¹⁾	490,8	355,4	135,4	38,1	282,8
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ²⁾	317,3	355,4	-38,2	-10,7	282,8
Nettovelkaantumisaste, % ¹⁾	205,8	134,3			121,1
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ²⁾	132,7	134,3			121,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,1	-5,2			-2,9
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS 16 ²⁾	4,0	-5,2			-2,9
Sijoitettu pääoma ¹⁾	791,9	650,0	141,9	21,8	611,0
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16 ²⁾	618,9	650,0	-31,1	-4,8	611,0
Oman pääoman tuotto, %	0,6	-15,7			-12,1
Tulos per osake, eur	-0,02	-0,19	0,17	-89,9	-0,56
Osakekohtainen oma pääoma(ilman oman pääoman ehtoista lainaa), eur	3,28	3,72	-0,44	-11,8	3,21
Osakekurssi kauden lopussa, eur	1,70	2,90	-1,20	-41,4	1,70
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	59,6	59,6			59,6

1) Vuoden 2019 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2018 lukujen kanssa.

2) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2019 käynnistyi hyvin asuntorakentamisessa ja erityisesti tuloutuneiden asuntojen osalta. Saimme käännettyä liikevaihdon kasvu-uralle ja liikevoiton positiiviseksi. Myös tilauskantamme on vahva, uusia tilauksia kirjattiin 150 miljoonan euron edestä. Meillä on työn alla suuria sairaalahankkeita Helsingissä, Tampereella ja Jyväskylässä, Tampereella Kansi ja arena -hanke ja Helsinki-Vantaan lentoasemalla terminaali 2:n laajennushanke.

Uusi segmenttirakenteemme näkyy nyt ensimmäistä kertaa tässä osavuosikatsauksessa. Raportoimme kaksi liiketoiminta-aluetta: Rakentaminen ja Sijoittaminen. Rakentamisessa keskitymme tehokkaaseen projektinhallintaan ja projektien läpivientiin sekä laadukkaaseen rakentamiseen ja erinomaiseen asiakaskokemukseen. Sijoittamisessa kokoamme kaiken kiinteistösijoittamiseen liittyvän osaamisemme yhteen. Vertailuluvut uuden segmenttirakenteen mukaisesti ovat saatavilla vuodelle 2018 kvartaaleittain. Tämän osavuosikatsauksen vertailuluvut on oikaistu vastaamaan uutta organisaatorakennettamme.

Samaan aikaan segmenttimuutoksemme kanssa siirryimme raportoimaan IFRS 16 -standardin mukaisesti. Omakehitteinen rakentaminen keskittyy usein vuokratontille. IFRS 16:n käyttöönoton vaikutus nostaa laskennallisesti taseemme varoja 173,0 miljoonaa euroa ja rahoitusvelkoja 173,6 miljoonaa euroa. Merkittävin vaikutus syntyy tonttivuokrasopimuksista.

Rakennusalan pitkään jatkunut kustannusten nousu on taittunut kuluvan vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Varsinkin betonielementtiteollisuuden osalta kapasiteetin vapautuminen ja kansainvälisten alihankkijoiden lisääntynyt aktiivisuus markkinoilla näkyy kiristyneenä kilpailuna sekä tarjoushinnoissa. Odotammekin tänä vuonna tämän näkyvän alentuvina kustannuksina tuotannossa.

REDIn Majakassa sattui vesivahinko helmikuussa, joka valitettavasti viivästyttää tulevien asukkaiden muuttoa. Muutto alkaa arviolta lokakuussa, ja asukkaat saavat rakenteiltaan terveen ja turvallisen kodin. Toisen asuintornin Loiston myynti alkoi helmikuussa ja rakennustyöt ovat Kalasatamassa käynnissä.

Positiivisesta kehityksestä kertoo sekä vahva tilauskantamme että rakennusalan riippumattoman EPSI ratingin nousu; tutkimuksen mukaan asiakkaamme ovat erittäin tyytyväisiä uudisrakentamiseemme ja rakentamisen laatuun. Alan suurimpana nousijana ylsimme yli erittäin hyvän tason. Myös asiakastyytyväisyyttä mittaava NPS on nousussa ja uusien asuntojen myynti on jatkunut hyvänä.

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja

Markkinat

Gloaalitalouden kasvuodotukset ovat heikentyneet, kun maailman teollisuustuotanto ja maailmankaupan kasvu ovat hidastuneet voimakkaasti. Kauppajännitteet sekä protektionistiset toimet, joiden laajenemishuuhka on edelleen olemassa, ovat lisänneet kansainvälisen talouden epävarmuutta. Talouskasvun odotetaan säilyvän kuitenkin kohtuullisena lähivuosina. Suomen talouskasvun arvioidaan hidastuvan ja olevan noin 1,7 % kuluvana vuonna. (Lähde: Valtionvarainministeriö: Taloudellinen katsaus, kevät 2019)

Rakentaminen jatkoi kasvuaan voimakkaasti vuonna 2018, arviolta noin 3,3 prosenttia. Erityisen vilkasta oli asuntojen uudisrakentaminen. Myös muu talonrakentaminen kasvoi, varsinkin toimistorakentaminen. Loppuvuotta kohden tuotannon kasvu kuitenkin hidastui, ja näkymät kuluvalle vuodelle ovat maltillisen vähenemisen suuntaan. Myönnettyjen rakennuslupien määrä väheni viime vuonna reilut 10 prosenttia. Rakennusteollisuus arvioi rakentamisen pysyvän samalla tasolla tänä vuonna kuin vuonna 2018 tai vähenevän hieman. (Lähde: Valtionvarainministeriö: Rakentaminen 2019-2020, Rakennusteollisuuden suhdanne-ennuste 4/2019)

Rakentamisen kasvun yleisenä moottorina ovat edelleen kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka pitävät yllä tarvetta sekä asunto- että toimitilarakentamiselle kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. VTT:n ennusteen mukaan kaupungistuminen tulee jatkumaan, sillä Suomen kaupungistumisaste on selvästi muita teollistuneita maita ja esimerkiksi Ruotsia jäljessä. Helsingin seudun 14 kuntaa ovat tehneet yhteisen MAL-suunnitelman. Sen mukaan seudun kuntien yhteinen tahtotila on, että vuonna 2050 Helsingin seudulla on kaksi miljoonaa asukasta ja yli miljoona työpaikkaa. Tämä tarkoittaisi vuoteen 2018 verrattuna noin 500 000 asukkaan ja 300 000 työpaikan kasvua. (Lähteet: Helsingin seudun suunnat 1/2019 & VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040, 01/2016)

Tilastokeskuksen mukaan rakentamisen kustannukset ovat nousseet 1,8 prosenttia vuoden 2018 maaliskuuhun verrattuna. Viimeisen 12 kuukauden aikana kasvoivat erityisesti tarvikkeiden hinnat. (Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi)

Sijoittajien kiinnostus Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevia kohteita kohtaan on edelleen hyvällä tasolla. Vuoden 2018 kiinteistökauppavolyymi oli yhteensä 9,3 miljardia euroa, josta toimistokohteiden osuus oli noin 3,6 miljardia, kaupan kohteiden noin 2,2 miljardia ja asuntokohteiden noin 1,8 miljardia. Erityisesti kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen markkinoita kohtaan on vahvaa, kansainvälisten sijoittajien osuus kiinteistökauppavolyymistä oli noin 66 %. Asuntojen kiinnostavuus kiinteistösijoitusluokkana on viimeisten vuosien aikana kasvanut voimakkaasti ja on edelleen korkealla tasolla. (Lähde: KTI)

Venäjän talous on jatkanut hidasta kasvuaan. Investointien vähyys ja heikko kulutuskykyntä jarruttavat Venäjän talouskasvua lähivuosinakin. Suomen Pankin BOFIT ennustaa Venäjän talouden kasvavan lähivuodet noin 1,5 prosentin vauhtia. Keskeisinä ennusteriskeinä pysyvät öljynhinnan mahdolliset muutokset sekä maailmantalouden näkymien ja kansainvälisten suhteiden oletettua heikompi kehitys. Valtiontalouden menojen lisäys voi nostaa ennustejaksolla BKT:n kasvutahtia odotetusta. (Lähde: Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos BOFIT 15.3.2019)

Liiketoimintojen tuloskehitys

SRV:n uusi Rakentamiseen ja Sijoittamiseen jakautuva organisaatio astui vuoden 2019 alussa voimaan. Muutoksen seurauksena SRV raportoi vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen osavuositarkastuksesta alkaen kaksi liiketoiminta-aluetta: Rakentaminen ja Sijoittaminen. Vertailutietoina esitettävät luvut julkaistiin erillisenä tiedotteena aiemmin tässä kuussa.

Rakentaminen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeammalla

aikataululla kuin tontit, jotka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä.

Sijoittaminen-liiketoimintaan kuuluvat keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen ja pitempiaikaisen omistamisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen-segmentti keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan, realisointeihin ja uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen.

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n konsernitoiminnot ja kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavan hankekehitysyksikön. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön.

Liikevaihto (milj. eur)	1-3/ 2019	1-3/ 2018	muutos	muutos, %	1-12/ 2018	edelliset 12kk
Rakentaminen	221,9	214,8	7,1	3,3	955,4	962,5
Sijoittaminen	1,3	1,2	0,1	9,7	4,6	4,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,6	-0,3	-0,4		-0,3	-0,7
Konserni yhteensä	222,6	215,7	6,9	3,2	959,7	966,5

Operatiivinen liikevoitto (milj. eur)	1-3/ 2019	1-3/ 2018	muutos	muutos, %	1-12/ 2018	edelliset 12kk
Rakentaminen	4,8	-3,2	8,0		-13,4	-5,3
Sijoittaminen	-2,7	-1,9	-0,9		-7,8	-8,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,6	0,0	-1,6		11,1	9,5
Konserni yhteensä	0,5	-5,1	5,6		-10,0	-4,4

Operatiivinen liikevoitto (%)	1-3/ 2019	1-3/ 2018			1-12/ 2018	edelliset 12kk
Rakentaminen	2,2	-1,5			-1,4	-0,6
Sijoittaminen	-	-			-	-
Konserni yhteensä	0,2	-2,4			-1,0	-0,5

Liikevoitto (milj. eur)	1-3/ 2019	1-3/ 2018	muutos		1-12/ 2018	edelliset 12kk
Rakentaminen ^{*)}	4,8	-3,2	8,0		-13,4	-5,3
Sijoittaminen ^{*)}	0,1	-5,6	5,6		-17,5	-11,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,6	0,0	-1,6		11,1	9,5
Konserni yhteensä ^{*)}	3,3	-8,8	12,1		-19,8	-7,7

^{*)} valuuttamuutosten vaikutus

	2,8	-3,7	6,5		-9,8	-3,3
--	------------	------	-----	--	------	------

Liikevoitto (%)	1-3/ 2019	1-3/ 2018	1-12/ 2018	edelliset 12kk
Rakentaminen	2,2	-1,5	-1,4	-0,6
Sijoittaminen	-	-	-	-
Konserni	1,5	-4,1	-2,1	-0,8

Sijoitettu pääoma¹⁾ (milj. eur)	1-3/ 2019	1-3/ 2018	muutos, muutos	muutos, %	1-12/ 2018	edelliset 12kk
Rakentaminen	393,3	316,7	76,6	24,2	221,4	298,0
Sijoittaminen	352,4	327,9	24,6	7,5	336,8	361,4
Konserni	791,9	650,0	141,9	21,8	611,0	752,9

Sijoitetun pääoman tuotto (%) ¹⁾	1-3/ 2019	1-3/ 2018	1-12/ 2018	edelliset 12kk
Rakentaminen	6,6	-3,6	-4,5	5,7
Sijoittaminen	4,5	-6,4	-5,2	5,7
Konserni	4,1	-5,2	-2,9	6,4

1) Vuoden 2019 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2018 lukujen kanssa.

Rakentaminen

Rakentaminen-liiketoiminta keskittyy tuottamaan tarvelähtöistä, laadukasta ja tehokasta rakennushankkeen toteutuspalvelua sekä yrityksen omiin hankkeisiin että ulkopuolisille rakennuttaja-asiakkaille. Lisäksi liiketoiminta vastaa omien asuntokohteiden rakennuttamisesta, asuntomyynnistä ja asumisen palveluista sekä elinkaarimallilla toteutettavien toimitilakohteiden ylläpidosta.

Rakentaminen-liiketoiminnan keskeisenä tavoitteena on tuottaa projektinhallintaan ja tuotannon toteutukseen erikoistuvalla osaamisellaan erinomaista asiakaskokemusta sekä kehittää omalta osaltaan SRV:n liiketoiminnan kannattavuutta. Toiminta perustuu SRV Malliin, jonka lähtökohtana on asiakastarpeiden ymmärtäminen sekä projektien tehokas toteuttaminen yhteistyössä laajan ja ammattitaitoisen kumppaniverkoston kanssa. Liiketoiminta keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen yrityksen strategian mukaan valituissa kasvavissa kaupunkikeskuksissa.

Rakentaminen (milj. eur)	1–3/ 2019	1–3/ 2018	muutos	muutos, %	1–12/ 2018	edelliset 12kk
Liikevaihto	221,9	214,8	7,1	3,3	955,4	962,5
- toimitilarakentamisen osuus	144,9	155,4	-10,8	-6,8	666,3	655,5
- asuntorakentamisen osuus	77,0	59,3	17,7	29,8	289,1	306,8
Liikevoitto	4,8	-3,2	8,0		-13,4	-5,3
Liikevoitto, %	2,2	-1,5			-1,4	-0,6
Sijoitettu pääoma	393,3	316,7	76,6	24,2	221,4	298,0
Sijoitetun pääomantuotto, %	6,6	-3,6	10,2		-4,5	5,7
Tilaukanta ¹⁾	1 782,5	1 634,0	148,5	9,1	1 816,0	
-toimitilarakentamisen osuus	1 158,4	1 065,2	93,2	8,7	1 233,3	
-asuntorakentamisen osuus	624,1	568,7	55,4	9,7	582,7	
Konserni yhteensä ¹⁾	1 782,5	1 634,0	148,5	9,1	1 816,0	
- josta myyty osuus	1 496	1 384	112	8,1	1 612	
- josta myymätön osuus	286	250	36	14,6	204	
- josta myyty osuus, %	84	85			89	
- josta myymätön osuus, %	16	15			11	

1) Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilaukannan määrään.

Tammi–maaliskuu 2019

Rakentamisen tammi-maaliskuun **liikevaihto** nousi 221,9 (214,8 1–3/2018) miljoonaan euroon. Liikevaihdon kasvuun vaikutti ennen kaikkea asuntorakentamisen 29,8 prosentin liikevaihdon kasvu. Toimitilarakentamisen liikevaihto laski -6,8 prosenttia johtuen REDI-kauppakeskuksen ja Kauppakeskus Karusellin valmistumisesta.

Rakentamisen **liikevoitto** nousi 4,8 (-3,2) miljoonaan euroon. Liikevoittoon vaikutti positiivisesti Rakentamisen liikevaihdon kasvu ja vertailukauteen verrattuna yli kaksinkertaistunut tuloutuneiden omaperusteisten asuntojen määrä. Tulokseen sisältyy REDIn Majakan vesivahinkoon tehty kulukirjaus, noin 2,5 milj. euroa. Myös talvinen sää erityisesti tammikuussa vaikutti kannattavuuteen. Vertailuvuoden tulokseen vaikutti REDI-kauppakeskuksen urakoinnin tulos.

Rakentamisen **tilaukanta** oli 1 782,5 (1 634,0) miljoonaa euroa. Tilaukanta on edelleen hyvällä tasolla. Tilaukannasta on myyty 84 prosenttia. Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia kirjattiin 150 (284) miljoonan euron edestä, joista merkittävin oli REDIn Loisto.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 393,3 (316,7) miljoonaan euroa. IFRS 16:n laskennallinen vaikutus sijoitetun pääoman kasvuun oli 161 milj. euroa.

Asuntorakentaminen

Tammi-maaliskuu 2019

SRV:n asuntorakentamisen tammi-maaliskuun **liikevaihto** nousi 77,0 (59,3 1–3/2018) miljoonaan euroon. Tammi-maaliskuussa tuloutui 156 asuntoa eli enemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (70). Asuntorakentamisen **tilaukanta** oli 624,1 (568,7) miljoonaa euroa.

■ Rakenteilla olevat asunnot

SRV:n strategisena tavoitteena on kasvattaa omaperusteista asuntotuotantoa kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV on ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä oli maaliskuun lopussa koko maassa rakenteilla yhteensä 2 549 (maaliskuu 2018: 3 211) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevien asuntojen määrää on kasvattanut sekä hyvä kuluttaja- että sijoittajakysyntä. Venäjällä ei ollut rakenteilla olevia asuntoja.

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

Maaliskuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 1103 (1 054) kappaletta. Rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vaikuttaa osaltaan tulokseen jatkossa, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Ensimmäisen asuintornin Majakan 282 asunnosta oli maaliskuun lopussa myyty kaikkiaan 272 asuntoa. Majakan valmistumista viivästyttää helmikuussa tapahtunut vesivahinko, jonka vuoksi osassa asunnoista joudutaan kuivattamaan ja uusimaan lattia- ja seinämateriaaleja. Vesivahingosta arvioidaan muodostuvan SRV:lle noin 4–7 miljoonan euron ylimääräiset kustannukset, joista vakuutukset kattavat pääosin kaikki välittömät korjauskulut. Katsauskaudella tehtiin 2,5 milj. euron kulukirjaus arvioiduista välillisistä kustannuksista. Asukkaat pääsevät muuttamaan syksyllä 2019.

SRV aloitti Kalasataman toisen asuintornin Loiston myynnin helmikuussa 2019. Maaliskuun loppuun mennessä oli myyty tai varattu yhteensä 106 asuntoa. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDin päällä kerroksissa 6–32. Rakentaminen on aloitettu ja etenee suunnitellusti.

Sijoittajille oli maaliskuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 171 asuntoa (1 360) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle.

Tammi-maaliskuussa tuli myyntiin uusia kuluttajille suunnattuja omaperusteisia asuntokohteita yhteensä 424 kappaletta. Kaarinan Kanttorinkulmaan valmistuu 79 asuntoa, Kalasataman Loistoon 249 asuntoa ja Toppilansalmen Fyriin Oulussa 96 asuntoa. Tammi-maaliskuussa ei tullut myyntiin sijoittajille suunnattuja asuntokohteita.

■ Valmistuneet asunnot

Tammi-maaliskuussa valmistui kaikkiaan 184 (61) omaperusteista asuntoa. Myyntöomien asuntojen määrä on pysynyt pienenä. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli maaliskuun lopussa 139 (117) kappaletta. Asuntomyynti sujuu edelleen hyvin, mutta hienoista hiljentymistä on havaittu erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Tammi-maaliskuun aikana myytiin kaikkiaan 203 omaperusteista asuntoa (198).

Venäjällä valmiita, myymättömiä asuntoja oli 40 (58) kappaletta yhdessä kohteessa Viipurissa. Suomessa valmiita, myymättömiä asuntoja oli 99 (59) kappaletta.

■ Tuloutuneet asunnot

Tammi-maaliskuussa tuloutui 156 (70) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 42,9 miljoonaa euroa. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan.

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	1-3/ 2019	1-3/ 2018	muutos, kpl	1-12/ 2018	edelliset 12 kk
Asuntomyynti yhteensä	203	198	5	1 400	1 405
- omaperusteinen tuotanto	203	130	73	494	567
- sijoittajamynti	0	68	-68	906	838
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	424	43	381	317	698
- valmistuneet	184	61	123	526	649
- tuloutuneet	156	70	86	523	609
- valmiit myymättömät	139	117	22	116	
Rakenteilla yhteensä	2 549	3 211	-662	2 759	
- urakat	80	504	-424	80	
- neuvottelu-urakat	195	293	-98	487	
- sijoittajamynti tuotanto	1 171	1 360	-189	1 329	
- omaperusteinen tuotanto	1 103	1 054	49	863	
- myydyt kohteet	600	661	-61	559	
- myymättömät kohteet	503	393	110	304	
- myydyt kohteet, %	54	63		65	
- myymättömät kohteet, %	46	37		35	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. eur)	03/2019	03/2018	muutos	12/2018
Urakat ja neuvottelu-urakat	181	150	32	213
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	157	185	-29	169
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	253	214	39	180
Valmis, myymätön omaperusteinen	33	20	14	20
Asuntorakentaminen yhteensä	624	569	55	583

Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan		Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myynissä, kpl*
		arvo, milj. eur	Valmistumis- aika (arvio)*			
REDIn Majakka	Helsinki	106	Q3/2019	282	272	10
REDIn Loisto	Helsinki	105	Q4/2020	249	11	238
Neulansilmä	Vantaa	23	Q1/2020	103	39	64
Aleksinkaarre	Kerava	22	Q4/2019	80	25	55
Luxus	Turku	14	Q4/2019	83	75	8
Kanttorinkulma	Turku	14	Q4/2019	79	44	35
Holvi	Jyväskylä	12	Q4/2019	43	19	24
Varikonaarre	Vantaa	9	Q4/2019	46	23	23
Basilika	Kerava	8	Q4/2019	42	4	38

Projektien arvo yhteensä noin 313 miljoonaa euroa

* Tilanne 31.3.2019.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*
Pihapuisto ja Puistoniitty	Espoo	LähiTapiola	70	Q3/2019
Anna Sahlsteninkatu	Espoo	LähiTapiola	32	Q1/2020
Punanotko	Helsinki	Ilmarinen	21	Q2/2020
Ilveshovi	Helsinki	LähiTapiola	28	Q3/2020
Louhenlinna	Helsinki	LähiTapiola	11	Q1/2021

Projektien arvo yhteensä noin 142 miljoonaa euroa

*Tilanne 31.3.2019.

Toimitilarakentaminen

Tammi-maaliskuu 2019

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski 144,9 (155,4 1–3/2018) miljoonaan euroon ja **tilauskanta** vahvistui 8,7 prosenttia 1158,4 (1 065,2) miljoonaan euroon.

Liikevaihdon laskuun vuoden 2018 tammi-maaliskuuhun verrattuna vaikuttaa ennen kaikkea monen ison projektin, kuten kauppakeskus REDIn ja kauppakeskus Karusellin, valmistuminen.

Kauppakeskusrakentaminen muodosti 17 prosenttia SRV:n liikevaihdosta vuonna 2018. Tällä hetkellä SRV:llä on rakenteilla LähiTapiolalle Tapiolan Kaupunkikeskushanke, johon sisältyy kauppakeskus AINOAn seuraavan vaiheen rakentaminen.

SRV rakentaa parhaillaan Espoonlahden metroaseman maanalaisia tiloja, useita sairaaloja, kouluja ja allianssianssihankkeita. Allianssihankkeissa on lisäansaintamahdollisuus normaalin peruskatetason lisäksi, jos kustannukset tai aikataulu alittuvat tai jos laadulliset kriteerit täyttyvät. Espoonlahden aseman työt aloitettiin joulukuussa 2018, rakentaminen toteutetaan projektinjohtourakkana. Espoonlahden aseman kilpailutus on länsimetron toisen vaiheen asemista viimeisin. Koulukeskus Monikon rakentaminen Espoon Leppävaarassa alkoi tammikuussa, hanke toteutetaan projektinjohtourakkana.

Lisäksi SRV on sopinut projektinjohtourakasta Hämeentie 135:ssa, Helsingissä. Kyseessä on musiikkioppilaitoksen rakentaminen, jonka arvo on 17 miljoonaa euroa ja tilaaja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Aiemmin SRV on peruskorjannut samassa kohteessa sijaitsevan Aalto yliopiston taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun käytössä olleen elokuvastudion Angel Filmsille. Nyt tämä on Suomen suurin ja modernein elokuvastudio.

■ Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosa sekä terminaali 2:n uudistustyö

Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennushankkeessa terminaaliin rakennetaan uudisosa lähtöselvitystä, turvatarkastusta, matkatavaroiden luovutusta ja matkustajien vastaanottamista varten sekä eri liikennemuodot yhdistävä matkakeskus. Terminaali 2:n nykyiset lähtö- ja tuloaulat uudistetaan porttialueeksi.

Terminaali 2:n laajennustyön hanke merkittiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2018 ja ensimmäisen vaiheen kokonaiskustannusarvio on noin 250 miljoonaa euroa. Hankkeen varsinainen toteutusvaiheen sopimus allekirjoitetaan keväällä 2019, kun hankkeen lopullinen tavoitekustannus selviää.

■ Espoonlahden metroasema

Espoonlahden metroaseman ja bussiterminaalin rakennustyöt etenevät suunnitellusti, hanke kirjattiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2018. Urakan arvo on noin 48 miljoonaa euroa. Asema toteutetaan projektinjohtourakkana. Työt Espoonlahden metroasemalla alkoivat joulukuussa 2018, rakentaminen päättyy ja käyttöönotto alkaa kesällä 2022.

■ Tampereen Kansi ja areena

Tampereen ydinkeskustaan, rautatien päälle rakennettava Kansi ja areena -hanke sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Tampereen Topaasi ja Kruunu on hybridirakennus, jossa toimisto-osan päälle rakennetaan 105 asuntoa sisältävä torniosa. Topaasin asuntojen ennakkomarkkinointi on käynnissä. Lisäksi hankekokonaisuuteen kuuluvat erillisinä rakennettavat Ranta-Tampellan asuntokohteet, joista ensimmäisen asuinkohteen rakentaminen on aloitettu.

Hankkeen kokonaisarvo on noin 550 miljoonaa euroa. SRV:n tilauskantaan vuosina 2017–2018 kirjatun osuuden arvo 1. vaiheen sopimuksista on noin 280 miljoonaa euroa. Lisäksi tilauskantaan tullaan kirjaamaan hankkeen 1. vaiheen osalta noin 79 miljoonaa euroa lopullisten urakkasopimusten allekirjoitusten yhteydessä. Hankkeen 1. vaiheen rakentamisen tuloutuminen jakautuu vuosille 2018–2022. Loput hankkeesta tullaan kirjaamaan 2. vaiheen urakkasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä vuosina 2020–2023. Rakentamisen mukaan tuloutuvasta rakentamisen katteesta eliminoidaan SRV:n omistususuutta vastaava osuus. Työmaalla tehdään parhaillaan kannen runkorakenteita.

■ Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan Helsingin Jätkäsaaren puukaupunkikorttelia Wood Cityä, jonne tulee toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettavaa kerrostaloa. Lisäksi kortteliin tulee pysäköintitalo. ATT:n asuinkerrostalojen rakennustyöt valmistuivat helmikuussa 2019. Tämän hetkisten arvioiden mukaan Wood City kortteli valmistuu kokonaisuudessaan vaiheittain vuoden 2020 aikana. Puutalokorttelin kokonaisarvo on noin 100 miljoonaa euroa.

SRV rakentaa Supercellille kuuluvan toimistorakennuksen ja pysäköintitalon. Lopullista kauppahintaa ei julkisteta. SRV jatkaa edelleen sijoittaja- ja operaattorineuvotteluja Wood City -puutalokortteliin suunnitellun hotellin osalta.

■ 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 projektinjohtotehtävissä myöhemmin täsmennyvällä tavalla. Tähän liittyvät neuvottelut SRV:n roolista jatkuvat, ja niiden sisältö ja aikataulu tarkentuvat myöhemmin. Joulukuussa 2018 Fennovoima tiedotti rakentamisen alkavan vuonna 2021.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti	Sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Kansi, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Infra	60	Q3/2021
Kansi, monitoimiareena**	Tampere	*	Kauppa	7	Q3/2021
Kansi, areenahotelli**	Tampere	*	Kauppa	0	Q3/2021
Topaasi ja Kruunu**	Tampere	*	Kauppa	5	Q3/2021
TOIMITILAURAKAT					
Keski-Suomen Sairaala Nova	Jyväskylä	290	Julkinen	64	Q3/2020
HKI-Vantaan lentoseman laajennus	Vantaa	250	Kauppa	3	Q1/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	14	Q4/2022
TAYS etupiha	Tampere	170	Julkinen	91	Q2/2019
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2	Espoo	100 +	Kauppa	62	Q1/2020
Kehä 1 Keilaniemi	Espoo	81	Infra	87	Q4/2019
Jokirinteen oppimiskeskus	Kirkkonummi	33	Julkinen	6	Q4/2020
Hämeenlinnan naisvankila	Hämeenlinna	30	Julkinen	5	Q4/2020
Autokeskus Konala	Helsinki	*	Kauppa	87	Q2/2019
Jätkäsaaren peruskoulu	Helsinki	*	Julkinen	76	Q3/2019
Hotelli Marriott	Tampere	*	Kauppa	45	Q4/2019
Wood City, toimisto	Helsinki	*	Toimisto	22	Q3/2020
Lauttasaaren koulu	Helsinki	*	Julkinen	44	Q4/2019
Espoonlahden metroasema	Espoo	48	Julkinen	3	Q3/2021
Koulukeskus Monikko	Espoo	39	Julkinen	2	Q2/2021

Tilanne 31.3.2019.

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

**Tampereen Kansi ja arena -hankkeen kokonaisurakan arvo on 550 miljoonaa euroa.

Sijoittaminen

Sijoittaminen-liiketoiminta keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin. Sijoittamisen keskeiset tavoitteet ovat SRV:n rahoituskapasiteetin kasvattaminen yhteissijoitusrakenteiden avulla, hankkeiden tuottaman arvoketjun laajempi hyödyntäminen pitkäaikaisen omistamisen kautta, pääomariskin hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen. SRV:n sijoitusstrategian ydin on SRV:n konsernistrategiassa kaupunkikeskusten rakentajana sekä keskeisissä rakennettuun ympäristöön vaikuttavissa megatrendeissä. Kaupunkikeskusten rakentaminen tarkoittaa ennen kaikkea keskeisten urbaanien tilatyyppeiden, kuten asuntojen, toimistojen ja kaupan tilojen rakentamista ja omistamista.

Sijoittaminen liiketoiminta (milj. eur)	1-3/ 2019	1-3/ 2018	muutos	muutos, %	1-12/ 2018	edelliset 12kk
Liikevaihto	1,3	1,2	0,1	9,7	4,6	4,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	3,6	-4,3	7,8		-13,1	-5,2
- josta valuuttavoitot/-tappiot	4,7	-3,1	7,9		-10,3	-2,5
Valuuttasuojaukskustannukset	-1,9	-0,5	-1,4		0,6	-0,8
Operatiivinen liikevoitto	-2,7	-1,9	-0,9		-7,8	-8,6
Liikevoitto *)	0,1	-5,6	5,6		-17,5	-11,9
Sijoitettu pääoma	352,4	327,9	24,6	7,5	336,8	361,4
Sijoitetun pääoman tuotto %	4,5	-6,4	10,9		-5,2	5,7
*) Valuuttamuutosten nettovaikutus	2,8	-3,7	6,5		-9,8	-3,3

Tammi-maaliskuu 2019

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi-maaliskuussa 1,3 (1,2 1-3/2018) miljoonaa euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta. SRV:n toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyrityshankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä, josta esimerkkinä Tampereen Kansi ja arena -hanke.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli -2,7 (-1,9) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten omistamien kauppakeskusten vuokrausasteet ja vuokratuotot paranivat, mutta tulosta rasittivat vasta käynnistyneiden kauppakeskusten tuottoja suuremmat operointi- ja rahoituskustannukset. Tulokseen sisältyi VTBC-rahaston purkaantumiseen liittyvä kulukirjaus 0,6 milj. euroa. SRV:n tulokseen sisältyvät osuudet osakkuusyhtiöiden tuloksista sisältävät kohteiden käyttökattteen lisäksi myös poistot, rahoituskulut ja verot.

Sijoittamisen **liikevoitto** oli 0,1 (-5,6) miljoonaa euroa. Liikevoittoa kasvatti ruplan kurssin vahvistuminen. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli 2,8 (-3,7) miljoonaa euroa, joka muodostuu euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdella.

Sijoitettu pääoma oli 352,4 (327,9) miljoonaa euroa. Sijoitettua pääomaa kasvattivat Tampereen Kansi ja areena -hankkeeseen sekä REDlin tehdyt investoinnit ja ruplan kurssin vahvistuminen. Valtaosa sijoitetusta pääomasta koostuu osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,5 prosenttia (-6,4). Sijoitetun pääoman tuoton laskennassa huomioidaan myös osakkuusyhtiöille annetuista osakaslainoista kertyneet korkotuotot.

SRV on osainvestoijana neljässä kauppakeskusprojektissa osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa jo valmistuneiden kauppakeskusten tilojen vuokrauksesta, kohteiden markkinoinnista ja operoinnista. SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa. Vakiintunut vuokratuotto saavutetaan yleensä 3–4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta. Esimerkiksi vuonna 2013 avattu, Pietarissa sijaitseva Pearl Plaza on saavuttanut vakiintuneen vuokratuoton.

Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	31.3.2019	31.12.2018
REDI, kauppakeskus ja pysäköintilaitos	120,4	118,4
Okhta Mall, kauppakeskus	84,2	79,9
Pearl Plaza, kauppakeskus	28,8	25,3
Tampereen Kansi ja areena	18,6	13,8
4Daily, kauppakeskus Kehitettävät tontti ja muut omistukset	10,6	9,4
Yhteensä	352,4	336,8

Sijoitettu pääoma muodostuu pääosin tytär-, yhteis- sekä osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista, annetuista lainoista sekä kertyneistä osakkuusyhtiöiden tulososuuksista. Ruplan kurssin vaihtelu aiheuttaa muutoksen myös sijoitetun pääoman määrään.

Kauppakeskukset

■ REDI, Helsinki

Helsingin Kalasatamassa sijaitseva REDI-kauppakeskus avasi ovensa syyskuussa 2018. Kauppakeskuksen tiloista oli maaliskuun lopussa vuokrattu noin 88,5 prosenttia. Kauppakeskuksen 200 liikkeestä oli maaliskuun lopussa auki noin 82 prosenttia. Uusi kauppakeskusjohto aloitti työnsä 1. helmikuuta. Kävijämäärät kehittyivät positiivisesti markkinoinnin ja erilaisten tapahtumien johdosta.

SRV:n omistusosuus hankkeesta on 40 prosenttia, mutta REDIn osakassopimukseen liittyy tuotonjakoa koskevia ehtoja, joiden seurauksena SRV:n saama jako-osuus kohteen lopullisista tuotoista (sisältäen kassavirrat omistusajalta sekä realisointituotot) voi vaihdella 10-50 prosentin välillä. Lopullinen tuotonjako selviää vasta kun kohde on kehitetty valmiiksi, myyty ja tuotot siten kokonaisuudessaan selvillä (arviolta aikaisintaan vuoden 2023 alkupuolella).

■ Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitsevan kaupp- ja viihdekeskus on yhä täyteen vuokrattu. Kävijämäärät tammi-maaliskuussa kehittivät 2,2 prosenttia vertailujaksoon verrattuna. Ruplamääräinen myynti kasvoi noin 7 prosenttia verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Pearl Plazan lainat muutettiin helmikuussa 2018 enemmän ruplamääräisiksi siten, että lainoista enää noin kolmannes on europohjaista. SRV kertoi helmikuussa 2018 selvittävänsä Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä.

Prosessi on edennyt siten, että SRV tiedotti 12.4.2019 käyvänsä neuvotteluja Pearl Plaza -kauppakeskuksen myymisestä venäläiselle Sberbank Asset Management JSC:n hallinnoimalle rahastolle. Toteutuessaan kaupalla ei ole merkittävää tulosvaikutusta yhtiölle, mutta kaupassa vapautuva pääoma pienentää SRV:n sidottua pääomaa. Kaupan lopullinen tulosvaikutus selviää vasta mahdollisen kaupan toteuttamishetkellä. Kaupan toteutuminen ja sen aikataulu ovat vielä epävarmoja.

■ Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016. SRV omistaa Okhta Mallista suoraan 45 prosenttia ja välillisesti Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiön kautta 15 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli maaliskuun lopussa noussut noin 96 prosenttiin. Kauppakeskuksen liikkeistä oli maaliskuun lopussa auki 93 prosenttia. Myynti kasvoi tammi-maaliskuussa 24 prosenttia ja kävijämäärät 14 prosenttia. Okhta Mallin lainat muutettiin toukokuussa 2018 kokonaan ruplamääräisiksi. Tämä vähentää osaltaan SRV:n ruplaan liittyvää valuuttariskiä.

SRV omistaa myös Okhta Mallin vieressä sijaitsevan Okhta Cityn tontin, joka on merkittävä tulevaisuuden kehityshanke. Toistaiseksi Okhta Cityn tonttia käytetään suurelta osin Okhta Mallia palvelevana pysäköintialueena, mutta tulevaisuudessa pysäköintiratkaisuja on tarkoitus kehittää, jotta Okhta Cityn tontti saadaan vapautettua jatkokehittämiseksi.

■ 4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19 prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli maaliskuun lopussa vuokrattu noin 79 prosenttia. Liikkeistä oli maaliskuun lopussa auki 70 prosenttia. Kävijämäärät kasvoivat tammi-maaliskuussa 61 prosenttia ja myynti 54 prosenttia vertailujaksoon verrattuna.

Kauppakeskuksen vuokrausaste ja sitä myöden kannattavuus ovat vielä toistaiseksi riittämättömällä tasolla, mutta kasvava kävijämäärä luo pohjaa vuokrausasteen kasvattamiselle. SRV omistaa myös Mira-II-tontit 4Dailyn vieressä, jotka mahdollistavat alueen jatkokehittämisen tilakysynnän niin salliessa.

■ Muut kohteet

SRV toimii osasijoittajana Tampereen Kansi ja arena -hankkeessa. SRV:llä on 20 prosentin osuus arenasta ja 33,3 prosentin osuus muista Tampereen Kannen kohteista.

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Etmian vuokrausaste on parantunut ollen 82 prosenttia.

SRV:llä on lisäksi noin 6 miljoonan euron arvoinen 20 prosentin sijoitus kiinteistösijoituksia tekevään VTBC-rahastoon, jonka sijoitusaikaa jatkettiin vuoden 2019 loppuun. Rahasto myi sijoituksensa maaliskuussa. Rahasto purkautuu tämän vuoden aikana, SRV saa jako-osana rahaston purkautumisen yhteydessä noin 6 miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana tehtiin noin 0,6 milj. euron kulukirjaus.

Tulevaisuudessa kehitettäviksi tarkoitettuja tonttiomistuksia SRV:lla ovat aiemmin mainittu Ohkta City - tontti Okhta Mall -kauppakeskuksen yhteydessä Pietarissa, Mira-II-tontit Mytichissa ja 51 prosentin osuus Eurograd tontista Pietarissa, Venäjällä.

Näiden lisäksi SRV:llä on omistuksessaan liikekiinteistö Ratsumestarinkatu 6:ssa Porvoossa, 1,8 prosentin omistusosuus Voimaosakeyhtiö SF:sta ja 6,4 prosentin omistusosuus Vicus Oy:sta.

Merkittävimmät valmistuneet sijoituskohteet

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 3/2019, %	Tavoiteltu myynti- ajankohta
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokra- sopimukset 100	2019 –
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö- sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokra- sopimukset 96	2021 –
4Daily, kauppa- keskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokra- sopimukset 79	2022 –
REDI, kauppakeskus, Helsinki	SRV 40 Ilmarinen 32 LähiTapiola 15 OP Ryhmä 13	Syyskuu 2018	Bruttopinta-ala 110 650 Vuokrattava pinta-ala 64 000	Sitovat vuokra- sopimukset 88,5	2022 – **

*Russia Investin osakkaat ovat suomalaisia instituutiosijoittajia. Ilmarinen omistaa 40 prosentin osuuden, Sponda ja SRV omistavat 27 prosentin osuudet ja Conficap kuuden prosentin osuuden Russia Investistä.

**Osakassopimuksen mukainen myyntiprosessi voidaan käynnistää aikaisintaan vuonna 2022 siten, että kohde on myyty arviolta vuoden 2023 alkupuolella.

Konsernin hankekehitys

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti kannattavuuden parantamiseen. Toiminnan kannattavuutta parantavat ennen kaikkea omaperusteiset ja omakehittiset hankkeet, joista saatava kate on yleensä parempi kuin perinteisen urakoinnin kate. SRV:n omaan kehitystyöhön perustuvat hankkeet keskittyvät kasvukeskuksiin ja pääkaupunkiseudulla erityisesti raideliikenteen läheisyyteen.

Raideliikenteen varrella olevat hankkeet

Pääkaupunkiseudun metroa on laajennettu kulkemaan Ruoholahdesta Lauttasaaren kautta Espooseen. Länsimetron ensimmäisessä vaiheessa valmistui 14 kilometriä pitkä ratalinja Ruoholahdesta Matinkylään ja kahdeksan uutta asemaa. SRV:llä on useita hankkeita Länsimetron varrella. SRV on rakentanut muun muassa Koivusaaren metroaseman ja vastannut Otaniemen metrotunnelin sekä Kaitaan aseman ja

ratalinjan louhinnasta. Tällä hetkellä SRV rakentaa Espoonlahden maanalaista metroasemaa. Lisäksi SRV:llä on rakenteilla ja suunnitteilla useita hankkeita asemien ympärillä.

■ Kivenlahti

Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi tammikuussa 2016 Kivenlahden alueen SRV:lle ja VVO-yhtymä Oy:lle, nykyiselle Kojamo Oy:lle, metrokeskuksen suunnittelua varten. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 300 asuntoa ja noin 45 000 kerrosalaneliömetrin laajuisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä liityntäpysäköintiä. Rakennustyöt käynnistyvät kaavoituksen valmistuttua, arviolta vuonna 2019–2020, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan Länsimetron jatkeen käyttöönottoon mennessä.

■ Espoonlahti

Espoonlahden tulevan metroaseman viereen (Espoonlahden keskus/Mårtensbro) rakennetaan noin 100 000 kerrosalaneliömetrin edestä asuntoja, joista SRV:n tavoitteena on noin 30 prosentin osuus. Espoonlahden keskuksen kaava on kuulutettu lainvoimaiseksi maaliskuussa 2017.

Espoon kaupunki on vuokrannut tontin kauppakeskus Lippulaivan väistötilaksi vuoteen 2020 saakka, joten rakentaminen voi alkaa vasta Lippulaivan siirtyessä.

■ Keilaniemi

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

Osana kokonaissuunnitelmaa Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti keväällä 2016 myydä Keilaniemestä kaksi asuintonttia SRV:lle. Tonttien kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitettiin toukokuussa 2016. Tonttien myynnistä Helsingin hallinto-oikeuteen tehty valitus hylättiin 18. lokakuuta 2017. Tämän jälkeen asiasta on valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Toteutuessaan Keilaniemen asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot, korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta.

■ Raide-Jokeri Vermonniitty

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaraitiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asuntokohteiden toteuttamisen nopean raideyhteyden varten. SRV on mukana muun muassa Vermonniityn pysäkin läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa. SRV:llä on lisäksi suunnitteluvaraus Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta. Leppävaaran Säterinkallionkulman asemakaavaehdotuksen käsittely on edelleen kesken. Kaupunki kaavailee Säterinkulmaan asuntoja noin 800 asukkaalle.

Muut hankkeet

■ Lapinmäentie

Helsingin Munkkivuoressa sijaitseva Lapinmäentie-hanke etenee hyvin, ja töitä Lapinmäentien alueen kehittämiseksi jatketaan elokuussa 2016 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Alueelle on suunnitteilla seitsemän uutta asuintornia säilytettävän A-tornin lisäksi. A-tornin osalta selvitetään parhaillaan erilaisia konseptivaihtoehtoja, ja kohteeseen voi sijoittua esimerkiksi kaupan ja palveluiden tiloja sekä toimistotiloja. Pohjola-talona tunnetun kohteen purkutyöt ovat valmiit, ja kahden ensimmäisen LähiTapiolalle myydyn asuinkerrostalon rakennustyöt ovat käynnissä. Alueelle tulee suunnitelmien mukaan 800 asuntoa.

■ Jätkäsaaren Bunkkeri

SRV on vahvasti mukana luomassa uutta elämää Helsingin Jätkäsaareen. Jätkäsaaren Bunkkerista on tavoitteena tehdä 13-kerroksinen maamerkki, jossa on monipuolisia liikuntatiloja, uimahalli ja noin 300 asuntoa. Bunkkerin kehittäminen viivästyi Helsingin hallinto-oikeuden kumottua syksyllä 2017 huhtikuussa 2016 tehdyn hankintapäätöksen Bunkkerin myynnistä SRV:lle. Hallinto-oikeus katsoi, että kaupassa ei ollut kyse julkisesta hankinnasta, vaan kiinteistön myynnistä. Päätöksen jälkeen Helsingin kaupunki alkoi valmistella asiaa uudestaan ja päätti myydä tontin SRV:lle 11.4.2018 Helsingin kaupunginvaltuuston kokouksessa.

Kaupunginvaltuuston tekemästä myyntipäätöksestä myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa 20811 sijaitseva tontti nro 5 ja sillä sijaitseva Bunkkeri-rakennus, ja siihen liittyvästä päätöksen täytäntöönpanosta on tehty valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on 15.6.2018 päätöksellään hylännyt valittajan vaatimuksen kaupungin myyntipäätöksen täytäntöönpanon kieltämiseksi ja keskeyttämiseksi. Korkein hallinto-oikeus on 5.10.2018 tekemällään päätöksellä pysyttänyt hallinto-oikeuden päätöksen voimassa, eikä asettanut kaupungin tekemälle myyntipäätökselle täytäntöönpanokieltoa. Kaupunginvaltuuston myyntipäätöksestä tehty valitus on edelleen hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat toteutus sopimuksen lokakuussa.

Tonttivaranto 31.3.2019	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	135	344	694	1 172
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	74	242	0	316

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. eur	31.3.2019	31.3.2018	Muutos %	31.12.2018
Omavaraisuusaste, %	24,4	32,5	-24,9	28,5
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	29,7	32,5	-8,5	28,5
Nettovelkaantumisaste, %	205,8	134,3	53,2	121,1
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ^{*1)}	132,7	134,3	-1,2	121,1
Oma pääoma	238,5	264,6	-9,8	233,6
Sijoitettu pääoma	791,9	650,0	21,8	611,0
Korollinen nettovelka	490,8	355,4	38,1	282,8
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ¹⁾	317,3	355,4	-10,7	282,8

Korollinen velka	552,0	382,2	44,4	375,9
- josta lyhytaikaista velkaa	98,0	130,4	-24,9	91,8
- josta pitkäaikaista velkaa	454,0	251,8	80,3	284,1
Korollinen velka, ilman IFRS 16 ¹⁾	378,4	382,2	-1,0	375,9
Rahavarat	61,1	26,8		93,1
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmius- limiittejä ja tililimiittisopimuksia	24,5	122,0	-79,9	31,5
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	10,9	12,0	-9,3	15,2

1) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 96,5 miljoonaa euroa (160,8 1–3/2018) koostuen käyttämättömistä sitovista maksulimiiteistä ja nostamattomista projektilainoista 35,4 milj. euroa ja kassavaroista 61,1 miljoonaa euroa. Yhtiöllä on käytettävissä näiden lisäksi noin 15 miljoonan euron suuruinen TEL-laina. Lisäksi SRV:llä on 100 miljoonan euron maksuvalmiusluotto, jonka käyttämiseen liittyy koronmaksukyky-kovenantista johtuvia rajoitteita.

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste (myös osatuloutukseen perustuvana), nettovelkaantumisaste ja 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. SRV sopi syndikaattipankkien kanssa 100 miljoonan euron maksuvalmiusluoton nettovelkaantumisaste-kovenanttitason väliaikaisesta nostosta tämän vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä, mutta nettovelkaantumisaste ei kuitenkaan ylittänyt rahoitussopimuksessa määriteltyä rajaa. Yhtiö käy parhaillaan neuvotteluja valmiusluoton uudelleen rahoituksesta.

Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaoleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Siten juuri voimaan astuneella IFRS 16 -standardilla ei ole vaikutusta nykyisten lainasopimusten kovenanttien laskentaan.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 490,8 (355,4) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 135,4 miljoonaa euroa, josta IFRS 16 aiheuttaman vuokravelan osuus oli 173,6 milj. euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 77,1 (73,2) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli -20,4 (-48,6) miljoonaa euroa ja investointien rahavirta -9,4 (-2,7) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirtaa heikensi keskeneräisen tuotannon kasvu.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -3,6 (-3,4) miljoonaa euroa. Nettorahoituskuluja kasvatti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon (sisältäen korkokulut) muuttuminen -2,0 miljoonaa euroa negatiiviseksi (0,1). Korkotason noustessa nykytasosta korkojohdannaisesta kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,2 (0,3) miljoonaa euroa. Valuuttakurssivoitot rahoituskuluissa olivat 2,9 (-0,5) miljoonaa euroa. IFRS 16:n muutoksen vaikutus rahoituskuluissa oli -1,7 milj. euroa.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat joulukuun lopussa 58,0 (77,1) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1-ydinprojektiin ja Tampereen Kansi ja areena -projektiin.

SRV altistuu sen venäläisten tytäryhtiöiden kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 7,7 miljoonaa euroa (-1,4) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 2,9 miljoonan euron (-0,5) valuuttakurssivoittojen ja näiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssivoittoja 4,7 miljoonaa euroa (-3,1), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssivoittoja pienensi ruplan suojauksesta aiheutunut -1,9 (-0,5) miljoonan euron tulosvaikutus.

Osavuositarkastuksen julkistamisen yhteydessä SRV julkisti tutkivansa mahdollisuutta laskea liikkeeseen arviolta 45-60 miljoonan euron suuruisen uuden hybridilainan ja ostaa ennakkoisesti takaisin nykyisiä lainojaan. Liikkeeseen laskettavalla uudella hybridilainalla tultaisiin rahoittamaan sekä vuoden 2016 maaliskuussa liikkeeseen lasketun 45 miljoonan euron suuruisen hybridilainan että vuoden 2021 maaliskuussa erääntyvän 100 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan osittaista ennakkoista takaisinostoa vapaaehtoisilla takaisinostotarjouksilla. Yhtiön arvion mukaan suunnitellut rahoitusjärjestelyt parantaisivat toteutuessaan merkittävästi taseen tunnuslukuja.

Henkilöstö

Henkilöstö segmentteittäin kauden lopussa	31.3.2019	Osuus konsernin henkilöstöstä		
		31.3.2018	31.3.2018, %	31.12.2018
Rakentaminen	849	965	81	906
Sijoittaminen	135	90	13	85
Muut toiminnot	68	59	6	66
Konserni yhteensä	1 052	1 114	100	1 057

Tammi-maaliskuussa 2019 SRV:llä työskenteli keskimäärin 1 051 (1 129 1–12/2018) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 849 (915) henkilöä ja Sijoittamisessa 135 (145) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 67 (67) henkilöä.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisempia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2018 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät alan pitkään jatkuneen voimakkaan noususuhdanteen ongelmiin, suuriin pääomaa sitoviin toimitilahankkeisiin, Venäjän talouteen ja ruplan kurssiin.

Rakennusalan viime vuosien voimakas kasvu on viimeisimpien ennusteiden mukaan tasaantumassa tai tuotanto on kääntymässä jopa maltillisen vähenemisen suuntaan. Tämän arvioidaan hitaasti parantavan alihankintojen saatavuutta ja hellittävän materiaali- ja aliurakointikustannusten hintapaineita sekä johtavan yhdessä tiukan projektivalinnan kanssa SRV:n kustannuskilpailukyvyyn paranemiseen. Lisäksi tappiollisen REDIn kauppakeskuksen poistumisen työkannasta arvioidaan pienentävän tulos- ja rahoitusriskiä. SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon pääomaa ja vaikuttavat yhtiön rahoituksen saatavuuteen ja hintaan. SRV:n rahoitusaseman arvioidaan paranevan positiivisen kassavirran ja taseen kevennysohjelman myötä.

SRV:n kauppakeskussijoitusten nettovuokratuotot kehittyvät tavoitetasolle tyypillisesti 3–5 vuoden kuluessa avaamisesta, jolloin SRV:n strategiana on myydä sijoitus. Vuokratuottojen kehitykseen vaikuttavat muun muassa talouden yleinen kehitys, kulutuskäyttäytyminen, kauppakeskuksen onnistunut operointi ja kauppakeskuksen maine sekä Venäjällä myös ruplan kurssi. Näiden tekijöiden suunniteltua heikompi kehitys suunniteltuna tulevana myyntihetkenä saattaa aiheuttaa tarvetta alentaa kauppakeskuksen hankintamenoja arvoa taseessa. Myös REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen omistajien välisestä tuotonjakosopimuksesta johtuen tuottojen toteutuminen oletettua heikompana saattaa lisätä arvonalennusriskiä.

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -8,7 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen vaikuttaisi SRV:n tulokseen noin -6,6 miljoonaa euroa. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Osa SRV:n venäläisten osakkuusyhtiöiden lainoista muutettiin alkuvuoden 2018 aikana ruplamääräisiksi, mikä on pienentänyt SRV:n kurssiriskiä. Jäljelle jäävää kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

Toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi liiketuloksen ohella operatiivisen liikevoiton. Tämä eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Taserakenteen vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi myös vuoden 2019 ajan tunnuslukuja ilman IFRS 16:n vaikutuksia.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2019. Kokous vahvisti tilinpäätöksen sekä myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2018.

Osingonjako

Yhtiökokous päätti, että hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiö ei jaa 31.12.2018 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella osinkoa.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi (6) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen KTM Minna Alitalo, DI Juhani Hintikka, VT, oikeustieteen tohtori h.c. Olli-Pekka Kallasvuo, DI Ilpo Kokkila ja DI Timo Kokkila sekä uutena jäsenenä DI Tomi Yli-Kyyny. Ilpo Kokkila valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

Tilintarkastaja

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2020 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii Samuli Perälä, KHT. Tilintarkastajan palkkio vahvistettiin maksettavaksi hyväksytyyn laskun mukaan.

Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla seuraavasti:

Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 5 000 000 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 10 % kaikista yhtiön osakkeista.

Osakkeita voidaan hankkia hankintahetken markkinahintaan Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä.

Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa. Osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä.

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

Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja se kumoaa SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokouksessa 20.3.2018 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta.

Valtuutus osakeantiin ja erityisten oikeuksien antamiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista ja erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Hallitus voi päättää 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 yhdessä tai useammassa erässä.

Valtuutuksen perusteella annettavien uusien osakkeiden tai luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden määrä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella annettavat osakkeet, on yhteensä enintään 12.000.000 osaketta mikä vastaa n. 19,8 % yhtiön kaikista nykyisistä osakkeista ehdotuksen tekohetkellä. Osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien nojalla mahdollisesti annettavat osakkeet sisältyvät edellä mainittuun osakkeiden kokonaismäärään.

Valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään kaikista osakeannin sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien ehdoista, mukaan lukien oikeuden päättää, kirjataanko mahdollinen merkintähinta kokonaan tai osittain sijoitetun vapaan pääoman rahastoon vai osakepääoman korotukseksi sekä 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, pääomarakenteen kehittämiseksi ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi.

Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien ja se kumoaa SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokouksessa 22.3.2016 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää osakeannista ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytyminen ja valiokuntien kokoonpanot

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 19.3.2019. Hallitus valitsi varapuheenjohtajan ja valiokuntiensa jäsenet toimikaudeksi, joka jatkuu vuoden 2020 varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuo.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Timo Kokkila ja Tomi Yli-Kyyny. HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja jäseniksi Juhani Hintikka ja Olli-Pekka Kallasvuo.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 31.3.2019 1,70 euroa (1,70 euroa 31.12.2018, muutos 0 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 1,79 euroa ja alin 1,68 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 3,28 euroa. 31.3.2019 osakekannan markkina-arvo oli 101 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 1,8 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 3,1 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli maaliskuun lopussa 918 599 osaketta, mikä vastaa 1,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

Näkymät vuodelle 2019

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2019 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa ruflan kurssikehitys, SRV:n omien hankkeiden luovutuksen mukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. Suurimmat hankkeista ovat Tampereen Kansi ja areena -hanke, Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennus ja meneillään olevat sairaalahankkeet.

- Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2019 aikana enemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2019 aikana arvioidaan valmistuvan 809 omaperusteista asuntoa (526 asuntoa vuonna 2018).
- SRV tekee pitkäaikaisia hankintasopimuksia, minkä vuoksi ennakoitu rakennuskustannusten aleneminen ei vaikuta merkittävästi vielä vuoden 2019 tuloksen tekokykyyn. Kauppakeskusten vuokratuottojen kehitys on positiivista mutta aikaisemmin ennakoitua hitaampaa.

SRV tarkentaa alla näkymiään vuodelle 2019 arvioidun operatiivisen liikevoiton osalta:

- Konsernin vuoden 2019 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2018 verrattuna (liikevaihto vuonna 2018: 959,7 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2018 verrattuna ja olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto -10,0 milj. euroa), mutta jäävän alle vuoden 2017 operatiivisen liikevoiton (operatiivinen liikevoitto vuonna 2017: 27 milj. euroa).

Aiempi näkymä oli:

- Konsernin vuoden 2019 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2018 verrattuna (liikevaihto vuonna 2018: 959,7 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2018 verrattuna ja olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto -10,0 milj. euroa)

Espoo 26.4.2019

Hallitus

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

Tietoja tästä osavuosisikaustiedotteesta

Osavuosisikatsaus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa olevat luvut ovat vuoden 2018 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analytikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 26.4.2019 klo 13.00 alkaen Living Labissa, osoitteessa Kaasutehtaankatu 1, 00540 Helsinki.

Webcast-esitys tiedotustilaisuudesta aloitetaan 26.4. klo 13.00. Sitä voi seurata myös suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta heti esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

Seuraava osavuosisikatsaus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2019 puolivuosisikatsauksen 17.7.2019. Hiljaisen jakson aikana 17.6.–17.7. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

Lisätietoja:

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

Ilkka Pitkänen, Talous- ja rahoitusjohtaja, p. 040 667 0906, ilkka.pitkanen@srv.fi

Maija Karhusaari, viestintä- ja markkinointijohtaja, p. 045 218 3772, maija.karhusaari@srv.fi

Q1

26.04.2019 klo 12.00

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-3/ 2019	1-3/ 2018	1-12/ 2018	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	222,6	215,7	959,7	966,5
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	0,5	-5,1	-10,0	-4,4
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	0,2	-2,4	-1,0	
Liikevoitto	3,3	-8,8	-19,8	-7,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	1,5	-4,1	-2,1	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	2,2	-8,8	-19,8	-8,8
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	1,0	-4,1	-2,1	
Tulos ennen veroja	-0,3	-12,2	-37,3	-25,4
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-0,2	-5,6	-3,9	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-0,4	-10,5	-30,1	-20,0
Oman pääoman tuotto, %	0,6	-15,7	-12,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,1	-5,2	-2,9	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ²⁾	4,0	-5,2	-2,9	
Sijoitettu pääoma	791,9	650,0	611,0	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	618,9	650,0	611,0	
Omavaraisuusaste, %	24,4	32,5	28,5	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	29,7	32,5	28,5	
Korollinen nettovelka	490,8	355,4	282,8	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	317,3	355,4	282,8	
Nettovelkaantumisaste, %	205,8	134,3	121,1	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	132,7	134,3	121,1	
Tilaukanta ³⁾	1 782,5	1 634,0	1 816,0	
Uudet sopimukset	149,7	284,4	1 133,0	
Henkilöstö keskimäärin	1 051	1 109	1 129	
Osakekohtainen tulos, euroa	-0,02	-0,19	-0,56	-0,39
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa	-0,02	-0,19	-0,56	-0,39
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	4,04	4,47	3,97	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	3,28	3,72	3,21	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,00	0,06	0,06	
Osinko tuloksesta, %	0,0	neg.	neg.	
Efekttiivinen osinkotuotto, %	0,0	2,1	3,5	
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.	neg.	
Osakkeen kurssikehitys:				
Kurssi kauden lopussa, euroa	1,70	2,90	1,70	
Keskikurssi, euroa	1,76	3,41	2,63	
Alin kurssi, euroa	1,68	2,83	1,66	
Ylin kurssi, euroa	1,79	4,12	4,12	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	101,3	172,8	101,3	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	1 780	1 731	6 580	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	3,0	2,9	11,0	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	59 581	59 581	59 581	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl	59 581	59 581	59 581	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	59 581	59 581	59 581	

Q1

26.04.2019 klo 12.00

- ¹⁾ Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella 2,8 milj. euroa (-3,7), josta suojauksen vaikutus tulokseen oli -1,9 milj. euroa (-0,5).
- ²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.
- ³⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilauskannan määrään.

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

Yhtiö julkaisee IFRS-tunnuslukujen ohella tiettyjä yleisesti käytettyjä muita tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettavissa tuloslaskelmasta ja taseesta. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut selventävät tuloslaskelman ja taseen antamaa kuvaa toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

SRV raportoi osavuosisikatsauksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

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

SRV raportoi osavuosisikatsauksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

Yhtiö julkaisee vaihtoehtoisina tunnuslukuina IFRS 16:n tunnusluvut, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset-standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen. Yhtiö soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa, minkä vuoksi vertailuvuoden lukuja ei ole oikaistu standardin mukaiseksi. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut lisäävät edellisen vuoden tunnuslukujen vertailukelpoisuutta.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16	=	Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita)}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omaraisausaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Omaraisausaste, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot}}$
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=	Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}$
Osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma – oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä katsauskauden aikana
Operatiivinen liikevoitto	=	Liikevoitto +/- osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot +/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut

Q1

26.04.2019 klo 12.00

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Liikevaihto	222,6	299,8	208,4	235,7	215,7
Liikevoitto	3,3	0,1	-5,7	-5,4	-8,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-3,6	-6,3	-3,5	-4,3	-3,4
Tulos ennen veroja	-0,3	-6,2	-9,1	-9,8	-12,2
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	1 782,5	1 816,0	1 661,5	1 716,7	1 634,0
Uudet sopimukset	149,7	438,0	128,3	282,3	284,4
Tulos/osake, eur	-0,02	-0,08	-0,14	-0,15	-0,19
Oma pääoma/osake, eur	3,28	3,21	3,32	3,52	3,72
Osakkeen päätöskurssi, eur	1,70	1,70	2,50	2,65	2,90
Omavaraisuusaste, %	24,4	28,5	28,0	29,7	32,5
Omavaraisuusaste. % ilman IFRS16 ²⁾	29,7	28,5	28,0	29,7	32,5
Korollinen nettovelka	490,8	282,8	346,5	355,7	355,4
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	317,3	282,8	346,5	355,7	355,4
Nettovelkaantumisaste, %	205,8	121,1	144,2	140,8	134,3
Nettovelkaantumisaste. % ilman IFRS16 ²⁾	132,7	121,1	144,2	140,8	134,3
Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Rakentaminen	221,9	298,4	207,6	234,6	214,8
- toimitilarakentamisen osuus	144,9	183,9	160,3	166,7	155,4
- asuntorakentamisen osuus	77,0	114,6	47,4	67,8	59,3
Sijoittaminen	1,3	1,0	1,2	1,2	1,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,6	0,3	-0,4	0,0	-0,3
Konserni yhteensä	222,6	299,8	208,4	235,7	215,7
Liikevoitto (milj. euroa)	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Rakentaminen	4,8	-7,5	-1,6	-1,1	-3,2
Sijoittaminen	0,1	-5,4	-3,7	-2,9	-5,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,6	13,0	-0,4	-1,5	0,0
Konserni yhteensä	3,3	0,1	-5,7	-5,4	-8,8
Liikevoitto %	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Rakentaminen	2,2	-2,5	-0,8	-0,5	-1,5
Sijoittaminen	-	-	-	-	-
Konserni	1,5	0,0	-2,7	-2,3	-4,1

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilauskannan määrään.

²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

Q1

26.04.2019 klo 12.00

Tilaukanta (milj. euroa)	31.3.19	31.12.18	30.9.18	30.6.18	31.3.18
- toimitilarakentamisen osuus	1 158,1	1 233,3	1 019,3	1 124,7	1 065,2
- asuntorakentamisen osuus	624,1	582,7	642,2	592,0	568,7
Konserni yhteensä ¹⁾	1 782,5	1 816,0	1 661,5	1 716,7	1 634,0
- josta myyty osuus	1 496	1 612	1 409	1 480	1 384
- josta myymätön osuus	286	204	253	237	250

¹⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistussuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilaukannan määrään

Tilaukanta, asuntorakentaminen

konserni yht. (milj. euroa)	31.3.19	31.12.18	30.9.18	30.6.18	31.3.18
Urakat ja neuvottelu-urakat	181	213	210	192	150
Rakenteilla, myyty tuotanto	157	169	196	179	185
Rakenteilla, myymätön tuotanto	253	180	220	199	214
Valmis, myymätön tuotanto	33	20	17	22	20
Asuntorakentaminen yhteensä	624	583	642	592	569

Sijoitettu pääoma

(milj. euroa)	31.3.19	31.12.18	30.9.18	30.6.18	31.3.18
Rakentaminen liiketoiminta	393,3	221,4	286,0	321,8	316,7
Sijoittaminen liiketoiminta	352,4	336,8	331,7	328,3	327,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	46,2	52,8	46,3	14,9	5,5
Konserni yhteensä	791,9	611,0	664,0	665,0	650,0

Asuntotuotanto konserni yht.

(kpl)	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Asuntomyynti yhteensä	203	346	315	541	198
- Omaperusteinen tuotanto	203	156	133	75	130
- Sijoittajamyynti	0	190	182	466	68
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	424	0	232	42	43
- valmistuneet	184	298	26	141	61
- tuloutuneet asunnot	156	276	45	132	70
- valmiit myymättömät	139	116	102	126	117
Rakenteilla yhteensä	2 549	2 759	2 927	3 164	3 211
- urakat	80	80	80	504	504
- neuvottelu-urakat	195	487	293	293	293
- sijoittajamynti tuotanto	1 171	1 329	1 393	1 412	1 360
- omaperusteinen tuotanto	1 103	863	1 161	955	1 054
- josta myydyt	600	559	687	605	661
- josta myymättömät	503	304	474	350	393

Q1

26.4.2019 klo 12.00

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.3.2019

- 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) Osavuosikatsaus 1.1. – 31.3.2019

Osavuosikatsauksen laadintaperiaatteet

Tämä osavuosikatsaus on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuosikatsaus tiedotteen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2018 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2019 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2018 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat.

Muutokset laadintaperiaateissa

Uudet liiketoiminta-alueet

SRV otti käyttöön uudet liiketoiminta-alueet 1.1.2019 alkaen. SRV raportoi kaksi segmenttiä: Rakentaminen ja Sijoittaminen, jotka näkyvät talousraportoinnissa ensimmäisestä vuosineljänneksestä alkaen. Oikaistut vertailutiedot löytyvät 23.4.2019 julkaistusta tiedotteesta.

Rahavirtalaskelma

SRV muutti rahavirtalaskelman esittämistapaa saatujen ennakojen osalta. Saadun ennakoit esitetään maksut liiketoiminnan kulujen sijasta myynnistä saatujen maksujen erässä. Osavuosikatsauksen vertailukauden rahoituslaskelmat on oikaistu vastaamaan uutta esittämistapaa.

IFRS16

SRV soveltaa 1.1.2019 alkaen IFRS16 Vuokrasopimukset standardia.

SRV vuokralle ottajana

IFRS 16 standardi edellyttää eräin poikkeuksin kaikkien vuokrasopimusten merkitsemistä vuokralle ottajan taseeseen käyttöoikeusomaisuuseränä ja vuokrasopimusvelkana. Vuokrasopimusvelka arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana niiden vuokrien nykyarvoon, joita ei kyseisenä päivänä ole maksettu. Vuokrat diskontataan vuokrasopimuksen sisäisellä korolla, jos kyseinen korko on helposti määritettävissä, muussa tapauksessa käytetään vuokralle ottajan lisäluoton korkoa. Vuokralle ottajan lisäluoton korko on korko, jota vuokralle ottaja joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin rahat, jotka tarvitaan käyttöoikeusomaisuuserän arvoa vastaavan omaisuuserän hankkimiseksi vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä.

Vuokrien nykyarvon määrittämisessä joudutaan eräissä tilanteissa tekemään arvio vuokrakauden pituudesta. Tällaiset tilanteet liittyvät esimerkiksi toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin tai sopimuksiin, joissa on jatkamis- tai päättämisoptioita. Tällainen optio otetaan huomioon vuokrakautta määritettäessä, jos on kohtuullisen varmaa, että optio käytetään. Vuokrasopimusvelan määrään sisällytetään myös mahdollisen jäännösarvotakuun perusteella maksettava määrä ja mahdollinen kohdeomaisuuserän osto-option toteutushinta, jos on kohtuullisen varmaa, että kyseinen optio käytetään.

Q1

26.4.2019 klo 12.00

Käyttöoikeusomaisuuserän hankintameno muodostuu vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen mukaisesta määrästä, mahdollisista sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetuista vuokrista, mahdollisista vuokralle ottajalle syntyneistä alkuvaiheen välittömistä menoista sekä alkuperäiseen tilaan palauttamiseen liittyvistä menoista. Mahdolliset saadut kannustimet vähennetään kohdeomaisuuserän hankintamenosta. Käyttöoikeusomaisuuserän myöhempi arvostaminen perustuu hankintamalliin, jonka mukaan käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintamenuon, josta vähennetään poistot ja arvonalentumiset. Poistot kirjataan vuokratuoden aikana tasapoistoina. Jos vuokrasopimus siirtää kohdeomaisuuserän omistuksen vuokralle ottajalle vuokra-ajan päättymiseen mennessä tai jos kohdeomaisuuserän hankintamenuon on otettu huomioon, että vuokralle ottaja käyttää osto-option, kohdeomaisuuserä poistetaan taloudellisena vaikutusaikanaan.

SRV käyttää kirjaamista koskevia helpotuksia, jotka liittyvät lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin sekä vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvotun vähäinen.

Työmaakohteiden kalustovuokrasopimukset ovat tyypillisesti toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia. Tällaiset vuokrasopimukset oikeuttavat SRV konsernin yleensä päättämään kutakin vuokratua hyödykettä koskevan sopimuksen valitsemanaan ajankohtana. Työmaakohteiden kalustovuokrasopimukset kestävät tyypillisesti alle 12 kuukautta, jolloin käytetään lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvää helpotusta.

Tontinvuokrasopimukset

SRV esittää vuokratontteihin liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän vaihto-omaisuutena, koska itse omistetut tontit esitetään vaihto-omaisuutena ja samaa periaatetta noudatetaan myös käyttöoikeusomaisuuserän esittämisessä. Rakentamisen alkaessa vuokratontin poistot kirjataan osaksi rakennuskohteen hankintamenuon. Vuokratonttiin liittyvän vuokrasopimusvelan korkokulu aktivoidaan osaksi rakennuskohteen hankintamenuon.

Arvioiden käyttö

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuositarkastushetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2018 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

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

Q1

26.04.2019 klo 12.00

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2019	1-3/ 2018	muutos meur	muutos, %	1-12/ 2018	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	222,6	215,7	6,9	3,2	959,7	966,5
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,2	0,0	-15,1	16,9	16,9
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	-9,2	23,2	-32,3		34,5	2,2
Aineiden ja palveluiden käyttö	-189,0	-218,7	29,7	-13,6	-919,3	-889,6
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-18,4	-19,1	0,7	-3,8	-75,5	-74,8
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	3,6	-4,3	7,8		-13,1	-5,2
Poistot ja arvonalentumiset ²⁾	-2,9	-0,9	-1,9	211,7	-5,3	-7,2
Liiketoiminnan muut kulut	-3,6	-4,9	1,2	-25,3	-17,7	-16,5
Liikevoitto ²⁾	3,3	-8,8	12,1		-19,8	-7,7
Rahoitustuotot	4,0	1,1	2,8	245,4	5,5	8,4
Rahoituskulut ¹⁾³⁾	-7,6	-4,6	-3,0	66,3	-23,0	-26,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ³⁾	-3,6	-3,4	-0,2		-17,5	-17,7
Tulos ennen veroja	-0,3	-12,2	11,8		-37,3	-25,4
Tuloverot	0,7	1,5	-0,7		6,1	5,3
Katsauskauden tulos	0,4	-10,7	11,1		-31,2	-20,1
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-0,4	-10,5			-30,1	-20,0
Määräysvallattomille omistajille	0,7	-0,2			-1,1	-0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-0,02	-0,19			-0,56	-0,39
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,02	-0,19			-0,56	-0,39
¹⁾ josta korkojohdannaisten osuus	-2,0	0,1			-2,2	
²⁾ josta IFRS16 vuokrasopimusten osuus poistoista ja vuokrista	-1,6	0,0	-1,6			
³⁾ josta IFRS16 vuokrasopimusten osuus rahoituskuluista	-1,7	0,0	-1,7			

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2019	1-3/ 2018			1-12/ 2018	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	0,4	-10,7			-31,2	-20,1
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:						
Myytävässä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0			0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,0			0,0	0,0
Muuntoerot	1,5	-0,4			-2,6	-0,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	6,1	-0,9			-10,2	-3,2
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	7,6	-1,4			-12,8	-3,7
Katsauskauden laaja tulos	8,0	-12,1			-44,0	-23,8
Jakautuminen:						
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	7,3	-11,9			-42,9	-23,7
Määräysvallattomille omistajille	0,7	-0,2			-1,1	-0,1

Q1

26.04.2019 klo 12.00

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	31.3.19	31.3.18	muutos, %	31.12.18
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	6,1	11,2	-45,2	6,0
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	12,3	0,0		0,0
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	1,6	1,5	2,1	1,6
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	193,9	187,1	3,7	180,2
Muut rahoitusvarat	17,7	16,0	10,8	18,3
Saamiset	0,7	0,9	-17,8	0,7
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	72,8	71,7	1,6	67,3
Laskennalliset verosaamiset	21,0	13,2	58,9	18,6
Pitkäaikaiset varat yhteensä	328,0	303,4	8,1	294,4
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	438,0	433,1	1,1	438,2
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	160,7	0,0		0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	106,1	160,8	-34,0	116,8
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	5,0	2,0	148,8	4,6
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,2	1,6	-89,3	0,1
Rahavarat	61,1	26,8	128,0	93,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä	771,1	624,4	23,5	652,7
VARAT YHTEENSÄ	1 099,1	927,7	18,5	947,0
Konsernitase (milj. euroa)	31.3.19	31.3.18	muutos, %	31.12.18
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	142,5	141,5	0,7	142,5
Muuntoerot	-5,2	-1,5		-12,9
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0		0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0	45,0	0,0	45,0
Kertyneet voittovarot	55,1	78,4	-29,6	58,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	240,5	266,4	-9,7	236,4
Määräysvallattomien omistajien osuus	-2,0	-1,9	6,3	-2,8
Oma pääoma yhteensä	238,5	264,6	-9,8	233,6
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	5,6	5,1	10,6	5,1
Varaukset	10,6	8,9	18,6	10,7
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	282,5	251,8	12,2	284,1
Korolliset vuokravelat ¹⁾	171,5	0,0		0,0
Muut velat	10,1	7,5	33,7	9,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	480,2	273,4	75,7	308,8
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	273,6	250,9	9,0	303,9
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,2	0,2	-5,1	0,1
Varaukset	8,5	8,2	4,1	8,9
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	95,9	130,4	-26,5	91,8
Korolliset vuokravelat ¹⁾	2,1	0,0		0,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	380,3	389,8	-2,4	404,6
Velat yhteensä	860,6	663,1	29,8	713,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	1 099,1	927,7	18,5	947,0

¹⁾ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

Q1

26.04.2019 klo 12.00

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2019	1-3/ 2018	1-12/ 2018	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myyntistä saadut maksut ¹⁾	232,1	201,2	986,1	1 017,1
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,2	0,2	2,1	2,0
Maksut liiketoiminnan kuluista ^{1) 2)}	-238,7	-239,0	-946,0	-945,8
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-6,4	-37,6	42,1	73,3
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,1	0,0	0,1	0,1
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista ²⁾	-13,6	-11,1	-18,2	-20,7
Maksetut välittömät verot	-0,5	0,1	1,5	0,9
Liiketoiminnan rahavirta	-20,4	-48,6	25,5	53,7
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,8	-1,1	-4,5	-4,2
Investoinnit sijoituksiin	0,0	0,2	-1,9	-2,0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0	18,6	18,6
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-5,1	-1,9	-14,2	-17,4
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	1,0	0,0	0,0	1,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-4,6	0,1	-5,8	-10,5
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	0,0	0,0	4,6	4,6
Investointien rahavirta	-9,4	-2,7	-3,1	-9,9
Rahoituksen rahavirta:				
Lainojen nostot	2,2	75,4	97,6	24,3
Lainojen takaisinmaksut	-0,6	-48,4	-86,7	-38,9
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9
Yhtiölainojen muutos	-1,2	17,1	22,2	3,9
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	2,0	18,0	22,0	6,0
Maksetut osingot	0,0	-3,6	-3,6	0,0
Lainojen maksut vuokraelat ²⁾	-1,0	0,0	0,0	-1,0
Rahoituksen rahavirta	-2,5	54,7	47,5	-9,6
Rahavarojen muutos	-32,3	3,3	69,9	34,3
Rahavarat tilikauden alussa	93,1	23,5	23,5	93,0
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,4	-0,1	-0,3	0,1
Rahavarat tilikauden lopussa	61,1	26,8	93,1	127,4

¹⁾ Vuoden 2018 vertailutietojen esitämistapaa on muutettu 'myyntistä saatujen maksujen' ja 'maksut liiketoiminnan kuluista' osalta.

Saadut ennakot esitetään jatkossa myynnissä saatujen maksujen erässä.

²⁾ IFRS16 vuokrasopimus -standardin vuoksi 1.1.2019 alkaen vuokramaksut esitetään liiketoiminnan rahavirran erän 'maksut liiketoiminnan kuluista' sijasta 'maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista', sekä rahoituksen rahavirran erissä 'lainojen nostot ja maksut vuokraeloista'. Vuoden 2018 vertailulukuja ei ole oikaistu IFRS16 standardin mukaiseksi.

Q1

26.04.2019 klo 12.00

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä		
1.1-31.3.2019 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2019	3,1	142,5	45,0	-12,9	0,0	58,7	236,4	-2,8	233,6
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	7,7	0,0	-0,4	7,3	0,8	8,1
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2	0,0	-3,2
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.3.2019	3,1	142,5	45,0	-5,2	0,0	55,1	240,5	-2,0	238,5
1.1-31.3.2018 (milj. euroa)									
Oma pääoma 31.12.2017	3,1	141,5	45,0	-0,1	-1,1	96,6	285,0	-1,6	283,4
Laskentaperiaatteen muutos IFRS 9	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	-1,1	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 1.1.2018	3,1	141,5	45,0	-0,1	0,0	95,5	285,0	-1,6	283,4
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-1,4	0,0	-10,5	-11,9	-0,2	-12,1
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,6	-3,6	0,0	-3,6
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2	0,0	-3,2
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.3.2018	3,1	141,5	45,0	-1,5	0,0	78,4	266,4	-1,9	264,6
1.1-31.12.2018 (milj. euroa)									
Oma pääoma 31.12.2017	3,1	141,5	45,0	-0,1	-1,1	96,6	285,0	-1,6	283,4
Laskentaperiaatteen muutos IFRS 9	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	-1,1	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 1.1.2018	3,1	141,5	45,0	-0,1	0,0	95,5	285,0	-1,6	283,4
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-12,8	0,0	-30,1	-42,9	-1,1	-44,0
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,6	-3,6	0,0	-3,6
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	1,0
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2	0,0	-3,2
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2018	3,1	142,5	45,0	-12,9	0,0	58,7	236,4	-2,8	233,6

Q1

26.04.2019 klo 12.00

6) Konsernin vastuusitoumukset (milj. euroa)	31.3.19	31.3.18	muutos, %	31.12.18
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	84,9	90,3	-5,9	82,3
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	58,0	77,1	-24,8	67,5
Tonttien ostositoumukset	47,8	54,1	-11,7	47,8

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	3/2019		3/2018		12/2018	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttaoptiot	0,0	0,0	0,3	0,0	1,4	0,0
Koronvaihtositoumukset	0,0	8,5	0,0	5,8	0,0	6,7
		3/2019		3/2018		12/2018
Johdannaissopimusten nimellisarvot						
Valuuttaoptiot		63,0		60,0		83,0
Koronvaihtositoumukset		100,0		100,0		100,0

7) Segmenttitiedot

SRV:n raportointisegmentit ovat Rakentaminen ja Sijoittaminen sekä Muut toiminnot ja eliminoinnit.

Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2019	1-3/ 2018	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2018	Edelliset 12 kk
Tietynä ajankohtana tuloutettavat						
Rakentaminen	43,2	20,1	23,1	115,1	139,2	162,3
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Ajan kuluessa tuloutettavat						
Rakentaminen	177,2	191,9	-14,7	-7,6	802,6	787,9
Sijoittaminen	0,9	0,7	0,1	15,8	2,8	3,0
Muu liikevaihto						
Rakentaminen	1,5	2,9	-1,3	-47,1	13,6	12,2
Sijoittaminen	0,4	0,4	0,0	-0,2	1,8	1,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,6	-0,3	-0,4		-0,3	-0,7
Konserni yhteensä	222,6	215,7	6,9	3,2	959,7	966,5
Liikevoitto (milj. euroa)	1-3/ 2019	1-3/ 2018	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2018	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	4,8	-3,2	8,0		-13,4	-5,3
Sijoittaminen	0,1	-5,6	5,6		-17,5	-11,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,6	0,0	-1,6		11,1	9,5
Konserni yhteensä	3,3	-8,8	12,1		-19,8	-7,7
Liikevoitto %	1-3/ 2019	1-3/ 2018			1-12/ 2018	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	2,2	-1,5			-1,4	-0,6
Sijoittaminen ²⁾	-	-			-	-
Konserni	1,5	-4,1			-2,1	-0,8

²⁾ Sijoittamisen-liiketoiminnan liikevoittoprosenttia ei ole tarkoituksenmukaista esittää, koska tulot eivät pääsääntöisesti kerry liikevaihdon kautta.

Q1

26.04.2019 klo 12.00

Varat (milj. euroa)	31.3.2019	31.3.2018	muutos, meur	muutos, %	31.12.2018
Rakentaminen	667,0	567,8	99,2	17,5	519,7
Sijoittaminen	361,9	336,6	25,3	7,5	345,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	70,2	23,3	46,9		82,2
Konserni yhteensä	1 099,1	927,7	171,4	18,5	947,0
Korottomat velat	31.3.2019	31.3.2018			31.12.2018
Rakentaminen	273,8	251,2	22,6	9,0	298,3
Sijoittaminen	9,5	8,7	0,8	8,9	8,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	23,9	17,9	6,1	34,0	29,4
Konserni yhteensä	307,2	277,7	29,5	10,6	336,1
Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	31.3.2019	31.3.2018	muutos, meur	muutos, %	31.12.2018
Rakentaminen	393,3	316,7	76,6	24,2	221,4
Sijoittaminen	352,4	327,9	24,6	7,5	336,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	46,2	5,5	40,8		52,8
Konserni yhteensä	791,9	650,0	141,9	21,8	611,0
Sijoitetun pääoman tuotto (milj. euroa)	31.3.2019	31.3.2018	muutos, meur	muutos, %	31.12.2018
Rakentaminen	5,1	-2,8	7,8		-11,7
Sijoittaminen	3,9	-5,3	9,2		-17,6
Konserni	7,3	-8,2	15,4		-17,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	31.3.2019	31.3.2018			31.12.2018
Rakentaminen	6,6	-3,6			-4,5
Sijoittaminen	4,5	-6,4			-5,2
Konserni	4,1	-5,2			-2,9
8) Vaihto-omaisuus (milj. euroa)	31.3.2019	31.3.2018	muutos, meur		31.12.2018
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	147,6	167,1	-19,5		145,3
Rakentaminen	81,3	105,3	-24,0		81,9
Sijoittaminen	66,0	61,6	4,4		63,2
Keskeneräiset työt	251,5	230,1	21,5		261,2
Rakentaminen	251,5	230,1	21,5		261,2
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	32,3	25,5	6,8		25,1
Rakentaminen	27,8	20,9	6,9		20,7
Sijoittaminen	4,4	4,6	-0,2		4,4
Muu vaihto-omaisuus	167,3	10,4	156,9		6,6
Rakentaminen	166,0	10,4	155,6		6,6
Sijoittaminen	1,3	0,0	1,3		0,0
Vaihto-omaisuus yhteensä	598,7	433,1	165,6		438,2
Rakentaminen	526,7	366,6	160,1		370,3
Sijoittaminen	71,7	66,2	5,5		67,6

Q1

26.04.2019 klo 12.00

9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.3.19						
Johto ja hallitus	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	11,1	0,0	0,2	32,8	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,5	0,0	0,8	56,2	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,5	11,6	0,0	1,0	89,0	0,0

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.3.18						
Johto ja hallitus	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	31,1	0,0	0,1	19,5	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,8	0,0	0,8	54,5	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,5	31,9	0,0	0,9	73,9	0,0

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.12.18						
Johto ja hallitus	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	119,3	0,0	0,8	32,4	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	2,9	0,0	3,3	52,9	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,5	122,2	0,0	4,1	85,3	0,0