



SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2018

Alkuvuonna hyvä tilauskertymä, mutta liikevaihto ja operatiivinen liikevoitto laskivat

Tammi-maaliskuu 2018 lyhyesti:

- **Liikevaihto** laski 215,7 (223,7 1–3/2017) milj. euroon (laskua 3,6 %). Liikevaihdon kehitykseen vaikuttivat ennen kaikkea Suomen liiketoiminnan toimitilarakentamisen liikevaihdon lasku sekä rakentamisen kausiluontoisuus, asuntorakentamisen liikevaihto nousi edelleen.
- **Operatiivinen liikevoitto**¹⁾ oli -5,1 (2,7) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensivät markkinatilanteen vuoksi nousseet materiaali- ja työvoimakustannukset sekä pidentyneet toimitusajat. Operatiivisessa liikevoitossa näkyy myös eräiden rakenteilla olevien projektien ennakoitua korkeammat kustannukset. Näistä projekteista merkittävin on kauppakeskus REDI, joka valmistuu tänä vuonna.
- **Liikevoitto** laski -8,8 (7,3) milj. euroon. Liikevoittoa heikensi kansainvälisen liiketoiminnan liikevoiton lasku -5,4 (3,2) milj. euroon. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoittoon vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -3,7 (4,6) milj. euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista.
- **Tulos ennen veroja** oli -12,2 (7,3) milj. euroa.
- **Tulos per osake** oli -0,19 (0,09) euroa.
- **Tilaukanta** kauden lopussa oli 1 653,0 (1 722,0) milj. euroa. Tammi-maaliskuun aikana kirjattiin uusia tilauksia 284 (155) miljoonan euron edestä.
- **Omavaraisuusaste** oli 32,5 (36,4) prosenttia ja **velkaantumisaste** 134,3 (103,4) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja velkaantumisasteen muutokseen vaikuttivat tappiollisen tuloksen lisäksi kausiluonteisesti kasvaneen sitoutuneen pääoman kasvun johdosta lisääntynyt nettovelka ja ruplan heikentynyt kurssi.

Näkymät vuodelle 2018

- Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2018 aikana vähemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2018 aikana arvioidaan valmistuvan 526 asuntoa (782 asuntoa vuonna 2017). Vaikka asuntoja valmistuu vuonna 2018 edellisvuotta tasaisemmin, merkittävä osa liikevoitosta muodostuu edelleen toisella vuosipuoliskolla. Lisäksi vuoden 2018 tulokseen vaikuttavat eräiden jo käynnissä olevien hankkeiden ennakoitua alhaisempi kate.
- Konsernin koko vuoden 2018 liikevaihdon arvioidaan laskevan vuoteen 2017 verrattuna (liikevaihto 1 114,4 euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan alenevan vuoteen 2017 verrattuna (operatiivinen liikevoitto 27,0 milj. euroa).
- Yhtiö uskoo poikkeuksellisen vuoden 2018 jälkeen saavuttavansa strategian mukaisen tulostason vuoden 2022 loppuun mennessä.

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

Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2018 on lähtenyt liikkeelle tilauskantamme osalta hyvin. Alkuvuonna saatiin uusia tilauksia lähes 300 miljoonan euron edestä, suurimpana Helsingin Siltasairaala. Liikevaihdon ja operatiivisen liikevoiton tasoon



ei voi olla tyytyväinen. Joidenkin rakenteilla olevien projektien kustannukset olivat arvioitua korkeammat, merkittävimpiä näistä REDI. Hanke kokonaisuudessaan on ollut ennakoitua vaativampi. Valtavat infratyöt ja tornien jalustat sitovat merkittävästi pääomiamme, ja korkeat rahoituskulut rasittavat vielä tulostamme. REDIn lopullinen tulosvaikutus selviää kuitenkin vasta kun kauppakeskus myydään ja kaikki asuintornit valmistuvat. Kaikkien haasteidenkin keskellä laadusta ei ole tingitty, vaan REDistä tulee viimeisen päälle hieno kokonaisuus, josta rakentajat, asiakkaat ja vuokralaiset voivat olla ylpeitä. Kauppakeskus REDI avaa ovensa 20. syyskuuta.

Materiaali- ja työvoimakustannusten ovat nousseet jo pidempään. Olemme huolissamme siitä, miten mahdollisesti laajeneva työtaistelu lopulta vaikuttaa projektimme etenemiseen ja siten toisen vuosineljänneksen tulokseen. On kuitenkin selvää, että jatkuva kustannusten nousu ei ole lopulta kenenkään etu ja toivomme yhteisen ymmärryksen palkankorotuksiin löytyvän pikimmiten.

Venäjän alkuvuoden tulos oli ruflan vuoksi heikko, mutta kun asiaa katsotaan kauppakeskusten toiminnan näkökulmasta, kehitys on edelleen hyvä. Myyntimäärät ruplatasaalla kasvavat edelleen ja kävijämäärät ovat myös selkeässä nousussa.

Yksi alkuvuoden tärkeistä saavutuksista oli 75 miljoonan euron joukkovelkakirjalainamme uusiminen entistä paremmilla ehdoilla. Tämä antaa hyvän pohjan ennen kaikkea tulevien hankkeidemme eteenpäin viemiselle.

Vaikka vuosi ei ole lähtenyt liikkeelle toivotulla tavalla, uskomme edelleen saavuttavamme tälle vuodelle asetetut tavoitteemme. On kuitenkin selvä, että tulokuntomme parantaminen vaatii paljon ja olemme tehneet ja teemme monia toimenpiteitä toiminnan tehostamiseksi.

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja

Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-3/ 2018	1-3/ 2017	muutos	muutos, %	1-12/ 2017
Liikevaihto	215,7	223,7	-8,0	-3,6	1 114,4
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	-5,1	2,7	-7,8		27,0
Operatiivinen liikevoitto, %	-2,4	1,2			2,4
Liikevoitto*	-8,8	7,3	-16,1		15,3
Liikevoitto, %	-4,1	3,3			1,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä**)	-3,4	0,0	-3,4		-10,7
Tulos ennen veroja	-12,2	7,3	-19,5		4,6
Katsauskauden tulos	-10,7	6,5			5,8
Katsauskauden tulos, %	-5,0	2,9			0,5
Tulouttamaton tilauskanta	1 653,0	1 722,0	-69,0	-4,0	1 547,9
Uudet sopimukset	284,4	155,4	129,0	83,0	771,4
*) valuuttamuutosten nettovaikutus	-3,7	4,6	-8,2		-11,7
**) josta korkojohdannaisten osuus	0,1	0,5	-1,7	-362,1	0,3



¹⁾ Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella -3,7 milj. euroa (4,6), josta suojauskustannusten osuus oli -0,5 milj. euroa (-0,9).

Tammi-maaliskuu 2018

Konsernin **liikevaihto** laski 215,7 (223,7 1–3/2017) miljoonaan euroon (laskua 3,6 %). Liikevaihtoon vaikuttivat ennen kaikkea Suomen liiketoiminnan toimitilarakentamisen liikevaihdon lasku sekä rakennusalan kausiluonteisuus. Liikevaihdon laskussa näkyy myös muutaman suuremman projektin, kuten kauppakeskus Niityn ja Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskuksen, valmistuminen vuonna 2017. Asuntoliiketoiminnan liikevaihto puolestaan kasvoi edelleen noin 8 prosenttia.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli -5,1 (2,7) miljoonaa euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensivät markkinatilanteen vuoksi nousseet materiaali- ja työvoimakustannukset ja pidentyneet toimitusajat. Operatiivisessa liikevoitossa näkyy myös eräiden rakenteilla olevien projektien ennakoitua korkeammat kustannukset. Näistä projekteista merkittävin on kauppakeskus REDI, joka valmistuu tänä vuonna. Omaperusteisia asuntoja tuloutui hieman vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 70 (76) kappaletta.

Konsernin **liikevoitto** laski -8,8 (7,3) miljoonaan euroon. Liikevoittoa heikensi kansainvälisen liiketoiminnan liikevoiton lasku -5,4 (3,2) miljoonaan euroon. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoittoon vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -3,7 (4,6) miljoonaa euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuosisikatsauksessa ruplan kurssin vaihdellessa.

Konsernin **tilauskanta** kauden lopussa oli 1 653,0 (1 722,0) miljoonaa euroa. Tilauskanta on edelleen hyvällä tasolla. Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 284 (155) miljoonan euron edestä, joista merkittävin oli Helsingin Siltasairaala. Muita myöhemmin vuonna 2018 tilauskantaan odotettavissa olevia hankkeita ovat Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen 1. vaiheen sopimusten loppuosa, Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosa sekä terminaali 2:n uudistustyö sekä Wood City.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -12,2 (7,3) miljoonaa euroa.

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,19 (0,09) euroa.

Konsernin **omavaraisuusaste** oli 32,5 (36,4) prosenttia ja **konsernin velkaantumisaste** 134,3 (103,4) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja velkaantumisasteen muutokseen vaikuttivat tappiollisen tuloksen lisäksi kausiluonteisesti kasvaneen sitoutuneen pääoman kasvun johdosta lisääntynyt nettovelka ja ruplan heikentynyt kurssi.

SRV on lisännyt osavuosisikatsaukseen **rakentaminen ja kiinteistökehitys -liiketoimintojen sijoitetut pääomat sekä niiden tuotto prosentit**. SRV:n liiketoiminnat muodostuvat luonteensa mukaan itse rakentamisesta ja siihen liittyvästä kiinteistökehityksestä sekä omiin hankkeisiin sijoittamisesta. Nämä kaksi liiketoimintoa ovat luonteeltaan erilaisia, jonka vuoksi yhtiö harkitsee muuttavansa segmenttiraportointia vuoden 2019 alusta alkaen ja ryhtyy antamaan lisätietoa näiden sijoitetusta pääomasta ja sen tuotosta jo vuoden 2018 aikana.

Rakentaminen-liiketoiminto käsittää kaiken rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Kiinteistökehitys-liiketoiminto muodostuu toimitilahankkeista, joissa yhtiö on sijoittajana ja hankkeet tullaan lähtökohtaisesti myymään vasta vuosia sen jälkeen, kun kiinteistö on valmistunut ja saavuttanut normaalin käyttöasteen ja tason. Kiinteistökehitystoiminnossa raportoidaan keskeneräiset ja valmiit toimitilakohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit,



joita itse kehitetään, ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen kautta, raportoidaan osana kiinteistökehitystä.

Liiketoiminnoille on kohdistettu kaikki oleelliset tase-erät sekä operatiivisen toiminnon kulut. Konsernin sijoitettu pääoma muodostuu, kun lasketaan yhteen rakentamisen ja kiinteistökehityksen liiketoiminnot, mutta erotuksena näiden välillä on liiketoimintojen välinen rakentamisen kate-eliminointi.

Liiketoimintajako kuvaa hyvin yhtiön pääomatarpeita ja kannattavuustasoa. Rakentaminen-liiketoiminnon tulos on tasaisen kannattavaa, sitoutuneen pääoman tarve on pienempää ja kierto nopeus suurempaa. Kiinteistökehitys sitoo pääomia enemmän ja pidemmäksi aikaa. Rakentaminen-liiketoiminnossa liikevaihto ja tuotot realisoituvat nopeammin kuin vastaavasti kiinteistökehityksessä tuotot tulevat pääosin vasta, kun kohde realisoidaan.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-3/2018	1-3/2017	muutos	muutos, %	1-12/2017
Omavaraisuusaste, %	32,5	36,4			35,5
Korollinen nettovelka	355,4	311,0	44,4	14,3	297,6
Velkaantumisaste, %	134,3	103,4			105,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-5,2	6,5			3,1
Sijoitetun pääoman tuotto, rakentaminen, %	-2,2	15,3			7,4
Sijoitetun pääoman tuotto, kiinteistökehitys, %	-6,1	6,6			-4,8
Sijoitettu pääoma	650,0	653,0	-3,0	-0,5	604,5
Sijoitettu pääoma, rakentaminen	327,1	288,6	38,4	13,3	276,6
Sijoitettu pääoma, kiinteistökehitys	322,9	364,3	-41,4	-11,4	327,9
Oman pääoman tuotto, %	-15,7	8,8			2,0
Tulos per osake, eur	-0,19	0,09	-0,28		0,05
Oma pääoma per osake, eur	3,72	4,32	-0,60	-13,9	4,03
Osakekurssi kauden lopussa, eur	2,90	4,40	-1,50	-34,1	3,60
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	59,6	59,5			59,5

Liiketoimintojen tuloskehitys

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

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

Liikevaihto (milj. eur)	1-3/ 2018	1-3/ 2017	muutos	muutos, %	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	213,9	219,3	-5,4	-2,5	1 096,1	1 090,7
Kansainvälinen liiketoiminta	1,7	4,4	-2,7	-61,0	18,0	15,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,1	0,0	0,1		0,3	0,5
Konserni yhteensä	215,7	223,7	-8,0	-3,6	1 114,4	1 106,4

Operatiivinen liikevoitto (milj. eur)	1-3/ 2018	1-3/ 2017	muutos	muutos, %	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-3,7	5,0	-8,7		38,6	29,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-1,8	-1,4	-0,4		-6,7	-7,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,4	-0,8	1,2		-4,8	-3,6
Konserni yhteensä	-5,1	2,7	-7,8		27,0	19,2

Operatiivinen liikevoitto (%)	1-3/ 2018	1-3/ 2017	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-1,7	2,3	3,5	2,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-102,7	-31,4	-37,4	-46,5
Konserni yhteensä	-2,4	1,2	2,4	1,7

Liikevoitto (milj. eur)	1-3/ 2018	1-3/ 2017	muutos	muutos, %	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-3,7	5,0	-8,7		38,6	29,9
Kansainvälinen liiketoiminta ^{*)}	-5,4	3,2	-8,6	-	-18,4	-27,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,4	-0,8	1,2		-4,8	-3,6
Konserni yhteensä ^{*)}	-8,8	7,3	-16,1		15,3	-0,7
^{*)} valuuttamuutosten vaikutus	-3,7	4,6	-8,2		-11,7	-19,9

Liikevoitto (%)	1-3/ 2018	1-3/ 2017	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-1,7	2,3	3,5	2,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-314,6	71,3	-102,3	-176,8
Konserni yhteensä	-4,1	3,3	1,4	-0,1

Tilaukanta (milj. eur)	3/2018	3/2017	muutos	muutos, %	12/2017
Suomen liiketoiminta	1 634,0	1 691,3	-57,4	-3,4	1 526,7
Kansainvälinen liiketoiminta	19,0	30,6	-11,6	-37,9	21,2
Konserni yhteensä	1 653,0	1 722,0	-69,0	-4,0	1 547,9
- josta myyty osuus	1399	1437	-39	-2,7	1273
- josta myymätön osuus	254	285	-30	-10,7	275
- josta myyty osuus, %	85	83			82
- josta myymätön osuus, %	15	17			18



Suomen liiketoiminta

Suomen liiketoiminta (milj. eur)	1–3/ 2018	1–3/ 2017	muutos	muutos, %	1–12/ 2017	edelliset 12 kk
Liikevaihto	213,9	219,3	-5,4	-2,5	1 096,1	1 090,7
- toimitilarakentamisen osuus	154,5	164,4	-9,9	-6,0	716,1	706,2
- asuntorakentamisen osuus	59,3	54,8	4,5	8,2	379,9	384,5
Liikevoitto	-3,7	5,0	-8,7		38,6	29,9
Liikevoitto, %	-1,7	2,3			3,5	2,7
Tilaukanta	1 634,0	1 691,3	-57,4	-3,4	1 526,7	
- toimitilarakentamisen osuus	1 065,2	1 057,7	7,6	0,7	920,3	
- asuntorakentamisen osuus	568,7	633,7	-64,9	-10,2	606,4	

Suomen liiketoiminnan toimintaympäristö

Euroopan talous on jatkanut kasvuaan, mutta merkittävät taloudelliset ja poliittiset epävarmuustekijät useissa maissa sekä euroalueella että sen ulkopuolella pitävät yllä riskejä kehitykselle. Suomen talous on elpymässä laaja-alaisesti. Vienti ja teolliset investoinnit ovat nousseet tukemaan kotimaisen kulutuksen ja rakentamisen aloittamaa nousua. Bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 2,5–3,3 prosenttia vuonna 2018. Rakentamisen kasvu hidastuu viidestä prosentista tänä vuonna kahteen. Asuntoaloitukset säilyvät korkealla tasolla, mutta yhteensä kaikkien talonrakennustöiden määrä kääntyy laskuun. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 3/2018). Katsauskauden jälkeen, huhtikuun loppupuolella, alkoi rakennusalan työtaistelu, jonka merkitystä liiketoimintaan on vielä vaikea arvioida.

Rakentamisen kasvun yleisenä moottorina ovat edelleen kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka pitävät yllä tarvetta sekä asunto- että toimitilarakentamiselle kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. VTT:n ennusteen mukaan kaupungistuminen tulee jatkumaan, sillä Suomen kaupungistumisaste on selvästi muita teollistuneita maita ja esimerkiksi Ruotsia jäljessä. Optimistisimpien ennusteiden mukaan jopa noin 620 000 ihmisen arvioidaan muuttavan kaupunkikeskuksiin vuoteen 2040 mennessä. Esimerkiksi Helsingin uusi yleiskaava mahdollistaa Helsingin kasvun noin 860 000 asukkaan kaupungiksi vuoteen 2050 mennessä. (Lähteet: Helsingin uusi yleiskaava 10/2017 & VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040, 01/2016).

Suomen asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen

Kasvukeskusten asuntokauppa on pysynyt yleisesti hyvällä tasolla muuttoliikkeen ja sijoittajamyynnin ansiosta. Asuntotuotanto painottuu yhä pieniin kerrostaloasuntoihin. Vuonna 2017 Suomessa aloitettiin kaikkiaan noin 46 000 asunnon rakentaminen, joka oli merkittävästi enemmän kuin edellisenä vuonna. Rakennusteollisuus arvioi asuntoaloituksia olevan vuonna 2018 noin 44 000 kappaletta.

Toimitilarakentamisen (liike- ja toimistorakentaminen, julkinen palvelurakentaminen sekä teollisuus- ja varastorakentaminen) aloitusten ennakoidaan laskevan kokonaisuudessaan hieman sekä vuonna 2018 että vuonna 2019. Vienti piristää teollisuuden rakentamista, mutta samalla varastorakentaminen vähenee. Hotellirakentamisen näkymät ovat valoisat. Korjausrakentamisen arvioidaan lisääntyvän tänä vuonna edellisestä vuodesta noin 2 prosenttia ja maa- ja vesirakennusinvestointien ennakoidaan puolestaan kasvavan noin 1 prosentin. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 3/2018).

Tilastokeskuksen mukaan rakentamisen kustannukset ovat nousseet lievästi vuoden 2017 helmikuuhun verrattuna. Viimeisen 12 kuukauden aikana ovat kasvaneet erityisesti tarvikkeiden hinnat. (Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi).



Asuntorakentaminen

Tammi-maaliskuu 2018

SRV:n Suomen asuntorakentamisen tammi-maaliskuun **liikevaihto** nousi 59,3 (54,8) miljoonaan euroon. Tammi-maaliskuussa tuloutui hieman vähemmän asuntoja kuin tammi-maaliskuussa 2017, eli 70 (76) kappaletta. Suomen asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 568,7 (633,7) miljoonaa euroa. Asuntorakentamisen tilauskannan laskussa näkyy erityisesti se, että vuoden 2017 tammi-maaliskuussa aloitettiin REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan rakentaminen.

■ Rakenteilla olevat asunnot

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti oman kehitystyön kautta toteutettavaan asuntotuotantoon kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV on ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. Tällä hetkellä SRV:llä on koko maassa rakenteilla yhteensä 3 211 (2 894) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa.

SRV:n strategisena tavoitteena on kasvattaa omaperusteista asuntotuotantoa. Maaliskuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 1 054 (1 076) kappaletta. Rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vahvistaa tulosta osaltaan jatkossa, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Rakenteilla olevien asuntojen määrää on kasvattanut sekä hyvä kuluttaja- että sijoittajakysyntä. Sijoittajille oli maaliskuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 360 asuntoa (1 068) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle.

■ Valmistuneet asunnot

Tammi-maaliskuussa 2018 valmistui kaikkiaan 61 (42) omaperusteista asuntoa. Myymättömien asuntojen määrä on laskenut edelleen. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli maaliskuun lopussa jäljellä 59 (77) kappaletta. Asuntomyynti sujuu edelleen hyvin. Tammi-maaliskuun aikana myytiin kaikkiaan 197 asuntoa (356).

■ Tuloutuneet asunnot

Vuoden 2018 tammi-maaliskuussa tuloutui 70 (76) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa kaikkiaan 20 (22) 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.

Asuntotuotanto Suomessa asuntoa	1-3/ 2018	1-3/ 2017	muutos, kpl	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Asuntomyynti yhteensä	197	356	-159	1 627	1 468
- omaperusteinen tuotanto	129	266	-137	983	846
- sijoittajamyynä ²⁾	68	90	-22	644	622
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	43	282	-239	1 018	779
- valmistuneet	61	42	19	782	801
- tuloutuneet	70	76	-6	825	819
- valmiit myymättömät ¹⁾	59	77	-18	68	
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	3 211	2 894	317	3 254	
- urakat ¹⁾	504	586	-82	504	
- neuvottelu-urakat ¹⁾	293	164	129	293	
- sijoittajamyynä tuotanto ^{1) 2)}	1 360	1 068	292	1 385	
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	1 054	1 076	-22	1 072	
- myydyt kohteet ¹⁾	661	634	27	602	
- myymättömät kohteet ¹⁾	393	442	-49	470	
- myydyt kohteet, % ¹⁾	63	59		56	
- myymättömät kohteet, % ¹⁾	37	41		44	

¹⁾ kauden lopussa²⁾ sijoittajamyynä neuvottelu-urakoina

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	3/2018	3/2017	muutos	12/2017
Urakat ja neuvottelu-urakat	150	196	-46	179
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	185	164	21	161
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	214	243	-29	241
Valmis, myymätön omaperusteinen	20	30	-11	25
Asuntorakentaminen yhteensä	569	634	-65	606

REDIn asunnot

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDi. REDin ensimmäisen asuintornin Majakan 282 asunnosta oli maaliskuun lopussa myyty kaikkiaan 272 asuntoa. Majakan asuintornin rakentaminen etenee aikataulussa, ja arvioiden mukaan asunnot ovat muuttovalmiita keväällä 2019.

SRV aloittaa REDin toisen asuintornin Loiston ennakkomarkkinoinnin lähiaikoina. Varsinainen aloituspäätös Loiston rakentamisesta tehdään vasta ennakkomarkkinointivaiheen perusteella.

REDin asunnot tuloutuvat asuintornin valmistumisen jälkeen sitä mukaa, kun asunnot on myyty.



Suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan		Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myyynnissä, kpl*
		arvo, milj. eur	Valmistumis- aika (arvio)*			
REDIn Majakka	Helsinki	106	Q2/2019	282	272	10
Piruetti	Espoo	31	Q1/2019	113	58	55
Kulmaniitty	Espoo	22	Q1/2019	67	22	45
Aleksinkaarre	Kerava	22	Q4/2019	80	18	62
Maalisuora	Vantaa	17	Q4/2018	96	63	33
Tikkurilan Starlet	Vantaa	14	Q4/2018	55	6	49
Smokki	Helsinki	13	Q2/2019	32	8	24
Holvi	Jyväskylä	12	Q4/2019	43	16	27

Projektien arvo yhteensä noin 237 miljoonaa euroa

* Tilanne 31.3.2018.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste,	Valmistumisaika
			%*	(arvio)*
Wood City	Helsinki	ATT**	69	Q4/2018
Neilikkatie	Vantaa	Ilmarinen	87	Q2/2018
Orno	Kerava	Ilmarinen	89	Q2/2018
Hernetie	Vantaa	OP	83	Q2/2018
Suurpellon Puistokatu D	Espoo	TA	78	Q3/2018
Välimerenkatu 10	Helsinki	Ilmarinen	67	Q3/2018
Kumpula	Helsinki	HOAS	61	Q3/2018
Aleksinkulma ja - puisto	Kerava	Ilmarinen	44	Q1/2019
Aleksinhuippu	Kerava	LähiTapiola	36	Q1/2019
Pihapuisto ja Puistoniitty	Espoo	LähiTapiola	11	Q3/2019
Punanotko	Helsinki	Ilmarinen	4	Q2/2020

Projektien arvo yhteensä noin 247 miljoonaa euroa

*Tilanne 31.3.2018 **Aikataulu täsmentyy Q2/2018.

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.



Toimitilarakentaminen

Tammi-maaliskuu 2018

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski 154,5 (164,4) miljoonaan euroon ja **tilauskanta** oli 1 065,2 (1 057,7) miljoonaa euroa.

Liikevaihdon laskuun vuoden 2017 tammi-maaliskuuhun nähden vaikuttaa ennen kaikkea se, että moni suuri poro- ja projekti, kuten kauppakeskus Niitty Espoossa ja Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskus Helsingissä, ovat valmistuneet.

Konsernin liikevaihdosta 22 prosenttia muodostuu sairaalarakentamisesta. SRV:llä on parhaillaan rakenteilla useita suuria sairaalaprosjekteja, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova, Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennus, Helsingissä sijaitseva Uusi lastensairaala ja HUS:n Siltasairaala, jonka rakentaminen käynnistyi vuoden 2018 alussa.

Kauppakeskusrakentaminen on noin 16 prosenttia konsernin liikevaihdosta. SRV rakentaa parhaillaan kahta omakehitteistä kauppakeskushanketta, eli REDIn kauppakeskusta Helsingissä ja kauppakeskus Karusellia Keravalla. Liikevaihdossa näkyy myös kauppakeskus Ainoan rakentaminen, joka on osa Espoon Tapiolan keskustan uudistamista.

SRV:llä on parhaillaan käynnissä useita allianssihankeita, joiden liikevaihto on noin 8 prosenttia konsernin liikevaihdosta. Näissä hankkeissa on lisäansaintamahdollisuudet normaalin peruskatetason lisäksi. Käytännössä SRV voi saada lisäansaintaa, jos kohde valmistuu tavoitetta alhaisemmilla kustannuksilla, rakennus valmistuu aikataulussa tai sitä nopeammin, ja jos laadulliset kriteerit täyttyvät.

SRV rakentaa parhaillaan useampaa oppilaitosta, kuten Jätkäsaaren peruskoulua ja Helsingin Otaniemeen nousevan Aalto-yliopiston käyttöön tulevia tiloja. Lisäksi SRV on sopinut Maskussa olevan Kurittulan koulun rakentamisesta. Katsauskauden jälkeen Kirkkonummen palvelujaosto hyväksyi SRV:n tarjouksen Jokirinteen uuden oppimiskeskuksen rakentamisesta Kirkkonummelle. SRV:n tarjous sisälsi oppimiskeskuksen kiinteistön rakentamisen ja rakennuksen ylläpidon 10 vuoden ajaksi noin 39 miljoonalla eurolla. Kyse on elinkaarimallista, joka on Suomessa vielä suhteellisen uusi rakennusprojektien toteutustapa. Siinä yksityinen yritys vastaa kokonaisuutena julkisen hankkeen toteutuksesta sekä rakennuksen huoltamisesta. Jokirinteen koulua koskeva sopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun jaoston päätös on lainvoimainen.

SRV:llä on kehitysvaiheessa useita hankkeita, jotka tulevat tilauskantaan myöhemmin vuonna 2018. Vuoden 2017 aikana allekirjoitettiin sopimus Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosasta sekä terminaali 2:n uudistustyöstä. Hanke tulee tilauskantaan Finavian tehtyä kohteesta rakentamispäätöksen, arvioiden mukaan vuoden 2018 jälkimmäisellä puoliskolla.

Tampereen Kansi ja Areena -hankkeissa tullaan vuonna 2018 tilauskantaan kirjaamaan arviolta noin 87 miljoonaa euroa 1. vaiheen lopullisten urakasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä.

■ REDIn kauppakeskus

REDIn kauppakeskus on SRV:n omakehitteinen hanke, jonka sijoittajaryhmään kuuluvat SRV:n lisäksi Ilmarinen, OP-ryhmä ja LähiTapiola. Hankkeen rakennustyöt etenevät aikataulussaan. Pysäköintilaitos on jo lähes valmis, ja 20. syyskuuta avautuvan kauppakeskuksen tilojen vuokraus etenee. Maaliskuun 2018 lopussa tiloista oli sitovasti vuokrattu yli 70 prosenttia laskettuna tavoitevuokratasosta, huhtikuussa 2018 vuokrausaste oli 73 prosenttia. Lisäksi lähes kaikista lopuista liiketiloista käydään parhaillaan vuokraneuvotteluita. REDIn-kauppakeskuksen odotetaan tavoittavan yli 12 miljoonaa kävijää ensimmäisenä kokonaisuutena toimintavuotenaan.



■ Tampereen Kansi ja Areena

Tampereen ydinkeskustaan, rautatien päälle rakennettava Kansi ja Areena -hanke sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Lisäksi sopimuskokonaisuuteen kuuluvat erillisinä rakennettavat Ranta-Tampellan asuntokohteet.

Hankkeen toteutuminen varmistui lopullisesti tammikuussa 2018 ja työmaalla tehdään parhaillaan porapaalutusta ja sähköratamuutostöitä. Hankkeen kokonaisarvoksi on tarkentunut noin 550 miljoonaa euroa. SRV:n tilauskantaan vuonna 2017 kirjatun osuuden arvo 1. vaiheen sopimuksista on noin 210 miljoonaa euroa. Vuonna 2018 SRV:n tilauskantaan tullaan kirjaamaan vielä arviolta noin 87 miljoonaa euroa lopullisten urakasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä. Hankkeen 1. vaiheen rakentamisen tuloutuminen jakautuu vuosille 2018–2022. Rakentamisen mukaan tuloutuvasta rakentamisen katteesta eliminoidaan SRV:n omistusosuutta vastaava osuus.

■ Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan Helsingin Jätkäsaareen puukaupunkikorttelia Wood Cityä, jossa on toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettavaa kerrostaloa. Lisäksi kortteliin tulee pysäköintitalo. Wood Cityn asuntojen aikataulu täsmentyy vuoden 2018 toisen neljänneksen aikana, kun projektin osapuolten kanssa on sovittu puurakenteiden ongelmista aiheutuneiden korjaustöiden vaikutuksista kokonaisaikatauluun.

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

■ Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojekti

SRV tiedotti vuonna 2015 lähtevänsä mukaan Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojektin rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta hankkeesta vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja 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 täsmentyvällä tavalla. Tähän liittyvät neuvottelut SRV:n roolista jatkuvat, ja niiden sisältö ja aikataulu tarkentuvat myöhemmin.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti	Sijainti	SRV kokonais- urakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Valmistumis- aika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
REDI, kauppakeskus ja pysäköinti	Helsinki	390	Kauppa, pysäköinti	90	Q3/2018
Aleksintori/Karuselli	Kerava	*	Kauppa	57	Q4/2018
Kansi ja Areena, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Julkinen	13	Q3/2021
Kansi ja Areena, monitoimiareena**	Tampere	*	Kauppa	2	Q3/2021

Kansi ja Areena, areenahotelli**	Tampere	*	Kauppa	0	Q3/2021
-------------------------------------	---------	---	--------	---	---------

TOIMITILAURAKAT

Keski-Suomen Sairaala Nova	Jyväskylä	290	Julkinen	28	Q3/2020
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	1	Q4/2022
TAYS etupiha	Tampere	170	Julkinen	60	Q2/2019
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2	Espoo	100 +	Kauppa	16	Q1/2020
Aalto-yliopisto	Espoo	76	Julkinen	75	Q2/2018
Kehä 1 Keilaniemi	Espoo	49	Julkinen	74	Q2/2019
Kaitaan metroaseman louhinta	Espoo	32	Julkinen	99	Q1/2018
Yliopiston saneeraus	Lappeenranta	91	Julkinen	78	Q4/2018
HDC TeliaSonera	Helsinki	*	Teollisuus	83	Q2/2018
Uusi lastensairaala	Helsinki	*	Julkinen	91	Q2/2018
Autokeskus Konala	Helsinki	*	Kauppa	37	Q2/2019
Jätkäsaaren peruskoulu	Helsinki	*	Julkinen	16	Q3/2019
Hotelli Marriot	Tampere	*	Kauppa	1	Q2/2019

Tilanne 31.3.2018

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

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

Toimitilahankkeet, jotka merkitään tilauskantaan katsauskauden jälkeen

Projekti	Sijainti	SRV kokonais- urakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Sopimuksen vaihe	Tilau- kannassa (arvio)
TOIMITILAURAKAT					
Wood City	Helsinki	*	Kaupallinen	Kaupan toteutumisen edellytyksenä ovat lopulliset sopimukset, jotka allekirjoitetaan arviolta vuoden 2018 toisella neljänneksellä.	Q2/2018
Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosan ja terminaali 2:n uudistustyö	Vantaa	**	Kaupallinen	SRV on valittu mukaan Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosan ja T2:n edusta-alueen muutostöiden allianssiurakkaan (6/2017). Suunnitelmien toteutuminen on ehdollinen Finavian investointipäätöksille.	H2/2018



Kansi ja Areena	Tampere	87	Kaupallinen	Noin 550 miljoonan euron arvoisen hankkeen toteutuminen varmistui lopullisesti tammikuussa 2018. Vuonna 2018 SRV:n tilauskantaan tullaan kirjaamaan vielä arviolta noin 87 miljoonaa euroa 1. vaiheen lopullisten urakkasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä.	H2/2018
-----------------	---------	----	-------------	---	---------

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

Kansainvälinen liiketoiminta

SRV:n kansainvälinen liiketoiminta muodostuu tällä hetkellä pääosin kauppakeskusten operoinnista Venäjällä.

Toimintaympäristö

Venäjän kasvaneista ulkoisista ongelmista huolimatta maan talous on kehittynyt melko positiivisesti. Öljyn hinnan viime syksyn nousu on tukenut maan taloutta ja inflaatio on pysynyt kurissa. Rosstatin mukaan kotitalouksien kulutuksen elpyminen nopeutui viime vuoden toisella puoliskolla yli neljään prosenttiin, ja viennin määrän kasvu yltyi noin viiteen prosenttiin. Vuonna 2018 Venäjän talouden odotetaan kasvavan noin 1,5 – 2 prosenttia kotimarkkinoiden ostovoiman vahvistuessa. Myös investoinnit ovat lisääntymässä.

Yhdysvaltojen uusien pakotteiden sekä maiden kiristyneiden jännitteiden lisääntyminen Syyriassa ovat hermostuttaneet Moskovon pörssiä sekä laskeneet ruplan kurssia suhteessa euroon. Hermostuneisuus markkinoilla jatkunee lähiaikoina, mutta ilman uusia ongelmia tilanne rauhoittunee. Keskeisimpiä riskejä Venäjän talouden elpymiselle ovat öljyn hinnan lasku ja keskuspankin rahatilanteen kiristyminen sekä ongelmien pitkittyminen ja kasvaminen edelleen länsimaiden kanssa. (Lähde: Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos BOFIT)

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1–3/ 2018	1–3/ 2017	muutos	muutos, %	1–12/ 2017	edelliset 12 kk
Liikevaihto	1,7	4,4	-2,7	-61,0	18,0	15,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-4,2	4,4	-8,6		-13,0	-21,6
- josta valuuttavoitot/-tappiot	-3,1	5,4	-8,6		-9,2	-17,7
Valuuttasuojaukset	-0,5	-0,9	0,3		-2,5	-2,2
Operatiivinen liikevoitto *)	-1,8	-1,4	-0,4		-6,7	-7,1
Operatiivinen liikevoitto, %	-102,7	-31,4			-37,4	-46,5
Liikevoitto	-5,4	3,2	-8,6		-18,4	-27,0
Liikevoitto, %	-314,6	71,3			-102,3	-176,8
Tilaukanta	19,0	30,6	-11,6	-37,9	21,2	
*) valuuttamuutosten nettovaikutus	-3,7	4,6	-8,2		-11,7	-19,9



Tammi-maaliskuu 2018

Kansainvälisen liiketoiminnan **liikevaihto** laski 1,7 miljoonaan euroon (4,4). Liikevaihdon lasku oli odotettua, sillä valtaosa kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdosta on aiemmin muodostunut kauppakeskusten rakentamisesta. Tammi-maaliskuun liikevaihdossa näkyvät enää kauppakeskusten viimeistely- ja sistustustyöt sekä Viipurissa sijaitsevien kerrostalojen asuntomyynti.

Kansainvälisen liiketoiminnan **operatiivinen liikevoitto** laski -1,8 (-1,4) miljoonaan euroon. Osakkuusyritysten omistamien kauppakeskusten vuokrausasteet ja vuokratuotot paranivat, mutta tulosta rasittivat kauppakeskusten avautumisen jälkeen muodostuvat, tuottoja suuremmat operointi- ja rahoituskustannukset. Rakennusaikana lainojen korkokulut aktivoidaan, mutta kauppakeskusten valmistuttua korkokulut esitetään täysimääräisenä kiinteistön omistavan yhtiön tuloksessa.

Kansainvälisen liiketoiminnan **liikevoitto** laski -5,4 (3,2) miljoonaan euroon. Liikevoittoa laski ennen kaikkea ruplan heikentynyt kurssi, ja valuuttamuutosten nettovaikutus oli -3,7 (4,6) miljoonaa euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta ruplaksi sekä suojauskustannuksista. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdellessa.

Liikevoittoon sisältyvä SRV:n **osuus osakkuusyritysten** tuloksista oli -4,2 (4,4) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten tulos heikkeni ennen kaikkea ruplan heikentyneen kurssin seurauksena.

Kansainvälisen liiketoiminnan **tilauskanta** laski 19,0 (30,6) miljoonaan euroon. Tilauskannan lasku selittyy sillä, ettei uusia projekteja ole aloitettu.

Kauppakeskukset

■ Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitsevan kauppa- ja viihdekeskus Pearl Plazan asiakasmäärä laski hieman hieman tammi-maaliskuussa vertailukauteen nähden. Asiakasmäärien lasku oli kuitenkin selvästi pienempi kuin yleisesti Pietarissa. Katsauskauden jälkeen huhtikuussa Pearl Plazan kävijämäärä on taas selvästi noussut vuoden 2017 huhtikuuta korkeammalle tasolle.

Pearl Plaza menestyy erinomaisesti myös liiketilojen vuokrauksen suhteen, sillä se on yhä täyteen vuokrattu. Ruplamääräinen myynti kasvoi edelleen verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. SRV tiedotti helmikuussa 2018 selvittävänsä Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä.

■ Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömään läheisyyteen toteutettu Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016, ja se on ollut viime vuodet SRV:n suurprojekti Pietarissa. Okhta Mallin vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli maaliskuun lopussa noin 87, ja Okhta Mallin odotetaan olevan täyteen vuokrattu tämän vuoden loppuun mennessä. Kauppakeskuksen liikkeistä oli maaliskuun lopussa auki noin 83 prosenttia.

■ 4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. 4Daily on ainoa vuonna 2017 Moskovassa avautunut kauppakeskus. Kauppakeskuksen tiloista oli maaliskuun lopussa vuokrattu noin 69 prosenttia, jonka lisäksi aiesopimuksia sekä varauksia oli 8 prosentista.



Muut kohteet

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Etmian vuokrausaste nousi alkuvuodesta viisi prosenttiyksikköä ollen maaliskuun lopussa noin 91 prosenttia.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 3/2018, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Corporation 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokrasopimukset 100
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö- sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokrasopimukset 87 Aiesopimukset ja varaukset 2
4Daily, kauppa- keskus, Moskova	Vicus 26,26 SRV 18,68 Blagosostoyanie 55,06	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 69 Aiesopimukset ja varaukset 8

*Russia Investin osakkaat ovat suomalaisia instituutiosijoittajia. Omistajia ovat Ilmarinen, Sponda, SRV ja Onvest.

Rakenteilla olevat kohteet

Papula, Viipuri

SRV rakentaa Viipurin pohjoispuolella sijaitsevaan Papulan kaupunginosaan kerrostaloasuntoja. Kaksi kerrostaloa käsittävän Papulan ensimmäisen vaiheen kaikki asunnot on myyty. Toisen vaiheen molemmat kerrostalot valmistuivat tammikuussa 2017. Yhteensä 110 asunnosta oli myyty tai varattu maaliskuun lopussa 82 asuntoa.

Venäjän liiketoiminnan näkymät

SRV keskittyy Venäjällä jo rakennettujen kohteiden vuokraukseen, operointiin sekä operointitoiminnan kehittämiseen. Kauppakeskusmarkkinassa on edelleen valtava potentiaali, sillä pakotteet ja ruplan heikko kurssi vaikuttavat siten, ettei keskiluokka matkusta entiseen tapaan ulkomaille. Tämän vuoksi kulutus keskittyy kotimaahan. Venäjällä on vähän moderneja kauppakeskuksia väkilukuun nähden. Esimerkiksi Länsi-Euroopassa on kaksi kertaa enemmän kauppakeskuksia asukasta kohden kuin Venäjällä.

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

Venäjän kiinteistömarkkina on aktivoitumassa usean hiljaisen vuoden jälkeen, ja vuonna 2017 Venäjällä toteutettiin useampi suuri kiinteistökauppa.

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. SRV tiedotti helmikuussa 2018 selvittävänsä Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä.

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. 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 Oyj: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 suunnittelu eteni, kun asemakaavaehdotusta käsiteltiin tammikuussa 2018 Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Kaupunki kaavaillee Säterinkulmaan asuntoja noin 800 asukkaalle.

Muut hankkeet

■ Lapinmäentie

Helsingin Munkkivuorella sijaitseva Lapinmäentie-hanke etenee hyvin, ja töitä Lapinmäentien alueen kehittämiseksi jatketaan elokuussa 2016 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Alueelle on suunnitteilla seitsemän uutta asuintornia säilytettävän A-tornin lisäksi. A-tornin osalta selvitetään parhaillaan erilaisia konseptivaihtoehtoja, ja kohteeseen voi sijoittua esimerkiksi kaupan ja palveluiden tiloja sekä toimistotiloja. Pohjola-talona tunnetun kohteen purkulupa sai lainvoiman joulukuussa 2017, ja parhaillaan kohteessa tehtävät purkutyöt ovat loppuvaiheessa.

■ 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 mynnistä. Päätöksen jälkeen Helsingin kaupunki alkoi valmistella asiaa uudestaan ja Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi katsauskauden jälkeen 11. huhtikuuta Bunkkerin myynnin SRV:lle kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti. Päätös ei ole vielä lainvoimainen.

Tonttivaranto 31.3.2018	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	133	381	702	1 216
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	99	228	0	327

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

Tonttivarannon m²-määrä väheni noin 2 000 m² (0,2 %) 31.12.2017 verrattuna.



Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. eur	31.3.2018	31.3.2017	Muutos %	31.12.2017
Omaravaisuusaste, %	32,5	36,4	-10,7	35,5
Velkaantumisaste, %	134,3	103,4	29,9	105,0
Oma pääoma	264,6	300,8	-12,0	283,4
Sijoitettu pääoma	650,0	653,0	-0,5	604,5
Korollinen nettovelka	355,4	311,0	14,3	297,6
Korollinen velka	382,2	352,2	8,5	321,1
- josta lyhytaikaista velkaa	130,4	77,0	69,4	150,3
- josta pitkäaikaista velkaa	251,8	275,2	-8,5	170,8
Rahavarat	26,8	41,2		23,5
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmius- limiittejä ja tililimiittisopimuksia	122,0	121,3	0,6	122,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	12,0	32,0	-62,4	18,0

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 160,8 miljoonaa euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 26,8 miljoonaa euroa. Sitovien käyttämättömien maksuvalmiuslimiittien, tililimiittisopimusten ja nostettavissa olevien projektilainojen määrä on 134,0 miljoonaa euroa. Lisäksi 100,0 miljoonan euron yritystodistusohjelman ei-komittoidusta limiitistä oli käyttämättä 13,5 miljoonaa euroa.

Maaliskuussa SRV teki vapaaehtoisen takaisinostotarjouksen joulukuussa 2018 erääntyvän 75 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjan haltijoille, jonka perusteella 47,4 miljoonaa euroa saatiin lunastettua ennenaikaisesti takaisin. Samanaikaisesti SRV laski liikkeeseen uuden 75 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on neljä vuotta ja kiinteä vuosikorko 4,875 prosenttia. Laina on listattu Helsingin ja Frankfurtin pörssiin. Uusi laina käytetään vanhan lainan takaisinmaksamiseen, osin jo maaliskuisen ostotarjouksen yhteydessä, ja osin lainan eräpäivänä joulukuussa 2018.

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

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 355,4 (311,0) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 44,4 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 73,2 (74,3) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli -48,6 (-52,0) miljoonaa euroa ja investointien nettorahavirta -2,7 (-0,9) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti erityisesti keskeneräisen tuotannon kasvaminen Suomessa.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -3,4 (0,0) miljoonaa euroa. Nettorahoituskuluihin vaikutti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon muuttuminen 0,1 miljoonaa euroa positiivisemmaksi (0,5) ja keskeneräiseen tuotantoon tehty korkoaktivoinnit. Kymmenvuotisen korkotason noustessa nykytasosta, kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Korkokuluja



aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,3 (0,7) miljoonaa euroa. Valuuttakurssitappiot rahoituskuluissa olivat -0,5 (1,6) miljoonaa euroa. Nettorahoituskustannuksia lisäsi kertaluonteisesti 1,9 miljoonaa euron ennakainen joukkovelkakirjan takaisinlunastus.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 77,1 (31,2) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1-projektiin ja Tampereen Kansi ja Areena -projektiin.

SRV altistuu sen venäläisten tytäryhtiöiden kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -1,4 miljoonaa euroa (8,8) johtuen Venäjän ruplan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen -0,5 miljoonan euron (1,6) valuuttakurssitappioiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssitappioita -3,1 miljoonaa euroa (5,4), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssitappioita kasvatti suojauksesta aiheutunut -0,5 (-0,9) miljoonan euron kustannus.

Henkilöstö

Henkilöstö segmenteittäin	31.3.2018	31.3.2017	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.3.2018, %	31.3.2017
Suomen liiketoiminta	869	825	78	853
Kansainvälinen liiketoiminta	148	185	13	156
Muut toiminnot	97	94	9	99
Konserni yhteensä	1 114	1 104	100	1 108

SRV:n henkilöstömäärä on kasvanut hieman. Alkuvuonna 2018 SRV:llä työskenteli keskimäärin 1 109 (1 099) henkilöä. Katsauskauden päättyessä Suomen liiketoiminnassa työskenteli 869 (825) henkilöä ja kansainvälisessä liiketoiminnassa 148 (185) henkilöä. Konsernitoiminnoissa ja SRV Kalusto Oy:ssä työskenteli 97 (94) henkilöä.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena vuoden 2017 vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta annetaan vuoden 2017 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät REDI-hankkeeseen, Venäjän talouteen ja ruplan kurssiin. SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euroon olisi raportointitietokellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin 10 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssimuutos vaikuttaisi SRV:n tulokseen noin 10 miljoonaa euroa.

SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Osa SRV:n venäläisten osakkuusyhtiöiden lainoista muuttui alkuvuoden aikana ruplamääräisiksi, mikä pienensi SRV:n kurssiriskiä. Jäljelle jäävää kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.



Toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi liiketuloksen ohella ”operatiivisen liikevoiton”, joka eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot, ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2018. Kokous vahvisti tilinpäätöksen sekä myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2017.

Osingonjako

Osingon määräksi vahvistettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 0,06 euroa osakkeelta. Osingon täsmäytyspäivä oli 22.3.2018, ja osingot maksettiin 29.3.2018.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi (6) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen KTM **Minna Alitalo**, VTM, eMBA **Juhani Elomaa**, DI **Juhani Hintikka**, VT, oikeustieteen tohtori h.c. **Olli-Pekka Kallasvuo**, DI **Ilpo Kokkila** ja DI **Timo Kokkila**. Ilpo Kokkila valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

Tilintarkastaja

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2019 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii Samuli Perälä, KHT.

Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Osakkeiden hankkiminen alentaa yhtiön jakokelpoista omaa pääomaa.

Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 6 049 957 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 6 049 957 osaketta, joka on 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista.

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

Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä.

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



Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 23.3.2017 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytyminen ja valiokuntien kokoonpanot

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 20.3.2018. Hallitus valitsi varapuheenjohtajan ja valiokuntiensa jäsenet toimikaudeksi, joka jatkuu vuoden 2019 varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuo.

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

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.3.2018 yhteensä 7 158 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä oli 31.3.2018 2,90 euroa (4,40 euroa 31.3.2017, muutos -34 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,12 euroa ja alin 2,83 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 3,72 euroa. 31.3.2018 osakkeiden markkina-arvo oli 173 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 1,7 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 5,9 miljoonaa euroa.

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

Taloudelliset tavoitteet

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjaavat helmikuussa 2018 vahvistetut strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2018–2022:

- Nopean liikevaihdon kasvuvaiheen jälkeen tavoitellaan ensisijaisesti vuosittaisen operatiivisen liikevoiton kasvattamista
- Operatiivinen liikevoittomarginaali nousee 8 prosenttiin. Tavoitteesta 6 prosenttiyksikköä syntyy rakentamisen tuloksesta ja 2 prosenttiyksikköä kauppakeskusten vuokratuotoista osana osakkuusyhtiöiden tulosta.
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä
- Sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 12 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa
- Pidemmän aikavälin tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu maltilliseen ja vakaaseen talouskasvuun Suomessa sekä Venäjän talouden lievään vahvistumiseen ja vakiintumiseen. Lisäksi se edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden kasvua. Operointivaiheessa olevista kauppakeskuksista pyritään luopumaan



markkinatilanteen salliessa. Venäjän hankkeiden kehittämistä jatketaan, ja niitä voidaan aloittaa konsernin pääomarakenteen salliessa ja kohteiden taloudellisten kriteerien täyttyessä.

Kannattavuustavoitteisiin pääseminen edellyttää lisäksi oman toiminnan tehostamista sekä tulevien hankkeiden entistä tarkempaa valikointia niiden kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta.

Näkymät vuodelle 2018

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2018 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa ruplan kurssikehitys, SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. Suurin hankkeista on Kalasataman REDI-hanke.

Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2018 aikana vähemmän kuin vertailuvuonna. Vuoden 2018 aikana arvioidaan valmistuvan 526 asuntoa (782 asuntoa vuonna 2017). Vaikka asuntoja valmistuu vuonna 2018 vertailuvuotta tasaisemmin, merkittävä osa liikevoitosta muodostuu edelleen toisella vuosipuoliskolla. Lisäksi vuoden 2018 tulokseen vaikuttavat eräiden jo käynnissä olevien hankkeiden ennakoitua alhaisempi kate.

Konsernin koko vuoden 2018 liikevaihdon arvioidaan laskevan vuoteen 2017 verrattuna (liikevaihto 1 114,4 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan alenevan vuoteen 2017 verrattuna (operatiivinen liikevoitto 27,0 milj. euroa). Yhtiö uskoo poikkeuksellisen vuoden 2018 jälkeen saavuttavansa strategian mukaisen tulostason vuoden 2022 loppuun mennessä.

Espoo 25.4.2018

Hallitus

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

Lisätietoja:

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

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

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

Q1

26.4.2018 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-3/ 2018	1-3/ 2017	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	215,7	223,7	1 114,4	1 106,4
Operatiivinen liikevoitto ^{*) 1)}	-5,1	2,7	27,0	19,2
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	-2,4	1,2	2,4	1,7
Liikevoitto	-8,8	7,3	15,3	-0,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-4,1	3,3	1,4	-0,1
Tulos ennen veroja	-12,2	7,3	4,6	-14,8
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-5,6	3,3	0,4	-1,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-10,5	6,4	6,0	-10,9
Oman pääoman tuotto, %	-15,7	8,8	2,0	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-5,2	6,5	3,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, rakentaminen ¹⁾	-2,2	15,3	7,4	
Sijoitetun pääoman tuotto, kiinteistökehitys ¹⁾	-6,1	6,6	-4,8	
Sijoitettu pääoma	650,0	653,0	604,5	
Sijoitettu pääoma, rakentaminen ¹⁾	327,1	288,6	276,6	
Sijoitettu pääoma, kiinteistökehitys ¹⁾	322,9	364,3	327,9	
Omavaraisuusaste, %	32,5	36,4	35,5	
Korollinen nettovelka	355,4	311,0	297,6	
Velkaantumisaste, %	134,3	103,4	105,0	
Tilaukanta	1 653,0	1 722,0	1 547,9	
Uudet sopimukset	284,4	155,4	771,4	900,4
Henkilöstö keskimäärin	1 109	1 099	1 134	
Osakekohtainen tulos, euroa	-0,19	0,09	0,05	-0,24
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa	-0,19	0,09	0,05	-0,24
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	4,47	5,08	4,78	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	3,72	4,32	4,03	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,06	0,10	0,10	
Osinko tuloksesta, %	neg.	105,3	209,9	
Efektiivinen osinkotuotto, %	2,1	2,3	2,8	
Hinta/voitto -suhde	neg.	46,3	75,6	
Osakkeen kurssikehitys:				
Kurssi kauden lopussa, euroa	2,90	4,40	3,60	
Keskikurssi, euroa	3,41	4,94	4,60	
Alin kurssi, euroa	2,83	4,17	3,52	
Ylin kurssi, euroa	4,12	5,74	5,74	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	172,8	262,2	214,5	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	1 731	1 705	6 362	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	2,9	2,9	10,7	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	59 581	59 478	59 540	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl	59 581	59 478	59 540	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	59 581	59 581	59 581	
*)Valuuttamuutosten nettovaikutus	-3,7	4,6	-11,7	-19,9

1) 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 osavuositarkastuksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

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

SRV raportoi osavuositarkastuksessa rakentamisen ja kiinteistökehitys -liiketoimintojen sijoitetut pääomat sekä niiden tuotto prosentit

SRV:n liiketoiminnot luonteensa mukaan muodostuvat itse rakentamisesta - ja siihen liittyvästä kiinteistökehityksestä sekä omiin hankkeisiin sijoittamisesta. Nämä kaksi liiketoimintoa ovat luonteeltaan erilaisia, jonka johdosta yhtiöstä on perusteltua ryhtyä antamaan lisätietoa näiden sijoitetusta pääomasta ja sen tuotosta. Rakentaminen liiketoiminto käsittää kaiken rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen.

Kiinteistökehitys liiketoiminto muodostuu toimitilahankkeista, joissa yhtiö on sijoittajana ja hankkeet tullaan lähtökohtaisesti myymään vasta vuosia valmistumisen jälkeen kun kiinteistö on saavuttanut normaalin käyttöasteen ja tason. Kiinteistökehitystoiminnossa raportoidaan keskeneräiset ja valmiit toimitilakohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, jotka tullaan itse kehittämään ja varsinainen tulonodotus tulee kehittämisen kautta, raportoidaan osana kiinteistökehitystä.

Toiminnoille on kohdistettu kaikki oleelliset tase-erät sekä operatiivisen toiminnon kulut. Liiketoiminnot yhteensä laskettuna näiden välinen rakentamisen kate-eliminointi huomioiden muodostuu konserni. Liiketoimintajako kuvaa hyvin yhtiön pääomatarpeita ja kannattavuustasoa. Rakentaminen liiketoiminnon tulos on tasaisen kannattavaa, sitoutuneen pääoman tarve on pienempää ja kiertonopeus suurempaa. Kiinteistökehitys sitoo enemmän ja pidemmäksi aikaa pääomia. Rakentaminen liiketoiminnossa liikevaihto ja tuotot realisoituvat nopeammin kun vastaavasti kiinteistöliiketoiminnassa tuotot tulevat pääosin vasta kun kohde realisoidaan.

Q1

26.4.2018 klo 8.30

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Q1

26.4.2018 klo 8.30

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Liikevaihto	215,7	339,0	267,8	283,9	223,7
Liikevoitto	-8,8	11,2	7,2	-10,3	7,3
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-3,4	-1,8	-3,8	-5,0	0,0
Tulos ennen veroja	-12,2	9,3	3,3	-15,3	7,3
Tulouttamaton tilauskanta 1)	1 653,0	1 547,9	1 535,7	1 594,6	1 722,0
Uudet sopimukset	284,4	313,0	162,6	140,5	155,4
Tulos/osake, eur	-0,19	0,18	0,04	-0,26	0,09
Oma pääoma/osake, eur 1)	3,72	4,03	3,88	3,84	4,32
Osakkeen päättöskurssi, eur 1)	2,90	3,60	4,41	4,99	4,40
Omavaraisuusaste, % 1)	32,5	35,5	34,0	33,5	36,4
Korollinen nettovelka 1)	355,4	297,6	338,7	310,3	311,0
Velkaantumisaste, % 1)	134,3	105,0	123,4	114,4	103,4

1) Kauden lopussa

Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Suomen liiketoiminta	213,9	336,7	263,2	276,9	219,3
- toimitilarakentamisen osuus	154,5	198,6	173,0	180,1	164,4
- asuntorakentamisen osuus	59,3	138,1	90,2	96,8	54,8
Kansainvälinen liiketoiminta	1,7	2,3	4,2	7,0	4,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,1	0,0	0,4	0,0	0,0
Konserni yhteensä	215,7	339,0	267,8	283,9	223,7

Liikevoitto (milj. euroa)	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Suomen liiketoiminta	-3,7	18,2	9,7	5,7	5,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-5,4	-5,2	-2,4	-14,0	3,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,4	-1,8	-0,1	-2,1	-0,8
Konserni yhteensä	-8,8	11,2	7,2	-10,3	7,3

Liikevoitto %	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Suomen liiketoiminta	-1,7	5,4	3,7	2,1	2,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-314,6	-222,5	-57,5	-199,6	71,3
Konserni yhteensä	-4,1	3,3	2,7	-3,6	3,3

Q1

26.4.2018 klo 8.30

Tilaukanta (milj. euroa)	31.3.18	31.12.17	30.9.17	30.6.17	31.3.17
Suomen liiketoiminta	1 634,0	1 526,7	1 513,9	1 570,7	1 691,3
- toimitilarakentamisen osuus	1 065,2	920,3	850,6	950,0	1 057,7
- asuntorakentamisen osuus	568,7	606,4	663,3	620,7	633,7
Kansainvälinen liiketoiminta	19,0	21,2	21,7	23,9	30,6
Konserni yhteensä	1 653,0	1 547,9	1 535,7	1 594,6	1 722,0
- josta myyty osuus	1 399	1 273	1 251	1 309	1 437
- josta myymätön osuus	254	275	284	286	285

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. euroa)					
	31.3.18	31.12.17	30.9.17	30.6.17	31.3.17
Urakat ja neuvottelu-urakat	150	179	195	166	196
Rakenteilla, myyty tuotanto	185	161	195	180	164
Rakenteilla, myymätön tuotanto	214	241	241	232	243
Valmis, myymätön tuotanto	20	25	34	43	30
Asuntorakentaminen yhteensä	569	606	663	621	634

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)					
	31.3.18	31.12.17	30.9.17	30.6.17	31.3.17
Suomen liiketoiminta	388,7	368,4	383,2	347,6	342,9
Kansainvälinen liiketoiminta	231,2	241,7	239,5	241,4	270,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	30,0	-5,6	12,1	28,0	40,0
Konserni yhteensä	650,0	604,5	634,9	617,0	653,0

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	1-3/2018	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017
Asuntomyynti yhteensä	197	253	543	475	356
-Omaperusteinen tuotanto	129	208	249	260	266
-Sijoittajamyynti ²⁾	68	45	294	215	90
Omaperusteinen tuotanto					
-asuntoaloitukset	43	172	248	316	282
-valmistuneet	61	319	200	221	42
-tuloutuneet asunnot	70	362	213	174	76
-valmiit myymättömät ¹⁾	59	68	111	124	77
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	3 211	3 254	3 346	3 098	2 894
- urakat ¹⁾	504	504	424	458	586
- neuvottelu-urakat ¹⁾	293	293	363	472	164
- sijoittajamyynti tuotanto ^{1) 2)}	1 360	1 385	1 340	997	1 068
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	1 054	1 072	1 219	1 171	1 076
-josta myydyt ¹⁾	661	602	756	720	634
-josta myymättömät ¹⁾	393	470	463	451	442

1) kauden lopussa

2) sijoittajamyynti, neuvottelu-urakointi

Q1

26.4.2018 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.3.2018

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

1) Osavuositarkastus 1.1. – 31.3.2018

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastus tiedotteen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuosittain päätöksessään 2017 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2018 alkaen ottanut käyttöön vuosittain päätöksen 2017 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat.

Muutokset laadintaperiaatteissa

IFRS 15

SRV soveltaa 1.1.2018 alkaen IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardia. Standardi korvasi tavaroiden ja palveluiden myyntiä koskevan IAS 18:n ja pitkäaikaishankkeita koskevan IAS 11:n.

SRV on soveltanut standardia takautuvasti ja oikaissut vuoden 2017 taloudelliset luvut vertailukelpoisiksi. Omakehiteiden ja –perusteiden kohteiden erillisen rahoituskomponentin käsittelytavan muutos aiheutti -1,7 miljoonan euron suuruisen liikevaihdon vähennyksen ja rahoituserien korkokulujen pienentymisen. Oikaistut vertailutiedot löytyvät 26.4.2018 julkaistusta tiedotteesta.

Uuden standardin peruseriaatteena on, että myyntituotot kirjataan, kun tavaraa tai palvelua koskeva määräysvalta siirtyy asiakkaalle – aiemmin myyntituotot kirjattiin, kun tavaraa tai palvelua koskevat riskit ja edut siirtyivät asiakkaalle. Asiakas saa määräysvallan, kun se pystyy ohjaamaan tavaroiden tai palvelun käyttöä ja saamaan siihen liittyvän hyödyn.

Konsernin johto on ennen standardin voimaantuloa arvioinut standardin vaikutuksia eri projektityyppien myyntituottojen kirjaamiseen. Lisätietoja IFRS 15 –standardiin siirtymisestä ja sen vaikutuksista löytyy SRV:n tilinpäätöksestä vuodelta 2017, sivuilta 26 ja 27.

Urakkahankkeiden ja omakehiteiden toimitila- ja asuntohankkeiden sekä omakehiteiden hankkeiden tontin myyntituotot osatuloutetaan valmiusasteen mukaisesti aikaisempien standardien tapaan. Tontin tulouttamisen ajankohta arvioidaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti.

Omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden myyntituotot tuloutetaan määräysvallan siirryttyä, aikaisempien standardien tapaan.

Myyntituotot kirjataan aiemmasta käytännöstä poiketen sopimuksissa, joissa on erillisiä suoritevelvoitteita. Myyntituottojen kirjaamisessa huomioitavien suoritevelvoitteiden määrä saattaa kasvaa tilanteissa, joissa sopimus kattaa myös muita kuin rakentamispalveluita (autopaikka tai muuttopalvelu). Autopaikka ja muuttopalvelu katsotaan erillisiksi suoritevelvoitteiksi. Tyypillisesti erilliset lisäpalvelut (muuttopalvelu) ja autopaikka luovutetaan ja tuloutetaan samanaikaisesti kuin asunto.

Q1

26.4.2018 klo 8.30

Omakehitteisten ja -perusteisten kohteisiin voi liittyä erillinen rahoituskomponentti. Näissä hankkeissa saatavarahoituksessa sovelletaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelytapaa ja tämä kirjataan myyntituottojen oikaisuksi. Konserni soveltaa IFRS 15.63 standardin mukaista "alle vuoden käytännön helpotusta" hankkeissa, joissa keskimääräinen rahoitusaika on kestoaltaan alle vuoden. Konsernilla on myös hankkeita, joissa keskimääräinen rahoitusaika on yli vuoden. Näissä hankkeissa saatavarahoituksen osalta sovelletaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelytapaa.

Myyntituottojen jakautuminen tuloutustyypeittäin esitetään osavuositarkastuksen taulukko-osassa kohdassa 7, segmenttitiedot.

IFRS 9

SRV soveltaa 1.1.2018 IFRS 9 alkaen Rahoitusinstrumentit –standardia. Uusi standardi korvasi IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen –standardin.

SRV on oikaissut avaavaan taseeseen 1.1.2018 muiden rahoitusvarojen kumulatiiviset käyvän arvon muutokset -1,1 miljoonaa euroa. Oikaisu on tehty oman pääoman sisällä arvomuutosrahaston ja kertyneiden voittovarojen välillä ja esitetään oman pääoman laskelmassa.

Standardi muuttaa rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelua ja arvostamista, arvonalentumisen määrittämistä sekä suojauslaskennan periaatteita.

Konsernissa rahoitusvaroina olevat velkakirjasijoitukset arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun silloin, kun liiketoimintamallin tavoitteena on pitää nämä sijoitukset ja kerätä kaikki sopimukseen perustuvat rahavirrat, ja kun instrumentin sopimukseen perustuvat rahavirrat koostuvat yksinomaan pääoman ja koron maksusta. Kaikki muut rahoitusvarat kirjataan ja arvostetaan konsernissa käypään arvoon tuloksen kautta.

1.1.2018 alkaen konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvarat: Jaksotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

Rahoitusvelat: Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat tai jaksotettuun hankintamenuun käyttäen efektiivisen koron menetelmää.

Uusi standardi vaikutti konsernin muiden rahoitusvarojen luokitteluun ja arvostamiseen. Muiden rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja arvostaminen tapahtuu aikaisemmin sovellettavan standardin tapaan. Konserni ei sovelta suojauslaskentaa, joten siihen liittyvillä muutoksilla ei ole vaikutusta.

Arvonalentumiset

1.1.2018 alkaen rahoitusvarojen arvonalentuminen arvioidaan odotettuihin luottotappioihin perustuen. Myyntisaamisiin tai saamisiin asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin liittyy luottotappioriski. Konserni on arvioinut, ettei olennaisia odotettuja luottotappioita näihin eriin liittyen ole. Konserni arvioi kuitenkin jatkuvasti luottotappioriskin todennäköisyyttä ja seuraa tilanteiden muuttumista.

IFRS 2

SRV soveltaa 1.1.2018 alkaen IFRS 2 'Osakeperusteiset maksut' muutos –standardia. Muutetulla standardilla ei ollut merkittävää vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

IFRS 16

Vuokrasopimukset –standardi tulee voimaan 1.1.2019 ja vaikuttaa lähinnä vuokralle ottajien kirjanpitoon, ja sen seurauksena kaikki muut vuokrasopimukset, paitsi arvoltaan pienen ja lyhytaikaiset, kirjataan taseeseen. Konserni selvittää standardin vaikutuksia.

Q1

26.4.2018 klo 8.30

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 2017 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

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

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2018	1-3/ 2017	muutos meur	muutos, %	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	215,7	223,7	-8,0	-3,6	1 114,4	1 106,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,7	-0,4	-66,6	2,4	2,0
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	23,2	20,5	2,6	12,8	1,9	4,5
Aineiden ja palveluiden käyttö	-218,7	-216,5	-2,2	1,0	-985,6	-987,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-19,1	-19,0	-0,1	0,7	-77,7	-77,8
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	-4,3	4,5	-8,8		-13,4	-22,2
Poistot ja arvonalentumiset	-0,9	-0,9	0,0	4,0	-5,7	-5,8
Liiketoiminnan muut kulut	-4,9	-5,7	0,8	-14,6	-21,0	-20,1
Liikevoitto	-8,8	7,3	-16,1		15,3	-0,7
Rahoitustuotot	1,1	2,9	-1,7	-59,8	5,3	3,6
Rahoituskulut *)	-4,6	-2,9	-1,7	60,0	-16,0	-17,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,4	0,0	-3,4		-10,7	-14,1
Tulos ennen veroja	-12,2	7,3	-19,5		4,6	-14,8
Tuloverot	1,5	-0,7	2,2		1,2	3,4
Katsauskauden tulos	-10,7	6,5	-17,3		5,8	-11,5
Jakautuminen						
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-10,5	6,4			6,0	-10,9
Määräysvallattomille omistajille	-0,2	0,1			-0,2	-0,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-0,19	0,09			0,05	-0,24
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,19	0,09			0,05	-0,24
*) josta korkojohdannaisten osuus	0,1	0,5			0,3	

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2018	1-3/ 2017	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-10,7	6,5	5,8	-11,5
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Myytavissä 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	-0,4	1,2	-1,1	-2,8
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-0,9	7,6	-7,0	-15,5
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-1,4	8,8	-8,1	-18,3
Katsauskauden laaja tulos	-12,1	15,4	-2,2	-29,7
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-11,9	15,3	-2,1	-29,2
Määräysvallattomille omistajille	-0,2	0,1	-0,2	-0,5

Q1

26.4.2018 klo 8.30

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	31.3.18	31.3.17	muutos, %	31.12.17
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	11,2	11,7	-4,6	11,0
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	1,5	1,9	-18,1	1,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	187,1	223,6	-16,3	190,5
Muut rahoitusvarat	16,0	13,9	14,8	16,0
Saamiset	0,9	0,0		0,9
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	71,7	57,5	24,7	66,8
Laskennalliset verosaamiset	13,2	9,9	34,1	11,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä	303,4	320,2	-5,3	300,2
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	433,1	447,0	-3,1	418,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	160,8	121,3	32,6	145,1
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	2,0	0,0		0,0
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,6	3,1	-48,5	1,0
Rahavarat	26,8	41,2	-34,9	23,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä	624,4	612,6	1,9	588,4
VARAT YHTEENSÄ	927,7	932,9	-0,6	888,5
Konsernitase (milj. euroa)	31.3.18	31.3.17	muutos, %	31.12.17
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	141,5	141,5	0,0	141,5
Muuntoerot	-1,5	16,8		-0,1
Arvonmuutosrahasto	0,0	-1,1		-1,1
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0	45,0	0,0	45,0
Kertyneet voittovarot	78,4	97,1	-19,3	96,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	266,4	302,4	-11,9	285,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	-1,9	-1,7	11,3	-1,6
Oma pääoma yhteensä	264,6	300,8	-12,0	283,4
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	5,1	4,0	26,6	5,1
Varaukset	8,9	7,7	16,1	8,8
Korolliset velat	251,8	275,2	-8,5	170,8
Muut velat	7,5	16,7	-54,8	17,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	273,4	303,6	-10,0	202,4
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	250,9	243,8	2,9	244,5
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,2	1,0	-79,7	0,1
Varaukset	8,2	6,7	21,8	7,8
Korolliset velat	130,4	77,0	69,4	150,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	389,8	328,5	18,6	402,8
Velat yhteensä	663,1	632,1	4,9	605,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	927,7	932,9	-0,6	888,5

Q1

26.4.2018 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2018	1-3/ 2017	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myynnistä saadut maksut	193,5	221,0	1 082,9	1 055,5
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,2	0,7	2,4	2,0
Maksut liiketoiminnan kuluista	-231,4	-261,2	-1 098,6	-1 068,8
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-37,6	-39,5	-13,2	-11,3
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,0	0,3	0,4	0,1
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-11,1	-13,7	-22,1	-19,5
Maksetut välittömät verot	0,1	1,0	2,4	1,5
Liiketoiminnan rahavirta	-48,6	-52,0	-32,5	-29,2
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,1	-0,6	-3,5	-3,9
Investoinnit sijoituksiin	0,2	0,0	-2,0	-1,9
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-1,9	0,0	-0,4	-2,2
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	0,1	-0,3	-2,6	-2,2
Myyntetyt lainat muille	0,0	0,0	0,0	0,0
Investointien rahavirta	-2,7	-0,9	-8,5	-10,3
Rahoituksen rahavirta:				
Lainojen nostot	75,4	56,6	16,9	35,7
Lainojen takaisinmaksut	-48,4	-40,4	-28,3	-36,3
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9
Yhtiölainojen muutos	17,1	32,1	14,0	-1,1
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	18,0	0,7	17,5	34,8
Maksetut osingot	-3,6	-6,0	-6,0	-3,6
Rahoituksen rahavirta	54,7	39,2	10,1	25,6
Rahavarojen muutos	3,3	-13,8	-30,9	-13,8
Rahavarat tilikauden alussa	23,5	54,6	54,6	23,5
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,0	0,4	-0,2	-0,6
Rahavarat tilikauden lopussa	26,8	41,2	23,5	9,1

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto erot	Arvon- muutos rahasto	Kerty- neet voitto varat	Yhteensä	Määräysval- lottomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
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
1.1-31.3.2017 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2017	3,1	141,5	45,0	8,0	-1,1	100,6	297,1	-1,8	295,3
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	8,8	0,0	6,4	15,3	0,1	15,4
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0	-6,0	0,0	-6,0
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,8	0,0	-0,8
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 31.3.2017	3,1	141,5	45,0	16,8	-1,1	97,1	302,4	-1,7	300,8
1.1-31.12.2017 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2017	3,1	141,5	45,0	8,0	-1,1	100,6	297,1	-1,8	295,3
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-8,1	0,0	6,0	-2,1	-0,2	-2,3
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0	-6,0	0,0	-6,0
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	-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 ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,3	0,5
Oma pääoma 31.12.2017	3,1	141,5	45,0	-0,1	-1,1	96,6	285,0	-1,6	283,4

¹⁾ Muu muutos sisältää hankintamenolaskelman päivityksen.

Q1

26.4.2018 klo 8.30

6) Konsernin vastuusitoumukset (milj. euroa)	31.3.18	31.3.17	muutos, %	31.12.17
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	90,3	110,2	-18,1	70,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	77,1	31,2	147,4	81,9
Tonttien ostositoumukset	54,1	31,3	72,7	41,5
Ehdolliset velat (vuokratontit)	104,0	84,1	23,7	105,8

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	3/2018 Käyvät arvot		3/2017 Käyvät arvot		12/2017 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttaoptiot	0,3	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	5,8	0,0	7,3	0,0	6,1
		3/2018		3/2017		12/2017
Johdannaissopimusten nimellisarvot						
Valuuttaoptiot		60,0		0,0		80,0
Koronvaihtosopimukset		100,0		100,0		100,0

7) Segmenttiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2018	1-3/ 2017	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Luovutuksen mukainen						
Suomen liiketoiminta	20,0	21,9	-1,9	-8,6	209,2	207,3
Kansainvälinen liiketoiminta	0,1	0,1	0,0	-3,4	3,2	3,2
Osatuloutuksen mukainen						
Suomen liiketoiminta	191,4	196,7			877,8	872,4
Kansainvälinen liiketoiminta	0,5	3,1			9,6	7,0
Muu liikevaihto						
Suomen liiketoiminta	2,5	0,6	1,9	305,0	9,1	10,9
Kansainvälinen liiketoiminta	1,2	1,3	-0,1	-8,9	5,2	5,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,1	0,0	0,1		0,4	0,5
Konserni yhteensä	215,7	223,7	-8,0	-3,6	1 114,4	1 106,4
Liikevoitto (milj. euroa)	1-3/ 2018	1-3/ 2017	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-3,7	5,0	-8,7		38,6	29,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-5,4	3,2	-8,6		-18,4	-27,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,4	-0,8	1,2		-4,8	-3,6
Konserni yhteensä	-8,8	7,3	-16,1		15,3	-0,7
Liikevoitto %	1-3/ 2018	1-3/ 2017			1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-1,7	2,3			3,5	2,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-314,6	71,3			-102,3	-176,8
Konserni yhteensä	-4,1	3,3			1,4	-0,1

Q1

26.4.2018 klo 8.30

Varat (milj. euroa)	31.3.2018	31.3.2017	muutos,		31.12.2017
			meur	%	
Suomen liiketoiminta	636,9	578,2	58,8	10,2	613,4
Kansainvälinen liiketoiminta	252,8	303,3	-50,5	-16,7	266,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	38,0	51,4	-13,4	-26,0	8,7
Konserni yhteensä	927,7	932,9	-5,1	-0,6	888,5

Velat (milj. euroa)	31.3.2018	31.3.2017	muutos,		31.12.2017
			meur	%	
Suomen liiketoiminta	413,1	359,8	53,3	14,8	386,9
Kansainvälinen liiketoiminta	163,7	173,2	-9,5	-5,5	169,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	86,3	99,0	-12,7	-12,9	48,4
Konserni yhteensä	663,1	632,1	31,0	4,9	605,1

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	31.3.2018	31.3.2017	muutos,		31.12.2017
			meur	%	
Suomen liiketoiminta	388,7	342,9	45,9	13,4	368,4
Kansainvälinen liiketoiminta	231,2	270,1	-38,9	-14,4	241,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	30,0	40,0	-9,9	-24,8	-5,6
Konserni yhteensä	650,0	653,0	-3,0	-0,5	604,5

Sijoitetun pääoman tuotto, %	31.3.2018	31.3.2017	muutos,		31.12.2017
			meur	%	
Suomen liiketoiminta	-3,6	6,5	-10,1		11,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-8,7	8,6	-17,2		-6,7
Konserni yhteensä	-5,2	6,5	-11,7		3,1

8) Vaihto-omaisuus (milj. euroa)	31.3.2018	31.3.2017	muutos,		31.12.2017
			meur		
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	167,1	212,0	-44,9		186,3
Suomen liiketoiminta	83,2	120,5	-37,3		101,7
Kansainvälinen liiketoiminta	84,0	91,6	-7,6		84,6
Keskeneräiset työt	230,1	199,3	30,8		195,3
Suomen liiketoiminta	230,1	190,7	39,4		195,3
Kansainvälinen liiketoiminta	0,0	8,6	-8,6		0,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	25,5	29,0	-3,6		29,7
Suomen liiketoiminta	20,9	29,0	-8,1		25,0
Kansainvälinen liiketoiminta	4,6	0,1	4,5		4,8
Muu vaihto-omaisuus	10,4	6,7	3,7		7,5
Suomen liiketoiminta	10,4	6,5	3,8		7,5
Kansainvälinen liiketoiminta	0,0	0,1	-0,1		0,0
Vaihto-omaisuus yhteensä	433,1	447,0	-13,9		418,8
Suomen liiketoiminta	344,5	346,7	-2,2		329,4
Kansainvälinen liiketoiminta	88,6	100,3	-11,7		89,4

Q1

26.4.2018 klo 8.30

9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	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
Osakkuusyritykset	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
31.3.17						
Johto ja hallitus	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	39,7	0,0	0,5	17,2	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	3,4	0,0	0,7	52,6	0,7
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,5	43,1	0,0	1,2	69,8	0,7

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.12.17						
Johto ja hallitus	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	150,3	0,1	0,6	18,4	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	10,1	0,0	3,4	53,1	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,6	160,4	0,1	4,0	71,5	0,0