



SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2018

Tilaukanta kasvoi 1,7 miljardiin euroon, REDI-hanke heikensi kannattavuutta

Tammi-kesäkuu 2018 lyhyesti:

- **Liikevaihto** laski 11,0 prosenttia 451,5 (507,5 1–6/2017) milj. euroon. Tähän vaikutti lähinnä asuntorakentamisen ja kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdon supistuminen toimitilarakentamisen liikevaihdon pysyessä tasaisena.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli -8,5 (4,6) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensi merkittävästi syyskuussa valmistuvan ja kiinteähintaisena rakennusurakkana toteutetun REDIn kauppakeskuksen ennakoitua korkeammat kustannukset. Ilman REDIn 20,3 miljoonan euron negatiivista tulosvaikutusta SRV:n operatiivinen liikevoitto olisi tammi-kesäkuussa ollut 11,8 miljoonaa euroa.
- **Liikevoitto** laski -14,2 (-3,0) milj. euroon. Tähän vaikutti REDIn kauppakeskuksen ennakoitua korkeampien kustannusten johdosta tappiolliseksi muodostunut Suomen liiketoiminnan tulos. Kansainvälisen liiketoiminnan -8,1 milj. euron liikevoittoon vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -5,7 (-7,6) milj. euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista.
- **Tulos ennen veroja** oli -21,9 (-8,0) milj. euroa.
- **Tulos per osake** oli -0,34 (-0,17) euroa.
- **Tilaukanta** kauden lopussa oli 1 734,6 (1 594,6) milj. euroa. Tammi-kesäkuun aikana tilaukanta vahvistui 12,1 prosenttia ja uusia tilauksia kirjattiin 567 (296) miljoonan euron edestä.
- **Omavaraisuusaste** oli 29,7 (33,5) prosenttia ja **velkaantumisaste** 140,8 (114,4) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja velkaantumisasteen muutokseen vaikuttivat tappiollisen tuloksen lisäksi kausiluonteisesti kasvaneen sitoutuneen pääoman johdosta lisääntynyt nettovelka ja ruplan heikentynyt kurssi.
- REDI-hankkeen aiheuttaman velkaantumisasteen nousun vuoksi SRV on sopinut 100 miljoonan euron maksuvalmiusluoton syndikaattipankkien kanssa velkaantumisaste-kovenantin tason väliaikaisesta nostosta.

Huhti-kesäkuu 2018 lyhyesti:

- **Liikevaihto** laski 235,7 (283,9 4–6/2017) milj. euroon. Liikevaihtoa supisti lähinnä Suomen liiketoiminnan asuntorakentamisen liikevaihdon lasku.
- **Operatiivinen liikevoitto** laski -3,4 (1,8) milj. euroon. Liikevoittoa heikensivät markkinatilanteen vuoksi nousseet kustannukset ja pidentyneet toimitusajat, ja etenkin REDIn kauppakeskuksen ennakoitua korkeammat kustannukset. Ilman REDIn 13,6 miljoonan euron negatiivista tulosvaikutusta SRV:n operatiivinen liikevoitto olisi huhti-kesäkuussa ollut 10,2 miljoonaa euroa.
- **Liikevoitto** oli -5,4 (-10,3) milj. euroa. Liiketappio pieneni kansainvälisen liiketoiminnan liiketappion supistuttua ruplan kurssivaikutuksen ollessa selvästi vertailukautta pienempi -2,1 (-12,1) milj. euroa. Kurssivaikutus johtui euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista.
- **Tulos ennen veroja** oli -9,8 (-15,3) milj. euroa.
- **Tulos per osake** oli -0,15 (-0,26) euroa.



Toimenpiteet taloudellisen suorituskyvyn parantamiseksi

- SRV on jatkanut toimia kannattavuuden parantamiseksi kohti strategiansa mukaista tulostasoa. Yhtiö on tehostanut toimintaansa esimerkiksi valitsemalla tulevat hankkeensa entistä tarkemmin niiden kannattavuuden ja sidotun pääoman osalta. Lisäksi on panostettu suunnittelun tehostamiseen ja hankinnan säästötoimiin.
- SRV on vapauttanut taseensa sidotusta pääomasta likviditeettiä yli 35 miljoonaa euroa viimeisen 18 kuukauden aikana. Työ taserakenteen ja likviditeetin parantamiseksi jatkuu, ja yhtiön tavoitteena on vapauttaa taseen sidotusta pääomasta vuoden 2018 loppuun mennessä vielä noin 50 miljoonaa euroa. Tämä tehdään pienentämällä käyttöpääomaa, myymällä pitkään taseessa olleita tontteja sekä kiihdyttämällä olemassa olevien pienempien sijoitusten sekä myymättömien asuntojen myyntejä. Taseeseen sidottua pääomaa pyritään hallitsemaan myös hankkimalla uudet tontit tonttirahastoihin. Myös Venäjällä Pietarissa sijaitsevan kauppakeskus Pearl Plazan myyntimahdollisuuksia selvitetään parhaillaan.

Näkymät vuodelle 2018 ennallaan

- 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 käynnissä olevien hankkeiden ennakoitua alhaisempi kate ja etenkin kauppakeskus REDIn ennakoitua korkeammat kustannukset.
- 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).

Toimitusjohtajan katsaus

Uuden luominen vaatii rohkeutta ja investointeja. SRV on aina ollut kaupunkirakentamisen edelläkävijä Suomessa. Olemme nytkin mukana lukuisissa projekteissa, jotka kehittävät jokaisen kaupunkilaisen elinympäristöä. Emme rakenna pelkästään taloja vaan toimivia elinympäristöjä, jotka rakentuvat hyvän sijainnin, helposti saatavilla olevien palveluiden ja monipuolisten liikenneyhteyksien varaan.

Tilaukantomme vahvistui yli 12 prosenttia vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana yli 1,7 miljardiin euroon ja saimme uusia tilauksia lähes 570 miljoonan euron edestä. Olemme valinneet projektimme entistä tarkemmin ja asettaneet tiukemmat kriteerit niin katetason kuin sidotun pääomankin osalta. Tilaukantomme myyty osuus kasvoi 86 prosenttiin, mikä kertoo markkinatilanteen jatkuvan vahvana.

Kaupunkirakentaminen ei ole rakentamisen helpoin laji ja vaatii paljon osaamista. Tulostasossa ensimmäiseen vuosipuoliskoon ei voi olla tyytyväinen, sillä syyskuussa valmistuvan ja kiinteähintaisena rakennusurakkana toteutetun REDIn kauppakeskuksen ennakoitua korkeammat kustannukset painavat koko yhtiön tulosta. Ilman REDIn vaikutusta SRV:n operatiivinen liikevoitto olisi ollut tammi-kesäkuussa 11,8 miljoonaa euroa positiivinen. Kaikkien haasteidenkin keskellä laadusta ei ole tingitty: REDistä tulee viimeisen päälle hieno kokonaisuus, josta rakentajat, asiakkaat, vuokralaiset ja alueen asukkaat voivat olla ylpeitä.



REDIn rakentaminen on rasittanut myös tasettamme melkoisesti. Teemme töitä taseen keventämiseksi esimerkiksi käyttöpääoman tehostamisen ja tonttimyyntien kautta. Ensi vuonna velkaantumisaste lähtee REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan luovutuksen sekä REDI- ja Okhta Mall –kauppakeskusten projektilainojen uudelleenrahoituksen myötä luontaisesti laskemaan.

Odotamme liiketoiminnan kannattavuuden parantuvan ja palaavan normaalille tasolle vuonna 2019. Myönteisemmän tulosarvion taustalla on kolme keskeistä seikkaa: ensinnäkin kuluvan vuoden tulosta rasittavat REDIn kauppakeskus ja parkkihalli valmistuvat syyskuussa 2018, toiseksi omaperusteisia asuntoja arvioidaan valmistuvan vuonna 2019 jälleen enemmän eli noin 800 kappaletta ja kolmanneksi kauppakeskusten vuokratuottojen arvioidaan paranevan niin Venäjällä kuin Suomessakin.

Tehtävämme on luoda aivan uudenlaista kaupunkiympäristöä ja näköalamme ulottuu kymmenien vuosien päähän. Uskomme valoisaan tulevaisuuteen: panostuksemme kaupunkien kehittämiseen on pitkäjänteistä.

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja

Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-6/ 2018	1-6/ 2017	muutos	muutos, %	4-6/ 2018	4-6/ 2017	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Liikevaihto	451,5	507,5	-56,1	-11,0	235,7	283,9	1 114,4	1 080,7
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	-8,5	4,6	-13,0	-285,5	-3,4	1,8	27,0	14,0
Operatiivinen liikevoitto, %	-1,9	0,9			-1,4	0,6	2,4	1,3
Liikevoitto*	-14,2	-3,0	-11,2		-5,4	-10,3	15,3	4,1
Liikevoitto, %	-3,1	-0,6			-2,3	-3,6	1,4	0,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä**)	-7,7	-5,0	-2,7		-4,3	-5,0	-10,7	-13,4
Tulos ennen veroja	-21,9	-8,0	-13,9		-9,8	-15,3	4,6	-9,3
Katsauskauden tulos	-19,2	-8,9			-8,4	-15,5	5,8	-4,5
Katsauskauden tulos, %	-4,2	-1,8			-3,6	-5,4	0,5	-0,4
Tulouttamaton tilauskanta	1 734,6	1 594,6	140,0	8,8			1 547,9	
Uudet sopimukset	566,7	295,9	270,8	91,5	282,3	140,5	771,4	1 042,2
*) valuuttamuutosten nettovaikutus	-5,7	-7,6	1,9	-24,4	-2,1	-12,1	-11,7	-9,8
**) josta	-1,1	1,0	-2,1	-205,5	-1,2	0,6	0,3	-1,8
korkojohdannaisten osuus								

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



Tammi-kesäkuu 2018

Konsernin **liikevaihto** laski 11,0 prosenttia 451,5 (507,5 1–6/2017) miljoonaan euroon. Asuntorakentamisen ja kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto supistui ja toimitilarakentamisen liikevaihto pysyi tasaisena.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli -8,5 (4,6) miljoonaa euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensivät markkinatilanteen vuoksi nousseet materiaali- ja työvoimakustannukset ja pidentyneet toimitusajat. Operatiivisessa liikevoitossa näkyy myös syyskuussa valmistuvan ja kiinteähintaisena rakennusurakkana toteutetun REDI-kauppakeskuksen ennakoitua korkeammat kustannukset. Ilman REDIn 20,3 miljoonan euron negatiivista tulosvaikutusta SRV:n operatiivinen liikevoitto olisi tammi-kesäkuussa ollut 11,8 miljoonaa euroa. Omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 202 (250) kappaletta.

Konsernin **liikevoitto** laski -14,2 (-3,0) miljoonaan euroon. Liiketappion kasvuun vaikutti Suomen liiketoiminnan tappiollinen tulos. Kansainvälisen liiketoiminnan -8,1 milj. euron liikevoittoon vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -5,7 (-7,6) milj. euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääraisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdellessa. Kun osa aiemmin euromääristä lainoista muutettiin alkuvuodesta Venäjän osakkuusyhtiöissä ruplamääräiseksi, on alkuperäinen ruplariski laskenut noin puoleen.

Konsernin **tilauskanta** oli kauden lopussa 1 734,6 (1 594,6) miljoonaa euroa. Tilauskanta on hyvällä tasolla ja se on vahvistunut 8,8 prosenttia viime vuoden vastaavasta jaksosta ja 12,1 prosenttia vuoden 2017 lopusta (1 547,9 milj. euroa).

Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 567 (296) miljoonan euron edestä, joista merkittävimpiä olivat HUS Siltasairaala Helsingissä, Jokirinteen oppimiskeskus ja Hämeenlinnan naisvankila. Myöhemmin vuonna 2018 tilauskantaan odotettavissa oleva merkittävin hanke on Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosa sekä terminaali 2:n uudistustyö.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -21,9 (-8,0) miljoonaa euroa.

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,34 (-0,17) euroa.

Konsernin **omavaraisuusaste** oli 29,7 (33,5) prosenttia ja **konsernin velkaantumisaste** 140,8 (114,4) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja velkaantumisasteen muutokseen vaikuttivat tappiollisen tuloksen lisäksi kausiluonteisesti kasvaneen sitoutuneen pääoman johdosta lisääntynyt nettovelka ja ruplan heikentynyt kurssi.

Toimenpiteet taloudellisen suorituskyvyn parantamiseksi

SRV on jatkanut toimia kannattavuuden parantamiseksi kohti strategiansa mukaista tulostasoa. SRV:n toteuttama Suomen suurin kaupunkirakentamiskohde REDI on ollut kokonaisuutena ennakoitua vaativampi ja hankkeen kustannusylitykset ovat painaneet koko SRV:n tulosta. SRV on jatkanut systemaattista työtä toimintansa tehostamiseksi esimerkiksi valitsemalla tulevat hankkeensa entistä tarkemmin niiden kannattavuuden ja sidotun pääoman osalta. Lisäksi on panostettu suunnittelun tehostamiseen ja hankinnan säästötoimiin.

SRV on vapauttanut taseensa sidotusta pääomasta likviditeettiä yli 35 miljoonaa euroa viimeisen 18 kuukauden aikana. Työ taserakenteen ja likviditeetin parantamiseksi jatkuu, ja yhtiön tavoitteena on vapauttaa taseen sidotusta pääomasta vuoden 2018 loppuun mennessä vielä noin 50 miljoonaa euroa. Tämä tehdään pienentämällä käyttöpääomaa, myymällä pitkään taseessa olleita tontteja sekä



kiihdyttämällä olemassa olevien pienempien sijoitusten sekä myymättömien asuntojen myyntejä. Taseeseen sidottua pääomaa pyritään hallitsemaan myös hankkimalla uudet tontit tonttirahastoihin. Myös Venäjällä Pietarissa sijaitsevan kauppakeskus Pearl Plazan myyntimahdollisuuksia selvitetään parhaillaan.

Suunniteltu segmenttiraportoinnin muutos

SRV:n liiketoiminnot muodostuvat rakentamisesta, rakentamiseen liittyvästä kiinteistökehityksestä sekä omiin hankkeisiin sijoittamisesta. Liiketoiminnot ovat luonteeltaan erilaisia, jonka vuoksi yhtiö harkitsee muuttavansa segmenttiraportointia vuoden 2019 alusta alkaen. SRV ryhtyi antamaan lisätietoa Rakentaminen- ja Kiinteistökehitys-liiketoimintojen sijoitetusta pääomasta ja sen tuotosta vuoden 2018 ensimmäisessä osavuositarkastuksessa.

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 kannattavuustasoja. Rakentaminen-liiketoiminnon tulos on tasaisen kannattavaa, sitoutuneen pääoman tarve on pienempää ja kiertonopeus 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)	1-6/ 2018	1-6/ 2017	muutos	muutos, %	1-12/ 2017
Omavaraisuusaste, %	29,7	33,5			35,5
Korollinen nettovelka	355,7	310,3	45,4	14,6	297,6
Velkaantumisaste, %	140,8	114,4			105,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-3,8	-0,8			3,1
Sijoitetun pääoman tuotto, rakentaminen, %	-0,9	-1,5			7,4
Sijoitetun pääoman tuotto, kiinteistökehitys, %	-4,6	-6,1			-4,8
Sijoitettu pääoma	665,0	617,0	47,9	7,8	604,5
Sijoitettu pääoma, rakentaminen	337,2	281,0	56,1	20,0	276,6
Sijoitettu pääoma, kiinteistökehitys	327,8	336,0	-8,2	-2,4	327,9
Oman pääoman tuotto, %	-14,3	-6,3			2,0
Tulos per osake, eur	-0,34	-0,17	-0,17	103,5	0,05
Oma pääoma per osake, eur	3,52	3,84	-0,32	-8,3	4,03
Osakekurssi kauden lopussa, eur	2,65	4,99	-2,34	-46,9	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 hankekehityksykästä sekä Suomen työmaiden kalustopalvelun toiminnoista.

Liikevaihto (milj. eur)	1-6/ 2018	1-6/ 2017	muutos	muutos, %	4-6/ 2018	4-6/ 2017	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	447,4	496,1	-48,7	-9,8	233,5	276,9	1 096,1	1 069,7
Kansainvälinen liiketoiminta	3,5	11,4	-7,9	-69,2	1,8	7,0	18,0	10,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,6	0,0	0,6		0,4	0,0	0,3	0,9
Konserni yhteensä	451,5	507,5	-56,1	-11,0	235,7	283,9	1 114,4	1 080,7

Operatiivinen liikevoitto (milj. eur)	1-6/ 2018	1-6/ 2017	muutos	muutos, %	4-6/ 2018	4-6/ 2017	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-5,4	10,7	-16,0		-1,7	5,7	38,6	22,5
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,4	-3,2	0,8		-0,6	-1,8	-6,7	-5,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,8	-2,9	2,2		-1,1	-2,1	-4,8	-2,7
Konserni yhteensä	-8,5	4,6	-13,0		-3,4	1,8	27,0	14,0

Operatiivinen liikevoitto (%)	1-6/ 2018	1-6/ 2017	4-6/ 2018	4-6/ 2017	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-1,2	2,2	-0,7	2,1	3,5	2,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-67,3	-28,1	-33,1	-26,1	-37,4	-58,3
Konserni yhteensä	-1,9	0,9	-1,4	0,6	2,4	1,3

Liikevoitto (milj. eur)	1-6/ 2018	1-6/ 2017	muutos	muutos, %	4-6/ 2018	4-6/ 2017	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-5,4	10,7	-16,0		-1,7	5,7	38,6	22,5
Kansainvälinen liiketoiminta ^{*)}	-8,1	-10,8	2,7		-2,7	-14,0	-18,4	-15,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,8	-2,9	2,2		-1,1	-2,1	-4,8	-2,7
Konserni yhteensä ^{*)}	-14,2	-3,0	-11,2		-5,4	-10,3	15,3	4,1
^{*)} valuuttamuutosten vaikutus	-5,7	-7,6	1,9		-2,1	-12,1	-11,7	-9,8



Liikevoitto (%)	1-6/ 2018	1-6/ 2017	4-6/ 2018	4-6/ 2017	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-1,2	2,2	-0,7	2,1	3,5	2,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-229,9	-94,5	-148,2	-199,6	-102,3	-155,9
Konserni yhteensä	-3,1	-0,6	-2,3	-3,6	1,4	0,4

Tilauuskanta (milj. eur)	6/2018	6/2017	muutos	muutos, %	12/2017
Suomen liiketoiminta	1 716,7	1 570,7	145,9	9,3	1 526,7
Kansainvälinen liiketoiminta	18,0	23,9	-5,9	-24,8	21,2
Konserni yhteensä	1 734,6	1 594,6	140,0	8,8	1 547,9
- josta myyty osuus	1 493	1 309	184	14,1	1 273
- josta myymätön osuus	241	286	-44	-15,5	275
- josta myyty osuus, %	86	82			82
- josta myymätön osuus, %	14	18			18

Suomen liiketoiminta

Suomen liiketoiminta (milj. eur)	1-6/ 2018	1-6/ 2017	muutos	muutos, %	4-6/ 2018	4-6/ 2017	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Liikevaihto	447,4	496,1	-48,7	-9,8	233,5	276,9	1 096,1	1 047,3
- toimitilarakentamisen osuus	320,3	344,5	-24,3	-7,0	165,7	180,1	716,1	691,9
- asuntorakentamisen osuus	127,2	151,6	-24,4	-16,1	67,8	96,8	379,9	355,5
Liikevoitto	-5,4	10,7	-16,0		-1,7	5,7	38,6	22,5
Liikevoitto, %	-1,2	2,2			-0,7	2,1	3,5	2,1
Tilauuskanta	1 716,7	1 570,7	145,9	9,3			1 526,7	
- toimitilarakentamisen osuus	1 124,7	950,0	174,6	18,4			920,3	
- asuntorakentamisen osuus	592,0	620,7	-28,7	-4,6			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 kasvaa laaja-alaisesti. Vienti ja teolliset investoinnit ovat nousseet tukemaan kotimaisen kulutuksen ja rakentamisen aloittamaa nousua. Bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 2,5–3,0 prosenttia vuonna 2018. Rakentamisen kasvun arvioidaan puolestaan tänä vuonna hidastuvan viidestä prosentista kahteen. Asuntoaloitusten ennakoitaan säilyvän korkealla tasolla, mutta yhteensä kaikkien talonrakennustöiden aloitusten määrän arvioidaan kääntyvän lievään laskuun. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 3/2018).

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. Asuntokaupassa oli tammi-toukokuussa pientä laskua, mutta kauppamäärät ylittivät selvästi viimeisen viiden vuoden keskiarvon (Lähde: Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton Hintaseurantapalvelu). Asuntotuotanto painottuu yhä pieniin kerrostaloasuntoihin. Vuonna 2017 Suomessa aloitettiin kaikkiaan noin 46 000 asunnon rakentaminen, joka oli merkittävästi enemmän kuin edellisenä vuonna. Asuntoaloituksia arvioidaan olevan vuonna 2018 noin 44 000 ja vuonna 2019 noin 40 000 kappaletta (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 3/2018).

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 prosentilla. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 3/2018).

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

Asuntorakentaminen

Tammi-kesäkuu 2018

SRV:n Suomen asuntorakentamisen tammi-kesäkuun **liikevaihto** laski 127,2 (151,6) miljoonaan euroon. Tammi-kesäkuussa tuloutui 202 asuntoa eli vähemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (250). Suomen asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 592,0 (620,7) miljoonaa euroa.

Huhti-kesäkuu 2018

SRV:n Suomen asuntorakentamisen tammi-kesäkuun **liikevaihto** laski 67,8 (96,8) miljoonaan euroon ja kaudella tuloutui 132 asuntoa (174). Liikevaihto laski, koska asuntoja valmistui ja tuloutui vähemmän kuin vertailujaksolla.

■ 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. SRV:llä oli kesäkuun lopussa koko maassa rakenteilla yhteensä 3 164 (kesäkuu 2017: 3 098) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa.

SRV:n strategisena tavoitteena on kasvattaa omaperusteista asuntotuotantoa. Kesäkuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 955 (kesäkuu 2017: 1 171) 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 kesäkuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 412 asuntoa (kesäkuu 2017: 997) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle.

■ Valmistuneet asunnot

Tammi-kesäkuussa 2018 valmistui kaikkiaan 202 (263) omaperusteista asuntoa. Myymättömien asuntojen määrä on laskenut edelleen. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli kesäkuun lopussa jäljellä 68 (124) kappaletta. Asuntomyynti sujuu edelleen hyvin ja tammi-kesäkuun aikana myytiin kaikkiaan 738 asuntoa (831). Keskenäisiä omaperusteisia asuntoja oli vähemmän myynnissä kuin vertailukaudella.

■ Tuloutuneet asunnot

Vuoden 2018 tammi-kesäkuussa kuussa tuloutui 202 (250) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 47 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	1-6/ 2018	1-6/ 2017	muutos, kpl	4-6/ 2018	4-6/ 2017	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Asuntomyynti yhteensä	738	831	-93	541	475	1 627	1 534
- omaperusteinen tuotanto	204	526	-322	75	260	983	661
- sijoittajamyynti ²⁾	534	305	229	466	215	644	873
Omaperusteinen tuotanto							
- asuntoaloitukset	85	598	-513	42	316	1 018	505
- valmistuneet	202	263	-61	141	221	782	721
- tuloutuneet	202	250	-48	131	174	825	776
- valmiit myymättömät ¹⁾	68	124	-56			68	
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	3 164	3 098	66			3 254	
- urakat ¹⁾	504	458	46			504	
- neuvottelu-urakat ¹⁾	293	472	-179			293	
- sijoittajamynti tuotanto ^{1) 2)}	1 412	997	415			1 385	
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	955	1 171	-216			1 072	
- myydyt kohteet ¹⁾	605	720	-115			602	
- myymättömät kohteet ¹⁾	350	451	-101			470	
- myydyt kohteet, % ¹⁾	63	61				56	
- myymättömät kohteet, % ¹⁾	37	39				44	

¹⁾ kauden lopussa

²⁾ sijoittajamynti neuvottelu-urakoina



Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	6/2018	6/2017	muutos	12/2017
Urakat ja neuvottelu-urakat	192	166	26	179
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	179	180	-1	161
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	199	232	-32	241
Valmis, myymätön omaperusteinen	22	43	-21	25
Asuntorakentaminen yhteensä	592	621	-29	606

REDIn asunnot

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDi. REDin ensimmäisen asuintornin Majakan 282 asunnosta oli kesäkuun lopussa myyty kaikkiaan 275 asuntoa. Majakan asuintornin rakentaminen etenee aikataulussa, ja arvioiden mukaan asunnot ovat muuttovalmiita keväällä 2019.

SRV aloitti REDin toisen asuintornin Loiston ennakkomarkkinoinnin katsauskauden jälkeen heinäkuussa 2018. Varsinainen aloituspäätös Loiston rakentamisesta tehdään ennakkomarkkinointivaiheen perusteella. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDin päällä kerroksissa 6-32.

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*	Myyntissä, kpl*
		arvo, milj. eur	Valmistumis- aika (arvio)*			
REDin Majakka	Helsinki	106	Q2/2019	282	275	7
Piruetti	Espoo	31	Q1/2019	113	65	48
Kulmaniitty	Espoo	22	Q1/2019	67	31	36
Aleksinkaarre	Kerava	22	Q4/2019	80	21	59
Maalisuora	Vantaa	17	Q4/2018	96	63	33
Tikkurilan Starlet	Vantaa	14	Q4/2018	55	15	40
Smokki	Helsinki	13	Q2/2019	32	14	18
Holvi	Jyväskylä	12	Q4/2019	43	18	25

Projektien arvo yhteensä noin 237 miljoonaa euroa

* Tilanne 30.6.2018.



Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*
Wood City	Helsinki	ATT	74	Q4/2018
Suurpellon Puistokatu D	Espoo	TA	88	Q3/2018
Välimerenkatu 10	Helsinki	Ilmarinen	85	Q3/2018
Kumpula	Helsinki	HOAS	74	Q3/2018
Aleksinkulma ja -puisto	Kerava	Ilmarinen	64	Q1/2019
Aleksinhuippu	Kerava	LähiTapiola	50	Q1/2019
Pihapuisto ja Puistoniitty	Espoo	LähiTapiola	22	Q3/2019
Punanotko	Helsinki	Ilmarinen	7	Q2/2020
Ilveshovi	Helsinki	LähiTapiola	4	Q3/2020
Espanhovi	Tampere	Tampereen Tornit Ky	0	Q1/2020
Espanranta	Tampere	Tampereen Tornit Ky	0	Q1/2020

Projektien arvo yhteensä noin 229 miljoonaa euroa

*Tilanne 30.6.2018.

SRV:llä on rakenteilla omaperusteisia ja omakehittäisiä 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. Omakehittäisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa hankkeessa rakentamisen riskin, ja hanke tuloutuu valmiusasteen mukaisesti. Rakennusurakat ovat ulkopuolisten tilaajien rakennushankkeita, joissa SRV toimii toteuttajana. Hankkeet tuloutuvat SRV:lle rakentamisen valmiusasteen tai muun sopimuksen mukaan.

Toimitilarakentaminen

Tammi-kesäkuu 2018

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** pysyi tasaisena 320,3 (344,5) miljoonassa eurossa ja **tilauskanta vahvistui** 18,4 prosenttia 1 124,7 (950,0) miljoonaan euroon.

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

Kauppakeskusrakentaminen on noin 17 prosenttia konsernin liikevaihdosta. SRV rakentaa parhaillaan kahta omakehittäistä 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 6 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. Senaatti-kiinteistöt valitsi kesäkuussa SRV:n uuden Hämeenlinnan naisvankilan toteuttajaksi Rikosseuraamuslaitokselle. Hankkeen kokonaisarvo on noin 30 miljoonaa euroa ja lopullinen kärkihankemallin allianssisopimus on tarkoitus allekirjoittaa elokuussa.

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. Kirkkonummen kunta valitsi toukokuussa 2018 SRV:n toteuttamaan kokonaisarvoltaan noin 40 miljoonan euron Jokirinteen oppimiskeskuksen Kirkkonummen Vesitorninmäelle. Hanke toteutetaan kokonaisvastuu-urakkana ja palvelusopimus kattaa lisäksi oppimiskeskuksen elinkaarivastuun 10 vuodeksi. Kyse on elinkaarimallista, joka on Suomessa vielä suhteellisen uusi rakennusprojektien toteutustapa. Siinä yksityinen yritys vastaa kokonaisuutena julkisen hankkeen toteutuksesta sekä rakennuksen huoltamisesta. Oppimiskeskuksen rakentaminen alkaa maanrakennustöillä syksyllä 2018 ja kokonaisuus valmistuu vuoden 2020 loppuun mennessä.

SRV:llä on kehitysvaiheessa useita hankkeita, jotka tulevat tilauskantaan myöhemmin. Vuoden 2017 aikana allekirjoitettiin sopimus Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosasta sekä terminaali 2:n uudistustyöstä. Hankkeen laajuus täsmentyy kehitysvaiheen aikana, ja hanke tulee tilauskantaan Finavian tehtyä kohteesta rakentamispäätöksen, arvioiden mukaan vuoden 2018 loppupuolella.

Huhti-kesäkuu 2018

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** oli toisella neljänneksellä 165,7 (180,1) miljoonaa euroa.

■ 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. Kesäkuun 2018 lopussa tiloista oli sitovasti vuokrattu 78 prosenttia laskettuna tavoitevuokratasosta. Lisäksi lähes kaikista loppuista liiketiloista käydään parhaillaan vuokraneuvotteluita. REDi-kauppakeskuksen odotetaan tavoittavan yli 12 miljoonaa kävijää ensimmäisenä kokonaisena toimintavuotenaan.

SRV vahvisti kauppakeskusliiketoimintaansa Suomessa ja aloitti REDIn kauppakeskuksen johtamisen kesäkuussa. Näin SRV:n pitkä ja vahva kokemus kauppakeskusten kehittämisestä, markkinoinnista, vuokrauksesta ja johtamisesta Venäjällä hyödynnetään nyt myös REDissä.

■ 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. Hankkeen 1. vaiheen rakentamisen tuloutuminen jakautuu vuosille 2018–2022. Loput hankkeesta tullaan kirjaamaan lopullisten urakkasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä vuosina 2019–2021. Rakentamisen mukaan tuloutuvasta rakentamisen katteesta eliminoidaan SRV:n omistusosuutta vastaava osuus.

■ Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan Helsingin Jätkäsaaren puukaupunkikorttelia Wood Cityä, jossa on toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettavaa kerrostaloa. Lisäksi kortteliin tulee pysäköintitalo. ATT:n asuinkerrostalojen rakennustyöt käynnistyivät vuoden vaihteesta 2015–2016, ja talot valmistuvat loppuvuodesta 2018. Tämän hetkisten arvioiden mukaan Wood City kortteli valmistuu kokonaisuudessaan vaiheittain vuoden 2020 aikana. Puutalokorttelin kokonaisarvo on noin 100 miljoonaa euroa.

SRV ja Supercell allekirjoittivat toukokuussa 2018 lopullisen sopimuksen kokonaisuuteen kuuluvan toimistorakennuksen ja pysäköintitalon kaupasta. Rakennustyöt on aloitettu pysäköintitalon louhinta- ja maanrakennustöillä. Projekti on kirjattu SRV:n tilauskantaan toukokuussa, ja lopullista kauppahintaa ei julkisteta. SRV jatkaa edelleen sijoittaja- ja operaattorineuvotteluja Wood City -puutalokortteliin suunnitellun hotellin osalta.

■ Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojekti

SRV tiedotti vuonna 2015 lähtevänsä mukaan Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojektin rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta hankkeesta vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja velvoitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Lisäksi SRV on allekirjoittanut Rosatom-konsernin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Fennovoima-hankkeessa. SRV toimii hankkeessa projektinjohtotehtävissä myöhemmin 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	75	Q4/2018
Kansi ja Areena, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Julkinen	29	Q3/2021
Kansi ja Areena, monitoimiareena**	Tampere	*	Kauppa	4	Q3/2021
Kansi ja Areena, areenahotelli**	Tampere	*	Kauppa	0	Q3/2021



TOIMITILAURAKAT

Keski-Suomen Sairaala Nova	Jyväskylä	290	Julkinen	37	Q3/2020
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	2	Q4/2022
TAYS etupiha	Tampere	170	Julkinen	71	Q2/2019
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2	Espoo	100 +	Kauppa	26	Q1/2020
Kehä 1 Keilaniemi	Espoo	81	Julkinen	72	Q4/2019
Aalto-yliopisto	Espoo	76	Julkinen	87	Q3/2018
Jokirinteen oppimiskeskus	Kirkkonummi	33	Julkinen	0	Q4/2020
Yliopiston saneeraus	Lappeenranta	31	Julkinen	98	Q4/2018
Autokeskus Konala	Helsinki	*	Kauppa	54	Q2/2019
Jätkäsaaren peruskoulu	Helsinki	*	Julkinen	30	Q3/2019
Hotelli Marriot	Tampere	*	Kauppa	8	Q2/2019
Wood City, toimisto	Helsinki	*	Toimisto	2	Q3/2020
Lauttasaaren koulu	Helsinki	*	Julkinen	8	Q4/2019

Tilanne 30.6.2018.

*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 kokonaisurakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Sopimuksen vaihe	Tilaukannassa (arvio)
TOIMITILAURAKAT					
Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosan ja terminaali 2:n uudistustyö	Vantaa	*	Kaupallinen	SRV on valittu mukaan Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosan ja T2:n edustalueen muutostöiden allianssiurakkaan (6/2017). Suunnitelmien toteutuminen on ehdollinen Finavian investointipäätöksille.	Q4/2018

*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. SRV on investoijana kaikissa kauppakeskusprojekteissaan osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa jo valmistuneiden kauppakeskusten tilojen vuokrauksesta, kohteiden markkinoinnista ja operoinnista. SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa. Vakiintunut vuokratuotto saavutetaan yleensä 3–4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta. Esimerkiksi vuonna 2013 avattu, Pietarissa sijaitseva Pearl Plaza on saavuttanut vakiintuneen vuokratuoton. SRV selvittää parhaillaan Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä.

Toimintaympäristö

Venäjän talous on jatkanut hidasta kasvuaan. Öljyn hinnan viimeaikainen nousu on tukenut maan taloutta ja inflaatio on pysynyt kurissa. Vuonna 2018 Venäjän talouden odotetaan kasvavan noin 1,5–2 prosenttia kotimarkkinoiden ostovoiman vahvistuessa. Vähittäiskaupan myynti, kotitalouksien reaalitytulot ja investointien määrät ovat kehittyneet positiivisesti. (Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos Bofit 24.5.2018).

Öljyn hinnan mahdolliset muutokset ovat jatkuvasti riski ja epävarmuuden aiheuttaja Venäjän talouden kasvuille. Myös maailmantalouden hyviin kasvunäkymiin sekä kansainvälisen politiikan merkittäviin ennakoimattomiin tapahtumiin liittyy merkittäviä riskejä. (Lähde: Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos Bofit: Venäjä ennuste 1/2018).

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1–6/2018	1–6/2017	muutos	muutos, %	4–6/2018	4–6/2017	1–12/2017	edelliset 12 kk
Liikevaihto	3,5	11,4	-7,9	-69,2	1,8	7,0	18,0	10,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-7,0	-9,0	2,1		-2,8	-13,5	-13,0	-10,9
- josta valuuttavoitot/-tappiot	-5,4	-6,9	1,5	-21,4	-2,3	-12,3	-9,2	-7,7
Valuuttasuojaukustannukset	-0,3	-0,7	0,4		0,2	0,2	-2,5	-2,1
Operatiivinen liikevoitto	-2,4	-3,2	0,8		-0,6	-1,8	-6,7	-5,9
Operatiivinen liikevoitto, %	-67,3	-28,1			-33,1	-26,1	-37,4	-58,3
Liikevoitto	-8,1	-10,8	2,7		-2,7	-14,0	-18,4	-15,7
Liikevoitto, %	-229,9	-94,5			-148,2	-199,6	-102,3	-155,9
Tilaukanta	18,0	23,9	-5,9	-24,8			21,2	
*) valuuttamuutosten nettovaikutus	-5,7	-7,6	1,9	-24,4	-2,1	-12,1	-11,7	-9,8

Tammi-kesäkuu 2018

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto laski tammi-kesäkuussa 3,5 miljoonaan euroon (11,4). Liikevaihdon lasku oli odotettua, sillä valtaosa kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdosta on aiemmin muodostunut kauppakeskusten rakentamisesta. Tammi-kesäkuun liikevaihdossa näkyvät enää kauppakeskusten viimeistely- ja sisustustyöt sekä Viipurissa sijaitsevien kerrostalojen asuntomyynti.



Kansainvälisen liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli -2,4 (-3,2) miljoonaa euroa. 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 liiketappio pieneni -8,1 (-10,8) miljoonaan euroon. Liiketappiota supisti ennen kaikkea ruplan vertailukautta heikompi kurssi, ja valuuttamuutosten nettovaikutus oli -5,7 (-7,6) miljoonaa euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdellessa. Kun osa aiemmin euromääräistä lainoista muutettiin alkuvuodesta Venäjän osakkuusyhtiöissä ruplamääräiseksi, on alkuperäinen ruplariski laskenut noin puoleen.

Liikevoittoon sisältyvä SRV:n osuus osakkuusyritysten tuloksista oli -7,0 (-9,0) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten tulos parani kauppakeskusten vuokrausasteiden nousun myötä sekä vertailukautta vähemmän heikentyneen ruplan kurssin seurauksena.

Kansainvälisen liiketoiminnan tilauskanta laski 18,0 (23,9) miljoonaan euroon, koska uusia projekteja ei ole aloitettu.

Huhti-kesäkuu 2018

Kansainvälisen liiketoiminnan huhti-kesäkuun liikevaihto laski 1,8 miljoonaan euroon (7,0). Liiketappio oli -2,7 (-14,0) miljoonaa euroa. Liiketappion pienenemiseen vaikutti erityisesti ruplan kurssi, jonka vaikutus oli huomattavasti pienempi kuin vertailukaudella eli -2,1 miljoonaa euroa (-12,1).

Kauppakeskukset

■ Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitsevan kauppaja- ja viihdekeskus Pearl Plazan asiakasmäärä kasvoi tammi-kesäkuussa vertailukauteen nähden. Asiakasmäärien kasvu oli huhti-kesäkuussa 8 prosentin tasolla. Pearl Plaza menestyy erinomaisesti myös liiketilojen vuokrauksen suhteen, sillä se on yhä täyteen vuokrattu. Ruplamääräinen myynti kasvoi edelleen verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Huhtikuussa Pearl Plaza palkittiin Venäjän parhaana kauppakeskuksena keskikokoisten kauppakeskusten luokassa.

SRV kertoi helmikuussa 2018 selvittävänsä Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä. Prosessi etenee suunnitellusti.

Pearl Plazan lainat muutettiin helmikuussa enemmän ruplamääräisiksi, että lainoista enää noin kolmannes on europohjaista.

■ 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 kesäkuun lopussa noussut noin 90 prosenttiin, ja Okhta Mallin odotetaan olevan täyteen vuokrattu tämän vuoden loppuun mennessä. Kauppakeskuksen liikkeistä oli kesäkuun lopussa auki noin 86 prosenttia.

Okhta Mallin lainat muutettiin toukokuussa kokonaan ruplamääräisiksi. Tämä vähentää osaltaan SRV:n ruplaan liittyvää valuuttariskiä.



■ 4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. 4Daily on ainoa vuonna 2017 Moskovassa avautunut kauppakeskus. Kauppakeskuksen tiloista oli kesäkuun lopussa vuokrattu noin 74 prosenttia, jonka lisäksi aiesopimuksia sekä varauksia oli 5 prosentista.

■ Muut kohteet

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Etmian vuokrausaste pysytteli alkuvuoden tasolla ollen 84 prosenttia.

SRV:llä on lisäksi noin 6 miljoonan euron arvoinen 20 prosentin sijoitus kiinteistösijoituksia tekevään VTCB-rahastoon, jonka sijoitusaika loppuu 2018.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 6/2018, %
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 90 Aiesopimukset ja varaukset 3
4Daily, kauppa-keskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 74 Aiesopimukset ja varaukset 5

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

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 kesäkuun lopussa 68 asuntoa.



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 asuintornialohankkeen 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 suunniteluvaraus Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta. Leppävaaran



Säterinkallionkulman asemakaavaehdotuksen käsittely on edelleen kesken. Kaupunki kaavaillee Säterinkulmaan asuntoja noin 800 asukkaalle.

Muut hankkeet

■ Lapinmäentie

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

■ Jätkäsaaren Bunkkeri

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

Tonttivaranto 30.6.2018	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	118	368	702	1 188
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	86	216	0	302

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

Tonttivarannon m²-määrä väheni noin 26 000 m² (-2,2 %) 31.12.2017 verrattuna.



Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. eur	30.6.2018	30.6.2017	Muutos	
			%	31.12.2017
Omavaraisuusaste, %	29,7	33,5	-11,4	35,5
Velkaantumisaste, %	140,8	114,4	23,1	105,0
Oma pääoma	252,6	271,3	-6,9	283,4
Sijoitettu pääoma	665,0	617,0	7,8	604,5
Korollinen nettovelka	355,7	310,3	14,6	297,6
Korollinen velka	409,3	345,7	18,4	321,1
- josta lyhytaikaista velkaa	131,0	75,9	72,5	150,3
- josta pitkäaikaista velkaa	278,4	269,8	3,2	170,8
Rahavarat	53,6	35,4		23,5
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmius- limiittejä ja tililimiittisopimuksia	122,0	122,0	0,0	122,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	12,0	26,2	-54,3	18,0

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 87,6 miljoonaa euroa koostuen käyttämättömistä sitovista maksulimiiteistä ja nostamattomista projektilainoista (34 milj. euroa) ja kassavaroista (53,6 milj. euroa). Tämän lisäksi 100,0 miljoonan euron yritystodistusohjelman ei-komittoidusta limiitistä oli käyttämättä 2 miljoonaa euroa ja yhtiöllä on käytettävissä noin 14 miljoonan euron suuruinen TEL-laina. SRV:n 100 miljoonan euron olemassa olevaan maksuvalmiusluottoon liittyy koronmaksukyky-kovenantista johtuvia rajoitteita.

Maaliskuussa SRV teki vapaaehtoisen takaisinostotarjouksen joulukuussa 2018 erääntyvän 75 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjan haltijoille, jonka perusteella 47,4 miljoonaa euroa saatiin lunastettua ennaikaisesti 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), velkaantumisaste ja 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. REDI-hankkeen aiheuttaman velkaantumisasteen nousun vuoksi SRV on sopinut 100 miljoonan euron maksuvalmiusluoton syndikaattipankkien kanssa velkaantumisaste-kovenantin tason väliaikaisesta nostosta.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 355,7 (310,3) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 45,4 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 81,9 (71,1) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli -41,9 (-51,3) miljoonaa euroa ja investointien nettorahavirta -8,8 (-2,3) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikutti erityisesti keskeneräinen tuotanto Suomessa.



Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -7,7 (-5,0) miljoonaa euroa. Nettorahoituskuluja kasvatti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon (sisältäen korkokulut) muuttuminen -1,1 miljoonaa euroa negatiiviseksi (1,0) ja keskeneräiseen tuotantoon tehdyt korkoaktivoinnit. Kymmenvuotisen korkotason noustessa nykytasosta, kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,6 (1,1) miljoonaa euroa. Valuuttakurssitappiot rahoituskuluissa olivat -1,3 (-1,7) miljoonaa euroa. Nettorahoituskustannuksia lisäsi kertaluonteisesti 1,9 miljoonaa euron ennakoinnainen joukkovelkakirjan takaisinlunastus.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat kesäkuun lopussa 71,6 (30,8) 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 -4,6 miljoonaa euroa (-4,7) johtuen Venäjän ruplan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen -1,3 miljoonan euron (-1,7) valuuttakurssitappioiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssitappioita -5,4 miljoonaa euroa (-6,9), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssitappioita kasvatti suojauksesta aiheutunut -0,3 (-0,7) miljoonan euron kustannus.

Henkilöstö

Henkilöstö segmenteittäin	30.6.2018	30.6.2017	Osuus konsernin henkilöstöstä	
			30.6.2018, %	31.12.2017
Suomen liiketoiminta	951	949	79	853
Kansainvälinen liiketoiminta	147	168	12	156
Muut toiminnot	111	103	9	99
Konserni yhteensä	1209	1220	100	1108

Tammi-kesäkuussa 2018 SRV:llä työskenteli keskimäärin 1 138 (1 139) henkilöä. Katsauskauden päättyessä Suomen liiketoiminnassa työskenteli 951 (949) henkilöä ja kansainvälisessä liiketoiminnassa 147 (168) henkilöä. Konsernitoiminnoissa ja SRV Kalusto Oy:ssä työskenteli 111 (103) henkilöä.

Kesäkuun lopussa SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 127 (130) kesätyöntekijää, työharjoittelijaa ja opinnäytetyöntekijää.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjauksjärjestelmästä 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:n käynnissä olevat suuret hankkeet sitovat paljon pääomaa ja vaikuttavat yhtiön rahoituksen saatavuuteen ja hintaan. SRV:n rahoitusaseman arvioidaan paranevan loppuvuoden positiivinen kassavirran ja taseen kevennysohjelma myötä. SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euroon



olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin 9 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssimuutos vaikuttaisi SRV:n tulokseen noin 5 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 Oyj: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 osinko maksettiin 29.3.2018.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi (6) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen KTM **Minna Alitalo**, VT, 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 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 osakeomistusjärjestelmää 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 päättämiseen 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.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä oli 30.6.2018 2,65 euroa (4,99 euroa 30.6.2017, muutos – 47 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,12 euroa ja alin 2,60 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 3,52 euroa. 30.6.2018 osakekannan markkina-arvo oli 158 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 3,0 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 9,4 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli kesäkuun lopussa 918 599 osaketta, mikä vastaa 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. Operointivaiheesta olevista kauppakesuksista pyritään luopumaan markkinatilanteen salliessa. Venäjän hankkeiden kehittämistä jatketaan, ja niitä voidaan aloittaa konsernin pääomarakenteen salliessa ja kohteiden taloudellisten kriteerien täytyessä.

Kannattavuustavoitteisiin pääseminen edellyttää lisäksi oman toiminnan tehostamista sekä tulevien hankkeiden entistä tarkempaa valikointia niiden kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta. Yhtiö uskoo saavuttavansa strategian mukaisen tulostason vuoden 2022 loppuun mennessä.

Näkymät vuodelle 2018 ennallaan

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 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 käynnissä olevien hankkeiden ennakoitua alhaisempi kate ja etenkin kauppakeskus REDIn ennakoitua korkeammat kustannukset.

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).

Espoo 18.7.2018

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

Johanna Henttonen, vt. viestintäjohtaja, p. 040 530 0778, ext-johanna.henttonen@srv.fi

Q2

19.7.2018 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-6/ 2018	1-6/ 2017	4-6/ 2018	4-6/ 2017	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	451,5	507,5	235,7	283,9	1 114,4	1 058,3
Operatiivinen liikevoitto ^{*) 1)}	-8,5	4,6	-3,4	1,8	27,0	14,0
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	-1,9	0,9	-1,4	0,6	2,4	1,3
Liikevoitto	-14,2	-3,0	-5,4	-10,3	15,3	4,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-3,1	-0,6	-2,3	-3,6	1,4	0,4
Tulos ennen veroja	-21,9	-8,0	-9,8	-15,3	4,6	-9,3
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-4,9	-1,6	-4,1	-5,4	0,4	-0,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-18,7	-8,4	-8,2	-14,8	6,0	-4,3
Oman pääoman tuotto, %	-14,3	-6,3			2,0	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-3,8	-0,8			3,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, rakentaminen ¹⁾	-0,9	-1,5			7,4	
Sijoitetun pääoman tuotto, kiinteistökehitys ¹⁾	-4,6	-6,1			-4,8	
Sijoitettu pääoma	665,0	617,0			604,5	
Sijoitettu pääoma, rakentaminen ¹⁾	337,2	281,0			276,6	
Sijoitettu pääoma, kiinteistökehitys ¹⁾	327,8	336,0			327,9	
Omavaraisuusaste, %	29,7	33,5			35,5	
Korollinen nettovelka	355,7	310,3			297,6	
Velkaantumisaste, %	140,8	114,4			105,0	
Tilaukanta	1 734,6	1 594,6			1 547,9	
Uudet sopimukset	566,7	295,9	282,3	140,5	771,4	1 042,2
Henkilöstö keskimäärin	1 138	1 139			1 134	
Osakekohtainen tulos, euroa	-0,34	-0,17	-0,15	-0,26	0,05	-0,13
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa	-0,34	-0,17	-0,15	-0,26	0,05	-0,13
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	4,28	4,59			4,78	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	3,52	3,84			4,03	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,06	0,10			0,10	
Osinko tuloksesta, %	neg.	neg.			209,9	
Efektiivinen osinkotuotto, %	2,3	2,0			2,8	
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.			75,6	
Osakkeen kurssikehitys:						
Kurssi kauden lopussa, euroa	2,65	4,99			3,60	
Keskikurssi, euroa	3,12	4,88			4,60	
Alin kurssi, euroa	2,60	4,17			3,52	
Ylin kurssi, euroa	4,12	5,74			5,74	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	157,9	297,3			214,5	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	3 009	3 662			6 362	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	5,1	6,2			10,7	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	59 581	59 512			59 540	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl	59 581	59 512			59 540	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	59 581	59 581			59 581	
*)Valuuttamuutosten nettovaikutus	-5,7	-7,6	-2,1	-12,1	-11,7	-9,8

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 osavuosisikatsauksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

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

SRV raportoi osavuosisikatsauksessa rakentamisen ja kiinteistökehitys -liiketoimintojen sijoitetut pääomat sekä niiden tuottoprosentit

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 kannattavuustasoja. 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.

Q2

19.7.2018 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

Q2

19.7.2018 klo 8.30

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	4-6/ 2018	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Liikevaihto	235,7	215,7	339,0	267,8	283,9	223,7
Liikevoitto	-5,4	-8,8	11,2	7,2	-10,3	7,3
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-4,3	-3,4	-1,8	-3,8	-5,0	0,0
Tulos ennen veroja	-9,8	-12,2	9,3	3,3	-15,3	7,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	1 734,6	1 653,0	1 547,9	1 535,7	1 594,6	1 722,0
Uudet sopimukset	282,3	284,4	313,0	162,6	140,5	155,4
Tulos/osake, eur	-0,15	-0,19	0,18	0,04	-0,26	0,09
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	3,52	3,72	4,03	3,88	3,84	4,32
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	2,65	2,90	3,60	4,41	4,99	4,40
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	29,7	32,5	35,5	34,0	33,5	36,4
Korollinen nettovelka ¹⁾	355,7	355,4	297,6	338,7	310,3	311,0
Velkaantumisaste, % ¹⁾	140,8	134,3	105,0	123,4	114,4	103,4

¹⁾ Kauden lopussa

Liikevaihto (milj. euroa)	4-6/ 2018	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Suomen liiketoiminta	233,5	213,9	336,7	263,2	276,9	219,3
- toimitilarakentamisen osuus	165,7	154,5	198,6	173,0	180,1	164,4
- asuntorakentamisen osuus	67,8	59,3	138,1	90,2	96,8	54,8
Kansainvälinen liiketoiminta	1,8	1,7	2,3	4,2	7,0	4,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,4	0,1	0,0	0,4	0,0	0,0
Konserni yhteensä	235,7	215,7	339,0	267,8	283,9	223,7

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

Liikevoitto %	4-6/ 2018	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Suomen liiketoiminta	-0,7	-1,7	5,4	3,7	2,1	2,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-148,2	-314,6	-222,5	-57,5	-199,6	71,3
Konserni yhteensä	-2,3	-4,1	3,3	2,7	-3,6	3,3

Q2

19.7.2018 klo 8.30

Tilaukanta (milj. euroa)	30.6.18	31.3.18	31.12.17	30.9.17	30.6.17	31.3.17
Suomen liiketoiminta	1 716,7	1 634,0	1 526,7	1 513,9	1 570,7	1 691,3
- toimitilarakentamisen osuus	1 124,7	1 065,2	920,3	850,6	950,0	1 057,7
- asuntorakentamisen osuus	592,0	568,7	606,4	663,3	620,7	633,7
Kansainvälinen liiketoiminta	18,0	19,0	21,2	21,7	23,9	30,6
Konserni yhteensä	1 734,6	1 653,0	1 547,9	1 535,7	1 594,6	1 722,0
- josta myyty osuus	1 493	1 399	1 273	1 251	1 309	1 437
- josta myymätön osuus	241	254	275	284	286	285

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. euroa)	30.6.18	31.3.18	31.12.17	30.9.17	30.6.17	31.3.17
Urakat ja neuvottelu-urakat	192	150	179	195	166	196
Rakenteilla, myyty tuotanto	179	185	161	195	180	164
Rakenteilla, myymätön tuotanto	199	214	241	241	232	243
Valmis, myymätön tuotanto	22	20	25	34	43	30
Asuntorakentaminen yhteensä	592	569	606	663	621	634

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.6.18	31.3.18	31.12.17	30.9.17	30.6.17	31.3.17
Suomen liiketoiminta	398,5	388,7	368,4	383,2	347,6	342,9
Kansainvälinen liiketoiminta	227,1	231,2	241,7	239,5	241,4	270,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	39,4	30,0	-5,6	12,1	28,0	40,0
Konserni yhteensä	665,0	650,0	604,5	634,9	617,0	653,0

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	4-6/2018	1-3/2018	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017
Asuntomyynti yhteensä	541	197	253	543	475	356
-Omaperusteinen tuotanto	75	129	208	249	260	266
-Sijoittajamyynti	466	68	45	294	215	90
Omaperusteinen tuotanto						
-asuntoaloitukset	42	43	172	248	316	282
-valmistuneet	141	61	319	200	221	42
-tuloutuneet asunnot	132	70	362	213	174	76
-valmiit myymättömät ¹⁾	68	59	68	111	124	77
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	3 164	3 211	3 254	3 346	3 098	2 894
- urakat ¹⁾	504	504	504	424	458	586
- neuvottelu-urakat ¹⁾	293	293	293	363	472	164
- sijoittajamynty tuotanto ¹⁾	1 412	1 360	1 385	1 340	997	1 068
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	955	1 054	1 072	1 219	1 171	1 076
-josta myydyt ¹⁾	605	661	602	756	720	634
-josta myymättömät ¹⁾	350	393	470	463	451	442

1) kauden lopussa

Q2

19.7.2018 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2018

- 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. – 30.6.2018

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. Omakehitteisten ja –perusteisten 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 tavaran 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 omakehitteisten toimitila- ja asuntohankkeiden sekä omakehitteisten 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.

Q2

19.7.2018 klo 8.30

Omakehitteisten ja -perusteisten kohteisiin voi liittyä erillinen rahoituskomponentti. Näissä hankkeissa saatavaraohituksessa 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 saatavaraohituksen osalta sovelletaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelytapaa.

Myyntituottojen jakautuminen tuloutustyypeittäin esitetään osavuosikatsauksen 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 oikaisut avaavaan taseeseen 1.1.2018 muiden rahoitusvarojen kumulatiiviset käyvän arvon muutokset -1,1 miljoonaa euroa. Oikaisu on tehty oman pääoman sisällä arvonmuutosrahaston 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 hankintamenuon 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 hankintamenuon tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

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

Uusi standardi vaikuttikonsernin 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. Myyntisaamiisiin tai saamiisiin 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.

Q2

19.7.2018 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 summaluovusta.

Q2

19.7.2018 klo 8.30

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2018	1-6/ 2017	muutos meur	muutos, %	4-6/ 2018	4-6/ 2017	muutos, %	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	451,5	507,5	-56,1	-11,0	235,7	283,9	-16,9	1 114,4	1 058,3
Liiketoiminnan muut tuotot	1,5	1,0	0,6	60,8	1,3	0,3	351,4	2,4	3,0
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	32,3	16,7	15,7	94,1	9,2	-3,9		1,9	17,5
Aineiden ja palveluiden käyttö	-442,5	-466,2	23,7	-5,1	-223,8	-249,7	-10,4	-985,6	-961,9
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-38,9	-41,1	2,1	-5,2	-19,8	-22,0	-10,2	-77,7	-75,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	-7,1	-9,0	2,0		-2,8	-13,6	-79,1	-13,4	-11,4
Poistot ja arvonalentumiset	-1,5	-1,8	0,4	-19,7	-0,6	-1,0	-41,5	-5,7	-5,4
Liiketoiminnan muut kulut	-9,6	-10,1	0,5	-4,8	-4,7	-4,4	8,1	-21,0	-20,5
Liikevoitto	-14,2	-3,0	-11,2		-5,4	-10,3	-47,2	15,3	4,1
Rahoitustuotot	3,5	2,3	1,2	50,2	2,4	-0,5		5,3	6,5
Rahoituskulut ^{*)}	-11,2	-7,4	-3,9	52,5	-6,7	-4,5	47,7	-16,0	-19,9
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-7,7	-5,0	-2,7		-4,3	-5,0		-10,7	-13,4
Tulos ennen veroja	-21,9	-8,0	-13,9		-9,8	-15,3		4,6	-9,3
Tuloverot	2,8	-0,9	3,6		1,3	-0,1		1,2	4,8
Katsauskauden tulos	-19,2	-8,9	-10,3		-8,4	-15,5		5,8	-4,4
Jakautuminen									
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-18,7	-8,4			-8,2	-14,8		6,0	-4,3
Määräysvallattomille omistajille	-0,5	-0,5			-0,3	-0,7		-0,2	-0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen	-0,34	-0,17			-0,15	-0,26		0,05	-0,13
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,34	-0,17			-0,15	-0,26		0,05	-0,13
^{*)} josta korkojohdannaisten osuus	-1,1	1,0			-1,2	0,6		0,3	

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2018	1-6/ 2017			4-6/ 2018	4-6/ 2017		1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-19,2	-8,9			-8,4	-15,5		5,8	-4,4
Muut laajan tuloksen erät									
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:									
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0			0,0	0,0		0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,0			0,0	0,0		0,0	0,0
Muuntoerot	-1,1	-0,5			-0,7	-1,8		-1,1	-1,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-3,5	-4,1			-2,6	-11,7		-7,0	-6,4
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-4,6	-4,6			-3,2	-13,5		-8,1	-8,1
Katsauskauden laaja tulos	-23,8	-13,5			-11,7	-28,9		-2,2	-12,5
Jakautuminen:									
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-23,3	-13,0			-11,4	-28,2		-2,1	-12,4
Määräysvallattomille omistajille	-0,5	-0,5			-0,3	-0,7		-0,2	-0,1

Q2

19.7.2018 klo 8.30

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	30.6.18	30.6.17	muutos, %	31.12.17
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	11,5	11,8	-2,6	11,0
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	1,5	1,9	-20,2	1,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	185,5	198,4	-6,5	190,5
Muut rahoitusvarat	16,2	14,6	11,4	16,0
Saamiset	0,8	0,5		0,9
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	75,5	57,3	31,8	66,8
Laskennalliset verosaamiset	14,6	11,0	32,9	11,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä	307,2	297,2	3,4	300,2
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	447,7	444,0	0,8	418,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	154,7	156,2	-0,9	145,1
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0,6	0,0		0,0
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,5	3,0	-81,6	1,0
Rahavarat	53,6	35,4	51,4	23,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä	657,2	638,5	2,9	588,4
VARAT YHTEENSÄ	964,4	935,7	3,1	888,5
Konsernitase (milj. euroa)	30.6.18	30.6.17	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	-4,7	3,3		-0,1
Arvonmuutosrahasto	0,0	-1,1		-1,1
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0	45,0	0,0	45,0
Kertyneet voittovarot	69,9	81,8	-14,5	96,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	254,7	273,6	-6,9	285,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	-2,2	-2,3	-7,5	-1,6
Oma pääoma yhteensä	252,6	271,3	-6,9	283,4
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	5,0	4,7	8,0	5,1
Varaukset	8,9	10,9	-18,6	8,8
Korolliset velat	278,4	269,8	3,2	170,8
Muut velat	8,9	15,0	-40,7	17,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	301,2	300,4	0,3	202,4
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	271,1	278,8	-2,8	244,5
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,6	1,3	-57,2	0,1
Varaukset	8,0	7,9	1,8	7,8
Korolliset velat	131,0	75,9	72,5	150,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	410,6	364,0	12,8	402,8
Velat yhteensä	711,8	664,4	7,1	605,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	964,4	935,7	3,1	888,5

Q2

19.7.2018 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2018	1-6/ 2017	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myyntistä saadut maksut	437,1	470,0	1 082,9	1 050,0
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1,5	1,0	2,4	3,0
Maksut liiketoiminnan kuluista	-469,1	-512,2	-1 098,6	-1 055,5
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-30,5	-41,3	-13,2	-2,4
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,0	0,3	0,4	0,1
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-12,8	-10,8	-22,1	-24,1
Maksetut välittömät verot	1,4	0,5	2,4	3,3
Liiketoiminnan rahavirta	-41,9	-51,3	-32,5	-23,1
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,2	-1,7	-3,5	-4,0
Investoinnit sijoituksiin	0,1	-0,1	-2,0	-1,9
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-5,6	-0,6	-0,4	-5,4
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-1,1	0,1	-2,6	-3,8
Myönnettyt lainat muille	0,0	0,0	0,0	0,0
Investointien rahavirta	-8,8	-2,3	-8,5	-15,0
Rahoituksen rahavirta:				
Lainojen nostot	88,3	17,1	16,9	88,1
Lainojen takaisinmaksut	-55,2	-16,2	-28,3	-67,3
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3,9	-3,9	-3,9	-4,0
Yhtiölainojen muutos	25,8	29,0	14,0	10,8
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	29,5	14,5	17,5	32,5
Maksetut osingot	-3,6	-6,0	-6,0	-3,6
Rahoituksen rahavirta	80,9	34,5	10,1	56,5
Rahavarojen muutos	30,2	-19,1	-30,9	18,4
Rahavarat tilikauden alussa	23,5	54,6	54,6	23,5
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,0	-0,1	-0,2	-0,1
Rahavarat tilikauden lopussa	53,6	35,4	23,5	41,7

Q2

19.7.2018 klo 8.30

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- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-30.6.2018 (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	-4,6	0,0	-18,7	-23,3	-0,5	-23,8
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	-0,3	-0,3	0,0	-0,3
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	0,0	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 30.6.2018	3,1	141,5	45,0	-4,7	0,0	69,9	254,7	-2,2	252,6
1.1-30.6.2017 (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	-4,7	0,0	-8,4	-13,0	-0,5	-13,5
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	-1,3	-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	0,0	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 30.6.2017	3,1	141,5	45,0	3,3	-1,1	81,8	273,6	-2,3	271,3
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.

Q2

19.7.2018 klo 8.30

6) Konsernin vastuusitoumukset (milj. euroa)	30.6.18	30.6.17	muutos, %	31.12.17
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	90,7	99,5	-8,9	70,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	71,6	30,8	132,6	81,9
Tonttien ostositoumukset	52,1	30,5	70,7	41,5
Ehdolliset velat (vuokratontit)	123,3	81,1	52,1	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)	6/2018 Käyvät arvot		6/2017 Käyvät arvot		12/2017 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttaoptiot	0,1	0,0	0,2	0,0	0,4	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	6,8	0,0	6,6	0,0	6,1
		6/2018		6/2017		12/2017
Johdannaissopimusten nimellisarvot						
Valuuttaoptiot		63,0		40,0		80,0
Koronvaihtosopimukset		100,0		100,0		100,0

7) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-6/ 2018	1-6/ 2017	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2018	4-6/ 2017	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Luovutuksen mukainen								
Suomen liiketoiminta	47,5	74,1	-26,5	-35,8	27,5	52,2	209,2	182,7
Kansainvälinen liiketoiminta	0,4	1,5	-1,1	-74,8	0,3	1,4	3,2	2,1
Osatuloutuksen mukainen								
Suomen liiketoiminta	396,0	420,7			204,7	223,9	877,8	853,1
Kansainvälinen liiketoiminta	0,9	7,3			0,4	4,2	9,6	3,2
Muu liikevaihto								
Suomen liiketoiminta	3,8	1,4	2,4	174,2	1,3	0,8	9,1	11,5
Kansainvälinen liiketoiminta	2,3	2,7	-0,4	-15,6	1,1	1,4	5,2	4,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,6	0,0	0,6		0,4	0,0	0,4	1,0
Konserni yhteensä	451,5	507,5	-56,1	-11,0	235,7	283,9	1 114,4	1 058,3
Liikevoitto (milj. euroa)	1-6/ 2018	1-6/ 2017	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2018	4-6/ 2017	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-5,4	10,7	-16,0		-1,7	5,7	38,6	22,5
Kansainvälinen liiketoiminta	-8,1	-10,8	2,7		-2,7	-14,0	-18,4	-15,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,8	-2,9	2,2		-1,1	-2,1	-4,8	-2,7
Konserni yhteensä	-14,2	-3,0	-11,2		-5,4	-10,3	15,3	4,1
Liikevoitto %	1-6/ 2018	1-6/ 2017			4-6/ 2018	4-6/ 2017	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-1,2	2,2			-0,7	2,1	3,5	2,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-229,9	-94,5			-148,2	-199,6	-102,3	-155,9
Konserni yhteensä	-3,1	-0,6			-2,3	-3,6	1,4	0,4

Q2

19.7.2018 klo 8.30

Varat (milj. euroa)	30.6.2018	30.6.2017	muutos, meur	muutos, %	31.12.2017
Suomen liiketoiminta	663,6	622,5	41,2	6,6	613,4
Kansainvälinen liiketoiminta	248,4	271,8	-23,4	-8,6	266,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	52,4	41,5	11,0	26,5	8,7
Konserni yhteensä	964,4	935,7	28,7	3,1	888,5

Velat (milj. euroa)	30.6.2018	30.6.2017	muutos, meur	muutos, %	31.12.2017
Suomen liiketoiminta	442,2	399,5	42,7	10,7	386,9
Kansainvälinen liiketoiminta	166,5	172,5	-6,1	-3,5	169,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	103,2	92,3	10,8	11,7	48,4
Konserni yhteensä	711,8	664,4	47,4	7,1	605,1

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.6.2018	30.6.2017	muutos, meur	muutos, %	31.12.2017
Suomen liiketoiminta	398,5	347,6	50,9	14,6	368,4
Kansainvälinen liiketoiminta	227,1	241,4	-14,3	-5,9	241,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	39,4	28,0	11,4	40,5	-5,6
Konserni yhteensä	665,0	617,0	47,9	7,8	604,5

Sijoitetun pääoman tuotto, %	30.6.2018	30.6.2017		31.12.2017
Suomen liiketoiminta	-2,5	6,8		11,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-6,2	-8,8		-6,7
Konserni yhteensä	-3,8	-0,8		3,1

8) Vaihto-omaisuus (milj. euroa)	30.6.2018	30.6.2017	muutos, meur	31.12.2017
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	162,6	199,2	-36,5	186,3
Suomen liiketoiminta	79,7	112,0	-32,3	101,7
Kansainvälinen liiketoiminta	82,9	87,2	-4,3	84,6
Keskeneräiset työt	250,5	192,9	57,6	195,3
Suomen liiketoiminta	250,4	192,9	57,6	195,3
Kansainvälinen liiketoiminta	0,1	0,0	0,1	0,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	26,7	45,3	-18,5	29,7
Suomen liiketoiminta	22,6	38,7	-16,1	25,0
Kansainvälinen liiketoiminta	4,2	6,6	-2,4	4,8
Muu vaihto-omaisuus	7,8	6,7	1,1	7,5
Suomen liiketoiminta	7,7	6,6	1,1	7,5
Kansainvälinen liiketoiminta	0,0	0,1	0,0	0,0
Vaihto-omaisuus yhteensä	447,7	444,0	3,6	418,8
Suomen liiketoiminta	360,4	350,2	10,2	329,4
Kansainvälinen liiketoiminta	87,2	93,8	-6,6	89,4

Q2

19.7.2018 klo 8.30

9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
30.6.18						
Johto ja hallitus	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	60,9	0,0	0,4	20,5	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	1,5	0,0	1,7	56,2	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,4	62,4	0,0	2,1	76,7	0,0

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
30.6.17						
Johto ja hallitus	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	69,5	0,0	0,6	17,5	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	7,5	0,0	1,4	55,5	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,8	77,0	0,0	2,1	73,0	0,0

	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
Osakkuusyhtiöt	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