

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 07.05.2015, klo 8.30

SUURHANKKEIDEN ALOITUKSET KASVATTIVAT TILAUSKANTAA: SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2015

Katsauskausi 1.1.–31.3.2015 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 172,9 milj. euroa (138,5 Me 1-3/2014), muutos +24,9 %
- Liikevoitto oli 2,5 milj. euroa (4,4 Me), muutos -42,8 %
- Tulos ennen veroja oli 3,3 milj. euroa (2,2 Me), muutos +54,0 %
- Tulos per osake oli 0,05 euroa (0,01 eur)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 1 179,8 milj. euroa (880,2 Me), muutos +34,0 %
- Omavaraisuusaste oli 39,8 prosenttia (39,0 %)

REDI-kauppakeskuksen aloituksen ansiosta konsernin vuoden 2015 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoden 2014 tasosta (684,4 Me 1-12/2014). Tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10–20 milj. euroa (18,5 Me 1-12/2014).

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

Toimitusjohtaja Juha Pekka Ojala

Suurten aloitusten vuosi näkyi jo heti vuoden ensimmäisellä neljänneksellä, kun kaksi merkittävää rakentamisen kokonaisuutta käynnistyi, Kalasataman REDI-hanke Helsingissä sekä Niittykummun metrokeskushanke Espoossa. Molemmat ovat metroasemien yhteydessä sijaitsevia alueensa keskuksia, joissa on asumista ja kaupallisia palveluja. Mittavat hankkeet nostivat SRV:n tilauskantaa uudelle ennätystasolle, lähes 1,2 miljardiin euroon. REDI-hankkeen liikkeellelähtö näkyi myös liikevaihdon kasvuna, kun liikevaihdoksi kirjattiin jo ennen virallista aloituspäätöstä tehty työ.

Ensimmäinen kvartaali on vuoden kierrossa taloudelliselta tulokseltaan yleensäkin vaatimaton. Tämän vuoden ensimmäisen jakson luvuissa näkyy se, ettei omaperusteisia asuntoja valmistunut. Tämä heijastuu liikevoittotasoon sitä laskevasti. Valmistuneet – ja siten tuloutuneet – hankkeet ovat olleet urakoita, joissa on jo rakenteellisesti omaperusteista tuotantoa matalampi kate.

Suomessa kärkihankkeidemme lisäksi meillä on useita toimitila- ja asuntoprojekteja, joita teemme pitkäaikaisille asiakkaillemme. Omalla riskillämme olevia toimitilahankkeita olemme tehneet erittäin valikoivasti, ja ne ovat keskittyneet lähinnä logistiikan alalle, jonne olemme tarjonneet monitoimitiloja tuotannosta toimistoihin.

Olemme pystyneet lisäämään myös omaperusteista asuntotuotantoa, jonka hedelmät näkyvät tulevissa kvartaaleissa. Asuntomarkkinat ovat toipuneet parin vuoden takaisesta kuopasta, mutta edelleen joudumme tarkoin arvioimaan asuntotuotannon sijaintia ja kohderyhmiä. SRV:n asuntotuotanto keskittyy hyvien liikenneyhteyksien, kuten metroasemien läheisyyteen.

Venäjällä kauppakeskushankkeemme Pietarissa ja Moskovassa etenevät pääosin suunnitellusti. Venäjän markkinoihin liittyy poliittisesta tilanteesta johtuvia epävarmuustekijöitä. Eri vaiheissa

olevien hankkeiden perusteella meillä on kuitenkin hyvä tuntuma markkinoihin Venäjällä ja etenemme siellä suunnitellusti. Muun muassa puolitoista vuotta toiminnassa olleen Pearl Plaza -kauppakeskuksen asiakasmäärät ovat kasvaneet keskuksen vakiinnuttaessa paikkaansa Pietarin kauppakeskusmarkkinassa. Pearl Plazan laadukkuus näkyy myös siinä, että sille myönnettiin huhtikuussa Venäjän parhaan kauppakeskuksen palkinto omassa kokoluokassaan.

Olemme lähteneet tähän vuoteen hyvillä mielin, sillä monet pitkään valmistellut hankkeet ovat lähteneet liikkeelle täydellä höyryllä. Alkaneisiin mittaviin hankkeisiin sitoutuneiden resurssien vuoksi olemme varautuneet lähivuosina tasaiseen kehitykseen. Kehittäjä- ja sijoittajarooliimme perustuen olemme kuitenkin ladanneet hankkeisiin merkittäviä tuotto-odotuksia hankkeita realisoitaessa tulevina vuosina. Nyt tehtävänä on keskittyä hankkeiden laadukkaaseen ja kannattavaan toteutukseen yhdessä yhteistyökumppaneidemme ja henkilöstömme kanssa.

SRV YHTIÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2015

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-3/ 2015	1-3/ 2014	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2014
Liikevaihto	172,9	138,5	34,4	24,9	684,4
Liikevoitto	2,5	4,4	-1,9	-42,8	24,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	0,8	-2,3	3,1		-6,4
Tulos ennen veroja	3,3	2,2	1,2	54,0	18,5
Tulouttamaton tilauskanta	1 179,8	880,2	299,5	34,0	860,4
Uudet sopimukset	489,1	184,7	304,4	164,9	700,3
Liikevoitto, %	1,5	3,2			3,6
Katsauskauden voitto, %	1,6	1,0			2,2
Omavaraisuusaste, %	39,8	39,0			43,0
Korollinen nettovelka	228,5	225,3	3,1	1,4	206,1
Velkaantumisaste, %	101,0	103,0			91,6
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,7	3,4			5,4
Oman pääoman tuotto, %	4,9	2,6			6,9
Tulos per osake, eur	0,05	0,01	0,04	381,7	0,33
Omapääoma per osake, eur	5,07	4,87	0,20	4,1	5,04
Osakekurssi kauden lopussa, eur	3,39	3,76	-0,37	-9,8	2,83
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,6	35,5		0,3	35,6

Yleiskatsaus 1.1-31.3.2015

Konsernin tilauskanta katsauskaudella kasvoi 1 179,8 milj. euroon (880,2 Me 3/2014) uusien urakkasopimusten ansiosta, joista suurimmat olivat REDIn kauppakeskus ja parkki sekä Niittykummun metrokeskus. Tilauskannan myyty osuus on 88 prosenttia, yhteensä 1 037 milj. euroa. Tilauskannan myymätön osuus laski 142 milj. euroon (182 Me 3/2014). Konsernin uusien sopimusten määrä kasvoi 489,1 milj. euroon (184,7 Me 3/2014).

Konsernin liikevaihto nousi 172,9 milj. euroon (138,5 Me 1-3/2014). Liikevaihtoa kasvatti REDIn kauppakeskus- ja parkkiurakan aloitus, jolloin liikevaihtoon kirjautui ennen virallista aloituspäätöstä jo tehdyn louhinta- ja muun infratyön osuus valmistusasteen mukaisesti. Suomen kuluttajille suunnatun asuntotuotannon liikevaihto laski myytyjen asuntojen määrän (74 asuntoa) pudotessa alle puoleen edellisen vuoden tasosta (160 kpl 1-3/2014). Katsauskaudella ei valmistunut yhtään omaperusteista asuntoa (100 asuntoa 1-3/2014).

Konsernin liikevoitto oli 2,5 milj. euroa (4,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 1,5 prosenttia (3,2 %). Liikevoitto pieneni johtuen pääosin omaperusteisen asuntotuotannon liikevaihdon laskusta sekä matalakatteisesta toimitilaurakoinnin tuloutumisesta. Liikevoittoa kasvattivat myös osakkuus- ja yhteisyritysten parantuneet tulokset.

Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vuosineljännesvaihteluun vaikuttavat SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, SRV:n osakkuusyhtiöiden omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi osakkuusyhtiöille toteutetun rakentamisen katteesta sekä toiminnan hankekehitysluonne.

Konsernin nettorahoituskulut olivat 0,8 milj. euroa positiiviset (-2,3 Me). Nettorahoituskulut paranivat yleisen korkotason laskun, vahvistuneen ruplan aiheuttamien kurssierojen sekä 1,4 milj. euron tuloutuneen luottotappiovarauksen vuoksi.

Konsernin tulos ennen veroja oli 3,3 milj. euroa (2,2 Me). Katsauskauden voitto oli 2,8 milj. euroa (1,4 Me). Tuloverot olivat yhteensä 0,6 milj. euroa (0,7 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,05 euroa (0,01).

Konsernin omavaraisuusaste oli 39,8 prosenttia (39,0 % 31.03.2014): omavaraisuusaste heikkeni lievästi 31.12.2014 verrattuna rakentamisen sitoman pääoman vuoksi.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	1-3/ 2015	1-3/ 2014	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2014
Suomen liiketoiminta	157,1	124,4	32,7	26,3	627,9
Kansainvälinen liiketoiminta	15,9	14,2	1,7	12,0	56,9
Muut toiminnot	3,8	4,9	-1,1	-21,8	19,5
Eliminoinnit	-3,8	-4,9	1,1		-19,9
Konserni yhteensä	172,9	138,5	34,4	24,9	684,4
Liikevoitto (milj. eur)	1-3/ 2015	1-3/ 2014	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2014
Suomen liiketoiminta	3,3	6,6	-3,3	-49,5	30,0
Kansainvälinen liiketoiminta	0,7	-0,6	1,2		1,1
Muut toiminnot	-1,5	-1,6	0,2		-6,2
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0
Konserni yhteensä	2,5	4,4	-1,9	-42,8	24,9

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

Tilaukanta (milj. eur)	3/2015	3/2014	muutos, meur	muutos, %	12/2014
Suomen liiketoiminta	1 062,9	721,5	341,4	47,3	723,2
Kansainvälinen liiketoiminta	116,9	158,8	-41,9	-26,4	137,2
Konserni yhteensä	1 179,8	880,2	299,5	34,0	860,4
- josta myyty osuus	1037	698	339	48,6	729
- josta myymätön osuus	142	182	-40	-21,8	132

Liiketoimintojen tuloskehitys

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Suomen liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Suomen liiketoiminta-alue muodostuu SRV Rakennus Oy:n johtamista Suomen rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Suomen liiketoiminta jakautuu asuntorakentamiseen sekä toimitilarakentamiseen johon sisältyy liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä ja Virossa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

SRV Yhtiöt Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamisen, rahoituksen, talouden ja hallinnon tehtävistä. Hankekehitys- ja talotekniikkayksiköt tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liiketoimintoja.

Suomen liiketoiminta

Suomen liiketoiminta (milj. eur)	1-3/ 2015	1-3/ 2014	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2014
Liikevaihto	157,1	124,4	32,7	26,3	627,9
- toimitilarakentamisen osuus	114,0	69,0	45,0	65,2	395,5
- asuntorakentamisen osuus	43,1	55,4	-12,4	-22,3	232,5
Liikevoitto	3,3	6,6	-3,3	-49,5	30,0
Liikevoitto, %	2,1	5,3			4,8
Tilaukanta	1 062,9	721,5	341,4	47,3	723,2
- toimitilarakentamisen osuus	801,1	477,2	323,8	67,9	450,1
- asuntorakentamisen osuus	261,8	244,2	17,6	7,2	273,1

Suomen liiketoiminnan liikevaihto oli 157,1 milj. euroa (124,4 Me 1-3/2014), ja sen osuus oli 91 prosenttia konsernin liikevaihdosta (90 %). Liikevoitto oli 3,3 milj. euroa (6,6 Me), ja liikevoittoprosentti oli 2,1 prosenttia (5,3 %). Liikevaihdon kasvuun vaikutti REDIn kauppakeskus- ja parkkiurakan aloitus, jolloin liikevaihtoon kirjautui ennen virallista aloituspäätöstä jo tehdyn louhinta- ja muun infratyön osuus valmistusasteen mukaisesti. SRV ei tuloutuskäytäntönsä mukaan tulouta tästä urakasta hankkeen 40 prosentin omistusosuuttaan vastavaa tulososuutta. Pienentyneeseen liikevoittoon vaikutti kuluttajille suunnatun omaperusteisen asuntotuotannon

liikevaihdon selvä lasku. Katsauskaudella ei valmistunut yhtään omaperusteista asuntoa, kun vertailukaudella näitä asuntoja valmistui 100 kappaletta. Liikevoiton tasoon vaikutti lisäksi tuloutuneen toimitilatilaukskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Tilaukskanta nousi 1 062,9 milj. euroon (721,5 Me) REDI-hankkeen sekä Niittykummun metrokeskushankkeen alkamisten myötä.

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 114,0 milj. euroa (69,0 Me). Tilaukskanta oli 801,1 milj. euroa (477,2 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Katsauskauden aikana valmistui Jyväskylän yliopiston kampusalueelle saneeratut keittiö-, ravintola-, ja ruokailusalitilat.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia 456 milj. euron arvosta. Merkittävistä näistä oli yhteensä 390 milj. euron urakka, jonka SRV allekirjoitti REDIn kauppakeskusta ja parkkia rakennuttavien projektiyhtiöiden kanssa. Näistä yhtiöistä SRV:n omistusosuus on 40 prosenttia, Ilmarisen 30 prosenttia, OP-ryhmän osuus 15 prosenttia ja LähiTapiolan osuus 15 prosenttia. Kohteeseen valmistuu noin 64 000 neliötä vuokrattavaa tilaa ja 2 000 auton parkkihalli syksyllä 2018. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin myös OP-Vuokratuoton kanssa sopimus Niittykummun metrokeskuksen rakentamisesta. SRV vastaa myös tässä 5 400 neliötä vuokrattavaa tilaa sisältävässä kauppakeskuksessa suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta. Elokuussa 2016 valmistuvan kohteen vuokrausaste on jo 70 prosenttia. Metrokeskuksen yhteyteen rakennetaan kaksi asuntotornia, joista 24-kerroksinen torni on SRV:n omaperusteinen kohde ja toisen 12-kerroksisen tornin SRV rakentaa SATOille.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 43,1 milj. euroa (55,4 Me). Tilaukskanta oli 261,8 milj. euroa (244,2 Me).

Ulkopuolisille rakennuttajille rakennetuista urakoista valmistui Vantaan Pähkinärinteessä LähiTapiolalle ja Ice Capitalille 114 asuntoa, Espoon Niittisillassa LähiTapiolalle 88 asuntoa ja Unioninkadulla Helsingissä Auratumille 39 asuntoa.

Katsauskauden aikana aloitettiin Jätkäsaaren Airut-korttelissa parkkihallin rakennus. Tämän urakan tilaajina ovat kuusi asunto-osaakeyhtiötä, joista viisi on SRV:n omistuksessa. Kuudes tilaaja on VVO:n omistama asunto-osaakeyhtiö 16,8 prosentin osuudella.

SRV aloitti katsauskauden aikana 66 (22) omaperusteisen RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen Helsingin Lauttasaassa Kvaritto-nimiseen asunto-osaakeyhtiöön.

SRV on lisäksi tehnyt aloituspäätöksen 418 omaperusteisen asunnon aloittamisesta. Näistä asunnoista 91 on Helsingin Jätkäsaaren Airut-kortteliin rakennettavia Hitas-asuntoja, joiden myynti käynnistyi huhtikuussa. Espoon Niittykumpuun rakennettavaan 24-kerroksiseen tornitalo Niittyhuippuun rakennetaan 200 asuntoa, joista 75 on jo esisopimuksin sovittu myytäväksi. Lisäksi Espoon Pohjois-Tapiolaan on päätetty rakentaa 85 kerrostaloasunnon Taitaja sekä Kaarinan keskusta 42 kerrostaloasunnon Suntion Puisto.

Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin katsauskauden aikana 74 asuntoa (72), mutta sijoittajille ei myyty neuvottelu-urakoina yhtään asuntoa (88).

Katsauskauden lopussa oli rakenteilla yhteensä 1 356 (1 185) asuntoa, joista 82 prosenttia (1 114 asuntoa) oli myyty. Kuluttajille myynnissä olevia asuntoja oli rakenteilla 396 (171) asuntoa, joista 242 (112) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 152 (198).

Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2015 aikana valmistuu 247 omaperusteista RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa. Rakennusaikataulun mukaan näistä asunnoista 22 valmistuu toisella vuosineljänneksellä ja loput viimeisellä vuosineljänneksellä.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-3/ 2015	1-3/ 2014	muutos, kpl	1-12/ 2014
Asuntomyynti yhteensä	74	160	-86	756
- omaperusteinen tuotanto	74	72	2	288
- sijoittajamyyni ²⁾	0	88	-88	468
Omaperusteinen tuotanto				
- asuntoaloitukset	66	22	44	330
- valmistuneet	0	100	-100	249
- valmiit myymättömät ¹⁾	152	198	-46	183
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 356	1 185	171	1 625
- urakat ¹⁾	492	455	37	625
- sijoittajamyyni tuotanto ^{1) 2)}	468	559	-91	670
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	396	171	225	330
- myydyt kohteet ¹⁾	154	59	95	111
- myymättömät kohteet ¹⁾	242	112	130	219

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyyni neuvottelu-urakoina

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 262 milj. euroa (244 Me 3/2014). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 88 milj. euroa (130 Me) ja sen osuus asuntorakentamisen tilauskannasta oli 34 prosenttia (53 %). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 127 milj. euroa (143 Me).

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	31.3.15	31.3.14	muutos, meur	31.12.14
Urakat ja neuvottelu-urakat	88	130	-41	122
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	39	13	26	28
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	79	27	51	59
Valmis, myymätön omaperusteinen	56	74	-19	65
Asuntorakentaminen yhteensä	262	244	18	273

REDI – Kalasataman keskus

SRV:n kehittämän REDI-hankkeen toteuttaminen Helsingin Kalasataman metrokorttelissa varmistui 24.3.2015, kun kauppakeskus- ja pysäköintilaitososien rakentamiseksi allekirjoitettiin 225 miljoonan euron projektiluottoa koskeva sopimus pankkisyndikaatin kanssa.

Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakennuttavan konsortion pääomasijoitusosuudet jakautuvat siten, että SRV:n osuus on 40 prosenttia, Ilmarisen 30 prosenttia, OP-Pohjola-ryhmän ja

ryhmän hallinnoiman rahaston osuus on 15 prosenttia sekä LähiTapiolan osuus 15 prosenttia. Lisäksi SRV on myöntänyt rakentamista varten 15 miljoonan euron vakuudettoman projektiluoton. SRV yhdistelee 40-prosenttisesti omistamansa kauppakeskus- ja parkkiosakkuusyhtiöt pääomaosuusmenetelmällä.

Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen investoinnin kokonaisarvo on 480 miljoonaa euroa, josta 240 miljoonaa euroa rahoitetaan omistajien pääomasijoituksilla. Loput investoinnista katetaan projektiluotoilla. Yhteensä noin 64 000 m² vuokrattavaa tilaa käsittävän kauppakeskuksen ja lähes 2 000 autopaikan pysäköintilaitoksen on määrä avautua syksyllä 2018. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta.

Kauppakeskus- ja pysäköintilaitososien lisäksi SRV on käynnistänyt myös REDI-hankkeen muiden osien rakentamisen. SRV:n suunnitelmassa on rakentaa kauppakeskuksen päälle kuusi asuintornia sekä toimisto- ja hotellitornit. Asuintorneihin tulee arviolta yhteensä 1 200 asuntoa, joista valtaosa suunnataan kuluttajamarkkinoille.

Kahden ensimmäisen asuintornin rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2016, kun kauppakeskuksen rakennusvaihe teknisesti mahdollistaa sen. Ensimmäisen tornin arvioidaan valmistuvan vuoden 2018 loppuun mennessä ja toisen tornin vuonna 2019 kysyntätilanteesta riippuen. Asuntojen ennakkomarkkinointi alkaa syksyllä 2015.

REDIn arvioidaan valmistuvan kokonaisuudessaan vuoden 2023 aikana markkinatilanteesta riippuen. Kauppakeskuksen, pysäköintilaitoksen ja tornien rakentamisen liikevaihdon vuosina 2015-23 arvioidaan nousevan yhteensä yli miljardin euron.

Liiketoiminnan kehittäminen

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

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

Kansainvälinen liiketoiminta

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-3/2015	1-3/2014	muutos, meur	muutos, %	1-12/2014
Liikevaihto	15,9	14,2	1,7	12,0	56,9
Liikevoitto	0,7	-0,6	1,2		1,1
Liikevoitto, %	4,1	-4,0			1,9
Tilaukanta	116,9	158,8	-41,9	-26,4	137,2

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

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 15,9 milj. euroa (14,2 Me) ja osuus konsernin liikevaihdosta oli 9 prosenttia (10 %). Liikevaihdosta valtaosa muodostui Okhta Mall - ja Daily-kauppakeskusten rakentamisesta. Liikevoitto oli 0,7 milj. euroa (-0,6 Me). Liikevoiton paraneminen johtui pääosin osakkuus- ja yhteisyritysten parantuneista tuloksista ja ruplan vahvistumisesta.

Uusia tilauksia katsauskaudella saatiin 1,5 milj. euron arvosta (1,0 Me). Tilaukanta oli 116,9 milj. euroa (158,8 Me).

Venäjä

Rakenteilla ovat hankkeet

SRV:n on kehittänyt usean vuoden ajan Pietarin Okhtan alueella Okhta City -suurprojektiin, joka käsittää yhteensä 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi noin 400 000 m² kokonaisuus, muun muassa kauppakeskus, asuntoja, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Projektin ensimmäinen vaihe käynnistyi, kun SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistama Russia Invest -sijoitusyhtiö teki Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta investointipäätöksen. Kesäkuussa 2013 allekirjoitetuilla sopimuksilla Russia Invest osti SRV:ltä 55 prosentin osuuden kauppakeskuksesta. Jäljelle jäävän 45 prosentin suoran omistuksen lisäksi SRV omistaa hanketta Russia Investin osakkuuden kautta. SRV omistaa edelleen sataprosenttisesti Okhta City -suurprojektin muut vaiheet.

Pietarin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Okhta Mall -kauppakeskus avataan kesällä 2016, ja sen laajuus on noin 144 000 m², josta vuokrattavaa tilaa on noin 77 000 m². Kauppakeskukseen rakennetaan kaksi maanalaista parkkikerrosta ja hypermarket sekä neljä maanpäällistä kerrosta. Kauppakeskukseen tulee hypermarketin lisäksi elokuvateatterikompleksi, ravintolamaailma, kuntosali, erikoisliikkeitä sekä erilaisia muoti- ja urheiluliikkeitä. Kohteen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Tiloista noin 42 prosenttia on vuokrattu tai varattu ja lisäksi neuvottelut ovat käynnissä 25 prosentista tiloja. Kauppakeskukseen tulee 1 900 autopaikkaa. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 33 milj. euroa ja investoinnin nykybudjetti on noin 225 milj. euroa. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti, joiden kokonaisarvo on noin 140 milj. euroa. Investoinnin rahoitussuunnitelma perustuu lisäksi omistajien noin 115 milj. euron pääomasijoituksiin sekä Sberbankin syyskuussa myöntämään 113 milj. euron projektilainaan. Kohteen rakentaminen on edennyt suunnitelmien mukaisesti ja pääosa omistajien sijoituksista on jo sitoutunut kohteeseen. Nykybudjetin rahoitussuunnitelman perusteella SRV arvioi sijoittajansa kohteeseen vielä noin 6 milj. euroa.

Russia Invest -sijoitusyhtiön 95,5 milj. euron sijoituskapasiteetista noin 70 milj. euroa tullaan sijoittamaan Okhta Mall -kauppakeskushankkeeseen. Venäjän talouteen liittyvän epävarmuuden takia uusien sijoituspäätösten tekeminen lähitulevaisuudessa tulee olemaan haastavaa ja sijoitusyhtiö ei todennäköisesti tule tekemään sijoituksia uusiin kohteisiin vuoden 2015 aikana. SRV:n omistus yhtiöstä on 27 prosenttia.

SRV:n kehittämän Moskovon alueella sijaitsevan Daily-kauppakeskushankkeen ensimmäisen vaiheen käynnistyminen varmistui kesällä 2014, kun yhtiön uudeksi osakkaaksi tuli venäläinen eläkerahasto Blagosostoyanie 55 prosentin omistusosuudella. Suomalainen kiinteistö-sijoitusyhtiö Vicus Oy omistaa hankkeesta 26 prosenttia. SRV:n kokonaisomistus on 20 prosenttia. Kohteen vuorattava pinta-ala on noin 26 000 m², ja lopullisia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu noin 14 prosentin osalta. Vuokrausneuvottelut jatkuvat edelleen ja alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu lopullisten lisäksi yli 32 prosentin osalta. Kauppakeskus valmistuu vuonna 2016. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitemäärä on noin 10 milj. euroa, ja hankkeen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 55 milj. euroa. SRV:n kokonaissijoitus hankkeeseen on noin 7 milj. euroa ja se on sijoitettu kokonaan projektiin. Investoinnin rahoitus toteutetaan omistajien pääomasijoituksen lisäksi Sberbankin joulukuussa myöntämällä projektilainalla. Ruplan heikkenemisestä johtuen kohteen investointibudjetti on pienentynyt ja siten myös SRV:n projektinjohtosopimusten arvo on pienentynyt noin 40 milj. euroon. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, vuokraamisesta ja markkinoinnista.

Valmistuneet vuokrattavat kohteet

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama Pearl Plaza -kauppakeskus avattiin yleisölle 24.8.2013. SRV vastaa Pearl Plaza -kauppakeskuksen operoinnista. Kohteen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 150 milj. euroa. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja sijoitus projektiin noin 24 milj. euroa. Omistajien sijoituksen lisäksi pankkirahoitus on saatu 95 milj. euron rahoitussopimuksella kiinalaisesta pankista. SRV vastasi kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti.

Kohteen kävijämäärä ja myynti ovat kasvaneet jatkuvasti ja ensimmäisellä neljänneksellä kävijämäärä oli 19 prosenttia suurempi ja myynti 40 prosenttia suurempi kuin vastaavana aikana vuonna 2014. Tiloista on vuokrattu noin 99 prosenttia ja viimeisistä vapaista tiloista käydään jatkuvasti neuvotteluita. Pearl Plazalle myönnettiin Moskovassa 22.-24.4 pidetyssä REX-näyttelyssä vuoden 2015 Paras keskikokoinen kauppakeskus -palkinto Venäjällä. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 18 milj. euroa.

Pearl Plaza -kauppakeskuksen toisen vaiheen kaupallinen konseptisuunnittelu on saatu päätökseen ja kohteen rakennussuunnittelu on käynnistetty. Alustavan suunnitelman mukaan toisen vaiheen rakentaminen voisi käynnistyä vuoden 2015 aikana. Alustavia vuokravarauksia on tehty yli 50 prosentista toisen vaiheen tiloista.

Moskovon ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin nykyiset toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Vuoden 2014 nettovuokratulot olivat noin 4,1 milj. euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. SRV:n sijoituksen määrä kohteeseen on noin 3 milj. euroa. SRV arvioi, että nykymarkkinatilanteessa kohteen myynti sijoittajille on epätodennäköistä vuoden 2015 aikana.

SRV on sijoittanut 6,3 milj. euroa kiinteistörahastoon, joka osti syksyllä 2011 toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta. Kohde on kokonaan vuokrattu. Pietarin Eurograd-logistiikka-alueen kehittäminen on keskeytetty johtuen paikallisen kumppanin rahoitusvaikeuksista. SRV omistaa 49 prosentin omistusosuuden venäläisestä yhtiöstä, jonka hallussa on 24,9 hehtaarin maa-alue Pietarin pohjoispuolella kehätien välittömässä läheisyydessä.

Viipurin Papulan asuntokohteesta ei myyty asuntoja raportointikauden aikana (3, 1-3/2014). Kauden lopussa oli myymättä yksi valmis asunto (3). Kahden seuraavan talon, yhteensä 111 asunnon, rakentaminen on keskeytetty ja rakentamista tullaan jatkamaan, kun markkinatilanne muuttuu suotuisammaksi.

Viro

Tartossa vuonna 2014 valmistuneesta 48 omaperusteisen asunnon rakentamiskohteesta myytiin katsauskaudella 6 asuntoa. Myymättömiä asuntoja on 28 kappaletta. Rakenteilla ei ole yhtään asuntoa.

Muut toiminnot

Muut toiminnot, (milj. eur)	1-3/ 2015	1-3/ 2014	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2014
Liikevaihto	3,8	4,9	-1,1	-21,8	19,5
Liikevoitto	-1,5	-1,6	0,2		-6,2

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli 3,8 milj. euroa (4,9 Me) ja liikevoitto -1,5 milj. euroa (-1,6 Me). Liikevaihdon kehitykseen vaikutti toimintavolyymien lasku. Katsauskaudella kirjattiin hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 0,4 milj. euroa (0,6 Me).

Konsernin hankekehitys

SRV:n, Varman ja SATOn yhteinen Espoon Niittykummun kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi Niittykummun metrokeskusta koskevan Espoon, Länsimetron, SRV:n ja SATOn välisen yhteistyö- ja esisopimuksen 16.6.2014. Ensimmäisen vaiheen, sisältäen liikekeskuksen ja kaksi asuntotornitaloa yhteensä noin 20 000 m², suunnittelu on edennyt aikataulun mukaisesti ja rakentaminen kohteessa aloitetaan vuoden 2015 keväällä. Osana toteutusta SRV myi liikekeskuksen OP-Vuokratuotto -erityissijoitusrahastolle. SRV, SATO ja Varma ostivat 28.11.2014 Haukilahdenkadun itäpuoleisen alueen, joka mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon ja yhteensä noin 180 asunnon rakentamisen. Kohde on saanut rakennusluvan ja tavoitteena on aloittaa rakentaminen toukokuussa 2015.

SRV:n, Ilmarisen ja SATOn yhdessä Espoon Perkaalla omistaman maa-alueen kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavaehdotuksen syyskuussa 2014. Kohteen maankäyttöneuvottelut Espoon kaupungin kanssa on saatu valmiiksi. Espoon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 13.4.2015. Hankkeen laajuus on 99 860 kerrosneliometriä asuinrakennusoikeutta, josta SRV:n osuus on 26 805 kerrosneliometriä. Tavoitteena on käynnistää asuinrakentaminen vuoden 2015 aikana.

Helsingin Jätkäsaaren Airut-ekokorttelin rakentaminen on aloitettu pysäköintilaitoksen ja Hitas-kohteiden osalta. Hankkeen laajuus on noin 22 000 kerrosneliometriä sisältäen VVO:n rakennuttaman vuokratalon sekä SRV:n neljä vapaarahoitteista omistusasuin kerrostaloa, joista kaksi toteutetaan Hitas-ehtojen mukaisesti. Korttelin suunnittelun lähtökohtana on monikäyttökonsepti, jonka avulla asukkaille pyritään tarjoamaan monipuoliset palvelut. Kohteessa on panostettu energiatehokkuuteen ja asuntojen kulutuksen seurantaan ja raportointiin, mikä mahdollistaa asukkaille energian käytön optimoinnin ja kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisen asumisen.

SRV:llä on Stora Enso Oyj:n kanssa suunnitteluvaraus Helsingin Jätkäsaassa sijaitsevaan kortteliin, johon on tarkoitus rakentaa teollisen puurakentamisen esimerkkihankke Wood City. Hanke koostuu toimisto-, hotelli- ja liikerakennuksista. Koko korttelin laajuus on noin 20 000 kerrosneliometriä. Lisäksi Helsingin asuntotuotantotoimisto (ATT) toteuttaa kortteliin kaksi asuin kerrostaloa, yhteensä noin 8 000 kerrosneliometriä. Korttelin asemakaava tuli lainvoimaiseksi heinäkuussa 2014. Toimistorakentamisen osalta on käynnissä vuokraus- ja sijoittajaneuvotteluita. Rakentaminen aloitetaan, kun kohteen sijoittaja- ja vuokrasopimukset sen mahdollistavat.

SRV:n kehittämän Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen laajuus on noin 72 000 kerrosneliometriä asuntoja koostuen neljästä tornitalosta. SRV:llä on alueesta suunnitteluvaraus ja kohteen asemakaava on lainvoimainen. Hankkeen etenemiseen liittyy olennaisesti Kehä I:n siirtäminen tunneliin, tunnelointi- ja liikennejärjestelyt. Kehä I:n yleissuunnitelma tuli lainvoimaiseksi vuoden 2014 lopulla, ja sen tiesuunnitelma on asetettu nähtäville. Tiesuunnitelma etenee Espoon kaupungin ja valtion hyväksyntäkäsittelyyn kevään 2015 aikana. Tavoitteena on aluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen aloittaminen vuoden 2015 aikana ja ensimmäisen tornitalon rakentamisen aloittaminen vuoden 2017 aikana.

SRV kehittää Helsingin Munkkivuorella sijaitsevaa Lapinmäentie 1 -kiinteistöä yhteistyössä kiinteistön omistajan WP Carey Inc:n kanssa. Kiinteistöä koskeva asemakaavan muutos on käynnistetty ja aluetta koskeva asemakaavaluonnos tulee nähtäville kevään 2015 aikana. Lähtökohtana hankkeen suunnittelussa on keväällä 2014 ratkenneen arkkitehtikilpailun voittanut kilpailuehdotus. Helsingin kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.1.2015 hyväksymien asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan tontille osoitetaan uutta asuntorakennusoikeutta noin 46 000 kerrosneliometriä. Saneerattavien rakennusosien laajuus on noin 22 000 kerrosneliometriä. Asemakaavan muutoksen arvioidaan vahvistuvan alkuvuodesta 2017.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -15,1 milj. euroa (-5,1 Me 1-3/2014) ja investointien nettorahavirta oli -7,2 milj. euroa (-4,4 Me 1-3/2014). Katsauskauden nettorahavirtoihin vaikuttivat Suomen tonttihankinnat, oma asuntotuotanto sekä sijoitus Venäjän Okhta Mall – hankkeeseen. Konsernin investoinnit ovat lähinnä investointeja kiinteistöhankeisiin Suomessa ja Venäjällä, sekä koneisiin ja laitteisiin. Konsernin vaihto-omaisuus oli 306,7 milj. euroa (367,9 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 182,2 milj. euroa (159,4 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 469,1 milj. euroa (467,7 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 157,2 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 14,4 milj. euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien,

sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 142,8 milj. euroa. SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste ja likviditeetti. Omavaraisuusaste raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. Likviditeetilla tarkoitetaan konsernin heti käytettävissä olevia rahavaroja ja talletuksia, kommittoituja limiittejä ja nostamattomia lainoja, joissa maturiteetti ylittää 12 kk, sekä syndikoidun maksuvalmiuslimiitin nostamatonta osuutta. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 40,3 prosenttia 31.3.2015.

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin Suomen omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa noin 100,9 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen sitoutuu vielä 54,1 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 73,6 milj. euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan valmiissa kohteissa on Viipurin asuntokohde arvoltaan 0,6 milj. euroa. Valmistuneissa osakkuusyhtiöhankeissa on sitoutunut 24 milj. euroa Pearl Plaza -kauppakeskukseen ja 3 milj. euroa Etmian toimistoprojektiin.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 115,8 milj. euroa (10,3 Me). Sijoitussitoumukset ovat kasvaneet Kalasataman keskuksen eli REDIn rakentamisen käynnistyttyä.

Omavaraisuusaste oli 39,8 prosenttia (39,0 %) ja velkaantumisaste 101 prosenttia (103 %). Konsernin oma pääoma oli 226,2 milj. euroa (218,8 Me). Konsernin korolliset nettovelat olivat 228,5 milj. euroa (225,3 Me). Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 14,4 milj. euroa (23,6 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,7 prosenttia (3,4 %) ja oman pääoman tuotto 4,9 prosenttia (2,6 %).

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.03.2015	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	253 522	374 947	753 000	1 381 469
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	115 400	171 411	0	286 811

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

Rakentamattomien maa-alueitten ja hankintasitoumuksien neliömäärä kasvoi 3 prosenttia ja kehityssopimusten neliömäärä aleni 21 prosenttia johtuen REDI-hankkeen aloittamisesta.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 961 (896) henkilöä, joista toimihenkilöitä oli 757 (684). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 59 (56) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 971 (895) henkilöä, joista emoyhtiössä oli 60 (57). Ulkomaan tytäryhtiöissä

työskenteli 221 (167) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa tilikauden lopussa työskenteli 36 (36) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää.

Henkilöstön määrän lievä kasvu johtuu Venäjän rakennusprojektien vaiheistuksesta ja sen mukaisesta resurssoinnista.

Vuoden 2015 alussa on panostettu merkittävästi strategian sisäiseen viestintään. Strategiaviestin ydin on tiivistetty kolmeen pääteemaan: tulokseen, asiakkaaseen ja työyhteisöön. SRV:n sisäistä koulutustoimintaa on lähdetty kehittämään yhteisen brandin alle. Tavoitteena on tarjota pitkäjänteistä strategialähtöistä osaamisen kehittämistä eri kohderyhmille huomioiden muun muassa SRV Mallin, projektin hallinnan ja työturvallisuuden sekä yhteistyön, asiakaspalvelun, esimiestyön ja liiketalouden.

Henkilöstö segmentteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	31.03.2015	31.03.2014	31.03.2015, %
Suomen liiketoiminta	649	636	67
Kansainvälinen liiketoiminta	226	172	23
Muut toiminnot	96	87	10
Konserni yhteensä	971	895	100

SRV:llä on kaksi voimassaolevaa konsernin avainhenkilöiden osakepohjaista kannustinjärjestelmään: 26 avainhenkilölle suunnattu ansaintajärjestelmä, jonka ansaintajakso on vuodet 2014-16, sekä SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajalle suunnattu kannustinjärjestelmä, jonka ansaintajakso on vuodet 2015-20. Jo päättyneen kannustinjärjestelmän, ansaintajaksoltaan vuodet 2012-13, ensimmäinen sitouttamisjakso päättyi 31.12.2014 ja jälkimmäinen sitouttamisjakso päättyi 31.12.2015. Katsauskauden osakepohjaisten kannustinjärjestelmien kustannus oli noin 0,6 milj. euroa (0,1 Me).

Yksityiskohtaisia tietoja johdon palkkauksesta ja kannustinjärjestelmistä on annettu vuoden 2014 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä Palkka- ja palkkioselvityksessä 30.12.2014 yhtiön internetsivustolla.

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden näkymät ovat lievästi optimistisia. Suomen talouden paranemisesta on kuitenkin olemassa vain vähän merkkejä. Vuoden 2014 BKT:n kasvun jäi lähelle nollassa. Ennusteet tämän vuoden kehitykselle ovat lievästi positiivisia. Rakentamisen kokonaismäärä supistui vuonna 2014 noin kolme prosenttia ja täksi vuodeksi ennakoidaan vielä noin puolen prosentin laskua. Ensi vuonna rakentamisen ennustetaan kääntyvän nousuun. Rakennuskustannusten kasvu on maltillista.

Asuntorakentaminen on edelleen hieman hiljenemässä. Vuonna 2014 aloitettiin Suomessa arviolta noin 24 500 asunnon rakentaminen ja tänä vuonna asuntoaloitusten ennustetaan laskevan vielä noin tuhannella. Uudisasuntokauppa on hidastunut etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Asuntokysyntään liittyy edelleen merkittäviä epävarmuustekijöitä.

Taloukasvun hitaus on pitänyt tyhjän toimistotilan määrän korkealla ja kaupan lisätilojen tarve on pysynyt vähäisenä. Muun kuin toimistotilaa koskevan toimitilarakentamisen aloitusten ennakoidaan kuitenkin kasvavan tänä vuonna selvästi viime vuoden alhaisesta tasostaan.

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

Venäjän BKT:n kasvu lähes pysähtyi vuonna 2014. Ukrainan kriisi, heikentynyt rupla sekä öljyn hinnan lasku ovat tuoneet merkittäviä vaikeuksia taloudelle. Vuoteen 2015 liittyviä suuria epävarmuuksia ja kokonaistalouden osalta ennustetaan jo noin 4 prosentin selvää supistumista. Venäjän tilanne tuo merkittäviä epävarmuustekijöitä myös Viron talouteen, jonka ennustetaan kuitenkin kasvavan lievästi tänä vuonna.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena vuoden 2014 vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2014 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yhtiön käsityksen mukaan merkittäviä muutoksia yhtiön riskeissä ei katsauskaudella ole tapahtunut lukuunottamatta REDI-hankkeen aloittamiseen sekä Venäjän ruplan kurssiin ja Venäjän talouteen, lähinnä rahoitusektorin toimivuuteen, liittyviä riskejä.

REDI-hanke on yhtiön kokoon suhteutettuna merkittävä hanke, johon voi liittyä muun muassa hankkeen toteuttamiseen tai rahoittamiseen liittyviä riskejä. Venäjän ruplan vahvistumiseen kytkeytyvä ulkomaisten tavaroiden ja palveluiden kysyntään liittyvä riski on pienentynyt. Toisaalta osa Okhta-hankkeen ennakoituista säästöistä saattaa jäädä toteutumatta. Venäjän kireänä pysynyt taloustilanne saattaa vaikuttaa rahoitusektorin toimivuuteen ja yhtiön Venäjällä olevien hankkeiden rahoitukseen uusien sekä jo solmittujen rahoitussopimusten osalta.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3 676 846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3 676 846 osaketta, joka on 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä

julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 200 000 SRV Yhtiöt - konsernin palveluksessa oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen osakkeen luovuttamaan, kuitenkin enintään yhteensä 3 676 846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 26.3.2014 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

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

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

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

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus nimitti Päivi Kauhasen 23.4.2015 konsernin viestintäjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Edellinen viestintäjohtaja Taneli Hassinen siirtyy pois konsernin palveluksesta 30.6.2015.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.3.2015 yhteensä 6 046 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 3,39 euroa (2,83 euroa 31.12.2014, muutos 19,8 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 3,50 euroa ja alin 3,30 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli katsauskauden lopussa 5,07 euroa (5,04 eur 31.12.2014). Helsingin Pörssin yleisindeksin (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 15,2 prosenttia ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit-toimialaluokkaindeksin 22,2 prosenttia.

Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 120,7 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 0,4 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 1,5 milj. euroa. Konsernin hallussa oli katsauskauden lopussa 1 176 807 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita (3,2

prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 11.02.2015 konsernin hallussa oli 1 175 307 osaketta (3,2 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Vuonna 2015 SRV Yhtiöt Oyj hankki 1 500 omaa osakettaan (vuonna 2014 hankittiin 6 000 omaa osaketta).

Taloudelliset tavoitteet

SRV:n hallituksen helmikuussa 2014 konsernin strategiatavoitteet kaudelle 2014–2018 on asetettu seuraavasti:

- SRV keskittyy strategiajaksolla kasvun sijasta kannattavuuden parantamiseen
- Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto nousee keskimäärin yli 150 milj. euroon vuodessa
- Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia
- Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden

Asetetut tavoitteet edellyttävät omaperusteisten hankkeiden merkittävää lisäämistä.

Näkymät vuodelle 2015

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2015 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. SRV:n Kalasatamaan kehittämän REDI-kauppakeskuksen rakentaminen käynnistyi huhtikuun alussa. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2015 aikana valmistuu 247 omaperusteista asuntoa.

REDI-kauppakeskuksen aloituksen ansiosta konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoden 2014 tasosta (684,4 Me 1-12/2014) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10-20 milj. euroa (18,5 Me 1-12/2014).

Espoo 6.5.2015

Hallitus

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

Lisätietoja:

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja, +358 (201) 455 213

Ilkka Pitkänen, CFO, +358 (201) 455 200, +358 (40) 6670906

Taneli Hassinen, viestintäjohtaja, +358 (201) 455 208, +358 (40) 504 3321

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

		1-3/ 2015	1-3/ 2014	1-12/ 2014
Liikevaihto	milj. euroa	172,9	138,5	684,4
Liikevoitto	milj. euroa	2,5	4,4	24,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	1,5	3,2	3,6
Tulos ennen veroja	milj. euroa	3,3	2,2	18,5
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,9	1,6	2,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	2,8	1,2	15,2
Oman pääoman tuotto ¹⁾	%	4,9	2,6	6,9
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾	%	4,7	3,4	5,4
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	469,1	467,7	449,8
Omavaraisuusaste	%	39,8	39,0	43,0
Korollinen nettovelka	milj. euroa	228,5	225,3	206,1
Velkaantumisaste	%	101,0	103,0	91,6
Tilaukanta	milj. euroa	1 179,8	880,2	860,4
Uudet sopimukset	milj. euroa	489,1	184,7	700,3
Henkilöstö keskimäärin		961	896	937
Osakekohtainen tulos	euroa	0,05	0,01	0,33
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	0,05	0,01	0,33
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	6,33	6,14	6,30
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	euroa	5,07	4,87	5,04
Osakekohtainen osinko	euroa	0,12	0,12	0,12
Osinko tuloksesta	%	240,0	1200,0	36,4
Efektiivinen osinkotuotto	%	3,5	3,2	4,2
Hinta/voitto -suhde		67,8	376,0	8,6
Osakkeen kurssikehitys				
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,39	3,76	2,83
Keskikurssi	euroa	3,41	4,10	3,81
Alin kurssi	euroa	3,30	3,73	2,75
Ylin kurssi	euroa	3,50	4,38	4,38
Osakkeen markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	120,7	133,5	100,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000 kpl	438	1 633	3 613
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	1,2	4,6	10,2
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana	1 000 kpl	35 593	35 495	35 558
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu)	1 000 kpl	35 618	35 599	35 583
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä kauden lopussa	1 000 kpl	35 592	35 495	35 593

¹⁾ Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna.

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2015: TAULUKKO-OSA

LIITTEET

- 1) Konserniosavuositietojen: tuloslaskelma, tase, rahavirtalaskelma, laskelma oman pääoman muutoksista, vastuusitoumukset, johdannaissopimusvastuu
- 2) Kehitys neljännesvuosittain
- 3) Segmenttiedot, vaihto-omaisuus ja lähipiiritapahtumat
- 4) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

1. osavuositarkastus 1.1. - 31.3.2015

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

SRV muutti vuoden 2014 konsernitilinpäätöksessä osakkuusyhtiö- ja yhteisyritysmuotoisten sijoitusten esittämistapaa sekä tulos per osake -tunnusluvun laskentakäytäntöä vuositilinpäätöksen laadintaperiaatteissa tarkemmin kerrotulla tavalla. Osavuositarkastuksen vertailukauden luvut on oikaistu vastaavasti.

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

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	1-3/ 2015	1-3/ 2014	muutos, milj eur	muutos, %	1-12/ 2014
Liikevaihto	172,9	138,5	34,4	24,9	684,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1	1,3	-1,1	-88,6	4,9
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-10,6	0,8	-11,4		-54,6
Aineiden ja palveluiden käyttö	-141,2	-115,9	-25,3	21,8	-533,1
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-15,5	-16,1	0,6	-3,5	-63,2
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	1,0	0,0	0,9	4775,7	1,0
Poistot ja arvonalentumiset	-0,7	-0,7	-0,1	8,4	-2,0
Liiketoiminnan muut kulut	-3,4	-3,5	0,1	-3,1	-12,5
Liikevoitto	2,5	4,4	-1,9	-42,8	24,9
Rahoitustuotot	2,8	0,0	2,8		2,8
Rahoituskulut	-2,0	-2,3	0,2	-10,9	-9,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	0,8	-2,3	3,1		-6,4
Voitto ennen veroja	3,3	2,2	1,2	54,0	18,5
Tuloverot	-0,6	-0,7	0,2	-20,6	-3,2
Katsauskauden voitto	2,8	1,4	1,3	92,1	15,4
Jakautuminen					
Osakkeenomistajille kuuluva osuus	2,8	1,2			15,2
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,2			0,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	0,05	0,01			0,33
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	0,05	0,01			0,33
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)			1-3/ 2015	1-3/ 2014	1-12/ 2014
Katsauskauden voitto			2,8	1,4	15,4
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:					
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0	0,0	-1,2
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot			0,0	0,0	0,2
Muuntoerot			1,5	-0,7	-5,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä			0,5	0,0	0,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen			2,1	-0,7	-6,2
Katsauskauden laaja tulos			4,8	0,7	9,1
Jakautuminen					
Osakkeenomistajille kuuluva osuus			4,9	0,5	9,0
Määräysvallattomille omistajille			0,0	0,2	0,2

Konsernin tase (milj. euroa)	31.3.15	31.3.14	muutos, %	31.12.14
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	11,0	12,0	-8,5	11,3
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,7	0,7	0,5	0,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	109,6	71,7	52,8	100,0
Muut rahoitusvarat	9,2	10,8	-14,6	9,2
Saamiset	3,3	6,1	-46,5	0,9
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	30,1	23,8	26,3	30,0
Laskennalliset verosaamiset	6,8	7,3	-6,6	7,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	172,4	134,2	28,5	160,8
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	306,7	367,9	-16,6	312,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	132,0	88,8	48,5	82,6
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,1	1,1	0,0	1,1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,7	3,6	-79,6	0,3
Rahavarat	14,4	23,6	-39,1	18,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	454,9	485,1	-6,2	415,2
VARAT YHTEENSÄ	627,3	619,3	1,3	576,1
<hr/>				
Konsernin tase (milj. euroa)	31.3.15	31.3.14	muutos, %	31.12.14
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,6	92,2	0,5	92,3
Muuntoerot	-3,2	-0,8	323,8	-5,3
Arvonmuutosrahasto	-0,9	0,0		-0,9
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0	45,0	0,0	45,0
Kertyneet voittovarot	88,9	78,4	13,4	90,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	225,4	217,9	3,4	224,4
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,8	0,8	-4,5	0,8
Oma pääoma yhteensä	226,2	218,8	3,4	225,2
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	1,6	2,7	-41,4	1,5
Varaukset	6,4	6,6	-3,4	6,5
Korolliset velat	150,4	151,6	-0,8	147,0
Muut velat	3,2	1,5	108,7	0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	161,6	162,5	-0,6	155,1
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	140,3	134,2	4,5	111,5
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,1	3,2	-4,0	2,7
Varaukset	3,7	3,3	12,9	4,0
Korolliset velat	92,4	97,3	-5,0	77,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	239,5	238,0	0,6	195,8
Velat yhteensä	401,1	400,5	0,1	350,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	627,3	619,3	1,3	576,1

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-3/2015	1-3/2014	1-12/2014
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	2,8	1,4	15,4
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	0,7	0,7	2,0
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	0,9	0,8	1,2
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,8	2,3	6,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot/tappiot	0,0	0,0	0,0
Verot	0,6	0,7	3,2
Oikaisut yhteensä	1,4	4,5	12,8
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	-2,8	-1,1	-0,8
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-48,3	-13,9	-8,3
Vaihto-omaisuuden muutos	5,8	-2,8	50,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	27,7	8,9	-7,1
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-17,6	-8,9	34,7
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-1,3	-1,1	-14,7
Saadut korot	0,0	0,0	0,2
Maksetut verot	-0,4	-1,1	-1,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	-15,1	-5,1	47,0
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-0,4	-0,4	-2,5
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	0,0	-0,1
Investoinnit sijoituksiin	-6,9	-4,0	-31,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,1	0,0	0,1
Sijoitusten myynti	0,0	0,0	0,0
Investointien nettorahavirta	-7,2	-4,4	-33,7
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	25,4	0,2	10,7
Lainojen takaisinmaksut	-25,9	-0,6	-10,2
Yhtiölainojen muutos	-4,3	-13,8	-15,8
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	23,1	-42,5	-65,4
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	0,0	0,0	0,2
Maksetut osingot	0,0	0,0	-4,3
Rahoituksen nettorahavirta	18,2	-56,8	-84,8
Rahavarojen muutos	-4,1	-66,3	-71,5
Rahavarat tilikauden alussa	18,4	90,0	90,0
Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin	0,0	0,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	14,4	23,6	18,4

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteensä
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2015 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2015	3,1	92,3	45,0	-5,3	-0,9	90,3	224,4	0,8	225,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	2,1	0,0	2,8	4,9	0,0	4,8
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3	-4,3	0,0	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti ¹⁾	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.03.2015	3,1	92,6	45,0	-3,2	-0,9	88,9	225,4	0,8	226,2

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

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2014 (milj. euroa)									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteensä
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2014 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2014	3,1	92,2	45,0	0,0	0,0	81,3	221,6	0,6	222,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-0,8	0,0	1,2	0,5	0,2	0,7
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,2	-4,3	0,0	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9	0,0	0,9
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
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,8	0,0	-0,8
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.3.2014	3,1	92,2	45,0	-0,8	0,0	78,4	217,9	0,8	218,8

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2014 (milj. euroa)									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteensä
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2014 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2014	3,1	92,2	45,0	0,0	0,0	81,3	221,6	0,6	222,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-5,3	-0,9	15,2	9,0	0,2	9,1
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3	-4,3	0,0	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	1,3	0,0	1,3
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,4	-3,4	0,0	-3,4
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2014	3,1	92,3	45,0	-5,3	-0,9	90,3	224,4	0,8	225,2

Vastuusitoumukset (milj. eur)	31.03.15	31.03.14	muutos, %	31.12.2014
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	74,5	81,8	-8,9	79,2
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0		0,0
Annetut investointisitoumukset	115,8	10,3	1021,5	9,6
Tonttien ostitoumukset	160,3	145,5	10,2	185,8

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	3/2015		3/2014		12/2014	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0
Johdannaissopimusten nimellisarvot						
	3/2015		3/2014		12/2014	
Valuuttatermiinit	0,0		0,0		0,0	
Koronvaihtosopimukset	0,0		30,0		0,0	

Valuuttatermiinien käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Avoimet valuuttatermiinit kohdistuvat rahoituksen kassavirran suojaamiseen.

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Liikevaihto	172,9	193,8	209,0	143,1	138,5
Liikevoitto	2,5	9,6	6,0	4,9	4,4
Rahoitustuotot ja -kulut , yht.	0,8	-2,4	-0,2	-1,5	-2,3
Voitto ennen veroja	3,3	7,2	5,7	3,4	2,2
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	1 179,8	860,4	944,1	1 047,0	880,2
Uudet sopimukset	489,1	108,0	90,3	317,3	184,7
Tulos/osake, eur	0,05	0,13	0,14	0,05	0,01
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	5,07	5,04	5,13	4,97	4,87
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	3,39	2,83	3,67	4,13	3,76
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	39,8	43,0	38,9	38,4	39,0
Korollinen nettovelka ¹⁾	228,5	206,1	255,1	252,7	225,3
Velkaantumisaste, % ¹⁾	101,0	91,6	111,6	113,4	103,0

1) kauden lopussa

Liikevaihto (milj. eur)	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Suomen liiketoiminta	157,1	176,0	196,5	131,0	124,4
- toimitilarakentamisen osuus	114,0	99,1	144,9	82,5	69,0
- asuntorakentamisen osuus	43,1	76,9	51,7	48,5	55,4
Kansainvälinen liiketoiminta	15,9	17,8	12,6	12,4	14,2
Muut toiminnot	3,8	4,2	5,0	5,4	4,9
Eliminoinnit	-3,8	-4,1	-5,1	-5,7	-4,9
Konserni yhteensä	172,9	193,8	209,0	143,1	138,5

Liikevoitto (milj. eur)	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Suomen liiketoiminta	3,3	10,2	6,2	7,0	6,6
Kansainvälinen liiketoiminta	0,7	1,8	0,2	-0,4	-0,6
Muut toiminnot	-1,5	-2,4	-0,4	-1,8	-1,6
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	2,5	9,6	6,0	4,9	4,4

Liikevoitto (%)	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Suomen liiketoiminta	2,1	5,8	3,1	5,4	5,3
Kansainvälinen liiketoiminta	4,1	10,1	1,6	-2,9	-4,0
Konserni yhteensä	1,5	5,0	2,9	3,4	3,2

Tilaukanta (milj. euroa)	31.3.15	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14
Suomen liiketoiminta	1 062,9	723,2	777,8	920,0	721,5
- toimitilarakentamisen osuus	801,1	450,1	505,6	633,1	477,2
- asuntorakentamisen osuus	261,8	273,1	272,3	286,9	244,2
Kansainvälinen liiketoiminta	116,9	137,2	166,2	126,9	158,8
Konserni yhteensä	1 179,8	860,4	944,1	1 047,0	880,2
- josta myyty osuus	1 037	729	817	873	698
- josta myymätön osuus	142	132	127	174	182

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

(milj. euroa)	31.3.15	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14
Urakat ja neuvottelu-urakat	88	122	146	179	130
Rakenteilla, myyty tuotanto	39	28	16	14	13
Rakenteilla myymätön tuotanto	79	59	41	26	27
Valmis myymätön tuotanto	56	65	69	68	74
Asuntorakentaminen yhteensä	262	273	272	287	244

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	31.3.15	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14
Suomen liiketoiminta	273,3	277,2	298,9	303,1	275,3
Kansainvälinen liiketoiminta	211,3	203,0	208,5	192,8	181,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-15,5	-30,5	-2,2	-3,6	10,7
Konserni yhteensä	469,1	449,8	505,1	492,3	467,7

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Asuntomyynti yhteensä	74	206	102	288	160
- omaperusteinen tuotanto	74	122	65	29	72
- sijoittajamyyn ²⁾	0	84	37	259	88
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	66	197	111	0	22
- valmistuneet	0	63	86	0	100
- valmiit myymättömät	152	183	194	173	198
Rakenteilla yhteensä¹⁾	1 356	1 625	1 612	1 638	1 185
- urakat ¹⁾	492	625	649	649	455
- sijoittajamyyn ¹⁾²⁾	468	670	767	818	559
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	396	330	196	171	171
- josta myydyt ¹⁾	154	111	63	63	59
- josta myymättömät ¹⁾	242	219	133	108	112

 1) kauden lopussa 2) sijoittajamyyn¹⁾, neuvottelu-urakoina

3. Segmenttien tiedot

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

Varat (milj. eur)	31.03.15	31.03.14	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.14
Suomen liiketoiminta	398,5	396,1	2,3	0,6	380,0
Kansainvälinen liiketoiminta	235,9	205,8	30,1	14,6	226,2
Muut toiminnot	349,9	335,6	14,3	4,2	352,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-356,9	-318,3	-38,7		-382,8
Konserni yhteensä	627,3	619,3	8,0	1,3	576,1

Velat (milj. eur)	31.03.15	31.03.14	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.14
Suomen liiketoiminta	257,1	254,2	2,9	1,1	240,7
Kansainvälinen liiketoiminta	161,0	135,7	25,3	18,6	155,7
Muut toiminnot	169,6	158,6	11,0	6,9	167,0
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-186,6	-148,0	-38,6		-212,4
Konserni yhteensä	401,1	400,5	0,6	0,1	350,9

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	31.03.15	31.03.14	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.14
Suomen liiketoiminta	273,3	275,3	-2,0	-0,7	277,2
Kansainvälinen liiketoiminta	211,3	181,7	29,5	16,2	203,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-15,5	10,7	-26,2	-245,5	-30,5
Konserni yhteensä	469,1	467,7	1,3	0,3	449,8

Sijoitetun pääoman tuotto %	1-3/15	1-3/14
Suomen liiketoiminta	4,8	9,3
Kansainvälinen liiketoiminta	6,7	-1,5
Konserni yhteensä	4,7	3,4

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	31.03.15	31.03.14	muutos, milj. eur	31.03.2014
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	182,2	159,4	22,8	162,1
Suomen liiketoiminta	114,7	88,9	25,8	96,0
Kansainvälinen liiketoiminta	67,5	70,5	-3,1	66,1
Keskeneräiset työt	60,2	70,0	-9,7	79,4
Suomen liiketoiminta	57,8	67,4	-9,6	77,1
Kansainvälinen liiketoiminta	2,4	2,5	-0,1	2,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	53,5	129,3	-75,8	61,0
Suomen liiketoiminta	51,2	127,8	-76,6	58,2
Kansainvälinen liiketoiminta	2,3	1,5	0,8	2,8
Muu vaihto-omaisuus	10,8	9,2	1,6	10,3
Suomen liiketoiminta	7,2	5,8	1,4	6,0
Kansainvälinen liiketoiminta	3,6	3,4	0,2	4,3
Vaihto-omaisuus yhteensä	306,7	367,9	-61,2	312,8
Suomen liiketoiminta	230,9	290,0	-59,0	237,3
Kansainvälinen liiketoiminta	75,8	78,0	-2,2	75,4

Lähipiiritapahtumat (milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuot ot	Saamiset ¹⁾	Velat
31.03.2015						
Johto ja hallitus	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	1,8	0,0	0,0	2,7	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	14,9	0,0	0,4	34,7	3,4
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,6	16,7	0,0	0,5	37,4	3,4
31.03.2014						
Johto ja hallitus	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,2	0,0	0,0	4,3	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	12,7	0,0	0,1	33,5	3,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,7	12,9	0,0	0,1	37,8	3,0
31.12.2014						
Johto ja hallitus	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,8	0,0	0,2	2,3	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	40,0	-0,1	2,1	34,1	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,7	40,9	-0,1	2,3	36,4	0,0

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