

SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2016

TILAUSKANTA KASVOI 2 MILJARDIIN EUROON – KOKO VUODEN TULOSNÄKYMÄT ENNALLAAN

Tammi-kesäkuu 2016 lyhyesti:

- Liikevaihto kasvoi 362,4 (337,4) milj. euroon. Liikevaihtoa kasvatti erityisesti toimitilarakentamisen isot hankkeet Suomessa.
- Liikevoitto kasvoi 4,1 (3,4) milj. euroon ensisijaisesti SRV:n Suomen toimitilarakentamisen parantuneiden katteiden vuoksi. Venäjän liikevoitto heikkeni.
- Tulos ennen veroja oli -7,0 (2,6) milj. euroa. Tulosta rasitti -6,6 milj. euron korkojohdannaisen käypään arvoon arvostus.
- Tulos per osake oli -0,15 (0,01) euroa.
- Tilauskanta kauden lopussa kasvoi 2 021,6 (1 258,8) milj. euroon. Suurimpia alkuvuonna 2016 julkistettuja uusia hankkeita olivat muun muassa Keski-Suomen uusi keskussairaala, Kehä I:n tunnelihanke ja Tapiolan keskustan laajentamisen seuraavaa vaihetta koskeva urakkasopimus.
- Omavaraisuusaste oli 36,9 (36,3) prosenttia ja velkaisuusaste 103,1 (111,4) prosenttia.

Huhti-kesäkuu 2016 lyhyesti:

- Liikevaihto kasvoi 218,5 (164,5) milj. euroon.
- Liikevoitto kasvoi 4,1 (0,8) milj. euroon.
- Tulos ennen veroja oli -1,5 (-0,7) milj. euroa. Tulosta rasitti -2,3 milj. euron korkojohdannaisen käypään arvoon arvostus.
- Tulos per osake oli -0,04 (-0,04) euroa.

Näkymät

- Vuoden 2016 tulospöytäkäytävät säilyvät ennallaan. Koko vuoden 2016 liikevaihdon arvioidaan kasvavan ja liikevoiton paranevan vuoteen 2015 verrattuna (liikevaihto 719 miljoonaa euroa ja liikevoitto 24,4 miljoonaa euroa).
- Omaperusteisen asuntotuotannon valmistumisaikataulujen vuoksi merkittävä osa liikevoitosta muodostuu toisella vuosipuoliskolla.
- Korollisen velan kasvun vuoksi rahoituskulut kasvavat vuoteen 2015 verrattuna.

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

Toimitusjohtajan katsaus

”SRV:n tilauskanta nousi yli 2 miljardiin euroon. Tilauskantaa kasvattivat erityisesti Suomen liiketoiminnan toimitilahankeet. Niistä mainittakoon etenkin Keski-Suomeen rakennettava uusi keskussairaala. Kyseinen sairaalahanke on SRV:n historian suurin urakka, johon ei sitoudu lainkaan omia pääomiamme. Tällä hetkellä työn alla olevien useiden sairaalahankkeiden yhteisarvo ylittää 500 miljoonaa euroa.

Strategisena tavoitteenamme on kannattavuuden parantaminen. Kasvavassa markkinatilanteessa olemme keskittyneet omakehittäisten hankkeiden toteutukseen ja lähteneet harkitusti mukaan kilpailu-urakointiin.

Lisäksi olemme asuntopuolella kasvattaneet omaperusteisten asuntokohteidemme määrää. Näistä syistä olemme pystyneet kasvattamaan marginaalejamme. Venäjän pitkittynyt taantuma on vaikuttanut toimintaamme, joten seuraamme tarkasti Venäjän taloudellista tilannetta. Olen optimistinen SRV:n toiminnallisen kehittymisen suhteen ja uskon tilauskantamme pysyvän vahvana. Lisäksi valtaosa omaperusteisistamme asunnoistamme valmistuu loppuvuoden aikana”, **Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja**

Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-6/ 2016	1-6/ 2015	muutos	muutos, %	4-6/ 2016	1-6/ 2015	1-12/ 2015
Liikevaihto	362,4	337,4	24,9	7,4	218,5	164,5	719,1
Liikevoitto	4,1	3,4	0,7	22,1	4,1	0,8	24,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-11,1	-0,7	-10,4		-5,6	-1,5	-6,8
Tulos ennen veroja	-7,0	2,6	-9,7		-1,5	-0,7	17,6
Tulouttamaton tilauskanta	2 021,6	1 258,8	762,8	60,6			1 583,4
Uudet sopimukset	775,1	716,7	58,4	8,1	648,6	227,6	1 393,5
Liikevoitto, %	1,1	1,0			1,9	0,5	3,4
Katsauskauden tulos, %	-1,6	0,6			-0,5	-0,5	1,9

Tammi-kesäkuu 1.1.-30.6.2016

Konsernin tilauskanta nousi vuoden 2016 tammi-kesäkuussa 2 021,6 (1 258,8) miljoonaan euroon (kasvu 60,6 %). Tilauskanta nousi alkuvuonna uuteen ennätykseensä uusien sopimusten myötä, joita saatiin kaikkiaan 775,1 (716,7) miljoonan euron arvosta. Suurimpia alkuvuonna 2016 julkistettuja uusia hankkeita olivat muun muassa Keski-Suomen uusi keskussairaala, Kehä I:n tunnelihanke, Tapiolan keskustan laajentamisen seuraavaa vaihetta koskeva urakkasopimus ja Aalto-yliopiston uuden kampusrakennuksen sekä Metrokeskuksen liiketilojen rakentaminen Espoon Otaniemeen. Tilauskanta kasvoi erityisesti Suomen liiketoiminnoissa ja kasvu painottui vuoden toiseen neljännekseen.

Konsernin liikevaihto nousi 362,4 (337,4) miljoonaan euroon (kasvu 7,4 %). Liikevaihtoon vaikutti erityisesti toimitilarakentamisen liikevaihdon kasvu Suomen liiketoiminnoissa. Tuloutuneiden omaperusteisten asuntojen määrä nousi hieman vuoteen 2015 verrattuna, mutta sijoittajille suunnatun asuntotuotannon liikevaihto jäi vuoden 2015 alkupuolta alhaisemmalle tasolle. Liikevaihdon kasvua kuvastaa myös se, että vertailukauden luvuissa on mukana tammi-maaliskuussa 2015 liikevaihtoon kirjattu jo ennen aloituspäätöstä tehty REDIn työmaan louhinta- ja muun infratyön osuus valmiusasteen mukaisesti.

Konsernin liikevoitto kasvoi 4,1 (3,4) milj. euroon ensisijaisesti SRV:n Suomen toimitilarakentamisen parantuneiden katteiden vuoksi (kasvu 20,6 %). Tähän vaikutti erityisesti omakehitteisten urakoiden osuuden kasvu. Tulokseen vaikutti negatiivisesti Venäjän osakkuusyhtiöiden tulososuus. Venäjän osakkuusyhtiöiden tulosta laski vuokralaisille annetut määräaikaiset vuokranalennukset, kasvanee

käyttöomaisuuden poistot sekä ruplan kurssimuutokset. Myös SRV:n kiinteät kustannukset nousivat tammi-kesäkuussa 2016 viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna, mutta niiden suhteellinen osuus liikevaihdosta aleni.

Konsernin tulos ennen veroja oli -7,0 (2,6) miljoonaa euroa. Tulosta heikensi kymmenvuotisen korkosuojan -6,6 miljoonan euron käypään arvoon arvostus sekä kasvaneet korkokulut.

Konsernin osakekohtainen tulos oli -0,15 (0,01) euroa. Osakekohtaista tulosta heikensi heikentyneen tuloksen lisäksi oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksun kustannukset.

Liikevoittoa ja sen suhteellista tasoa alensivat myös kolmen rakenteilla olevan kauppakeskushankkeen (Okhta Mall, 4Daily ja RED1) rakentamisen katteesta eliminoitava SRV:n omistusosuutta vastaava osuus, joka tuloutuu vasta kun sijoitukset myydään.

Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vaihteluun vaikuttavat SRV:n omaperusteisten hankkeiden luovutuksen mukainen tulouttaminen ja jatkuvasti, valmistusasteen mukaan tuloutuvan tilauskannan muodostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, sekä toiminnan hankekehitysluonne.

Konsernin omavaraisuusaste oli 36,9 (42,5 12/2015) prosenttia. Velkaantumisaste oli 103,1 (83,3 12/2015) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja velkaantumisasteen muutokset johtuivat korollisen velan kasvusta. Nettovelkojen määrä oli 291,2 (251,0) miljoonaa euroa ja likvidien varojen määrä 54,1 (30,3) miljoonaa euroa.

Huhti-kesäkuu 1.4.–30.6.2016

Konsernin liikevaihto kasvoi huhti-kesäkuussa 2016 ollen 218,5 (164,5) miljoonaa euroa. Liikevaihtoa kasvatti erityisesti käynnissä olevat suuret toimitilahankkeet. **Konsernin liikevoitto** kasvoi 4,1 (0,8) miljoonaan euroon Suomen liiketoiminnan kasvaneen liikevaihdon ja parantuneiden katteiden ansiosta. Venäjän liikevoitto aleni. **Konsernin tulos ennen veroja** oli -1,5 (-0,7) miljoonaa euroa. Tulosta heikensi kymmenvuotisen korkosuojan -2,3 miljoonan euron käypään arvoon arvostus sekä kasvaneet korkokulut.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-6/ 2016	1-6/ 2015	muutos	muutos, %	1-12/ 2015
Omavaraisuusaste, %	36,9	36,3			42,5
Korollinen nettovelka	291,2	251,0	40,2	16,0	230,8
Velkaantumisaste, %	103,1	111,4			83,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,9	2,8			5,9
Oman pääoman tuotto, %	-4,3	1,8			5,6
Tulos per osake, eur *)	-0,15	0,01			0,25
Oma pääoma per osake, eur *)	3,71	4,51	-0,80	-17,7	3,90
Osakekurssi kauden lopussa, eur	4,00	3,71	0,29	7,8	3,10
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl *)	59,3	39,8			42,6

*) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

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-, erityis-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot. 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, SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

Liikevaihto (milj. eur)	1-6/ 2016	1-6/ 2015	muutos	muutos, %	4-6/ 2016	4-6/ 2015	1-12/ 2015
Suomen liiketoiminta	331,9	304,0	27,9	9,2	200,4	146,9	654,1
Kansainvälinen liiketoiminta	30,8	33,4	-2,7	-7,9	18,4	17,6	65,1
Muut toiminnot	7,9	7,2	0,7	10,0	4,0	3,4	14,4
Eliminoinnit	-8,3	-7,2	-1,0		-4,3	-3,4	-14,6
Konserni yhteensä	362,4	337,4	24,9	7,4	218,5	164,5	719,1

Liikevoitto (milj. eur)	1-6/ 2016	1-6/ 2015	muutos	muutos, %	4-6/ 2016	4-6/ 2015	1-12/ 2015
Suomen liiketoiminta	9,8	5,7	4,1	71,9	7,6	2,4	28,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,5	0,7	-3,3		-1,5	0,1	-0,1
Muut toiminnot	-3,2	-3,1	-0,1		-2,0	-1,6	-4,3
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	4,1	3,4	0,7	22,1	4,1	0,8	24,4

Liikevoitto, (%)	1-6/ 2016	1-6/ 2015	4-6/ 2016	4-6/ 2015	1-12/ 2015
Suomen liiketoiminta	3,0	1,9	3,8	1,6	4,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-8,2	2,2	-8,0	0,5	-0,2
Konserni yhteensä	1,1	1,0	1,9	0,5	3,4

Tilaukanta (milj. eur)	6/2016	6/2015	muutos	muutos, %	12/2015
Suomen liiketoiminta	1 972,6	1 159,3	813,3	70,2	1 506,2
Kansainvälinen liiketoiminta	49,0	99,5	-50,5	-50,7	77,1
Konserni yhteensä	2 021,6	1 258,8	762,8	60,6	1 583,4
- josta myyty osuus	1720	1074	647	60,2	1261
- josta myymätön osuus	301	185	116	62,8	322

Suomen liiketoiminta

Suomen liiketoiminta (milj. eur)	1-6/ 2016	1-6/ 2015	muutos	muutos, %	4-6/ 2016	4-6/ 2015	1-12/ 2015
Liikevaihto	331,9	304,0	27,9	9,2	200,4	146,9	654,1
- toimitilarakentamisen osuus	250,7	208,5	42,1	20,2	143,8	94,5	434,0
- asuntorakentamisen osuus	81,3	95,5	-14,2	-14,9	56,6	52,4	220,1
Liikevoitto	9,8	5,7	4,1	71,9	7,6	2,4	28,9
Liikevoitto, %	3,0	1,9			3,8	1,6	4,4
Tilaukanta	1 972,6	1 159,3	813,3	70,2			1 506,2
- toimitilarakentamisen osuus	1 426,6	806,9	619,6	76,8			952,3
- asuntorakentamisen osuus	546,0	352,4	193,7	55,0			554,0

Suomen liiketoiminnan toimintaympäristö

Vaikka Suomen talouden tilanne jatkuu edelleen haastavana, rakennusteollisuudessa on alkuvuoden tilastojen mukaan nähtävissä selviä positiivisia merkkejä. Rakentamisen ennakoidaan kasvavan tänä vuonna merkittävästi muuta taloutta nopeammin, mutta ensi vuonna kasvun ennustetaan kuitenkin laskevan taas selvästi alemmalle tasolle.

Kasvun yleisenä moottorina ovat kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka lisäävät sekä asunto- että liikerakentamisen tarvetta 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. VTT:n raportin perusteella noin 620 000 henkilöä voi Suomessa muuttaa kaupunkiseuduille vuoteen 2040 mennessä. (Lähde: VTT, Asuntotuotantarve 2015–2040, 01/2016.)

Taloudellinen epävarmuus on lisääntynyt Euroopassa hieman sen jälkeen, kun Britannia järjesti 23.6.2016 kansanäänestyksen EU-erosta. Koska monet keskeiset asiat tilanteen etenemisen osalta ovat auki, on vielä vaikea ennakoida tarkemmin sen tulevia vaikutuksia Suomen talouteen ja rakentamiseen.

Suomen asuntorakentaminen

Kasvukeskusten asuntotarve ylittää useimmissa ennusteissa selvästi tämänhetkisen rakentamisen tason. Vuonna 2016 arvioidaan käynnistyvän edellistä vuotta enemmän asuntokohteita. Asuntotuotannon kasvu painottuu vahvasti vapaarahoitteisiin pieniin kerrostaloasuntoihin. Asuntokysyntää vahvistavat kaupungistuminen ja väestönkasvun lisäksi muun muassa kuluttajien ansiotason ja työllisyyden kehitys sekä voimakas sijoittajakysyntä. (Lähde: Rakennusteollisuuden kevään 2016 suhdannekatsaus ja Forecon.)

Tammi-kesäkuu 2016

Suomen asuntorakentamisen ensimmäisen vuosipuoliskon liikevaihto oli 81,3 (95,5) miljoonaa euroa.

Tammi-kesäkuun aikana valmistui 83 (22) omaperusteista asuntoja ja niitä tuloutui 84 (79). Tällä hetkellä SRV:llä on rakenteilla yhteensä 2 082 (1 628) asuntoa. Omaperusteisia asuntoja on parhaillaan rakenteilla 1 005 (750) pääosin kasvukeskuksiin.

Suomen asuntorakentamisen tilauskanta kasvoi 546,0 (352,4) miljoonaan euroon. Asuntorakentamisen tilauskanta nosti erityisesti REDIn työmaa. Vaikka osa REDIn asuintorneista valmistuu myöhemmin, kaikkien tornien jalustat rakennetaan kerralla valmiiksi vuoden 2018 loppuun mennessä. Jalustojen rakentaminen kasvatti tilauskantaan vuoden 2016 ensimmäisellä vuosipuoliskolla.

SRV:n strategisena tavoitteena on parantaa pitkän aikavälin kannattavuutta. Tavoitteisiin päästään valikoimalla entistäkin tarkemmin tulevat hankkeet, eli rajoittamalla osallistumista matalan katteen urakkakilpailuihin sekä kasvattamalla omaperusteisten hankkeiden osuutta. Tammi-kesäkuun aikana asuntourakkohteiden tarjouspyyntöjä on tullut kohtalaisesti, mutta kilpailuihin on osallistuttu valikoiden.

Sijoittajille on tällä hetkellä rakenteilla 278 asuntoa. Maaliskuussa 2016 solmittiin merkittävä, tulevaan liikevaihtoon vaikuttava puitesopimus Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen kanssa. Tähän kaikkiaan 500 asunnon sijoittajakaupasta allekirjoitettuun puitesopimukseen sisältyy noin 430 asunnon rakentaminen Helsingin Jätkäsaareen, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Lisäksi kokonaisuuteen sisältyy jo vuoden 2015 lopussa toteutuneiden kauppojen perusteella 41 valmista asuntoa Helsingissä ja Vantaalla. Sopimuksen kokonaisarvo on noin 100 miljoonaa euroa. Asuntojen odotetaan tuloutuvan seuraavien kahden-kolmen vuoden aikana. Neuvotteluita muista sijoittajamyynneistä jatketaan usean asuntokohteen osalta.

Suomessa asuntomyynnin tilanne on kasvukeskuksissa hyvä. Asuntomyynti kuluttajille oli alkuvuonna vilkkaampaa kuin vuoden 2015 ensimmäisellä vuosipuoliskolla, ja asuntoja myytiin kaikkiaan 193 kappaletta.

Huhti-kesäkuu 2016

Suomen asuntorakentamisen huhti-kesäkuun liikevaihto oli 56,6 (52,4) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi erityisesti omakehitteisten urakoiden kasvun vuoksi. Huhti-kesäkuun aikana valmistui 53 (22) omaperusteista asuntoa ja tuloutui 58 (48).

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-6/2016	1-6/2015	muutos, kpl	4-6/2016	4-6/2015	1-12/2015
Asuntomyynti yhteensä	244	310	-66	151	236	873
- omaperusteinen tuotanto	193	310	-117	100	236	646
- sijoittajamyynni ²⁾	51	0	51	51	0	227
Omaperusteinen tuotanto						
- asuntoaloitukset	203	442	-239	148	376	802
- valmistuneet	83	22	61	53	22	247
- tuloutuneet	84	79	5	58	48	323
- valmiit myymättömät ¹⁾	106	126	-20			107
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	2 082	1 628	454			1 849
- urakat ¹⁾	799	498	301			487
- sijoittajamyynni tuotanto ¹⁾²⁾	278	380	-102			477
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	1 005	750	255			885
- myydyt kohteet ¹⁾	543	342	201			434
- myymättömät kohteet ¹⁾	462	408	54			451

1) kauden lopussa

2) sijoittajamyynni neuvottelu-urakoina

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti asuntotuotantoon keskeisissä kasvukeskuksissa ja ennen kaikkea hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV onkin tällä hetkellä yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. Rakenteilla on kaikkiaan yli 2 000 asuntoa, joista suurin osa sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2016 aikana valmistuu 503 omaperusteista, RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa. Näistä asunnoista pääosa valmistuu nykyisen rakentamisaikataulun mukaan toisella vuosipuoliskolla.

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	1-6/2016	1-6/2015	muutos	1-12/2015
Urakat ja neuvottelu-urakat	107	88	19	132
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	150	86	64	114
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	251	131	120	269
Valmis, myymätön omaperusteinen	37	47	-10	39
Asuntorakentaminen yhteensä	546	352	194	554

REDI vaikutti asuntorakentamisen tilaukantaan

SRV:n historian suurin rakennushanke REDI muodostuu kuudesta asuintornista, hotelli- ja toimistotornista, kauppakeskuksesta sekä 2 000 auton pysäköintilaitoksesta.

Työmaa etenee suunnitellusti. REDI-hankkeen ensimmäisen asuintornin Majakan ennakkomarkkinointi käynnistyi tammikuussa ennätystahdilla. Kesäkuun lopussa asuintornin 283 asunnosta 214 oli varattu ja lisäksi nimivarauksia oli tehty 20. Varsinainen asuntojen myyntivaihe käynnistyy lokakuussa, kun RS-valmius

on saavutettu.

Majakan lopullinen rakentaminen alkaa tämänhetkisen arvion mukaan vuoden 2016 viimeisellä neljänneksellä. Majakan asuntojen valmistuminen tarkentuu sen jälkeen, kun rakentaminen saadaan aloitettua. Tämänhetkisen arvion mukaan asunnot ovat muuttovalmiita vuosien 2018–2019 vaihteessa.

REDIn asunnot tuloutuvat siinä vaiheessa, kun asuintorni valmistuu ja asunnot on myyty. Ensimmäisen Majakka-asuintornin asunnot kirjataan tilauskantaan vuoden 2016 viimeisen vuosineljänneksen aikana, kun lopullinen rakentamispäätös on tehty ja myynti alkaa.

Suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi, sijainti	SRV, urakan arvo, milj. eur	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)	Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myynnissä, kpl*
Niittyhuippu, Espoo	57	29	Q4 /2017	200	130	70
Taitaja, Espoo	27	67	Q4 /2016	85	44	41
Carina, Vantaa	22	72	Q4 /2016	83	37	46
Kvartto, Helsinki	31	59	Q4 /2016	66	40	26
Satamarannan Masto, Oulu	23	17	Q3 /2017	100	6	94
Försti, Helsinki	23	40	Q2 /2017	52	22	30

*Tilanne 30.6.2016.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, asuntourakat

Projektin nimi, sijainti	SRV, urakan arvo, milj. eur	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)
Wood City, Helsinki, ATT	*	6	Q1 /2018
Vantaan Celica, LähiTapiola	*	28	Q2/2017
Vantaan Verso, Elo	*	42	Q1/2017
Espoon Niittytori, SATO	*	35	Q2/2017
Suurpellon Puistokatu	*	4	Q1/2018
Yhteensä	84		

* Tilanne 30.6.2016.

* 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 rakentamisen riskin, 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

Toimitilojen rakentamisen odotetaan kasvavan vuonna 2016 varsinkin pääkaupunkiseudulla. Erityisesti sairaalarakentaminen on jatkunut vilkkaana. Korjausrakentamisen kasvuvauhdin arvioidaan sen sijaan hidastuvan hieman ja infrarakentaminen polkee paikoillaan investointien vähyydestä johtuen. (Lähde: Rakennusteollisuuden kevään 2016 suhdannekatsaus.)

Tammi-kesäkuu 2016

SRV:n toimitilarakentamisen liikevaihto oli 250,7 (208,5) miljoonaa euroa. Tilauskanta kasvoi ennätyskelliseen 1 426,6 (806,9) miljoonaan euroon useiden tammi-kesäkuun aikana allekirjoitettujen uusien sopimusten ansiosta.

Tilauskantaa nostivat erityisesti sairaalahankkeet, allianssiurakat ja infrarakentaminen. SRV vahvisti entisestään asemaansa rakentamisen isojen kärkihankkeiden toteuttajana, kun Keski-Suomen sairaanhoitopiirin valtuusto hyväksyi kesäkuussa Keski-Suomen uutta keskussairaala koskevan noin 290 miljoonan euron projektinjohtourakan SRV:n kanssa. Sopimus on SRV:n historian suurin urakka, johon ei sitoudu yhtiön omia pääomia.

SRV:n tammi-kesäkuun kasvaneessa liikevaihdossa näkyvät myös omakehittiset kauppakeskushankkeet. SRV rakentaa parhaillaan Niittykummun kauppakeskusta sekä REDIn kauppakeskusta. Liikevaihdossa näkyvät myös parhaillaan rakenteilla olevat suuret sairaalaprojektit, kuten Tampereen yliopistollisen sairaalan kolmen uudisrakennusta, Helsingissä sijaitseva Uusi Lastensairaala sekä Naistenklinikan peruskorjaus ja Helsingin Kalasatamaan rakennettava terveyden ja hyvinvoinnin keskus. Liikevaihtoa kasvattivat myös monet peruskorjaus- ja saneeraushankkeet, kuten Helsingin Yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus ja Helsingin kaupunginteatterin saneeraus.

Huhti-kesäkuu 2016

SRV:n toimitilarakentamisen liikevaihto oli 143,8 (94,5) miljoonaa euroa. SRV:n infrarakentaminen on kasvanut vahvasti huhti-kesäkuussa. SRV valittiin kesäkuussa Espoon Keilaniemeen toteutettavan Kehä I:n rakennushankkeen toteuttajaksi. Hankkeessa Kehä I:n liikenne siirretään kulkemaan tunneliin maan sisään ja tunnelin päälle rakennetaan puisto. Infrarakentamista lisää myös REDin kauppakeskuksen alle rakennettavan kallioparkin sekä pysäköintihallin louhintaa.

SRV jatkaa vahvasti mukana Tapiolan kaupunkikeskuksen laajentamisessa. SRV valittiin kesäkuussa projektinjohtourakoitsijaksi LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon Ainoa- ja Kirjokansi -hankkeeseen, jossa Espoon Tapiolan keskustan perusteellista uudistamista jatketaan vuoteen 2020 saakka. SRV:lle kyseessä on yli 100 miljoonan euron urakkasopimus.

REDI

REDin kauppakeskus on SRV:n omakehittäinen hanke, jonka sijoittajaryhmään kuuluvat SRV:n lisäksi Ilmarinen, OP-Pohjola-ryhmä ja LähiTapiola. Vuonna 2018 valmistuvan REDin kauppakeskuksen

vuokrausneuvottelut ovat parhaillaan käynnissä. REDIn kauppakeskuksessa tulee olemaan yhteensä 58 351 neliömetriä kaupallista tilaa. Kauppakeskuksen vuokraus etenee suunnitellun mukaisesti. Tiloista oli kesäkuun lopussa vuokrattuna sitovin ja aiesopimuksin noin 45 prosenttia. Kauppakeskuksen päivittäistavarakaupan suuret liiketilat on vuokrattu K-supermarketille ja Lidlille.

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	34	Q3/2018
TeHyKe, Kalasatama, Hki	*	Julkiset palvelut	31	Q4/2017
Niittykummun kauppakeskus, Espoo	*	Kauppa	48	Q1/2017
TOIMITILAURAKAT				
Keski-Suomen keskussairaala	290	Julkinen	0	Q3/2018
TAYS etupiha, Tampere	170	Julkinen	9	Q3/2018
Tapiolan kaupunkikeskus Ainoa	110	Kauppa	47	Q1/2017
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2	100 +	Kauppa	0	Q1/2020
Aalto-yliopisto, Espoo	76	Julkinen	3	Q2/2018
Keilaniemi tunneli ja maanrakennus	49	Julkinen	14	Q4/2018
HK Scan broiler-jalostustehdas Rauma	38	Teollisuus	15	Q2/2017
Helsingin kaupungin-teatterin saneeraus	38	Julkinen	35	Q1/2017
Kaitaan metroaseman louhinta	32	Julkinen	6	Q2/2018
Lappeenrannan yliopiston saneeraus	31	Julkinen	2	Q4/2018
Joensuun oikeustalo	30	Julkinen	46	Q3/2017
Helsingin yliopiston hallintorakennuksen peruskorjaus	*	Julkinen	10	Q3/2017

HDC Teliasonera	*	Teollisuus	0	Q1/2018
Uusi Lastensairaala	*	Julkinen	43	Q4/2017- Q2/2018

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

Kansainvälinen liiketoiminta

Tammi-kesäkuu 2016

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

Kansainvälisen liiketoiminnan tammi-kesäkuun liikevaihto laski 30,8 miljoonaan euroon (33,4), ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 8 (10) prosenttia. Liikevoitto oli -2,5 (0,7) miljoonaa euroa. Tilauskanta laski 49,0 (99,5) miljoonaan euroon.

Liikevaihdosta valtaosa muodostui venäläisten Okhta Mall - ja 4Daily -kauppakeskusten rakentamisesta. Liikevoitto oli lievästi tappiollinen osakkuusyhtiöiden heikentyneiden tulosten vuoksi. Osakkuusyhtiöiden tuloksiin vaikutti vuokralaisille annetut määräaikaiset vuokranalennukset, käyttöomaisuuspoistot sekä valuuttakurssitappiot.

Uusia sopimuksia ei allekirjoitettu katsauskaudella. Tilauskannan lasku selittyy sillä, että uusia hankkeita ei ole aloitettu, vaan alkuvuonna on keskitytty strategian mukaisesti kahden pian valmistuvan kauppakeskuksen loppuunsaattamiseen sekä jo rakennettujen hankkeiden operointiin.

Huhti-kesäkuu 2016

Kansainvälisen liiketoiminnan huhti-kesäkuun liikevaihto nousi 18,4 miljoonaan euroon (17,6). Liikevoitto oli -1,5 (0,1) miljoonaa euroa.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-6/ 2016	1-6/ 2015	muutos	muutos, %	4-6/ 2016	4-6/ 2015	1-12/ 2015
Liikevaihto	30,8	33,4	-2,7	-7,9	18,4	17,6	65,1
Osuus osakkuusyriytysten tuloksesta	-1,9	1,4			-1,0	0,5	0,2
Liikevoitto	-2,5	0,7			-1,5	0,1	-0,1
Liikevoitto, %	-8,2	2,2			-8,0	0,5	-0,2
Tilauskanta	49,0	99,5	-50,5	-50,7			77,1

Venäjä

Toimintaympäristö

Venäjän talouden ennusteet ovat kohentuneet vuoden 2016 alun ennusteisiin verrattuna muun muassa öljyn hintakehityksen ja paikallisen tuotannon elpymisen ansiosta. Loppukevään arvioiden mukaan Venäjän bruttokansatuotteen odotetaan supistuvan vuonna 2016 edellisvuotta vähemmän eli noin 0,5-2 prosenttia ja ensi vuodelle ennustetaan jo pientä kasvua. Britannian EU-kansanäänestyksen tilanteen vaikutus kehitykseen on kuitenkin epäselvä.

Vuonna 2016 Venäjän kotimaisen kysynnän on ennustettu vähenevän, sillä inflaatio vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan ja supistaa esimerkiksi valtiontalouden menoja. Toisaalta keskiluokan kulutus keskittyy kotimaahan, koska ulkomaanmatkailu on vähentynyt ja kotimaanmatkailu lisääntynyt. Venäläisten kotimaanmatkojen ykköskohteet ovat Pietari ja Moskova, jonne SRV rakentaa kauppakeskuksia.

Rakenteilla olevat hankkeet

SRV:llä on rakenteilla Venäjällä kaksi merkittävää kauppakeskusta: Okhta Mall Pietarissa ja 4Daily Moskovassa. Molemmat hankkeet etenevät suunnitellusti ja valmistuvat aikataulussaan syksyllä 2016.

SRV on investoijana molemmissa kauppakeskusprojekteissa osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa molemmissa hankkeissa konseptisuunnittelusta, toimii pääurakoitsijana, hoitaa tilojen vuokrauksen sekä vastaa kohteen markkinoinnista. Kun kohteet valmistuvat, SRV ryhtyy hoitamaan niiden käytännön operointia. SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa tavoitevuokratuoton saavuttamisen jälkeen, joka saavutetaan yleensä 3-4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta. Nykyisen taloustilanteen pitkittyessä saattaa tavoitevuokratuoton saavuttaminen kestää tätäkin kauemmin.

Pietariin valmistuva Okhta Mall -kauppakeskus on viimeistelyvaiheessa. Okhta Mall on saanut operointiluvan Venäjän viranomaisilta 11.7.2016. Kauppakeskuksen avajaiset vietetään 27. elokuuta.

Okhta Mallin vuokraus etenee hyvin ottaen huomioon Venäjän tämänhetkinen markkinatilanne. Kesäkuun lopussa kauppakeskuksen tiloista on vuokrattuna 46 prosenttia, ja sen lisäksi varattuna noin 13 prosenttia tiloista. Tämän lisäksi 20 prosentista kauppakeskuksen liiketiloista käydään parhaillaan neuvotteluja, joissa yrityksille on määritelty yksityiskohtaisesti tietyt liiketilat kauppakeskuksesta. Tilanne on Venäjän kauppakeskusmarkkinoilla tyypillinen, koska suurin osa vuokralaisista tekee sopimuksen vasta kun kauppakeskus on avannut ovensa.

Okhta Mallia on kehitetty uudelleenlaiseksi kauppakeskukseksi, jossa on ostosmahdollisuuksien lisäksi mahdollisuus viettää aikaa ja kokea elämyksiä. Okhta Mallin suurin vuokralainen on päivittäistavaraketju Lenta. Muita vuokralaisia ovatkin muun muassa elokuvateatteriketju KARO ja perhepuisto Joki Joya. Tiloissa on myös Mayakovskyn keskuskirjaston toimipiste.

Moskovaan valmistuvan 4Daily -kauppakeskuksen sitovat vuokrasopimukset kattoivat kesäkuun lopussa 53 prosenttia, ja aiesopimuksia oli 2 prosenttia. Tämän lisäksi 10 prosentista liiketiloista käydään parhaillaan yksityiskohtaisia neuvotteluja.

SRV:n tytäryhtiö rakentaa Viipurin pohjoispuolella sijaitsevaan Papulan kaupunginosaan kerrostaloasuntoja. Viipurin Papulan aiemmin valmistuneista asuntokohteista oli myymättä kaksi asuntoa (2). Kahden seuraavan talon yhteensä 110 asunnon, rakentaminen on käynnissä. Tammi-kesäkuussa 2016 näiden talojen 110 asunnosta on myyty tai varattu 52 asuntoa. Papulan asuntomyynti on sujunut suunniteltua nopeammin.

Suurimmat rakenteilla olevat kohteet

Nimi	Omistus, %	Kokonaisinvestointi milj. eur	Valmiusaste (%)	Valmistusajan-kohta (arvio)	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste, %
Okhta Mall, Pietari	SRV 45	205	99	Sai operointiluvan 11.7., avajaiset elokuun 27.päivä	78 000	Sitovat vuokrasopimukset 46
	Russia Invest kiinteistö-sijoitusyhtiö 55 *					Aiesopimukset ja varaukset 33
						Yhteensä 79
4Daily, Moskova	Vicus 26,26	61	63	Q3/2016	52 000	Sitovat vuokrasopimukset 53
	SRV 18,68					Aiesopimukset ja varaukset 12
	Blagosostoye 55,06					Yhteensä 65

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

Valmistuneet kohteet

Pietarissa elokuussa 2013 avatun kauppa- ja viihdekeskus Pearl Plazan asiakasmäärä sekä kokonaismyynti ovat kasvaneet jatkuvasti ja ovat edelleen kasvussa. Tammi-kesäkuussa 2016 kävijöiden määrä oli yli 3,8 miljoonaa, mikä on 6,4 prosenttia enemmän kuin viime vuoden vastaavana ajankohtana. Myös ruplamääräinen myynti kasvoi 19 prosenttia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Pearl Plazan ja muiden kohteiden vuokratuotot jäävät projektiyhtiöön. Vuokratuloilla katetaan projektiyhtiöiden rahoituskulut, lainojen lyhennykset sekä operoinnin kiinteät kulut. Vaikka Pearl Plazan vuokrausaste on pysynyt korkealla, vuokratuottoja laski vuokralaisille annetut määräaikaiset vuokralennukset. Osakkuusyhtiön tulokseen vaikutti myös ruflan heikko kurssi alkuvuonna, koska osa Pearl Plazan vuokrasopimuksista on sidottu ruflan kurssiin.

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Kohteen vuokrausaste oli kesäkuun lopussa 80 prosenttia.

Valmistuneet kohteet

Nimi	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste, %
Pearl Plaza, Pietari	SRV 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 neliömetriä	Sitovat vuokrasopimukset 97
	Shanghai Industrial Investment 50		Vuokrattava pinta-ala 48 000 neliömetriä	Aiesopimukset ja varaukset 2

Venäjän liiketoiminnan näkymät

SRV keskittyy Venäjällä nykyisten rakennusten loppuunsaattamiseen ja jo rakennettujen kohteiden operointiin. Kauppakeskusmarkkinassa on edelleen valtava potentiaali, sillä ruflan heikko kurssi vaikuttaa siten, että keskiluokan kulutus keskittyy kotimaahan. Lisäksi Länsi-Euroopassa on kaksi kertaa enemmän kauppakeskuksia 1 000 asukasta kohden kuin Venäjällä.

SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa tavoitevuokratuoton saavuttamisen jälkeen. Venäjän taloustilanne on haasteellinen, mutta kohteiden rahoitus on hoidettu pitkäaikaisin lainasopimuksin siten, että SRV voi rauhassa odottaa markkinatilanteen paranemista. Kauppakeskusten tai Etmia II -toimistokokonaisuuden myynti sijoittajille on epätodennäköistä vuoden 2016 aikana.

Venäjän taloudellinen taantuma on kestänyt ennakoitua pidempään, mikä on johtanut kauppakeskusten määräaikaisten vuokra-alennusten jatkamiseen. Tämä saattaa johtaa siihen, että tavoitevuokratuoton saavuttaminen kestää suunniteltua pidempään. Kauppakeskusten vuokramarkkina on myös muuttunut enemmän ruflapohjaiseksi, joka altistaa SRV:tä entistä enemmän ruflan vaihteluille.

Konsernin hankekehitys

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

REDI

Kalatatamaan kohoaa REDI-hankkeen edetessä yhteensä kahdeksan tornia, joista kuusi on asuintorneja. SRV:n Helsingin Kalatatamaan toteuttaman REDI-hankkeen kuudesta asuintornitalotontista solmittiin määräosaiset maakaupat toukokuussa.

Kaupan osapuolina ovat SRV ja SRV:n nimeämät yhtiöt Suomen Osatontti Ky, Suomen Asunnot ja Tontit I Ky, LähiTapiola Tontit I Ky ja Kiinteistöosaakeyhtiö Kalasataman Hauki (Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiön Eteran täysin omistama yhtiö) ja toisena osapuolena Helsingin kaupunki. Solmitut maakaupat perustuvat REDI-hankkeen toteutukseen ja Helsingin kiinteistölautakunnan toukokuussa tekemään päätökseen myydä asuintornitontit SRV:n nimeämille yhtiöille. Kaupat kahdesta jäljellä olevasta tornitontista toteutuvat myöhemmin.

Raideliikenne

Länsimetron aikataulua on tarkistettu. Länsimetro Oy:n antaman arvion mukaan matkustajille tarkoitettu koeliikenne voi alkaa viimeistään tammikuussa 2017. Aikataulu täsmentyy vielä vuoden 2016 lokakuussa. Vaikka aikataulu on SRV:stä riippumattomista syistä viivästynyt, metronvarren alueita suunnitellaan ja rakennetaan parhaillaan. Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi tammikuussa 2016 Kivenlahden alueen SRV:lle ja VVO-yhtymä Oy:lle metrokeskuksen suunnittelua varten. Varausalue sijoittuu Länsiväylän ja Kivenlahdentien rajaamalle alueelle, ja se on keskeinen osa tulevaa Kivenlahden metrokeskusta. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 200 asuntoa ja noin 56 000 neliömetrin suuruisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja, bussiterminaalia ja liityntäpysäköintiä. Rakennustyöt käynnistyvät kaavoituksen valmistuttua, arviolta 2017–2018, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan 2020-luvun alkupuolella.

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaraitiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asuntokohteiden toteuttamisen nopean raideyhteyden varten. SRV on muun muassa mukana Perkkään aseman läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa, joiden rakennustyöt on tarkoitus aloittaa vielä vuoden 2016 aikana. SRV:llä on lisäksi suunnitteluvaraus Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta.

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 SRV:n Bunkkerin kehittäjäksi ja uudeksi omistajaksi. Kiinteistökaupan kokonaisarvo on noin 23 miljoonaa euroa. Bunkkerin toteuttamiseksi tarvittava asemakaavamuutos puolestaan hyväksyttiin kesäkuussa kaupunginvaltuuston kokouksessa.

Rakennustyöt kohteessa on tarkoitus aloittaa vuonna 2017. Liikuntatilat vuokrataan Helsingin kaupungille ja luovutetaan sen käyttöön toukokuussa 2019. Samaan aikaan valmistuvat myös ensimmäiset kohteeseen toteutettavat asunnot.

Tampereen Kansi ja Areena

SRV:n muodostama yritysryhmittymä valittiin helmikuussa 2016 kehittämään edelleen Tampereen kaupungin Kansi ja Areena -hanketta. Monitoimiareenan, toimisto-, liike- ja hotellitilaa sekä asuntoja käsittävän hankkeen arvo on yhteensä 500 miljoonaa euroa. Parhaillaan käynnissä on kehittämisvaihe, jossa neuvotellaan rahoitus ja keskeiset vuokrasopimukset lopullista investointipäätöstä varten. Lopullinen toteutus päätös hankkeesta tehtäen loppuvuonna 2016. Tampereen kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.5.2016 Kansi ja Areena -hankkeen toteutussopimuksen ja Tampereen kaupunki ja SRV allekirjoittivat toteutussopimuksen kesäkuussa. Toteutussopimukseen liittyy myös tontinvaraussopimus, jonka mukaan

SRV:n yritysryhmittymällä on mahdollisuus ostaa tontteja uuden Ranta-Tampellan alueelta, jonka rakentaminen tulee mahdolliseksi Rantaväylän tunnelin valmistuttua. Toteutus sopimuksesta on valitettu hallinto-oikeuteen.

Keilaniemen tornitalot

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. SRV valittiin 9.6.2016 Kehä I:n rakennushankkeen toteuttajaksi. Hankkeessa Kehä I:n liikenne siirretään kulkemaan tunneliin maan sisään, ja tunnelin päälle rakennetaan puisto.

Urakka on osa Kehä I Keilaniemessä -projektia, jossa Espoon Otaniemestä, Keilaniemestä ja Tapiolasta rakennetaan yhteneväistä ja viihtyisää kaupunkia. Osana kokonaissuunnitelmaa, Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti myydä Keilaniemestä kaksi asuintonttia SRV:lle. Tonttien kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitettiin toukokuussa. Espoon kaupungin myyntipäätöksestä on tehty valitus hallinto-oikeuteen. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta. Toteutuessaan Keilaniemi Towers -asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot, korkeimman tornin yltäessä jopa lähes 145 metrin korkeuteen.

Tonttivaranto 30.6.2016	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	170 417	313 023	702 550	1 185 990
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	114 370	184 047	0	298 417

Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. EUR	30.6.2016	30.6.2015	Muutos %	31.12.2015
Omavaraisuusaste, %	36,9	36,3	1,5	42,5
Velkaantumisaste, %	103,1	111,4	-7,4	83,3
Oma pääoma	282,5	225,4	25,3	277,2
Sijoitettu pääoma	627,7	506,8	23,9	543,0
Korollinen velka	345,3	281,4	22,7	265,8
- josta lyhytaikaista velkaa	100,5	115,5	-12,9	102,6
- josta pitkäaikaista velkaa	244,8	165,9	47,5	163,2
Rahavarat	54,1	30,3		35,0
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiusliittejä ja tililimiittisopimuksia	122,0	122,2	-0,2	122,1
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	62,3	14,7	323,8	18,2

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 238,4 miljoonaa euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 54,1 miljoonaa euroa ja toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 184,3 miljoonaa euroa.

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

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana toteutettiin kaksi merkittävää rahoitusjärjestelyä. Niillä SRV-konserni pyrkii vahvistamaan omavaraisuutta sekä rahoittamaan tulevien vuosien kasvua. SRV Yhtiöt Oyj toteutti maaliskuussa vuonna 2012 liikkeeseenlaskeman hybridilainan vapaaehtoisin takaisinoston. Takaisinostotarjoukseen lopputuloksena SRV lunasti takaisin sijoittajilta 28,3 miljoonan euroa hybridilainaa. Yhtiöllä on oikeus lunastaa jäljellejäävä 16,7 miljoonan euron hybridilaina takaisin joulukuussa 2016. Takaisinoston yhteydessä liikkeeseenlaskettiin uusi 45 miljoonan euron hybridilaina. Uudelle hybridilainalle maksetaan kiinteää 8,750 prosentin vuotuista korkoa. Uuden hybridilainan ensimmäinen lunastuspäivä on 22.3.2020. SRV Yhtiöt Oyj laski liikkeelle maaliskuun 23. päivänä 100 miljoonan euron joukkovelkakirjalainan. Joukkovelkakirjalainalle maksetaan kiinteää 6,875 prosentin vuotuista korkoa. Yhtiö voi lunastaa joukkovelkakirjalainan ensimmäisen kerran, kun liikkeeseenlaskusta on kulunut kolme vuotta. Laina erääntyy 23.3.2021.

Korollinen velka toisen kvartaalin lopussa oli 345,3 (281,4) miljoonaa euroa ja korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 40,2 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 55,8 (58,8)

miljoonaa euroa. Konsernin rahoitusasemaan vaikutti rahoitustransaktioiden lisäksi liiketoiminnan nettorahavirta ja investoinnit. Liiketoiminnan rahavirta oli -63,6 (70,1) miljoonaa euroa ja investointien nettorahavirta oli -6,7 (-110,7) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti erityisesti asuntorakentamisen keskeneräisen tuotannon kasvaminen Suomessa. Investointien nettorahavirtaan vaikutti positiivisesti yhteisyritykselle annetun lainan takaisinmaksu SRV konsernille.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat 11,1 (0,7) miljoonaa euroa. Rahoituskuluja nostivat korkokulujen kasvu ja erityisesti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon -6,6 miljoonan euron muutos sekä vertailukauteen sisältynyt luottotappiovarauksen 1,4 miljoonan euron purku. Kymmenvuotisen korkotason noustessa nykytasosta kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 - standardin mukaisesti vuoden alusta 0,5 (0,9) miljoonaa euroa.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 56,9 (18,0) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoiman Hanhikivi-1-projektiin sekä Kalasataman REDI-projektiin.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä on kasvanut katsauskaudella, ja kesäkuun lopussa yrityksessä oli töissä 1 138 (1 043) henkilöä. Heistä toimihenkilöitä oli keskimäärin 834 (763). Merkittävä osa kasvusta johtuu Suomen lukuisten suurhankkeiden, kuten REDIn, toteutusvaiheen etenemisestä sekä määräaikaisen henkilöstön kasvusta.

Emoyhtiön palveluksessa oli katsauskauden lopussa 60 (62) toimihenkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa katsauskauden lopussa työskenteli 107 (77) kesätyöntekijää, työharjoittelijaa ja opinnäytetyöntekijää.

Kevään aikana on uudistettu rekrytointiprosessi ja yhteiset pelisäännöt. Tavoitteena on strategian toteutumisen varmistaminen, parhaiden osaajien löytyminen sekä työnantajamielikuvan vahvistuminen. SRV on kehittänyt innovatiivisia rekrytointitapoja, josta yhtenä hyvänä esimerkkinä on SRV:n Rekryvarikon lanseeraaminen Jyväskylän Neste Rallyssä heinäkuun lopulla.

Perehdyttämisen yleisiä käytäntöjä on uudistettu ja tehostettu. Sekä SRV:n oma henkilöstö että työmaalla työskentelevien aliurakoitsijoiden henkilöstö suorittavat sähköisen perehdyttämisen, jossa hyödynnetään vahvasti verkkokursseja. Kesäharjoittelijoiden "Kesä SRV:llä" Facebook-ryhmä on perustettu tavoitteena edistää uusien ajatusten ja ideoiden esiintuomista sekä yhteisöllisyyttä kesäharjoittelijoiden kesken.

Henkilöstö segmentteittäin	30.6.2016	30.6.2015	Osuus konsernin
			henkilöstöstä 30.6.2016, %
Suomen liiketoiminta	832	726	73
Kansainvälinen liiketoiminta	212	220	19
Muut toiminnot	94	97	8
Konserni yhteensä	1138	1043	100

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena vuoden 2015 vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2015 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät REDI-hankkeeseen, Venäjän talouteen ja ruplan kurssiin sekä Britannian EU-kansanäänestyksen lopputuloksen yleisiin taloudellisiin vaikutuksiin.

REDI-hanke on yhtiön kokoon suhteutettuna merkittävä hanke, johon voi liittyä muun muassa hankkeen toteuttamiseen tai rahoittamiseen liittyviä riskejä.

Venäjän taloudellinen taantuma on kestänyt ennakoitua pidempään, joka on johtanut kauppakeskusten määräaikaisten vuokra-alennusten jatkamiseen. Tämä saattaa johtaa siihen että tavoitevuokratuoton saavuttaminen kestää suunniteltua pidempään. Kauppakeskusten vuokramarkkina on myöskin muuttunut enemmän ruplapohjaiseksi, joka altistaa SRV:tä entistä enemmän ruplan vaihteluille.

Britannian EU-kansanäänestyksen kokonaisvaikutuksia markkinoihin ja rakentamiseen on tässä vaiheessa vielä vaikea arvioida, koska tilanteen tulevasta etenemisestä ei ole tarkempaa selvyyttä.

SRV:n maaliskuussa 2016 liikkeeseenlaskema joukkovelkakirjalaina on parantanut yrityksen rahoituksen tilaa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin tiistaina 22.3.2016. Kokous vahvisti tilinpäätöksen sekä myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2015.

Osingon määräksi vahvistettiin 0,10 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 4.4.2016.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin **Ilpo Kokkila** ja hallituksen jäseniksi **Minna Alitalo**, **Arto Hiltunen**, **Olli-Pekka Kallasvuo**, **Timo Kokkila** ja **Risto Kyhälä**.

Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2017 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii **Samuli Perälä**, KHT.

Valtuutus osakeantiin ja erityisten oikeuksien antamiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta maksua vastaan tai maksutta.

Hallitus voi valtuutuksen perusteella päättää osakeannista siten, että osakeannissa annetaan, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella annettavat osakkeet, yhteensä enintään 6 049 957 osaketta.

Valtuutus oikeuttaa hallituksen päättämään kaikista osakeannin sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien ehdoista, mukaan lukien oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Suunnattu osakeanti voi olla maksuton vain, jos siihen on yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy.

Valtuutusta voidaan käyttää muun muassa annettaessa uusia osakkeita tai luovutettaessa osakkeita vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi.

Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

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 yhtiön osakkeita siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 6 049 957 osaketta (10 % kaikista yhtiön osakkeista).

Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 6 049 957 osaketta Nasdaq 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. Osakkeita voidaan hankkia muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa.

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.

Valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 25.3.2015 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytyminen

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 22.3.2016. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin **Olli-Pekka Kallasvuo**. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin **Minna Alitalo** ja jäseniksi **Olli-Pekka Kallasvuo** ja **Timo Kokkila**. HR- ja nimitysvaliokunnan (aik. nimitys- ja palkitsemisvaliokunta) puheenjohtajaksi valittiin **Ilpo Kokkila** ja jäseniksi **Arto Hiltunen** sekä **Risto Kyhälä**.

Muutokset johtoryhmässä

SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasianjohtaja **Katri Innanen** irtisanoutui SRV:n palveluksesta 27.4.2016. VT **Johanna Metsä-Tokila**, on nimitetty SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasianjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi 1.6.2016 alkaen.

SRV muutti sisäpiiriohjettaan ja suljetun ikkunan kestoa

SRV muutti hallituksen tekemän päätöksen 15.6.2016 perusteella sisäpiiriohjettaan, jonka perusteella myös suljetun ikkunan kesto aika piteni vähintään 30 kalenteripäivään. Uusi sisäpiiriohje tuli voimaan 3.7.2016.

Sisäpiiriohjeen muutos perustui Euroopan Unionin markkinoiden väärinkäyttöasetuksen (MAR) ja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ja muiden tahojen MAR:n nojalla antamiin määräyksiin ja ohjeisiin, jotka tulivat voimaan 3.7.2016 alkaen.

SRV soveltaa suljetun ikkunan -periaatetta ennen tulosjulkistuksiaan. SRV ei anna lausuntoja yhtiön taloudellisesta kehityksestä, markkinatilanteesta tai näkymistä eikä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia ennen vuosituloksen tai osavuositulosten julkistamista.

SRV:n suljettu ikkuna alkaa jatkossa aina vähintään 30 kalenteripäivää ennen osavuosituloksen tai tilinpäätöstiedotteen julkistamista, lukuun ottamatta vuoden 2016 toisen vuosineljänneksen tulosjulkistusta, jolloin suljettu ikkuna alkoi vasta lakimuutoksen astuessa voimaan 3.7.2016. Suljettu ikkuna koskee myös julkistamispäivää.

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. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 30.6.2016 yhteensä 6 930 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä oli 30.6.2016 4,00 euroa (3,10 euroa 31.12.2015, muutos +29 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,08 euroa ja alin 2,60 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kesäkuun lopussa 3,71 euroa. 30.6.2016 osakkeiden markkina-arvo oli 237 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 3,0 milj. kappaletta ja vaihtoarvo oli 10,3 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli kesäkuun lopussa 1 162 841 osaketta (1,9 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Tammi-kesäkuussa 2016 SRV Yhtiöt Oyj luovutti 11 276 omaa osakettaan.

Taloudelliset tavoitteet

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjaavat helmikuussa 2016 vahvistetut taloudelliset strategiatavoitteet:

- 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
- Kansainvälisen liiketoiminnan sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 15 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa
- Tavoitteena on jakaa vakaata osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

Tavoitteiden saavuttaminen perustuu heikkoon, mutta vakaaseen talouskasvuun Suomessa ja Venäjän talouden lievään vahvistumiseen ja vakiintumiseen. Lisäksi tavoitteiden toteutuminen edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden merkittävää kasvua.

Näkymät vuodelle 2016

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2016 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. Suurin hankkeista on Kalasataman REDI-hanke. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2016 aikana valmistuu 503 omaperusteista asuntoa.

Vuoden 2016 tulospöytäkäytävät säilyvät ennallaan. Koko vuoden 2016 liikevaihdon arvioidaan kasvavan ja liikevoiton paranevan vuoteen 2015 verrattuna (liikevaihto 719 miljoonaa euroa ja liikevoitto 24,4 miljoonaa euroa). Omaperusteisen asuntotuotannon valmistumisaikataulujen vuoksi merkittävä osa liikevoitosta muodostuu toisella vuosipuoliskolla. Korollisen velan kasvun vuoksi rahoituskulut kasvavat vuoteen 2015 verrattuna.

Espoo 20.7.2016

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, 0201 455 213, jp.ojala@srv.fi

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

Tiina Niemi, viestintäpäällikkö, 040 5027549, tiina.niemi@srv.fi

I edotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-6/ 2016	1-6/ 2015	4-6/ 2016	4-6/ 2015	1-12/ 2015
Liikevaihto	362,4	337,4	218,5	164,5	719,1
Liikevoitto	4,1	3,4	4,1	0,8	24,4
Liikevoitto, % liikevaihdosta	1,1	1,0	1,9	0,5	3,4
Tulos ennen veroja	-7,0	2,6	-1,5	-0,7	17,6
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-1,9	0,8	-0,7	-0,4	2,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-5,8	2,0	-1,2	-0,8	14,0
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾²⁾	-4,3	1,8			5,6
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾²⁾	1,9	2,8			5,9
Sijoitettu pääoma	627,7	506,8			543,0
Omavaraisuusaste, %	36,9	36,3			42,5
Korollinen nettovelka	291,2	251,0			230,8
Velkaantumisaste, %	103,1	111,4			83,3
Tilaukanta	2 021,6	1 258,8			1 583,4
Uudet sopimukset	775,1	716,7	648,6	227,6	1 393,5
Henkilöstö keskimäärin	1 068	977			1 008
Osakekohtainen tulos, euroa ¹⁾	-0,15	0,01	-0,04	-0,04	0,25
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ¹⁾	-0,15	0,01	-0,04	-0,04	0,25
Osakekohtainen oma pääoma, euroa ¹⁾	4,75	5,64			4,66
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa ¹⁾	3,71	4,51			3,90
Osakekohtainen osinko, euroa ¹⁾	0,10	0,12			0,10
Osinko tuloksesta, % ¹⁾	neg.	1 617,9			40,2
Efektiiivinen osinkotuotto, % ¹⁾	2,5	3,2			3,2
Hinta/voitto -suhde ¹⁾	neg.	500,2			12,5
Osakkeen kurssikehitys:					
Kurssi kauden lopussa, euroa	4,00	3,71			3,10
Keskikurssi, euroa	3,41	3,57			2,94
Alin kurssi, euroa	2,60	2,85			2,36
Ylin kurssi, euroa	4,08	3,98			3,42
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	237,3	147,7			183,9
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	3 008	4 516			11 463
Osakkeiden vaihdon kehitys, % ¹⁾	5,1	11,3			26,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl ¹⁾	59 334	39 809			42 616
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ¹⁾	59 365	39 837			42 648
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl ¹⁾	59 337	39 814			59 325

¹⁾ Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja

²⁾ 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 ^{*)}	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu) ^{*)}	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma ^{*)}	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) ^{*)}	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku) ^{*)}	=	$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, % ^{*)}	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, % ^{*)}	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa ^{*)}	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys ^{*)}	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä katsauskauden aikana

*) Vertailukausien tiedot on osakeantioikaistu

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	4-6/ 2016	1-3/ 2016	10-12/ 2015	7-9/ 2015	4-6/ 2015	1-3/ 2015
Liikevaihto	218,5	143,8	226,6	155,1	164,5	172,9
Liikevoitto	4,1	0,0	17,0	4,1	0,8	2,5
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-5,6	-5,6	-2,1	-4,0	-1,5	0,8
Tulos ennen veroja	-1,5	-5,5	14,9	0,1	-0,7	3,3
Tulouttamaton tilauskanta 1)	2 021,6	1 572,1	1 583,4	1 517,5	1 258,8	1 179,8
Uudet sopimukset	648,6	126,5	286,9	389,9	227,6	489,1
Tulos/osake, eur 2)	-0,04	-0,11	0,27	-0,03	-0,04	0,05
Oma pääoma/osake, eur 1) 2)	3,71	3,71	3,90	3,80	4,51	4,53
Osakkeen päätöskurssi, eur 1)	4,00	3,53	3,10	2,53	3,71	3,39
Omavaraisuusaste, % 1)	36,9	36,7	42,5	41,6	36,3	39,8
Korollinen nettovelka 1)	291,2	247,2	230,8	248,3	251,0	228,5
Velkaantumisaste, % 1)	103,1	87,5	83,3	91,5	111,4	101,0

1) Kauden lopussa

2) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja

Liikevaihto (milj. euroa)	4-6/ 2016	1-3/ 2016	10-12/ 2015	7-9/ 2015	4-6/ 2015	1-3/ 2015
Suomen liiketoiminta	200,4	131,5	212,8	137,3	146,9	157,1
- toimitilarakentamisen osuus	143,8	106,9	119,8	105,6	94,5	114,0
- asuntorakentamisen osuus	56,6	24,6	92,9	31,7	52,4	43,1
Kansainvälinen liiketoiminta	18,4	12,4	13,8	17,9	17,6	15,9
Muut toiminnot	4,0	4,0	3,7	3,5	3,4	3,8
Eliminoinnit	-4,3	-4,0	-3,7	-3,6	-3,4	-3,8
Konserni yhteensä	218,5	143,8	226,6	155,1	164,5	172,9

Liikevoitto (milj. euroa)	4-6/ 2016	1-3/ 2016	10-12/ 2015	7-9/ 2015	4-6/ 2015	1-3/ 2015
Suomen liiketoiminta	7,6	2,2	18,3	4,9	2,4	3,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-1,5	-1,1	-0,6	-0,3	0,1	0,7
Muut toiminnot	-2,0	-1,1	-0,7	-0,5	-1,6	-1,5
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	4,1	0,0	17,0	4,1	0,8	2,5

Liikevoitto %	4-6/ 2016	1-3/ 2016	10-12/ 2015	7-9/ 2015	4-6/ 2015	1-3/ 2015
Suomen liiketoiminta	3,8	1,7	8,6	3,5	1,6	2,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-8,0	-8,6	-4,0	-1,7	0,5	4,1
Konserni yhteensä	1,9	0,0	7,5	2,6	0,5	1,5

Tilaukanta (milj. euroa)	30.6.16	31.3.16	31.12.15	30.9.15	30.6.15	31.3.15
Suomen liiketoiminta	1 972,6	1 511,7	1 506,2	1 431,7	1 159,3	1 062,9
- toimitilarakentamisen osuus	1 426,6	972,9	952,3	1 023,6	806,9	801,1
- asuntorakentamisen osuus	546,0	538,9	554,0	408,1	352,4	261,8
Kansainvälinen liiketoiminta	49,0	60,3	77,1	85,7	99,5	116,9
Konserni yhteensä	2 021,6	1 572,1	1 583,4	1 517,5	1 258,8	1 179,8
- josta myyty osuus	1 720	1 269	1 261	1 295	1 074	1 037
- josta myymätön osuus	301	303	322	222	185	142

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. euroa)	30.6.16	31.3.16	31.12.15	30.9.15	30.6.15	31.3.15
Urakat ja neuvottelu-urakat	107	115	132	83	88	88
Rakenteilla, myyty tuotanto	150	134	114	117	86	39
Rakenteilla, myymätön tuotanto	251	249	269	166	131	79
Valmis, myymätön tuotanto	37	40	39	42	47	56
Asuntorakentaminen yhteensä	546	539	554	408	352	262

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.6.16	31.3.16	31.12.15	30.9.15	30.6.15	31.3.15
Suomen liiketoiminta	357,0	324,6	315,4	326,3	290,8	273,3
Kansainvälinen liiketoiminta	224,7	217,4	216,7	214,6	217,7	211,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	46,0	110,7	10,9	6,8	-1,7	-15,5
Konserni yhteensä	627,7	652,7	543,0	547,7	506,8	469,1

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	4-6/2016	1-3/2016	10-12/2015	7-9/2015	4-6/2015	1-3/2015
Asuntomyynti yhteensä	151	93	397	166	236	74
- Omaperusteinen tuotanto	100	93	207	129	236	74
- Sijoittajamyynni ²⁾	51	0	190	37	0	0
Omaperusteinen tuotanto						
- asuntoaloitukset	148	55	116	244	376	66
- valmistuneet	53	30	225	0	22	0
- tuloutuneet asunnot	58	26	228	16	48	31
- valmiit myymättömät	106	111	107	110	126	152
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	2 082	1 830	1 849	1 855	1 628	1 356
- urakat ¹⁾	799	693	487	498	498	492
- sijoittajamyynni tuotanto ^{1) 2)}	278	227	477	363	380	468
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	1 005	910	885	994	750	396
- josta myydyt ¹⁾	543	502	434	455	342	154
- josta myymättömät ¹⁾	462	408	451	539	408	242

1) kauden lopussa

2) sijoittajamyynni, neuvottelu-urakointi

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2016: 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. - 30.6.2016

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti.

SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2015 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2016 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2015 laatimisperiaateissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat.

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulojen 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 2015 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaateissa.

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

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

SRV on ottanut käyttöön Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Market Authority, ESMA) vaihtoehtoisista tunnusluvuista antaman ohjeistuksen. 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.

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2016	1-6/ 2015	muutos meur	muutos, %	4-6/ 2016	4-6/ 2015	1-12/ 2015
Liikevaihto	362,4	337,4	24,9	7,4	218,5	164,5	719,1
Liiketoiminnan muut tuotot	1,5	0,4	1,0	235,1	1,3	0,3	1,8
Valmiiden/keskenen tuotteiden varastojen muutos	39,5	-2,0	41,4		13,8	8,6	24,7
Aineiden ja palveluiden käyttö	-349,3	-291,9	-57,4	19,7	-203,5	-150,7	-639,1
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-36,9	-34,0	-3,0	8,7	-19,3	-18,5	-64,6
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-2,5	1,5	-4,0		-1,2	0,6	-0,1
Poistot ja arvonalentumiset	-1,9	-1,4	-0,5		-1,1	-0,7	-3,5
Liiketoiminnan muut kulut	-8,5	-6,8	-1,7	24,8	-4,4	-3,4	-13,8
Liikevoitto	4,1	3,4	0,7	22,1	4,1	0,8	24,4
Rahoitustuotot	1,5	3,2	-1,7	-53,3	0,7	0,4	5,0
Rahoituskulut	-12,6	-3,9	-8,7	222,1	-6,3	-1,9	-11,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-11,1	-0,7	-10,4		-5,6	-1,5	-6,8
Tulos ennen veroja	-7,0	2,6	-9,7		-1,5	-0,7	17,6
Tuloverot	1,1	-0,6	1,7		0,2	-0,1	-3,6
Katsauskauden tulos	-6,0	2,0	-8,0		-1,2	-0,8	14,0
Jakautuminen							
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-5,8	2,0			-1,2	-0,8	14,0
Määräysvallattomille omistajille	-0,1	0,0			0,0	0,0	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-0,15	0,01			-0,04	-0,04	0,25
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,15	0,01			-0,04	-0,04	0,25

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2016	1-6/ 2015			4-6/ 2016	4-6/ 2015	1-12/ 2015
Katsauskauden tulos	-6,0	2,0			-1,2	-0,8	14,0
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:							
Myytavissä olevat rahoitusvarat	-0,2	-0,5			-0,2	-0,5	-0,5
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,1			0,0	0,1	0,1
Muuntoerot	2,0	1,5			0,9	0,0	-1,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-0,1	0,5			0,1	0,0	-0,3
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	1,7	1,6			0,8	-0,5	-2,3
Katsauskauden laaja tulos	-4,2	3,6			-0,4	-1,2	11,6
Jakautuminen:							
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-4,1	3,6			-0,3	-1,3	11,6
Määräysvallattomille omistajille	-0,1	0,0			0,0	0,0	0,0

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	30.6.16	30.6.15	muutos, %	31.12.15
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	12,7	10,8	17,0	10,7
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	1,8	0,8	137,9	1,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	205,1	206,7	-0,8	206,6
Muut rahoitusvarat	12,2	8,7	39,6	11,7
Saamiset	2,7	0,8	244,3	0,7
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	35,6	30,5	16,8	31,2
Laskennalliset verosaamiset	9,4	6,6	43,8	7,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä	281,3	266,6	5,5	271,9
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	379,7	316,6	19,9	336,6
Myyntisaamiset ja muut saamiset	172,9	103,4	67,2	111,9
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,1	1,1	0,0	5,6
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,2	1,1	366,5	1,6
Rahavarat	54,1	30,3	78,3	35,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	613,0	452,5	35,5	490,8
VARAT YHTEENSÄ	894,3	719,2	24,4	762,6
Konsernitase (milj. euroa)	30.6.16	30.6.15	muutos, %	31.12.15
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	92,6	52,8	141,2
Muuntoerot	-5,3	-3,3	62,1	-7,2
Arvonmuutosrahasto	-1,5	-1,4	11,8	-1,4
Oman pääoman ehtoinen laina	61,7	45,0	37,1	45,0
Kertyneet voittovarot	82,4	88,5	-7,0	95,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	281,8	224,6	25,5	276,4
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,7	0,8	-16,9	0,8
Oma pääoma yhteensä	282,5	225,4	25,3	277,2
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	2,1	1,6	28,5	2,3
Varaukset	7,5	6,2	20,1	6,3
Korolliset velat	244,8	165,9	47,5	163,2
Muut velat	10,1	3,2	220,3	4,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	264,4	176,9	49,5	175,8
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	239,3	194,2	23,2	201,4
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,0	3,3	-9,6	0,8
Varaukset	4,7	3,9	20,2	4,8
Korolliset velat	100,5	115,5	-12,9	102,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	347,5	316,9	9,7	309,6
Velat yhteensä	611,9	493,8	23,9	485,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	894,3	719,2	24,4	762,6

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2016	1-6/ 2015	1-12/ 2015
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden tulos	-6,0	2,0	14,0
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	1,9	1,4	3,5
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-5,0	1,9	1,9
Rahoitustuotot ja -kulut	11,1	0,7	6,8
Verot	-1,1	0,6	3,6
Oikaisut yhteensä	7,0	4,7	15,8
Käyttöpääoman muutokset:			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-57,1	-15,4	-29,3
Vaihto-omaisuuden muutos	-44,5	-3,8	-24,6
Osto- ja muiden velkojen muutos	42,7	85,6	95,1
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-58,9	66,4	41,2
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-4,2	-2,8	-14,7
Saadut korot	0,1	0,0	0,0
Maksetut verot	-1,7	-0,2	-5,3
Liiketoiminnan nettorahavirta	-63,6	70,1	51,0
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-3,7	-0,8	-2,4
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,1	-1,6
Investoinnit sijoituksiin	-0,8	-104,7	-110,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,0	0,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten muutos	-2,1	-5,1	-5,7
Investointien nettorahavirta	-6,7	-110,7	-119,8
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	100,0	25,4	29,6
Lainojen takaisinmaksut	-1,3	-52,1	-58,2
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	45,0	-	-
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	-28,3	-	-
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	-1,6	-	-
Yhtiölainojen muutos	-3,1	13,0	13,1
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	-15,4	70,5	56,6
Nettotuotot osakeannista	0,0	-	48,6
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	0,0	-	0,0
Maksetut osingot	-6,0	-4,3	-4,3
Rahoituksen nettorahavirta	89,3	52,4	85,5
Rahavarojen muutos	19,0	11,9	16,6
Rahavarat tilikauden alussa	35,0	18,4	18,4
Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin	0,1	0,0	0,0
Rahavarat katsauskauden lopussa	54,1	30,3	35,0

Yhtiö on tarkentanut lainasaamisten muutosten esittämistapaa ja vertailutieto on muuttunut vastaavasti.

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Yhteensä	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			
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
1.1-30.6.2015 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2015	3,1	92,3	45,0	-5,3	-0,9	90,3	224,4	0,8	225,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	2,0	-0,4	2,0	3,6	0,0	3,6
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3	-4,3	0,0	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9	0,0	0,9
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti ¹⁾	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	-0,4	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 transaktiokust.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 30.6.2015	3,1	92,6	45,0	-3,3	-1,4	88,5	224,6	0,8	225,4
1.1-31.12.2015 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2015	3,1	92,3	45,0	-5,3	-0,9	90,3	224,4	0,8	225,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-1,9	-0,4	14,0	11,6	0,0	11,6
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3	-4,3	0,0	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	0,0	-0,5
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti ¹⁾	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0
Osakeanti	0,0	50,1	0,0	0,0	0,0	0,0	50,1	0,0	50,1
Osakeantiin liittyvät transaktiokust.	0,0	-1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,5	0,0	-1,5
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,4	-3,4	0,0	-3,4
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2015	3,1	141,2	45,0	-7,2	-1,4	95,7	276,4	0,8	277,2

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

6) Konsernin vastuusitoumukset (milj. euroa)	30.6.16	30.6.15	muutos, %	31.12.15
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset 1)	88,1	93,2	-5,5	90,4
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	56,9	18,0	216,1	47,6
Tonttien ostositoumukset	44,3	173,3	-74,4	116,1
Ehdolliset velat (vuokratontit)	52,8	7,5	605,2	6,4

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	6/2016 Käyvät arvot		6/2015 Käyvät arvot		12/2015 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset Koronvaihtosopimukset	0,0	9,9	0,0	0,0	0,0	3,3
		6/2016		6/2015		12/2015
Johdannaissopimusten nimellisarvot Koronvaihtosopimukset		100,0		0,0		100,0

7) Segmenttiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-6/ 2016	1-6/ 2015	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2016	4-6/ 2015	1-12/ 2015
Suomen liiketoiminta	331,9	304,0	27,9	9,2	200,4	146,9	654,1
Kansainvälinen liiketoiminta	30,8	33,4	-2,7	-7,9	18,4	17,6	65,1
Muut toiminnot	7,9	7,2	0,7	10,0	4,0	3,4	14,4
Eliminoinnit	-8,3	-7,2	-1,0		-4,3	-3,4	-14,6
Konserni yhteensä	362,4	337,4	24,9	7,4	218,5	164,5	719,1

Liikevoitto (milj. euroa)	1-6/ 2016	1-6/ 2015	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2016	4-6/ 2015	1-12/ 2015
Suomen liiketoiminta	9,8	5,7	4,1	71,9	7,6	2,4	28,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,5	0,7	-3,3		-1,5	0,1	-0,1
Muut toiminnot	-3,2	-3,1	-0,1		-2,0	-1,6	-4,3
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	4,1	3,4	0,7	22,1	4,1	0,8	24,4

Liikevoitto %	1-6/ 2016	1-6/ 2015
Suomen liiketoiminta	3,0	1,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-8,2	2,2
Konserni yhteensä	1,1	1,0

Varat (milj. euroa)	30.6.2016	30.6.2015	muutos, meur	muutos, %	31.12.2015
Suomen liiketoiminta	579,9	470,3	109,6	23,3	503,5
Kansainvälinen liiketoiminta	253,9	244,8	9,1	3,7	245,8
Muut toiminnot	498,6	390,9	107,7	27,6	424,1
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-438,1	-386,8	-51,3		-410,7
Konserni yhteensä	894,3	719,2	175,2	24,4	762,6

Velat (milj. euroa)	30.6.2016	30.6.2015	muutos, meur	muutos, %	31.12.2015
Suomen liiketoiminta	424,1	328,2	95,9	29,2	353,9
Kansainvälinen liiketoiminta	183,5	170,7	12,9	7,5	174,5
Muut toiminnot	272,3	211,7	60,6	28,6	197,9
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-268,1	-216,8	-51,2		-240,8
Konserni yhteensä	611,9	493,8	118,1	23,9	485,4

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.6.2016	30.6.2015	muutos, meur	muutos, %	31.12.2015
Suomen liiketoiminta	357,0	290,8	66,2	22,8	315,4
Kansainvälinen liiketoiminta	224,7	217,7	7,0	3,2	216,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	46,0	-1,7	47,7		10,9
Konserni yhteensä	627,7	506,8	121,0	23,9	543,0

Sijoitetun pääoman tuotto, %	30.6.2016	30.6.2015	muutos, meur	muutos, %	31.12.2015
Suomen liiketoiminta	6,0	4,0	2,0	50,3	9,8
Kansainvälinen liiketoiminta	-1,2	3,7	-4,9	-131,5	2,1
Konserni yhteensä	1,9	2,8	-0,8	-30,3	5,9

8) Vaihto-omaisuus (milj. euroa)	30.6.2016	30.6.2015	muutos, meur	31.12.2015
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	176,9	175,2	1,7	187,5
Suomen liiketoiminta	105,2	105,1	0,1	116,7
Kansainvälinen liiketoiminta	71,7	70,1	1,6	70,8
Keskeneräiset työt	159,8	85,1	74,7	101,8
Suomen liiketoiminta	155,7	85,1	70,6	99,4
Kansainvälinen liiketoiminta	4,0	0,0	4,0	2,4
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	35,3	45,1	-9,7	38,1
Suomen liiketoiminta	35,0	43,6	-8,6	37,6
Kansainvälinen liiketoiminta	0,3	1,5	-1,2	0,5
Muu vaihto-omaisuus	7,7	11,1	-3,4	9,1
Suomen liiketoiminta	7,0	7,5	-0,5	6,9
Kansainvälinen liiketoiminta	0,7	3,6	-2,9	2,2
Vaihto-omaisuus yhteensä	379,7	316,6	63,1	336,6
Suomen liiketoiminta	303,0	241,3	61,6	260,6
Kansainvälinen liiketoiminta	76,8	75,2	1,5	76,0

9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	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
30.6.15						
Johto ja hallitus	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	2,1	0,0	0,1	2,9	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	29,2	0,0	2,3	36,7	4,9
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	0,0
Yhteensä	1,6	31,2	0,0	2,4	38,2	4,9

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.12.15						
Johto ja hallitus	3,0	0,0	5,3	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	113,9	0,0	0,1	6,4	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	49,8	0,2	3,2	36,3	5,1
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,0	163,7	5,5	3,4	42,7	5,1