

SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2017

Liikevaihto kasvoi 40 prosenttia, ruplan heikentyminen laski tulosta selvästi

Yhtiö muutti näkymiään liikevoiton osalta ja otti toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi käyttöön operatiivisen liikevoiton käsitteen

Tammi-kesäkuu 2017 lyhyesti:

- Liikevaihto kasvoi 508,5 (362,4 1–6/2016) milj. euroon (kasvu 40 %). Erityisesti kasvoivat Suomen liiketoiminnan toimitila- ja asuntorakentamisen liikevaihto.
- Operatiivinen liikevoitto* oli 5,5 (4,2) milj. euroa (kasvu 33 %). Operatiiviseen tulokseen vaikuttivat positiivisesti Suomen liiketoiminnan liikevaihdon kasvu ja vertailukautta suurempi tuloutuneiden omaperusteisten asuntojen määrä. Operatiivista liikevoittoa heikensivät eräiden rakenteilla olevien hankkeiden kustannusten nousu sekä yhden jo valmistuneen projektin kuluvaikutus.
- Ruplan kurssi vaihteli merkittävästi. Suurin ruplasta aiheutuva tulosvaikutus syntyy Venäjän osakkuusyhtiöiden euromääräisistä projektilainoista. Lainat muutetaan katsauskauden lopussa rupliksi, josta aiheutuu tuloslaskelmaan laskennallinen, ei-kassavaikutteinen kurssiero *osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta* -riville.
- Liikevoitto laski -2,0 (4,1) milj. euroon. Liikevoittoa heikensi kansainvälisen liiketoiminnan tuloksen lasku -10,8 (-2,5) milj. euroon. Kansainvälisen liiketoiminnan tulokseen vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos (vaikutus -7,6 milj. euroa).
- Tulos ennen veroja oli -8,0 (-7,0) milj. euroa. Vertailukauden tulosta heikensi kymmenvuotisen korkosuojan -6,6 milj. euron käypään arvoon arvostus.
- Tulos per osake oli -0,17 (-0,15) euroa.
- Tilauskanta kauden lopussa oli 1 594,6 (2 021,6) milj. euroa. Vertailukautena tilauskantaan kirjattiin Keski-Suomen Sairaala Nova. Tammi-kesäkuussa 2017 allekirjoitettiin lisäksi sopimukset useista suuremmista hankkeista, kokonaisarvoltaan yli puoli miljardia euroa, jotka tulevat tilauskantaan ensi vuonna.
- Omavaraisuusaste oli 33,5 (36,9) ja velkaantumisaste 114,4 (103,1) prosenttia. Omavaraisuusasteen muutokseen vaikutti ruplan heikentynyt kurssi.

Huhti-kesäkuu 2017 lyhyesti:

- Liikevaihto kasvoi 284,8 (218,5) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi Suomen liiketoiminnoissa, kun taas kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto laski odotetusti.
- Operatiivinen liikevoitto laski 2,8 (4,1) milj. euroon. Operatiivista liikevoittoa heikensivät eräiden rakenteilla olevien hankkeiden kustannusten nousu sekä yhden jo valmistuneen hankkeen kuluvaikutus.
- Ruplan kurssi vaihteli merkittävästi. Suurin ruplasta aiheutuva tulosvaikutus syntyy Venäjän osakkuusyhtiöiden euromääräisistä projektilainoista. Lainat muutetaan katsauskauden lopussa rupliksi, josta aiheutuu tuloslaskelmaan laskennallinen, ei-kassavaikutteinen kurssiero *osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta* -riville.
- Liikevoitto laski -9,3 (4,1) milj. euroon. Tulokseen vaikutti kansainvälisen liiketoiminnan tulos, joka heikentyi ruplan kurssin vaikutuksesta -14,0 milj. euroon.
- Tulos ennen veroja oli -15,3 (-1,5) milj. euroa. Vertailukauden tulosta rasitti -2,3 milj. euron korkojohdannaisen käypään arvoon arvostus.
- Tulos per osake oli -0,26 (-0,04) euroa.

**Yhtiön toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi tuloksen osalta otettiin 20.7.2017 alkaen käyttöön uusi ”operatiivisen liikevoiton” -käsite, joka eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot, ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset.*

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- SRV allekirjoitti Helsingin kaupungin tilakeskuksen kanssa 4.7.2017 urakkasopimuksen Jätkäsaaren peruskoulun rakentamisesta. Hankkeen arvo on noin 23 miljoonaa euroa. SRV toimii hankkeessa projekti johtourakoitsijana. Rakentaminen alkaa syksyllä 2017, ja koulu valmistuu syksyllä 2019.

Näkymät vuodelle 2017

- Konsernin koko vuoden 2017 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2016 verrattuna (liikevaihto 884 milj. euroa). Mikäli ruplan kurssi säilyy vuoden 2017 toisen vuosineljänneksen lopun tasolla, liikevoiton arvioidaan heikkenevän, mutta operatiivisen liikevoiton paranevan vuoteen 2016 verrattuna (liikevoitto 27,7 milj. euroa ja operatiivinen liikevoitto 26,3 milj. euroa). Strategian mukaiseen kannattavuustasoon päästään kuitenkin vasta strategiakauden loppupuolella 2019–2020.
- Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden aikana edellisvuotta tasaisemmin, mutta merkittävä osa liikevoitosta muodostuu edelleen toisella vuosipuoliskolla. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2017 aikana valmistuu 816 omaperusteista asuntoa.
- Kaikkien SRV:n Venäjän tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi syyskuussa 2016. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille, mikä voi vaikuttaa koko vuoden liikevoiton määrään.

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

Toimitusjohtajan katsaus

Alkuvuosi on sujunut monelta osin odotusten mukaan. Töitä tehdään parhaillaan yli kahdeksalla-kymmenellä työmaalla niin monta vuotta kestävien suurhankkeiden kuin muiden kohteiden parissa, eri puolella Suomen kasvukeskuksia. Hyvä vauhti näkyy myös liikevaihdossa, joka jatkaa suunnitelmien mukaisesti kasvua ennen kaikkea Suomen liiketoiminnan ansiosta.

Kun tilannettamme katsotaan liikevoiton näkökulmasta, emme ole lähelläkään asettamiamme tavoitteita. Pelkästään ruplan laskennalliset kurssimuutokset, joilla ei ole kassavirtavaikutuksia, lohkaisivat alkuvuoden tuloksestamme lähes 8 miljoonaa euroa. Ruplaan liittyvän epävarmuuden vuoksi, päätimme muuttaa vuoden 2017 näkymiä liikevoiton osalta. Operatiivisen liikevoiton uskotaan kuitenkin kasvavan. Otamme myös tässä osavuositarkastuksessa ensimmäistä kertaa käyttöön operatiivisen liikevoiton käsitteen, joka kertoo liiketoimintamme todellisen tilanteen ilman valuuttakurssivaikutuksia. Tämän tavoitteena on nostaa paremmin esille se, miten hoidamme varsinaisen liiketoimintamme. Alkuvuoden operatiivinen liikevoitto oli 5,5 miljoonaa euroa, mikä sekään ei ole vielä toivomallamme tasolla.

Tilaukanta kohosi vuosi sitten historiallisesti ensimmäistä kertaa yli kahden miljardin euron, silloin lukuihin kirjattiin muun muassa parhaillaan Jyväskylässä työn alla oleva Sairaala Nova. Aivan sille tasolle ei tämän vuoden aikana enää päästä, mutta nykyinenkin taso on edelleen erinomainen. Tilaukanta kasvoi useilla uusilla hankkeilla ja lisäksi allekirjoitimme reilun puolen miljardin euron arvosta uusia sopimuksia, jotka tulevat tilaukantaamme ensi vuoden aikana. Näistä mainittakoon esimerkiksi Helsingin Siltasairaala ja Helsinki-Vantaan laajennusosan ja terminaali 2:n laajennus. Siltasairaala on jälleen osoitus siitä, että olemme pystyneet profiloitumaan vaativan sairaalarakentamisen huippuammattilaiseksi ja osaamisellemme on kysyntää jatkossakin.

Saimme toisella vuosineljänneksellä luovutettua lukuisia kohteita, kuten kauppakeskus Niityn Espoossa ja HKScanin uuden broilerinjalostustehtaan Raumalla. Ilahduttavaa on myös asuntorakentamisemme kehityspolku. Tänä vuonna ennustetaan tuloutuvan yli 800 asuntoa ja parhaillaankin työn alla on yli 3 000 kotia. Samaan aikaan asuntomyynnin luvut näyttävät erinomaisilta. Kesäkuuhun mennessä on myyty jo reilut 800 asuntoa, mikä on yli kolme kertaa enemmän kuin viime vuoden kesäkuussa. Myös tammi-kesäkuun asuntaloitusten määrä on korkea, lähes 600 asuntoa, mikä on reilusti enemmän kuin viime vuonna yhteensä. Tämä osaltaan turvaa toimintaa myös ensi vuodelle sekä pitää meidät edelleen kärkisijoilla, kun listataan pääkaupunkiseudun suurimpia asuntorakentajia.

Loppuvuonna työt jatkuvat suunnitelmien mukaan. Esimerkiksi RED:ssä työt ovat edenneet jo siihen pisteeseen, että kauppakeskuksen avajaisiin on hieman yli vuosi aikaa. Espoon korkeimman asuintornin rakennustyöt Niittykummussa ovat myös viimeistelyvaiheessa ja Keilaniemessä Kehä 1 tunnelointityöt etenevät vauhdilla. Hankekehityksen puolella suurimmat odotukset liittyvät Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen, jolle toivotaan saatavan lopullinen päätös loppuvuoden aikana. Haasteitakin on, ennen kaikkea kannattavuuden ja valuuttakurssivaihteluiden osalta. Myös yleinen kustannustaso on näyttänyt jo hetken nousun merkkejä ja rakennusalan ylikuumeneminen näkyy ennen kaikkea toimihenkilöresurssien niukkuutena. Nämä asiat ovat meillä hyvin tiedossa, ja suuntaammekin loppuvuodesta määrätietoisesti kohti tavoitteita.

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja

Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-6/ 2017	1-6/ 2016	muutos	muutos , %	4-6/ 2017	4-6/ 2016	1-12/ 2016	edelliset 12 kk
Liikevaihto	508,5	362,4	146,2	40,3	284,8	218,5	884,1	1 030,3
Operatiivinen liikevoitto ^{*)}	5,5	4,2	1,4	33,1	2,8	4,1	26,3	27,7
Operatiivinen liikevoitto, %	1,1	1,1			1,0	1,9	3,0	2,7
Liikevoitto	-2,0	4,1	-6,2		-9,3	4,1	27,7	21,5
Liikevoitto, %	-0,4	1,1			-3,3	1,9	3,1	2,1
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.**)	-6,0	-11,1	5,1		-6,0	-5,6	-11,3	-6,2
Tulos ennen veroja	-8,0	-7,0	-1,0		-15,3	-1,5	16,4	15,3
Tulouttamaton tilauskanta	1 594,6	2 021,6	-427,0	-21,1			1 758,5	
Uudet sopimukset	295,9	775,1	-479,2	-61,8	140,5	648,6	1 013,1	534,0
Katsauskauden tulos	-8,9	-6,0			-15,5	-1,2	14,4	11,4
Katsauskauden tulos, %	-1,8	-1,6			-5,4	-0,6	1,6	1,1
^{*)} valuuttamuutosten nettovaikutus	-7,6	0,0	-7,5		-12,1	0,0	1,3	-6,2
^{**)} josta korkojohdannaisen käyvän arvon osuus	1,0	-6,6	7,7		0,6	-2,3	-4,7	3,0

^{*)} Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssi-erot olivat katsauskaudella -6,9 milj. euroa (0,0) ja suojauskustannukset -0,7 milj. euroa (0,0).

Tammi-kesäkuu 2017

Konsernin liikevaihto kasvoi 40,3 prosenttia 508,5 (362,4) miljoonaan euroon. Erityisesti kasvoivat Suomen liiketoiminnan toimitila- ja asuntorakentamisen liikevaihto. Suuret, vuonna 2016 sovitut ja aloitetut toimitilahankkeet ovat edenneet rakennusvaiheeseen ja kasvattavat siten liikevaihtoa. Liikevaihdon kasvussa näkyy myös se, että omaperusteisia asuntoja tuloutui alkuvuonna reilusti vertailukautta enemmän, kaikkiaan 250 (84) kappaletta.

Operatiivinen liikevoitto oli 5,5 (4,2) milj. euroa. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti positiivisesti Suomen liiketoiminnan liikevaihdon kasvu. Operatiivista liikevoittoa paransi myös tuloutuvien omaperusteisten asuntojen määrän kasvu vertailukauteen nähden. Omaperusteisia asuntoja tuloutui 250 (84), eli selvästi vertailukautta enemmän. Operatiivista liikevoittoa heikensivät eräiden rakenteilla olevien hankkeiden kustannusten nousu sekä yhden jo valmistunen projektin kuluvaikutus.

Konsernin liikevoitto laski -2,0 (4,1) miljoonaan euroon. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli -10,8 (-2,5) miljoonaa euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoittoa heikensi erityisesti ruplan kurssin heikentyminen, jonka vaikutus liikevoittoon oli -7,6 miljoonaa euroa. Kurssivaikutus syntyy pääasiassa euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssieron määrä vaihtelee joka tilinpäätöksessä ruplan kurssin vaihdella. Ero ei ole kassavaikutteinen.

Konsernin tilauskanta oli 1 594,6 (2 021,6) miljoonaa euroa. Vertailukautena tilauskantaan kirjattiin Keski-Suomen Sairaala Nova. Tammi-kesäkuun 2017 aikana allekirjoitettiin useita uusia sopimuksia, yhteensä lähes 300 miljoonan euron arvosta. Lisäksi tilauskantaan on tulossa useita muita hankkeita kokonaisarvoltaan yli puoli miljardia euroa, kuten Helsingin Siltasairaala ja Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosa sekä terminaali 2:n uudistustyö. Siltasairaala näkyy tilauskannassa ensi vuoden alussa ja terminaali 2:n uudistustyöt vuoden 2018 toisella vuosipuoliskolla.

Konsernin tulos ennen veroja oli -8,0 (-7,0) miljoonaa euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos oli -0,17 (-0,15) euroa. Vertailukauden osakekohtaiseen tulokseen vaikutti hybridilainan lunastuksen kertaluonteiset kustannukset.

Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vaihteluun vaikuttavat SRV:n omaperusteisten hankkeiden luovutuksen mukainen tulouttaminen ja jatkuvasti, valmiusasteen mukaan tuloutuva matalakatteisempi urakointi sekä toiminnan hankekehitysluonne.

Konsernin omavaraisuusaste oli 33,5 (36,9) prosenttia ja velkaantumisaste 114,4 (103,1) prosenttia. Omavaraisuusasteen muutokseen vaikutti ruplan heikentynyt kurssi.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-6/ 2017	1-6/ 2016	muutos	muutos, %	1-12/ 2016
Omavaraisuusaste, %	33,5	36,9			38,3
Korollinen nettovelka	310,3	291,2	19,1	6,6	246,3
Velkaantumisaste, %	114,4	103,1			83,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-0,5	1,9			6,1
Oman pääoman tuotto, %	-6,3	-4,3			5,0
Tulos per osake, eur *)	-0,17	-0,15	-0,02	13,6	0,15
Oma pääoma per osake, eur *)	3,84	3,71	0,13	3,5	4,25
Osakekurssi kauden lopussa, eur	4,99	4,00	0,99	24,8	5,43
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	59,5	59,3			59,3

Liiketoimintojen tuloskehitys

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

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

Liikevaihto (milj. eur)	1-6/ 2017	1-6/ 2016	muutos	muutos, %	4-6/ 2017	4-6/ 2016	1-12/ 2016	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	497,1	331,9	165,2	49,8	277,8	200,4	832,2	997,4
Kansainvälinen liiketoiminta	11,4	30,8	-19,3	-62,9	7,0	18,4	52,4	33,0
Muut toiminnot	8,9	7,9	1,0	12,1	4,4	4,0	15,9	16,9
Eliminoinnit	-8,9	-8,3	-0,6		-4,5	-4,3	-16,3	-17,0
Konserni yhteensä	508,5	362,4	146,2	40,3	284,8	218,5	884,1	1 030,3
Operatiivinen liikevoitto (milj. eur)	1-6/ 2017	1-6/ 2016	muutos	muutos, %	4-6/ 2017	4-6/ 2016	1-12/ 2016	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	11,7	9,8	1,8	18,6	6,7	7,6	38,3	40,1
Kansainvälinen liiketoiminta*)	-3,2	-2,5	-0,7		-1,8	-1,5	-5,5	-6,2
Muut toiminnot	-2,9	-3,2	0,3		-2,1	-2,0	-6,4	-6,2
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä*)	5,5	4,2	1,4	33,1	2,8	4,1	26,3	27,7
*) valuuttamuutosten vaikutus	-7,6	0,0	-7,5		-12,1	0,0	1,3	-6,2

Operatiivinen liikevoitto (%)	1-6/2017	1-6/2016	4-6/2017	4-6/2016	1-12/2016	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	2,3	3,0	2,4	3,8	4,6	4,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-28,1	-8,1	-26,1	-7,9	-10,5	-18,8
Konserni yhteensä	1,1	1,1	1,0	1,9	3,0	2,7

Liikevoitto (milj. eur)	1-6/2017	1-6/2016	muutos	muutos, %	4-6/2017	4-6/2016	1-12/2016	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	11,7	9,8	1,8	18,6	6,7	7,6	38,3	40,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-10,8	-2,5	-8,3		-14,0	-1,5	-4,2	-12,4
Muut toiminnot	-2,9	-3,2	0,3		-2,1	-2,0	-6,4	-6,2
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	-2,0	4,1	-6,2		-9,3	4,1	27,7	21,5

Liikevoitto (%)	1-6/2017	1-6/2016	4-6/2017	4-6/2016	1-12/2016	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	2,3	3,0	2,4	3,8	4,6	4,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-94,5	-8,2	-199,6	-8,0	-7,9	-37,6
Konserni yhteensä	-0,4	1,1	-3,3	1,9	3,1	2,1

Tilaukanta (milj. eur)	6/2017	6/2016	muutos, %	12/2016
Suomen liiketoiminta	1 570,7	1 972,6	-20,4	1 726,1
Kansainvälinen liiketoiminta	23,9	49,0	-51,3	32,4
Konserni yhteensä	1 594,6	2 021,6	-21,1	1 758,5
- josta myyty osuus	1 309	1 720	-23,9	1 482
- josta myyty osuus, %	82	85		84
- josta myymätön osuus	286	301	-5,2	276

Suomen liiketoiminta

Suomen liiketoiminta (milj. eur)	1-6/2017	1-6/2016	muutos	muutos, %	4-6/2017	4-6/2016	1-12/2016	edelliset 12 kk
Liikevaihto	497,1	331,9	165,2	49,8	277,8	200,4	832,2	997,4
- toimitilarakentamisen osuus	345,5	250,7	94,8	37,8	181,1	143,8	559,5	654,3
- asuntorakentamisen osuus	151,6	81,3	70,4	86,6	96,8	56,6	272,7	343,1
Liikevoitto	11,7	9,8	1,8	18,6	6,7	7,6	38,3	40,1
Liikevoitto, %	2,3	3,0			2,4	3,8	4,6	4,0
Tilaukanta	1 570,7	1 972,6	-401,9	-20,4			1 726,1	
-toimitilarakentamisen osuus	950,0	1 426,6	-476,6	-33,4			1 163,5	
-asuntorakentamisen osuus	620,7	546,0	74,7	13,7			562,6	

Suomen liiketoiminnan toimintaympäristö

Euroopan talous on jatkanut kasvuaan, mutta merkittävät taloudelliset ja poliittiset epävarmuustekijät useissa maissa sekä euroalueella, että sen ulkopuolella pitävät yllä riskejä kehitykselle. Suomen talous on elpymässä laaja-alaisesti. Vienti ja teolliset investoinnit ovat nousseet tukemaan kotimaisen kulutuksen ja rakentamisen aloittamaa nousua. Bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 2–3 prosenttia vuonna 2017.

Vuonna 2016 rakentaminen kasvoi poikkeuksellisen jyrkästi, lähes seitsemän prosenttia, ja uudisrakentaminen oli vilkasta kaikilla sektoreilla. Rakennusteollisuus arvioi, että tänä vuonna kasvu hidastuu 2–3 prosenttiin. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus)

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. (Lähde: VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040, 01/2016.)

Suomen asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen

Kasvukeskusten asuntokauppa on pysynyt yleisesti edelleen kohtuullisen hyvällä tasolla muuttoliikkeen ja sijoittajamyynnin ansiosta. Asuntotuotanto painottuu yhä pieniin kerrostaloasuntoihin. Viime vuonna Suomessa aloitettiin kaikkiaan yli 37 000 asunnon rakentaminen, joka oli merkittävästi enemmän kuin edellisenä vuonna. Tänä vuonna Rakennusteollisuus arvioi asuntoaloituksia olevan noin 35 000 kappaletta.

Vuonna 2016 toimitilarakentamisen aloitusten määrä kasvoi kuutioissa merkittävästi, kun useita suuria hankkeita käynnistyi erityisesti julkisen palvelurakentamisen sektorilla. Tänä vuonna julkisten palvelurakennusten aloitusten ennustetaan pysyvän samalla tasolla, kun taas liike- ja toimistorakentamisessa nähdään pientä piristymistä. Teollisuusrakentaminen kehittyy hieman odotuksia heikommin. Korjausrakentamisen kasvuvauhdin arvioidaan pysyvän kahdessa prosentissa edellisvuoden tapaan. Maa- ja vesirakentamisen investointien ennustetaan kasvavan tänä vuonna noin kaksi prosenttia, mutta kasvun arvioidaan hidastuvan taas ensi vuonna. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 3/2017)

Tilastokeskuksen mukaan rakentamisen kustannukset ovat nousseet vuoden 2016 maaliskuuhun verrattuna. Viimeisen 12 kuukauden aikana ovat kasvaneet erityisesti tarvikkeiden hinnat. (Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi)

Asuntorakentaminen

Tammi-kesäkuu 2017

SRV:n Suomen asuntorakentamisen tammi-kesäkuun **liikevaihto** oli 151,6 (81,3) miljoonaa euroa. Liikevaihtoon vaikutti ennen kaikkea tuloutuneiden omaperusteisten asuntojen määrän merkittävä kasvu. Tammi-kesäkuussa tuloutui yhteensä lähes kolme kertaa enemmän asuntoja, kuin viime vuoden vastaavalla ajanjaksolla, yhteensä 250 (84) kappaletta. Suomen asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 620,7 (546,0) miljoonaa euroa. Tilauskanta nousi hieman, ja on edelleen korkealla tasolla.

Huhti-kesäkuu 2017

SRV:n Suomen asuntorakentamisen huhti-kesäkuun **liikevaihto** oli 96,8 (56,6) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa kasvatti ennen kaikkea tuloutuneiden omaperusteisten asuntojen määrä, 174 (58) kappaletta. Suomen asuntorakentamisen **tilauskanta** nousi 620,7 (546,0) miljoonaan euroon.

■ Rakenteilla olevat asunnot

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti asuntotuotantoon kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV onkin ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. Tällä hetkellä koko maassa on rakenteilla yhteensä 3 098 (2 082) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa.

SRV:n strategisena tavoitteena on kasvattaa omaperusteista asuntotuotantoaan. Kesäkuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 1 171 (1 005) kappaletta. Suuri rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vahvistaa tulosta jatkossakin, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Rakenteilla olevien asuntojen määrää on kasvattanut ennen kaikkea edelleen jatkunut hyvä sijoittajakysyntä. Sijoittajille oli kesäkuun lopussa rakenteilla yhteensä 997 asuntoa (278), eli yli kolminkertainen määrä viime katsauskauteen verrattuna. Viimeisin merkittävä sijoittajakauppa tehtiin helmikuussa, kun SRV ja LähiTapiolan Asuntosijoitus Suomi Ky allekirjoittivat puitesopimuksen 528 vapaarahoitteen vuokra-asunnon rakentamisesta. Noin 100 miljoonan euron arvoisen puitesopimuksen myötä SRV rakentaa LähiTapiolalle useita kerrostaloja pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Jyväskylään. Hankekohtaiset sopimukset allekirjoitetaan ennen kunkin kohteen aloittamista, ja toisella neljänneksellä sovittiin vajaan 400 asunnon myynnistä. Kaikki kohteet valmistuvat vuosien 2018 ja 2019 aikana.

Muita merkittäviä sijoittajille rakennettavia kohteita ovat Elolle ja LähiTapiolalle rakennettavat asunnot Vantaan Tikkurilassa ja Ilmariselle rakennettavat kohteet muun muassa Espoon Suurpellossa ja Helsingin Jätkäsaassa.

■ Valmistuneet asunnot

Tammi-kesäkuun aikana valmistui kaikkiaan 263 (83) omaperusteista asuntoa. Myymättömiä, valmiita asuntoja on tällä hetkellä jäljellä 124 (106). Asuntomyynnille alkuvuosi on ollut erittäin vahva. Kesäkuuhun mennessä oli myyty kaikkiaan jo 831 asuntoa, mikä on yli kolme kertaa enemmän kuin vuosi sitten samaan aikaan (244). Myymättömien asuntojen joukossa on lähinnä yksittäisiä asuntoja eri kohteissa Tampereella, Turussa, Helsingissä ja Espoossa.

■ Tuloutuneet asunnot

Tammi-kesäkuun aikana tuloutui 250 (84) omaperusteista asuntoa, mikä on lähes kolme kertaa enemmän kuin vertailukaudella. Näistä kertyi liikevaihtoa kaikkiaan 74 (22) miljoonaa euroa. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja tultua myydyksi.

Pääosa SRV:n tällä hetkellä rakenteilla olevista asunnoista valmistuu loppuvuonna. Koko vuoden 2017 aikana odotetaan tuloutuvan yli 800 asuntoa, joista valtaosa tuloutuu viimeisellä vuosipuoliskolla.

■ Tulevat asunnot

SRV selvittää tulevan asuntokohteen markkinakysyntää ennakkomarkkinoinnilla. Tässä vaiheessa tulevista kohteista on olemassa alustavat asuntokohtaiset tiedot, mutta varsinainen aloituspäätös tehdään vasta ennakkomarkkinointivaiheen perusteella. Kesäkuun loppuun mennessä on tehty aloituspäätös 423 RS-asuntokohteesta (rakentamisvaiheen suojajärjestelmän piiriin kuuluvasta asunnosta). Asuntoja rakennetaan Espooseen, Vantaalle, Keravalle, Helsinkiin, Tampereelle, Turkuun ja Joensuuhun. Asunnot tuloutuvat kohteen valmistuttua ja tultua myydyksi.

Aloituspäätösten lisäksi alkuvuodesta on tehty tonttivarauksia tulevista kohteista. Kesäkuussa SRV allekirjoitti esisopimuksen Kalevala Kartano Oy:n koko osakekannan ostamisesta. Kalevala Kartano omistaa Helsingin Pitäjänmäellä osoitteessa Strömbergintie 4 sijaitsevan tontin, jonne SRV suunnittelee kolmen kerrostalon ja 170 asunnon rakentamista.

Asuntotuotanto Suomessa asuntoa	1-6/ 2017	1-6/ 2016	muutos, kpl	4-6/ 2017	4-6/ 2016	1-12/ 2016	edelliset 12 kk
Asuntomyynti yhteensä	831	244	587	475	151	1 260	1 847
- omaperusteinen tuotanto	526	193	333	260	100	509	842
- sijoittajamyynä ²⁾	305	51	254	215	51	751	1 005
Omaperusteinen tuotanto							
- asuntoaloitukset	598	203	395	316	148	454	849
- valmistuneet	263	83	180	221	53	503	683
- tuloutuneet	250	84	166	174	58	499	665
- valmiit myymättömät ¹⁾	124	106	18			111	
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	3 098	2 082	1 016			2 696	
- urakat ¹⁾	458	138	320			441	
- neuvottelu-urakat ¹⁾	472	661	-189			441	
- sijoittajamyynä tuotanto ¹⁾²⁾	997	278	719			978	
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	1 171	1 005	166			836	
- myydyt kohteet ¹⁾	720	543	177			444	
- myymättömät kohteet ¹⁾	451	462	-11			392	
- myydyt kohteet, % ¹⁾	61	54				53	
- myymättömät kohteet, % ¹⁾	39	46				47	

¹⁾ kauden lopussa

²⁾ sijoittajamyynä neuvottelu-urakoina

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	6/2017	6/2016	muutos	1-12/ 2016
Urakat ja neuvottelu-urakat	166	107	59	193
Rakenteilla, myynä omaperusteinen	180	150	30	105
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	232	251	-20	222
Valmis, myymätön omaperusteinen	43	37	5	43
Asuntorakentaminen yhteensä	621	546	75	563

REDIn asunnot

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDi. REDin ensimmäisen asuintornin Majakan myynä käynnistyi helmikuussa 2017 tilanteessa, jossa Majakan 282 asunnosta yli 90

prosenttia oli varattu. Kesäkuun lopussa asuntoja oli myyty kaikkiaan 188 kappaletta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että Majakan asuntoja on myyty varausjonossa olleille noin 30 asunnon kuukausitahtiin.

Majakan torniosan rakentaminen on käynnissä. Tämänhetkisen arvion mukaan asunnot ovat muuttovalmiita keväällä 2019. REDIn asunnot tuloutuvat siinä vaiheessa, kun asuintorni valmistuu ja asunnot on myyty.

REDIn toisen asuintornin Loiston rakennuslupasuunnittelu on käynnissä.

Suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi, sijainti	SRV, urakan arvo, milj. eur	Valmistumisaika (arvio)*	Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myynnissä, kpl*
REDIn Majakka, Helsinki	106	Q2/2019	282	188	94
Niittyhuippu, Espoo	57	Q4/2017	200	182	18
Satamarannan Masto, Oulu	21	Q4/2017	100	65	35
Espoon Piruetti	31	Q1/2019	113	23	90
Starlet, Vantaan Tikkurila	14	Q4/2018	55	0	55

Tilanne 30.6.2017.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi, sijainti, rakennuttaja	SRV, urakan arvo, milj. eur	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*
Wood City, Helsinki, ATT	**	34	Q1/2018
Suurpellon Puistokatu, Espoo	**	73	Q1/2018
Vantaan Neilikkatie, Ilmarinen	**	40	Q2/2018
Keravan Orno, Ilmarinen	**	45	Q2/2018
Vantaan Hernetie, OP	**	40	Q2/2018
Helsingin Välimerenkatu 10, Ilmarinen	**	30	Q3/2018
Keravan Aleksinkulma ja -puisto, Etera	**	7	Q1/2019

Suurpellon Puistokatu D, Espoo, TA	**	25	Q3/2018
HOAS Kumpula, Helsinki	**	12	Q3/2018

Projektien arvo yhteensä noin 180 miljoonaa euroa

*Tilanne 30.6.2017

** Yksittäisten urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

SRV:llä on rakenteilla omaperusteisia asuntohankkeita, omakehittäisiä hankkeita ja 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 tultua myydyksi. 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 2017

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** oli 345,5 (250,7) miljoonaa euroa ja **tilauskanta** 950,0 (1 426,6) miljoonaa euroa. Toisella vuosineljänneksellä allekirjoitettiin sopimukset Helsingin Siltasairaalaan ja Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosasta sekä terminaali 2:n uudistustyöstä. Nämä hankkeet näkyvät tilauskannassa vasta myöhemmin ensi vuonna.

Liikevaihdon kasvussa vertailukauteen nähden näkyvät ennen kaikkea parhaillaan rakenteilla olevat suuret sairaalaprosjektit, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova, Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennushanke sekä Helsingissä sijaitseva Uusi lastensairaala. Sairalahankkeiden liikevaihto on 15 prosenttia koko konsernin liikevaihdosta. Liikevaihto on kasvanut myös erityisesti peruskorjaus- ja saneeraushankkeissa, kuten Helsingin Yliopiston hallintorakennuksen ja Helsingin kaupunginteatterin saneerauksessa. Korjausrakentamisen liikevaihto on kasvanut yli 40 prosenttia vertailukaudesta.

SRV:n infrarakentaminen on vahvistanut asemiaan Suomen liiketoiminnassa. SRV toteuttaa parhaillaan muun muassa Kehä I:n hanketta, jossa Kehä I:n liikenne siirretään kulkemaan tunneliin maan alle ja tunnelin päälle rakennetaan puisto. Infrarakentamista lisää myös Kaitaan metrotunnelin louhintaurakka.

Suomen liiketoiminnan tammi-kesäkuun liikevaihdon kasvussa näkyvät myös omakehittiset kauppakeskushankkeet. SRV rakentaa parhaillaan REDIn kauppakeskusta Helsingissä ja kauppakeskus Karusellia Keravalla. Liikevaihdossa näkyy myös kesäkuussa valmistunut kauppakeskus Niitty Espoossa

SRV:llä on parhaillaan käynnissä viisi allianssihankeita, joiden liikevaihto on noin 10 prosenttia koko toimitilarakentamisen liikevaihdosta. Näissä hankkeissa on lisäansaintamahdollisuudet normaalin peruskatetason lisäksi. Käytännössä SRV voi saada lisäansaintaa, jos kohde alittaa tavoitehinnan ja aikataulun ja laadulliset kriteerit täyttyvät.

Huhti-kesäkuu 2017

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** kasvoi 181,1 (143,8) miljoonaan euroon ja **tilauskanta** pieneni 950,0 (1 426,6) miljoonaan euroon. Liikevaihtoa kasvatti ennen kaikkea korjaus- ja sairaalarakentaminen.

■ REDIn kauppakeskus

REDIn kauppakeskus on SRV:n omakehitteinen hanke, jonka sijoittajaryhmään kuuluvat SRV:n lisäksi Ilmarinen, OP-ryhmä ja LähiTapiola. Hankkeen rakennustyöt etenevät aikataulussaan, ja myös vuoden 2018 syksyllä avautuvan REDIn kauppakeskuksen tilojen vuokraus etenee suunnitellusti. Kauppa- ja elämyskeskus REDIn reilusta 200 liiketilasta on sitovasti vuokrattu noin 60 prosenttia. Lisäksi lähes kaikista loppuista liiketiloista käydään parhaillaan vuokraneuvotteluita. Kesäkuussa 2017 tiedotettiin, että Baltiassa toimiva elokuvaketju Cinamon rantautuu ensimmäistä kertaa Suomeen ja avaa viisisalaisen elokuvateatterin kauppa- ja elämyskeskus REDIssä. Cinamon on tehnyt sopimuksen noin 2 400 m² vuokraamisesta REDIn viihdemaailmasta. REDI-kauppakeskuksen odotetaan tavoittavan yli 12 miljoonaa kävijää ensimmäisenä kokonaisuena toimintavuotenaan.

■ Niittykummun metrokeskus

SRV kehittää Espoon Niittykummun metrokeskuksesta alueen uutta keskusta, joka koostuu useasta asuintalosta, kauppakeskuksesta ja metroasemasta. Kesäkuussa ovensa avanneen kauppakeskus Niityn kaikki liiketilat on vuokrattu, ja ensimmäiset asuintalot valmistuvat loppuvuodesta. SRV:n kehittämä kauppakeskus Niitty myytiin OP-Vuokratuotto-erikoissijoitusrahastolle vuonna 2015.

■ Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojekti

SRV tiedotti vuonna 2015 lähtevänsä mukaan Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojektin rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta hankkeesta vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja velvoitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Lisäksi SRV on allekirjoittanut Rosatom-konsernin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Fennovoima-hankkeessa. SRV toimii hankkeessa projektinjohtotehtävissä myöhemmin täsmennyvällä tavalla. Tähän liittyvät neuvottelut SRV:n roolista projektinjohtokonsulttina jatkuvat ja niiden sisältö ja aikataulu tarkentuvat myöhemmin.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti, sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET				
REDI, kauppakeskus ja pysäköinti, Hki	390	Kauppa, pysäköinti	65	Q3/2018
TeHyKe, Kalasatama, Hki	*	Julkiset palvelut	71	Q4/2017
Aleksintori/Karuselli, Kerava	*	Kauppa	16	Q4/2018
TOIMITILAURAKAT				
Keski-Suomen Sairaala Nova, Jyväskylä	290	Julkinen	8	Q3/2020
TAYS etupiha, Tampere	170	Julkinen	33	Q2/2019

Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2, Espoo	100 +	Kauppa	3	Q1/2020
Aalto-yliopisto, Espoo	76	Julkinen	37	Q2/2018
Kehä 1 Keilaniemi, Espoo	49	Julkinen	45	Q4/2018
Kaitaan metroaseman louhinta, Espoo	32	Julkinen	73	Q2/2018
Lappeenrannan yliopiston saneeraus	31	Julkinen	46	Q4/2018
Joensuun oikeustalo	30	Julkinen	95	Q3/2017
Helsingin yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus	*	Julkinen	77	Q3/2017
HDC Teliasonera, Hki	*	Teollisuus	50	Q1/2018
Uusi lastensairaala, Hki	*	Julkinen	71	Q4/2017- Q2/2018
Autokeskus Konala, Hki	*	Teollisuus	2	Q2/2019

Tilanne 30.6.2017

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

Toimitilahankkeet, jotka eivät ole vielä tilauskannassa

Projekti, sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Sopimuksen vaihe	Tilaukannassa (arvio)
TOIMITILAURAKAT				
Jätkäsaaren koulu	24	Julkinen	Urakkasopimus allekirjoitettu 4.7.2017	Q3/2017
Siltasairaala, Helsinki	230	Julkinen	Projektinjohto-urakkasopimus allekirjoitettu 6/2017. Projektin rakentaminen käynnistyy 12/2017 saakka kestävän kehitysvaiheen jälkeen erillisen rakentamispäätöksen jälkeen.	Q1/2018
Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosan ja terminaali 2:n uudistustyö, Vantaa	*	Kaupallinen	SRV on valittu mukaan Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosan ja T2 edustalueen muutostöiden allianssiurakkaan (6/2017). Suunnitelmien toteutuminen on ehdollinen Finavian investointipäätöksille	Q3/2018

*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 rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Venäjällä ja Virossa. Lisäksi SRV on laajentanut toimintaansa Venäjällä kauppakeskusten operointiin.

Toimintaympäristö

Venäjän taloutta koskevat odotukset ovat kääntyneet lievästi positiiviseen suuntaan. Venäjän bruttokansantuote kasvaa, mutta hitaasti. Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos BOFIT ennustaa Venäjän BKT:n kääntyvän tänä vuonna 1,5 prosentin kasvuun aiempaa korkeamman öljyn hinnan tukemana. Kasvua vetää kotimainen yksityinen kysyntä, ja samalla myös tuonti elpyy syvästä pudotuksestaan. Venäjän kasvun odotetaan jatkuvan hitaana lähivuodet, koska talous toimii jo kapasiteettinsa rajoilla eikä tarvittavia rakenteellisia uudistuksia ole näköpiirissä. Lyhyellä aikavälillä talouskehityksen keskeinen riski on öljyn hinta, jonka vaihtelut voivat hidastaa tai kiihdyttää kasvua ennustetusta.

Öljyn positiivinen hintakehitys on vahvistanut Venäjän taloutta, mutta vaihtelut öljyn hinnassa sekä geopoliittiset jännitteet aiheuttavat edelleen epävarmuutta. (Lähde: Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos BOFIT). Vuonna 2016 Venäjän ruplan vuosikeskikurssi oli 74,14. Tammikuun alussa 2017 ruplan kurssi oli noin 63,49 suhteessa euroon, maaliskuun lopussa 59,9, eli rupla vahvistui vuoden alusta 5.52 prosenttia. Kesäkuun lopussa ruplan kurssi heikentyi kurssiin 67,5 suhteessa euroon. Vuoden alusta rupla on heikentynyt -6,47 prosenttia. Ruplan kurssimuutos toisella vuosineljänneksellä oli -12,7 prosenttia.

SRV:llä on Venäjällä kolme merkittävää kauppakeskusta, joista kaikki ovat toiminnassa. Pietarissa sijaitsee Okhta Mall ja Pearl Plaza, ja Moskovassa 22. huhtikuuta 2017 ovensa avannut 4Daily. SRV on investoijana kaikissa kauppakeskuksissa osakkuusyhtiöidensä kautta. SRV on vastannut kaikkien kauppakeskushankkeiden konseptisuunnittelusta, toiminut niissä pääurakoitsijana, hoitanut tilojen vuokrauksen sekä vastannut kohteen markkinoinnista. Kohteiden valmistuttua SRV on ryhtynyt hoitamaan niiden käytännön operointia.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-6/2017	1-6/2016	muutos	muutos, %	4-6/2017	4-6/2016	1-12/2016	edelliset 12 kk
Liikevaihto	11,4	30,8	-19,3	-62,9	7,0	18,4	52,4	33,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-9,0	-1,9	-7,1		-13,5	-1,0	8,0	0,9
- josta valuuttavoitot/-tappiot	-6,9	0,0	-6,9		-12,3	0,0	10,1	3,3
Valuuttasuojaukustannukset	-0,7	0,0	-0,7		0,2	0,0	-8,8	-9,5
Operatiivinen liikevoitto *)	-3,2	-2,5	-0,7		-1,8	-1,5	-5,5	-6,2
Operatiivinen liikevoitto, %	-28,1	-8,1			-26,1	-7,9	-10,5	-18,8
Liikevoitto	-10,8	-2,5	-8,3		-14,0	-1,5	-4,2	-12,4
Liikevoitto, %	-94,5	-8,2			-199,6	-8,0	-7,9	-37,6
Tilaukanta	23,9	49,0	-25,1	-51,3			32,4	
*) valuuttamuutosten nettovaikutus	-7,6	0,0	-7,5		-12,1	0,0	1,3	-6,2

Tammi-kesäkuu 2017

Kansainvälisen liiketoiminnan tammi-kesäkuun **liikevaihto** laski 11,4 miljoonaan euroon (30,8), ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 2 (8) prosenttia. Liikevaihdon lasku oli odotettua, sillä valtaosa kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdosta muodostui vertailukautena Okhta Mall- ja 4Daily-kauppakeskusten rakentamisesta. Pietarissa sijaitseva Okhta Mall -kauppakeskus avasi ovensa elokuussa 2016 ja Moskovassa sijaitseva 4Daily huhtikuussa 2017. Tammi-kesäkuun liikevaihdossa näkyvät pääasiassa 4Daily:n viimeistelytyöt ja vuokralaisille tehtävät liiketilojen sisustustyöt Okhta Mallissa.

Kansainvälisen liiketoiminnan **operatiivinen liikevoitto** laski -3,2 (-2,5) miljoonaan euroon. Osakkuusyritysten omistamien kauppakeskusten vuokrausteet paranivat, mutta tulosta rasittivat auenneiden kauppakeskusten alkuvaiheen tuottoja suuremmat kustannukset. Vuoden 2016 kesäkuussa vain yksi kauppakeskus oli jo toiminnassa, ja kaksi muuta kauppakeskusta vielä rakennusvaiheessa.

Kansainvälisen liiketoiminnan **liikevoitto** laski -10,8 (-2,5) miljoonaan euroon. Liikevoittoa laski ennen kaikkea ruplan heikentynyt kurssi, jonka vaikutus liikevoittoon oli -7,6 miljoonaa euroa. Kurssivaikutus syntyy pääasiassa euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka tilinpäätöksessä ruplan kurssin vaihdeltaessa. SRV:n toimintavaluutta Venäjällä on ollut pääasiassa euro vielä vuoden 2016 vertailukaudella. Yhtiön vuokraustoiminta on muuttunut kuitenkin siinä määrin ruplapohjaiseksi, että IAS 21:n mukaisesti SRV:n kiinteistöpuolen tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi vuoden 2016 syyskuussa. Toimintavaluutaa koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille.

SRV:n **osuus osakkuusyritysten** tuloksista oli -9,0 (-1,9) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten tulos heikkeni ennen kaikkea ruplan heikentyneen kurssin vuoksi. Toisaalta positiivista osakkuusyritysten tuloksissa on se, että Pearl Plazan omistavan osakkuusyrityksen operatiivinen tulos on parantunut muun muassa aiempaa paremmilla ehdoilla uusittujen vuokrasopimusten vuoksi.

Kansainvälisen liiketoiminnan **tilauskanta** laski 23,9 (49,0) miljoonaan euroon. Tilauskannan lasku selittyy sillä, että uusia hankkeita ei ole aloitettu. Uusien hankkeiden suunnittelua kuitenkin jatketaan.

Huhti-kesäkuu 2017

Kansainvälisen liiketoiminnan huhti-kesäkuun liikevaihto laski 7 miljoonaan euroon (18,4). Liikevoitto oli -14,0 (-1,5) miljoonaa euroa. Liikevoittoon vaikutti erityisesti ruplan heikentynyt kurssi, jonka vaikutus oli -12,1 miljoonaa euroa.

Kauppakeskukset

■ Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitsevan toisen kauppa- ja viihdekeskuksen, Pearl Plazan asiakasmäärä sekä kokonaismyynti ovat jatkaneet kasvuaan. Kauppakeskuksessa on rikottu kävijäennätyksiä useaan otteeseen, ja tammi-kesäkuussa kävijöitä oli jopa 15 prosenttia vertailukautta enemmän. Pelkästään maaliskuussa rikottiin uusi kävijämääräennätys, kun kauppakeskuksessa vieraili kaikkiaan 826 000 kävijää.

Markkinatilanteeseen nähden Pearl Plaza pärjää erinomaisesti myös liiketilojen vuokrauksen suhteen, sillä se on ollut lähes koko toimintansa ajan täyteen vuokrattu. Kauppakeskuksen valmistuessa elokuussa 2013 useiden vuokralaisten kanssa tehtiin 3-5 vuoden määräaikaista vuokrasopimuksia, joista osa on umpeutunut tai umpeutumassa. Sopimusten uusintakierroksella sopimusehtoja on onnistuttu parantamaan muun muassa kauppakeskuksen jatkuvasti kasvaneiden myynti- ja kävijämäärien ansiosta. Sopimusten

uusintaneuvottelut ajoittuvat erityisesti vuosiin 2017 ja 2018. Samaan aikaan aiemmin annettujen määräaikaisten vuokranalennusten määrää on pystytty vähentämään. Lisäksi 19 vuokralaista on vaihtunut viime kesän jälkeen, ja myös kaikkien uusien vuokralaisten sopimukset ovat aiempaa parempia.

Pearl Plazan ruplamääräinen myynti kasvoi tammi-kesäkuussa 15 prosenttia ja euromääräinen myynti 43 prosenttia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

■ Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömään läheisyyteen toteutettu Okhta Mall on suurin Pietarin talousalueelle viimeisten vuosien aikana toteutettu vähittäiskaupan hanke, ja sen läheisyydessä asuu yli 1,5 miljoonaa pietarilaista. Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016, ja se on ollut viime vuodet SRV:n suurprojekti Pietarissa.

Venäjän kauppakeskusmarkkinalla on viime vuosina ollut paljon haasteita, ja siihen nähden Okhta Mallin vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli kesäkuun lopussa noin 77 prosenttia ja lisäksi 3 prosentista vuokrattavista tiloista sopimukset ovat allekirjoitusvaiheessa. Okhta Mallin odotetaan olevan täyteen vuokrattu vuoden 2018 kesään mennessä.

Okhta Mallin kävijämäärät ovat kehittyneet odotetusti. Toukokuussa ylitettiin ensimmäisen kerran 500 000 kuukausittaisen kävijän raja.

Kauppakeskuksen liikkeistä on auki noin 56 prosenttia. Avausprosentti nousee taas loppukesästä 2017, kun elokuvateatteri KARO avaa ovensa elokuussa. KARO on vuokrannut noin 10 prosenttia (7 000 m²) Okhta Mallin kaupallisesta pinta-alasta, ja sen uskotaan kasvattavan kauppakeskuksen kävijämääriä entisestään.

■ 4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa 22. huhtikuuta 2017. Kohde luovutettiin tilaajalle jo joulukuussa 2016, mutta siellä tehtiin alkuvuoden ajan vielä joitain viimeistelyitä. 4Daily on ainoa tänä vuonna Moskovassa avautuva kauppakeskus.

Kauppakeskuksen kaikkiaan 25 500 neliömetrin tiloista noin 66 prosenttia on vuokrattu, ja aiesopimuksia oli 8 prosenttia (6/2017). Kauppakeskuksen ankkurivuokralainen on venäläinen Miratorg, jonka uusi konseptimyyämä on suunnattu erityisesti keskiluokalle. Kauppakeskuksen muita suurimpia vuokralaisia ovat Ohana Fitness, ja vaatekaupat Nataly, Tsenopad ja Zamania.

Kauppakeskuksen liikkeistä on auki noin 39 prosenttia. Tämä on Venäjän markkinoilla tyypillinen tilanne, ja johtuu muun muassa erilaisista operointi- ja myyntiluvista. SRV:n aiemmissa kauppakeskuksissa liikkeet ovat avautuneet noin 1-1,5 vuoden sisällä kauppakeskuksen avautumisesta, kauppakeskuksen kokoluokasta riippuen.

■ Muut kohteet

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Kohteen vuokrausaste oli kesäkuun lopussa 75 prosenttia.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 6/2017, %
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 77 Aiesopimukset 3
4Daily, kauppa- keskus, Moskova	Vicus 26,26 SRV 18,68 Blagosostoyanie 55,06	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 66 Aiesopimukset 8

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

Rakenteilla olevat kohteet

■ Papula, Viipuri

SRV rakentaa Viipurin pohjoispuolella sijaitsevaan Papulan kaupunginosaan kerrostaloasuntoja. Kaksi kerrostaloa käsittäneen Papulan ensimmäisen vaiheen kaikki asunnot on myyty. Toisen vaiheen molemmat kerrostalot valmistuivat tammikuussa 2017. Yhteensä 110 asunnosta oli myyty tai varattu kesäkuun lopussa 72 asuntoa. Kesäkuun loppuun mennessä tuloutettiin 17 asuntoa. Lisäksi heinäkuussa odotetaan tuloutuvan noin 30 asuntoa.

Venäjän liiketoiminnan näkymät

SRV keskittyy Venäjällä jo rakennettujen kohteiden vuokraukseen operointiin sekä operointitoiminnan kehittämiseen. Kauppakeskusmarkkinassa on edelleen valtava potentiaali, sillä ruplan heikko kurssi vaikuttaa siten, että keskiluokka ei matkusta entiseen tapaan ulkomaille, vaan kulutus keskittyy kotimaahan. Venäjällä on vähän moderneja kauppakeskuksia väkilukuun nähden. Esimerkiksi Länsi-Euroopassa on kaksi kertaa enemmän kauppakeskuksia 1 000 asukasta kohden kuin 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 tavoitevuokratuoton saavuttamisen jälkeen. Tavoitevuokratuotto saavutetaan yleensä 3–4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta. Nykyisen taloustilanteen pitkittyessä saattaa tavoitevuokratuoton saavuttaminen kestää tätäkin kauemmin.

Venäjän taloustilanne on haasteellinen, mutta kohteiden rahoitus on hoidettu pitkäaikaisin lainasopimuksin siten, että SRV voi odottaa markkinatilanteen paranemista. Kauppakeskusten myynti sijoittajille on epätodennäköistä vuoden 2017 aikana.

SRV:n Venäjän liiketoiminnan kiinteistöyhtiöiden toimintavaluutta muuttui eurosta ruplaksi vuoden 2016 aikana. Muutos koskee niitä SRV:n Venäjällä toimivia kiinteistöpuolen tytä- ja osakkuusyhtiöitä, joiden toimintavaluutta on tähän asti ollut euro. Toimintavaluuttaa koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille. Toimintavaluutan muutos koskee muun muassa niitä yhtiöitä, jotka omistavat Okhta Mall - ja Pearl Plaza -kauppakeskukset. Kurssiriskien pienentämiseksi osa osakkuusyhtiöiden lainoista tullaan muuttamaan ruplamääräiseksi.

Konsernin hankekehitys

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

Raideliikenteen varrella olevat hankkeet

Pääkaupunkiseudun metroa laajennetaan kulkemaan Ruoholahdesta Lauttasaaren kautta Espooseen. Länsimetron ensimmäisessä vaiheessa valmistuu 14 kilometriä pitkä ratalinja Ruoholahdesta Matinkylään ja kahdeksan uutta asemaa. SRV:llä on useita hankkeita Länsimetron varrella. Länsimetron aikataulua on tarkistettu projektin aikana. Vaikka aikataulu on SRV:stä riippumattomista syistä viivästynyt, metronvarren alueita suunnitellaan ja rakennetaan parhaillaan. SRV on rakentanut muun muassa Koivusaaren metroaseman ja vastannut Otaniemen metrotunnelin sekä Kaitaan aseman ja ratalinjan louhinnasta.

■ Kivenlahti

Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi tammikuussa 2016 Kivenlahden alueen SRV:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle metrokeskuksen suunnittelua varten. Varausalue sijoittuu Länsiväylän ja Kivenlahdentien rajaamalle alueelle, ja se on keskeinen osa tulevaa Kivenlahden metrokeskusta. 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 2018–2019, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan vuoden 2020 aikana. Alueen asemakaavaehdotus on tulossa nähtäville elokuussa 2017.

■ Espoonlahti

Espoonlahden tulevan metroaseman viereen (Espoonlahden keskus/Mårtensbro) rakennetaan noin 100 000 kerrosalaneliömetrin edestä asuntoja, joista SRV:n tavoitteena on noin 30 prosentin osuus. Kyseessä on suunnitteluvaraus. Espoon kaupunki on vuokrannut tontin väliaikaisesti uudisrakennettavana olevan kauppakeskus Lippulaivan väistötilaksi vuoteen 2020 saakka. Espoonlahden keskuksen kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa tammikuussa 2017.

■ Keilaniemi

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

Osana kokonaissuunnitelmaa Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti keväällä 2016 myydä Keilaniemestä kaksi asuintonttia SRV:lle. Tonttien kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitettiin toukokuussa 2016. Espoon kaupungin myyntipäätöksestä on tehty valitus hallinto-oikeuteen, ja valitus on hallinto-oikeuden käsittelyssä. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta. Toteutuessaan Keilaniemi Towers -asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot, korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen.

■ Raide-Jokeri Vermonniitty

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaraitiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asutokohteiden toteuttamisen nopean raideyhteyden varteen. SRV on mukana muun muassa Vermonniityn pysäkin läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa, ja ensimmäisen asuintalon, eli Piruetin rakennustyöt sekä myynti on jo aloitettu. SRV:llä on lisäksi suunnitteluvaraus Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta.

Muut hankkeet

■ Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan yhdessä Stora Enson kanssa Helsingin Jätkäsaaren puukaupunkikorttelia Wood City:ä, jossa toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettavaa kerrostaloa yhdistyvät eloisaksi puukortteliksi yhteisellä pihalla. Uniikin puukorttelin kaikki rakennukset ovat kahdeksankerroksisia. Lisäksi kortteliin tulee kolmikerroksinen, kaikille yhteinen pysäköintitalo. Wood Cityn asuintalojen rakentaminen alkoi keväällä 2016. Puukerrostalojen arvioidaan valmistuvan helmikuussa 2018, ja tämänhetkisen suunnitelman mukaan Wood City valmistuu kokonaisuudessaan loppuvuodesta 2019. Toimistotalo - ja hotellinrakennusten sijoittaja- ja vuokralaisneuvotteluita käydään parhaillaan.

■ Jätkäsaaren Bunkkeri

SRV on vahvasti mukana luomassa uutta elämää Helsingin Jätkäsaaren. Jätkäsaaren Bunkkerista tulee 13-kerroksinen maamerkki, jossa on monipuolisia liikuntatiloja, uimahalli ja noin 300 asuntoa. Kaupunginvaltuusto valitsi toukokuussa 2016 SRV:n Bunkkerin kehittäjäksi ja uudeksi omistajaksi. Kiinteistökaupan kokonaisarvo on noin 23 miljoonaa euroa.

Bunkkerin toteuttamiseksi tarvittava asemakaavamuutos hyväksyttiin kesäkuussa 2016 kaupunginvaltuuston kokouksessa. Bunkkerin myyntipäätöksestä ja asemakaavasta valitettiin hallinto-oikeuteen, mutta hallinto-oikeus hylkäsi kaavavalituksen maaliskuussa 2017, ja päätös tuli lainvoimaiseksi. Myyntipäätöksestä tehty valitus on edelleen vireillä hallinto-oikeudessa. SRV on saanut rakennusluvan liikuntatilojen rakentamista varten. Rakennustöitä ei kuitenkaan voi aloittaa ennen kuin Bunkkerin myyntipäätöstä koskeva valitus on käsitelty. Liikuntatilat on tarkoitus vuokrata Helsingin kaupungille, ja tavoitteena on se, että tilat luovutettaisiin kaupungin käyttöön toukokuussa 2019. SRV:llä on käynnissä sijoittajaneuvottelut liikuntatilojen myynnin osalta. Rakennustyöt kohteessa on tarkoitus saada käyntiin vuoden 2017 aikana. Ensimmäiset kohteeseen toteutettavat asunnot valmistuvat tämänhetkisen arvion mukaan vuonna 2019.

■ Lapinmäentie

SRV otti tärkeän askeleen eteenpäin Helsingin Munkkivuorella sijaitsevan Lapinmäentie-hankkeen kehittämisessä ostamalla maaliskuussa määräalan Lapinmäentie 1:ssä sijaitsevasta kiinteistöstä Pohj Landlord (Finland) LLC:ltä. Kaupan yhteydessä SRV vuokraa pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella OP Tonttirahasto Ky:ltä sen samassa yhteydessä samasta kohteesta hankkimat määräalat. SRV:n ostamat ja vuokraamat määräalat yhdessä muodostavat voimassa olevan asemakaavan mukaisen korttelin. SRV jatkaa töitä Lapinmäentien alueen kehittämiseksi elokuussa 2016 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Alueelle on suunnitteilla seitsemän uutta asuintornia säilytettävän A-tornin lisäksi. Uusiin asuintorneihin on suunniteltu kaikkiaan yli 700 asuntoa. A-tornin osalta selvitetään parhaillaan erilaisia konseptivaihtoehtoja, ja kohteeseen voi sijoittua esimerkiksi kaupan ja palveluiden tiloja sekä toimistotiloja.

■ Tampereen Kansi ja Areena

Tampereen kaupunki ja SRV allekirjoittivat kesällä 2016 toteutus sopimuksen koskien Tampereen Kansi ja Areena -hanketta. Tampereen ydinkeskustaan, rautatieaseman päälle suunniteltu kokonaisuus sisältää monitoimiareenan, kannen asuintornit, toimisto- ja liiketilat, hotellin sekä Ranta-Tampellan asuintalot. Hankkeen kokonaisarvo on yhteensä noin 500 miljoonaa euroa.

Toukokuussa 2017 SRV ja hankkeen sijoittajakumppanit LähiTapiola-ryhmä ja OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöt sekä Tampereen kaupunki kertoivat päässeensä ehdolliseen sopimukseen monitoimiareenan osakassopimuksen sisällöstä. Sopimus edellyttää kaikkien osapuolten lopullista hyväksyntää ja sopimuksen täytäntöönpanon edellytysten täyttymistä, EU-komission hyväksyntää valtioneuvostolle ja rahoituksen varmistumista.

Tärkeitä askeleita hankkeen toteutumisen kannalta otettiin myös kesäkuussa 2017, kun ympäristö- ja rakennusjaosto hyväksyi kansirakenteen rakennusluvahakemuksen. Kesäkuun lopussa korkein hallinto-oikeus puolestaan hylkäsi alkuvuodesta 2017 hankkeesta tehdyt valitukset. Tämänhetkisen aikataulusuunnitelman mukaan koko kokonaisuus olisi valmis vuonna 2023. Eteläisen kannen ja areenan osalta rakennustyöt on tavoitteena aloittaa vuoden 2017 aikana. Lopullinen aikataulu täsmentyy hankkeen investointipäätöksen yhteydessä. Lopullinen investointipäätös edellyttää vielä EU-komission hyväksyntää valtioneuvostolle ja lopullisen osakassopimuksen hyväksymisen. Tavoitteena on saada lopullinen investointipäätös aikaan vuoden 2017 aikana.

Tonttivaranto 30.6.2017	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	164	257	716	1 136
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	114	199	0	314

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

Tonttivarannon m²-määrä väheni noin 38 000 m² (-3%) 31.12.2016 verrattuna.

Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. eur	30.6.2017	30.6.2016	Muutos %	31.12.2016
Omavaraisuusaste, %	33,5	36,9	-9,2	38,3
Velkaantumisaste, %	114,4	103,1	10,9	83,4
Oma pääoma	271,3	282,5	-3,9	295,3
Sijoitettu pääoma	617,0	627,7	-1,7	596,2
Korollinen nettovelka	310,3	291,2	6,6	246,3
Korollinen velka	345,7	345,3	0,1	300,9
- josta lyhytaikaista velkaa	75,9	100,5	-24,5	73,7
- josta pitkäaikaista velkaa	269,8	244,8	10,2	227,2
Rahavarat	35,4	54,1		54,6
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimiittejä ja tililimiittisopimuksia	122,0	122,0	0,0	122,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	26,2	62,3	-57,9	47,5

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 183,6 miljoonaa euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 35,4 miljoonaa euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 148,2 miljoonaa euroa. Lisäksi 100 miljoonan euron yritystodistusohjelman ei-komittoidusta limiitistä oli käyttämättä 34,0 miljoonaa euroa.

SRV allekirjoitti kesäkuussa pitkäaikaisen sitovan 100 miljoonan euron suuruisen luottolimiittijärjestelyn pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa. Tämä korvaa vuonna 2014 solmitun syndikoidun luottolimiitin. Pankkiryhmittymä jatkaa myös uuden luottolimiitin järjestelijänä. Uusi lainajärjestely erääntyy 16.6.2020.

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

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 310,3 (291,2) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 19,1 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 71,1 (55,8) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli -51,3 (-63,6) miljoonaa euroa ja investointien nettorahavirta -2,3 (-6,7) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti erityisesti asuntorakentamisen keskeneräisen tuotannon kasvaminen Suomessa sekä tonttihankinnat. Investointien nettorahavirta muodostui lähinnä kalustoinvestoinneista. Rahoituksen rahavirran vertailukaudessa näkyvät vuonna 2016 tehty hybridilainan uusinta sekä uuden 100 miljoonan euron joukkovelkakirjan nosto.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -6,0 (-11,1) miljoonaa euroa. Nettorahoituskulujen alhaiseen tasoon vaikuttivat erityisesti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon muuttuminen 1 miljoonaa euroa positiivisemmaksi (-6,6) 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 1,1 (0,5) miljoonaa euroa.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 30,8 (56,9) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1-projektiin.

SRV:n Venäjän liiketoiminnan kiinteistöyhtiöiden toimintavaluutta muuttui eurosta ruplaksi vuoden 2016 aikana. Muutos koski niitä SRV:n Venäjällä toimivia kiinteistöpuolen tytä- ja osakkuusyhtiöitä, joiden toimintavaluutta on tähän asti ollut euro. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille muuntoerojen kautta. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -4,6 miljoonaa euroa (1,9 milj. euroa) johtuen Venäjän ruplan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen -1,7 miljoonan euron (0,0 milj. euroa) valuuttakurssitappioiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssitappioita 6,9 miljoonaa euroa (0,0 milj. euroa), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta ruplaksi. Kurssitappioita kasvatti suojauksesta aiheutunut 0,7 miljoonan euron kustannus.

Henkilöstö

Henkilöstö segmenteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	30.6.2017	30.6.2016	30.6.2017, %
Suomen liiketoiminta	949	832	78
Kansainvälinen liiketoiminta	168	212	14
Muut toiminnot	103	94	8
Konserni yhteensä	1 220	1 138	100

SRV:n henkilöstömäärä on kasvanut tasaisesti, ja kesäkuun lopussa yrityksessä oli töissä 1 220 (1 138) henkilöä, joista toimihenkilöitä oli keskimäärin 912 (834). Kasvu on ollut vahvaa Suomen liiketoiminnassa johtuen lukuisten suurhankkeiden, kuten REDIn, Keski-Suomen Sairaala Novan ja TAYS etupihan etenemisestä. Kansainvälisen liiketoiminnan henkilöstömäärä on vähentynyt Okhta Mall ja 4Daily -kauppakeskusten valmistumisen myötä.

Emoyhtiön palveluksessa oli katsauskauden lopussa 69 (61) toimihenkilöä. Kesäkuun lopussa SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 130 (107) kesätyöntekijää, työharjoittelijaa ja opinnäytetyöntekijää.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena vuoden 2016 vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2016 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät REDI-hankkeeseen, Venäjän talouteen ja ruplan kurssiin.

SRV:n toimintavaluutta Venäjällä on ollut pääasiassa euro. Yhtiön vuokraustoiminta on muuttunut kuitenkin siinä määrin ruplapohjaiseksi, että IAS 21:n mukaisesti SRV:n kiinteistöpuolen tytä- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi vuoden 2016 aikana. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille. Toimintavaluutan

muutos koskee muun muassa niitä yhtiöitä, jotka omistavat Okhta Mall -ja Pearl Plaza -kauppakeskukset. 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 11 miljoonaa euroa. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Kurssiriskien pienentämiseksi osa osakkuusyhtiöiden lainoista tullaan muuttamaan ruplamääräiseksi. Näissä 10 prosentin muutos vaikuttaisi vastaavasti SRV:n tulokseen noin 13 miljoonaa euroa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.3.2017. Kokous vahvisti tilinpäätöksen sekä myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2016.

Osingonjako

Osingon määräksi vahvistettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti 0,10 euroa osakkeelta. Osingonmaksun täsmäytyspäivä oli 27.3.2017, ja osingot maksettiin 3.4.2017.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi (6) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen **Minna Alitalo**, **Olli-Pekka Kallasvuo**, **Ilpo Kokkila** ja **Timo Kokkila**. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin **Juhani Elomaa** ja **Juhani Hintikka**. Ilpo Kokkila valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

Tilintarkastaja

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2018 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii **Samuli Perälä**, KHT.

Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen

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

Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 6 049 957 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 6 049 957 osaketta, joka on 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 6 049 957 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 500 000 SRV Yhtiöt -konsernin palveluksessa oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen osakkeen luovuttamaan, kuitenkin enintään yhteensä 6 049 957 osaketta.

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

Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 22.3.2016 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiöjärjestyksen 8 § muutettiin kuulumaan seuraavasti:
8 § Yhtiön tilintarkastajana tulee olla Patentti- ja rekisterihallituksen hyväksymä tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullisen tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastaja. Tilintarkastajan toimikausi päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytyminen ja valiokuntien kokoonpanot

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 23.3.2017. 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**.

SRV Yhtiöt Oyj luovutti omia osakkeitaan osana monivuotista kannustinjärjestelmää

SRV Yhtiöt Oyj päätti 2. helmikuuta 2017 luovuttaa yhteensä 206 476 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta vastikkeetta yhtiön osakeperusteiseen palkitsemisjärjestelmään kuuluville henkilöille osakepalkkiojärjestelmän ehtojen mukaisesti. Järjestelmän ansaintajakso oli vuosina 2014–2016.

Osakkeiden luovuttaminen suunnatulla maksuttomalla osakeannilla perustui SRV Yhtiöt Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen 22.3.2016 antamaan valtuutukseen. Osakeperusteista palkitsemisjärjestelmää on kuvattu tarkemmin 20.2.2014 annetussa pörssitiedotteessa.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 30.6.2017 yhteensä 7 457 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä oli 30.6.2017 4,99 euroa (4,00 euroa 30.6.2016, muutos 24,8%). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 5,74 euroa ja alin 4,17 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 3,84 euroa. 30.6.2017 osakkeiden markkina-arvo oli 297,3 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 3,7 milj. kappaletta ja vaihtoarvo oli 17,9 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli maaliskuun lopussa 918 599 osaketta (1,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Vuoden 2017 aikana SRV Yhtiöt Oyj on luovuttanut 206 476 omaa osakettaan kannustinjärjestelmien toteuttamiseen.

Taloudelliset tavoitteet

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjaavat helmikuussa 2017 vahvistetut strategiakauden 2017–2020 tavoitteet:

- Suurprojektien myötä strategiajaksolla tavoitellaan toimialaa nopeampaa kasvua
- Liikevoittomarginaali nousee yli 8 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä
- Sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 12 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa
- Tavoitteena on jakaa vakaata osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu heikkoon, mutta vakaaseen talouskasvuun Suomessa sekä Venäjän talouden lievään vahvistumiseen ja vakiintumiseen. Lisäksi se edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden merkittävää kasvua. Venäjällä toiminta on siirtynyt kauppakeskusten operointivaiheeseen. Uusien hankkeiden kehittämistä jatketaan ja niitä voidaan aloittaa konsernin pääomarakenteen salliessa ja kohteiden taloudellisten kriteerien täytyessä.

Kannattavuustavoitteisiin päästään oman toiminnan tehostamisen lisäksi valikoimalla entistä tarkemmin tulevat hankkeet niiden kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta.

Näkymät vuodelle 2017

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2017 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.

Omaperusteisen asuntotuotannon asunnot valmistuvat vuoden 2017 aikana vuotta 2016 tasaisemmin, mutta merkittävä osa liikevoitosta muodostuu kuitenkin toisella vuosipuoliskolla. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2017 aikana valmistuu 816 omaperusteista asuntoa.

Konsernin koko vuoden 2017 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2016 verrattuna (liikevaihto 884 milj. euroa). Mikäli ruplan kurssi säilyy vuoden 2017 toisen vuosineljänneksen lopun tasolla, liikevoiton arvioidaan heikkenevän, mutta operatiivisen liikevoiton paranevan vuoteen 2016 verrattuna (liikevoitto 27,7 milj. euroa ja operatiivinen liikevoitto 26,3 milj. euroa). Strategian mukaiseen kannattavuustasoon päästään kuitenkin vasta strategiakauden loppupuolella 2019–2020.

Kaikkien SRV:n Venäjän tytär- ja osakkuusyhtiöiden toimintavaluutta muuttui ruplaksi vuoden 2016 aikana. Toimintavaluutta koskeva kirjanpidollinen muutos altistaa SRV:n aiempaa enemmän ruplan kurssivaihteluille ja voi vaikuttaa koko vuoden liikevoiton määrään.

Espoo 19.7.2017

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

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

20.7.2017 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-6/ 2017	1-6/ 2016	4-6/ 2017	4-6/ 2016	1-12/ 2016	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	508,5	362,4	284,8	218,5	884,1	1 030,3
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	5,5	4,2	2,8	4,1	26,3	27,7
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	1,1	1,1	1,0	1,9	3,0	2,7
Liikevoitto	-2,0	4,1	-9,3	4,1	27,7	21,5
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-0,4	1,1	-3,3	1,9	3,1	2,1
Tulos ennen veroja	-8,0	-7,0	-15,3	-1,5	16,4	15,3
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-1,6	-1,9	-5,4	-0,7	1,8	1,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-8,4	-5,8	-14,8	-1,2	13,9	11,3
Oman pääoman tuotto, % ²⁾	-6,3	-4,3			5,0	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ²⁾	-0,5	1,9			6,1	
Sijoitettu pääoma	617,0	627,7			596,2	
Omavaraisuusaste, %	33,5	36,9			38,3	
Korollinen nettovelka	310,3	291,2			246,3	
Velkaantumisaste, %	114,4	103,1			83,4	
Tilauskanta	1 594,6	2 021,6			1 758,5	
Uudet sopimukset	295,9	775,1	140,5	648,6	1 013,1	534,0
Henkilöstö keskimäärin	1 139	1 068			1 089	
Osakekohtainen tulos, euroa	-0,17	-0,15	-0,26	-0,04	0,15	0,13
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa	-0,17	-0,15	-0,26	-0,04	0,15	0,13
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	4,59	4,75			5,00	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	3,84	3,71			4,25	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,10	0,10			0,10	
Osinko tuloksesta, %	neg.	neg.			67,6	
Efektiivinen osinkotuotto, %	2,0	2,5			1,8	
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.			36,7	
Osakkeen kurssikehitys:						
Kurssi kauden lopussa, euroa	4,99	4,00			5,43	
Keskikurssi, euroa	4,88	3,41			4,07	
Alin kurssi, euroa	4,17	2,60			2,60	
Ylin kurssi, euroa	5,74	4,08			5,58	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	297,3	237,3			322,4	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	3 662	3 008			6 355	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	6,2	5,1			10,7	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	59 512	59 334			59 349	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl	59 512	59 365			59 576	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	59 581	59 337			59 375	

¹⁾ Valuuttamuutosten nettovaikutus eliminoitu²⁾ Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

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, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä katsauskauden aikana

20.7.2017 klo 8.30

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	4-6/ 2017	1-3/ 2017	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016
Liikevaihto	284,8	223,7	328,7	193,1	218,5	143,8
Liikevoitto	-9,3	7,3	16,2	7,3	4,1	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-6,0	0,0	3,2	-3,4	-5,6	-5,6
Tulos ennen veroja	-15,3	7,3	19,4	3,9	-1,5	-5,5
Tulouttamaton tilauskanta 1)	1 594,6	1 722,0	1 758,5	1 888,1	2 021,6	1 572,1
Uudet sopimukset	140,5	155,4	183,2	54,9	648,6	126,5
Tulos/osake, eur	-0,26	0,09	0,26	0,04	-0,04	-0,11
Oma pääoma/osake, eur 1)	3,84	4,32	4,25	3,81	3,71	3,71
Osakkeen päätöskurssi, eur 1)	4,99	4,40	5,43	4,40	4,00	3,53
Omavaraisuusaste, % 1)	33,5	36,4	38,3	37,8	36,9	36,7
Korollinen nettovelka 1)	310,3	311,0	246,3	285,0	291,2	247,2
Velkaantumisaste, % 1)	114,4	103,4	83,4	99,7	103,1	87,5

1) Kauden lopussa

Liikevaihto (milj. euroa)	4-6/ 2017	1-3/ 2017	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016
Suomen liiketoiminta	277,8	219,3	319,3	180,9	200,4	131,5
- toimitilarakentamisen osuus	181,1	164,4	167,4	141,4	143,8	106,9
- asuntorakentamisen osuus	96,8	54,8	151,9	39,5	56,6	24,6
Kansainvälinen liiketoiminta	7,0	4,4	9,4	12,1	18,4	12,4
Muut toiminnot	4,4	4,4	4,0	4,0	4,0	4,0
Eliminoinnit	-4,5	-4,5	-4,1	-3,9	-4,3	-4,0
Konserni yhteensä	284,8	223,7	328,7	193,1	218,5	143,8

Liikevoitto (milj. euroa)	4-6/ 2017	1-3/ 2017	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016
Suomen liiketoiminta	6,7	5,0	21,8	6,6	7,6	2,2
Kansainvälinen liiketoiminta	-14,0	3,2	-2,8	1,2	-1,5	-1,1
Muut toiminnot	-2,1	-0,8	-2,8	-0,4	-2,0	-1,1
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	-9,3	7,3	16,2	7,3	4,1	0,0

Liikevoitto %	4-6/ 2017	1-3/ 2017	10-12/ 2016	7-9/ 2016	4-6/ 2016	1-3/ 2016
Suomen liiketoiminta	2,4	2,3	6,8	3,6	3,8	1,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-199,6	71,3	-29,4	9,5	-8,0	-8,6
Konserni yhteensä	-3,3	3,3	4,9	3,8	1,9	0,0

Tilaukanta (milj. euroa)	30.6.17	31.3.17	31.12.16	30.9.16	30.6.16	31.3.16
Suomen liiketoiminta	1 570,7	1 691,3	1 726,1	1 851,3	1 972,6	1 511,7
- toimitilarakentamisen osuus	950,0	1 057,7	1 163,5	1 293,8	1 426,6	972,9
- asuntorakentamisen osuus	620,7	633,7	562,6	557,5	546,0	538,9
Kansainvälinen liiketoiminta	23,9	30,6	32,4	36,8	49,0	60,3
Konserni yhteensä	1 594,6	1 722,0	1 758,5	1 888,1	2 021,6	1 572,1
- josta myyty osuus	1 309	1 437	1 482	1 623	1 720	1 269
- josta myymätön osuus	286	285	276	265	301	303

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. euroa)	30.6.17	31.3.17	31.12.16	30.9.16	30.6.16	31.3.16
Urakat ja neuvottelu-urakat	166	196	193	122	107	115
Rakenteilla, myyty tuotanto	180	164	105	181	150	134
Rakenteilla, myymätön tuotanto	232	243	222	227	251	249
Valmis, myymätön tuotanto	43	30	43	28	37	40
Asuntorakentaminen yhteensä	621	634	563	557	546	539

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.6.17	31.3.17	31.12.16	30.9.16	30.6.16	31.3.16
Suomen liiketoiminta	347,6	342,9	333,0	364,5	357,0	324,6
Kansainvälinen liiketoiminta	241,4	270,1	250,8	227,3	224,7	217,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	28,0	40,0	12,4	16,9	46,0	110,7
Konserni yhteensä	617,0	653,0	596,2	608,7	627,7	652,7

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	4-6/2017	1-3/2017	10-12/2016	7-9/2016	4-6/2016	1-3/2016
Asuntomyynti yhteensä	475	356	681	335	151	93
- Omaperusteinen tuotanto	260	266	151	165	100	93
- Sijoittajamynti ²⁾	215	90	530	170	51	0
Omaperusteinen tuotanto						
- asuntoaloitukset	316	282	199	52	148	55
- valmistuneet	221	42	420	0	53	30
- tuloutuneet asunnot	174	76	389	26	58	26
- valmiit myymättömät ¹⁾	124	77	111	80	106	111
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	3 098	2 894	2 696	2 443	2 082	1 830
- urakat ¹⁾	458	586	441	319	138	138
- neuvottelu-urakat ¹⁾	472	164	441	619	661	555
- sijoittajamynti tuotanto ^{1) 2)}	997	1 068	978	448	278	227
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	1 171	1 076	836	1 057	1 005	910
- josta myydyt ¹⁾	720	634	444	681	543	502
- josta myymättömät ¹⁾	451	442	392	376	462	408

1) kauden lopussa

2) sijoittajamynti, neuvottelu-urakointi

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2017: TAULUKKO-OSA

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

1) Osavuositarkastus 1.1. - 30.6.2017

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2016 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2017 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2016 laatimisperiaateissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat.

SRV tarkensi vuoden 2017 alusta lähtien SRV:n omistamien ja rakentamattomien vaihto-omaisuustonttien rakentamissuunnitelmista aiheutuneiden menojen aktivointikäytäntöä. Uuden käytännön mukaan nämä menot ovat aktivointikelpoisia, kun niiden voidaan luotettavalla tavalla katsoa vaikuttavan positiivisesti tontin tai projektin arvoon. Aikaisemman käytännön mukaan menojen aktivointi edellytti rakentamisen käynnistämispäätöksen tekemisen. Yhtiön näkemyksen mukaan aktivointikäytännön tarkentamisella ei olisi ollut olennaista vaikutusta osavuositarkastuksessa esitettyihin vertailukausiin.

SRV muutti rahavirtalaskelman esittämistapaa IAS 7-standardin suosittelemaan suoraan esittämistapaan vuoden 2017 alusta. Lisäksi oman pääoman ehtoisen lainan maksetut korot on siirretty esitettäväksi liiketoiminnan rahavirran sijaan rahoituksen rahavirrassa. Osavuositarkastuksen vertailukauden rahoituslaskelmat on oikaistu vastaamaan uutta esittämistapaa.

SRV:n omaperusteisissa asuntoprojekteissa osa vieraan pääoman korkokuluista on aktivoitu rakennusaikana vaihto-omaisuuteen konsernin rahoitusmenokertoimen mukaisesti. SRV muutti katsauskaudella aktivointikäytäntöä niin, että omaperusteisten asuntoprojektien osalta vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan ensisijaisesti kohdekohtaisen rahoituksen kustannusta käyttäen. Jos kohdekohtaisen rahoituksen osuus ei ole merkittävä, käytetään konsernin rahoitusmenokerrointa korkomenojen aktivoinnissa.

Omaperusteisiin asuntoprojekteihin saadun kohderahoituksen merkitys on katsauskaudella kasvanut ja lisäksi näiden lainojen kustannus on tällä hetkellä selvästi konsernin keskikorkoa matalampi, joten uusi käytäntö johtaa yhtiön näkemyksen mukaan oikeampaan korkoaktivointiin. Vertailuvuonna omaperusteisiin asuntoprojekteihin oli lähinnä käytetty konsernin yleisrahoitusta ja vähemmässä määrin kohderahoitusta, ja tästä johtuen aktivointikäytännön tarkennuksella ei yhtiön näkemyksen mukaan olisi olennaista vaikutusta osavuositarkastuksessa esitettyihin vertailukausiin.

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 2016 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaateissa.

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

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 edellä. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut selventävät tuloslaskelman ja taseen antamaa kuvaa toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

SRV on lisännyt osavuositarkastukseen operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin. Vertailukelpoinen liikevoitto-tunnuslukuun 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.

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2017	1-6/ 2016	muutos meur	muutos, %	4-6/ 2017	4-6/ 2016	%	1-12/ 2016	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	508,5	362,4	146,2	40,3	284,8	218,5	30,3	884,1	1 030,3
Liiketoiminnan muut tuotot	1,0	1,5	-0,5	-34,5	0,3	1,3	-76,9	2,1	1,6
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	16,7	39,5	-22,8		-3,9	13,8		37,8	15,0
Aineiden ja palveluiden käyttö	-466,2	-349,3	-116,8	33,4	-249,7	-203,5	22,7	-797,8	-914,6
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-41,1	-36,9	-4,1	11,1	-22,0	-19,3	14,3	-73,0	-77,1
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-9,0	-2,5	-6,6		-13,6	-1,2		7,4	0,9
Poistot ja arvonalentumiset	-1,8	-1,9	0,1		-1,0	-1,1		-6,6	-6,6
Liiketoiminnan muut kulut	-10,1	-8,5	-1,6	19,2	-4,4	-4,4		-26,3	-27,9
Liikevoitto	-2,0	4,1	-6,2		-9,3	4,1		27,7	21,5
Rahoitustuotot	2,3	1,5	0,8	57,0	-0,5	0,7		7,0	7,9
Rahoituskulut ^{*)}	-8,3	-12,6	4,3	-34,0	-5,5	-6,3		-18,4	-14,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6,0	-11,1	5,1		-6,0	-5,6		-11,3	-6,2
Tulos ennen veroja	-8,0	-7,0	-1,0		-15,3	-1,5		16,4	15,3
Tuloverot	-0,9	1,1	-1,9		-0,1	0,2		-2,0	-3,9
Katsauskauden tulos	-8,9	-6,0	-2,9		-15,5	-1,2		14,4	11,4
Jakautuminen									
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-8,4	-5,8			-14,8	-1,2		13,9	11,3
Määräysvallattomille omistajille	-0,5	-0,1			-0,7	0,0		0,5	0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-0,17	-0,15			-0,26	-0,04		0,15	0,13
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,17	-0,15			-0,26	-0,04		0,15	0,13
^{*)} josta käypään arvoon arvostettavan korkojohdannaisen muutos	1,0	-6,6			0,6	-2,3		-4,7	3,4

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2017	1-6/ 2016			4-6/ 2017	4-6/ 2016		1-12/ 2016	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-8,9	-6,0			-15,5	-1,2		14,4	11,4
Muut laajan tuloksen erät									
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:									
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	-0,2			0,0	-0,2		0,3	0,6
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,0			0,0	0,0		-0,1	-0,1
Muuntoerot	-0,5	2,0			-1,8	0,9		3,8	1,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-4,1	-0,1			-11,7	0,1		11,4	7,4
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-4,6	1,7			-13,5	0,8		15,5	9,1
Katsauskauden laaja tulos	-13,5	-4,2			-28,9	-0,4		29,9	20,6
Jakautuminen:									
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-13,0	-4,1			-28,2	-0,3		29,4	20,5
Määräysvallattomille omistajille	-0,5	-0,1			-0,7	0,0		0,5	0,1

20.7.2017 klo 8.30

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	30.6.17	30.6.16	muutos, %	31.12.16
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	11,8	12,7	-7,3	12,0
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	1,9	1,8	4,3	1,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	198,4	205,1	-3,3	211,5
Muut rahoitusvarat	14,6	12,2	19,9	13,9
Saamiset	0,5	2,7	-79,9	0,0
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	57,3	35,6	60,7	55,9
Laskennalliset verosaamiset	11,0	9,4	16,6	9,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä	297,2	281,3	5,6	306,1
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	444,0	379,7	16,9	400,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	156,2	172,9	-9,7	116,6
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0,0	1,1		1,1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,0	5,2	-43,5	3,9
Rahavarat	35,4	54,1	-34,5	54,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	638,5	613,0	4,2	576,4
VARAT YHTEENSÄ	935,7	894,3	4,6	882,5
Konsernitase (milj. euroa)	30.6.17	30.6.16	muutos, %	31.12.16
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	3,3	-5,3		8,0
Arvonmuutosrahasto	-1,1	-1,5	-30,2	-1,1
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0	61,7	-27,1	45,0
Kertyneet voittovarot	81,8	82,4	-0,7	100,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	273,6	281,8	-2,9	297,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	-2,3	0,7		-1,8
Oma pääoma yhteensä	271,3	282,5	-3,9	295,3
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	4,7	2,1	121,0	4,2
Varaukset	10,9	7,5	46,8	7,8
Korolliset velat	269,8	244,8	10,2	227,2
Muut velat	15,0	10,1	48,3	14,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	300,4	264,4	13,6	253,2
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	278,8	239,3	16,5	253,4
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,3	3,0	-55,3	0,0
Varaukset	7,9	4,7	68,8	6,8
Korolliset velat	75,9	100,5	-24,5	73,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	364,0	347,5	4,8	334,0
Velat yhteensä	664,4	611,9	8,6	587,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	935,7	894,3	4,6	882,5

20.7.2017 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2017	1-6/ 2016	1-12/ 2016	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myynnistä saadut maksut	470,0	305,2	881,6	1 046,4
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1,0	1,5	2,1	1,6
Maksut liiketoiminnan kuluista ¹⁾	-512,2	-364,5	-838,9	-986,6
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-41,3	-57,8	44,8	61,4
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,3	0,1	0,2	0,4
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista ¹⁾	-10,8	-4,2	-9,9	-16,5
Maksetut välittömät verot	0,5	-1,7	-4,0	-1,8
Liiketoiminnan rahavirta	-51,3	-63,6	31,1	43,4
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,7	-3,7	-5,4	-3,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,0	-0,1	0,0	0,1
Investoinnit sijoituksiin	-0,6	-0,8	-7,8	-7,6
Investoinnit osakkuusyhtiöihin	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	0,1	-2,1	-30,7	-28,5
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	0,0	0,0	4,5	4,5
Investointien rahavirta	-2,3	-6,7	-39,4	-34,9
Rahoituksen rahavirta:				
Lainojen nostot	17,1	100,0	171,4	88,5
Lainojen takaisinmaksut	-16,2	-1,3	-116,2	-131,1
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0,0	45,0	45,0	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0,0	-28,3	-45,0	-16,7
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0,0	-1,6	-1,6	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3,9	0,0	-3,3	-7,2
Yhtiölainojen muutos	29,0	-3,1	-16,8	15,3
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	14,5	-15,4	0,1	30,0
Maksetut osingot	-6,0	-6,0	-5,9	-5,9
Rahoituksen rahavirta	34,5	89,3	27,7	-27,1
Rahavarojen lisäys	-19,1	19,0	19,5	-18,6
Rahavarojen valuuttakurssiero	-0,1	0,1	0,1	-0,1
Rahavarat tilikauden alussa	54,6	35,0	35,0	54,6
Rahavarat tilikauden lopussa	35,4	54,1	54,6	35,9

¹⁾ Luokittelu muutoksesta johtuen rahavirran esittämistapaa on muutettu liiketoiminnan rahavirran rivien välillä.

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto erot	Arvon- muutos rahasto	Kerty- neet voitto varat	Yhteensä		
1.1-30.6.2017 (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
1.1-30.6.2016 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2016	3,1	141,2	45,0	-7,2	-1,4	95,7	276,4	0,8	277,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	1,9	-0,2	-5,8	-4,1	-0,1	-4,2
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0	-6,0	0,0	-6,0
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	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	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,3
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	16,7	0,0	0,0	-1,8	14,9	0,0	14,9
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 30.6.2016	3,1	141,5	61,7	-5,3	-1,5	82,4	281,8	0,7	282,5
1.1-31.12.2016 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2016	3,1	141,2	45,0	-7,2	-1,4	95,7	276,4	0,8	277,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	15,2	0,3	13,9	29,4	0,5	29,9
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0	-6,0	0,0	-6,0
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakeanti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakeantiin liittyvät kust. vero	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,3
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,1	-3,1	0,0	-3,1
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,1	-3,1
Oma pääoma 31.12.2016	3,1	141,5	45,0	8,0	-1,1	100,6	297,1	-1,8	295,3

6) Konsernin vastuusitoumukset (milj. euroa)	30.6.17	30.6.16	muutos, %	31.12.16
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset 1)	99,5	88,1	12,9	70,8
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	30,8	56,9	-45,9	31,2
Tonttien ostositoumukset	30,5	44,3	-31,1	37,9
Ehdolliset velat (vuokratontit)	81,1	52,8	53,5	59,8

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	6/2017 Käyvät arvot		6/2016 Käyvät arvot		12/2016 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,4
Valuuttaoptiot	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	6,6	0,0	9,9	0,0	8,0
		6/2017		6/2016		12/2016
Johdannaissopimusten nimellisarvot						
Valuuttatermiinit		0,0		0,0		37,0
Valuuttaoptiot		40,0		0,0		0,0
Koronvaihtosopimukset		100,0		100,0		100,0

7) Segmenttiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-6/ 2017	1-6/ 2016	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2017	4-6/ 2016	1-12/ 2016	Edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	497,1	331,9	165,2	49,8	277,8	200,4	832,2	997,4
Kansainvälinen liiketoiminta	11,4	30,8	-19,3	-62,9	7,0	18,4	52,4	33,0
Muut toiminnot	8,9	7,9	1,0	12,1	4,4	4,0	15,9	16,9
Eliminoinnit	-8,9	-8,3	-0,6		-4,5	-4,3	-16,3	-17,0
Konserni yhteensä	508,5	362,4	146,2	40,3	284,8	218,5	884,1	1 030,3

Liikevoitto (milj. euroa)	1-6/ 2017	1-6/ 2016	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2017	4-6/ 2016	1-12/ 2016	Edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	11,7	9,8	1,8	18,6	6,7	7,6	38,3	40,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-10,8	-2,5	-8,3		-14,0	-1,5	-4,2	-12,4
Muut toiminnot	-2,9	-3,2	0,3		-2,1	-2,0	-6,4	-6,2
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	-2,0	4,1	-6,2		-9,3	4,1	27,7	21,5

Liikevoitto %	1-6/ 2017	1-6/ 2016			4-6/ 2017	4-6/ 2016	1-12/ 2016	Edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	2,3	3,0			2,4	3,8	4,6	4,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-94,5	-8,2			-199,6	-8,0	-7,9	-37,6
Konserni yhteensä	-0,4	1,1			-3,3	1,9	3,1	2,1

Varat (milj. euroa)	30.6.2017	30.6.2016	muutos, meur	muutos, %	31.12.2016
Suomen liiketoiminta	622,5	579,9	42,6	7,3	569,2
Kansainvälinen liiketoiminta	271,8	253,9	17,8	7,0	288,0
Muut toiminnot	470,4	498,6	-28,2	-5,7	502,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-429,0	-438,1	9,1		-477,4
Konserni yhteensä	935,7	894,3	41,4	4,6	882,5

Velat (milj. euroa)	30.6.2017	30.6.2016	muutos, meur	muutos, %	31.12.2016
Suomen liiketoiminta	399,5	424,1	-24,6	-5,8	353,9
Kansainvälinen liiketoiminta	172,5	183,5	-11,0	-6,0	175,9
Muut toiminnot	266,2	272,3	-6,1	-2,2	279,8
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-173,9	-268,1	94,2		-222,4
Konserni yhteensä	664,4	611,9	52,5	8,6	587,2

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.6.2017	30.6.2016	muutos, meur	muutos, %	31.12.2016
Suomen liiketoiminta	347,6	357,0	-9,4	-2,6	333,0
Kansainvälinen liiketoiminta	241,4	224,7	16,7	7,4	250,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	28,0	46,0	-18,0	-39,1	12,4
Konserni yhteensä	617,0	627,7	-10,7	-1,7	596,2

Sijoitetun pääoman tuotto, %	30.6.2017	30.6.2016	muutos, meur	muutos, %	31.12.2016
Suomen liiketoiminta	7,3	6,0	1,3	22,4	12,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-8,8	-1,2	-7,7		0,9
Konserni yhteensä	-0,5	1,9	-2,4		6,1

8) Vaihto-omaisuus (milj. euroa)	30.6.2017	30.6.2016	muutos, meur	31.12.2016
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	199,2	176,9	22,3	183,7
Suomen liiketoiminta	112,0	105,2	6,8	95,2
Kansainvälinen liiketoiminta	87,2	71,7	15,5	88,5
Keskeneräiset työt	192,9	159,8	33,1	170,3
Suomen liiketoiminta	192,9	155,7	37,1	162,2
Kansainvälinen liiketoiminta	0,0	4,0	-4,0	8,2
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	45,3	35,3	9,9	38,3
Suomen liiketoiminta	38,7	35,0	3,7	38,1
Kansainvälinen liiketoiminta	6,6	0,3	6,2	0,2
Muu vaihto-omaisuus	6,7	7,7	-1,0	7,9
Suomen liiketoiminta	6,6	7,0	-0,3	7,8
Kansainvälinen liiketoiminta	0,1	0,7	-0,6	0,2
Vaihto-omaisuus yhteensä	444,0	379,7	64,3	400,3
Suomen liiketoiminta	350,2	303,0	47,2	303,3
Kansainvälinen liiketoiminta	93,8	76,8	17,1	97,0

20.7.2017 klo 8.30

9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	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
30.6.16						
Johto ja hallitus	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	44,2	0,0	0,1	3,5	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	30,8	0,0	0,9	56,0	2,9
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,8	75,0	0,0	0,9	59,6	2,9

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.12.16						
Johto ja hallitus	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	123,1	0,0	0,7	19,0	0,2
Osakkuusyhtiöt	0,0	53,6	0,0	2,3	48,7	1,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,5	176,7	0,0	3,0	67,8	1,2