

SRV YHTIÖT OYJ PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2019

Tilaukanta edelleen vahva, yhtiön rahoituksellinen asema parani hybridilainan liikkeellelaskun myötä

Tammi-kesäkuu 2019 lyhyesti:

- **Liikevaihto** laski 4,8 prosenttia 430,0 (451,5 1–6/2018) milj. euroon. Liikevaihto laski sekä toimitilarakentamisessa että asuntorakentamisessa. Asuntorakentamisen liikevaihto laski, koska omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 185 (202) kappaletta. Toimitilarakentamisen liikevaihto supistui lähinnä REDI-kauppakeskuksen rakentamisen päätyttyä.
 - **Operatiivinen liikevoitto** oli -2,6 (-8,5) milj. euroa. Operatiiviseen liikevoiton kehitykseen vaikuttivat vertailukaudella kirjatut REDI-kauppakeskuksen rakentamisen tappiot. Operatiivista liikevoittoa heikensi Rakentamisen liikevaihdon lasku ja vertailukauteen verrattuna pienentynyt tuloutuneiden asuntojen määrä. Lisäksi tulosta pienensi kolmen tänä vuonna valmistuvan kohteen kateheikennykset, yhteismäärältään 6,8 milj. euroa. Tulokseen sisältyy vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä tehdyt REDIn Majakan vesivahinkoon sekä VTBC-rahaston purkaantumiseen liittyvät kulukirjaukset ja vaihto-omaisuuden arvonalennuskirjaukset, yhteismäärältään 3,8 milj. euroa.
 - **Liikevoitto** nousi 0,1 (-14,2) milj. euroon. Sijoittaminen-liiketoiminnan -1,9 (-8,4) milj. euron liikevoittoon vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli 2,8 (-5,7) milj. euroa. Ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista.
 - **Tulos ennen veroja** oli -11,2 (-21,9) milj. euroa, johon sisältyi korkojohdannaisen käyvän arvon muutos -3,9 milj. euroa (-1,1).
 - **Tulos per osake** oli -0,2 (-0,34) euroa.
 - **Tilaukanta** oli kauden lopussa 1 667,2 (1 716,7) milj. euroa. Tilaukanta laski tammi-kesäkuussa 2,9 prosenttia vertailujaksoon nähden. Tilaukannan myyty osuus oli 84,0 prosenttia (86,2). Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 221,4 (566,7) milj. euron edestä.
 - SRV laski liikkeelle 58,4 miljoonan euron hybridilainan, jolla kerätyistä varoista 20,5 miljoonaa euroa käytettiin olemassa olevien hybridilainan ja 37,9 miljoonaa euroa velkakirjojen ennaikaiseen takaisinmaksuun. Kesäkuussa SRV pidensi vuodella nykyistä pitkäaikaista 100 miljoonan euron luottolimiittiansa vuodella.
 - **Omavaraisuusaste** oli 28,5 (29,7) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 178,9 (140,8) prosenttia. Voimaan astunut IFRS 16 heikensi ja toisaalta toukokuussa toteutettu lainajärjestely paransi omavaraisuusastetta ja nettovelkaantumisastetta. Vertailukelpoinen, ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuus oli 35,1 prosenttia (29,7) sekä nettovelkaantumisaste oli 114,0 (140,8).
- Yhtiö julkaisee tiettyjä vaihtoehtoisia tunnuslukuja, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen. Yhtiö soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa, minkä vuoksi vertailuvuoden lukuja ei ole oikaistu standardin mukaiseksi.

Huhti-kesäkuu 2019 lyhyesti:

- **Liikevaihto** huhti-kesäkuussa oli 207,4 (235,7) milj. euroa. Liikevaihtoa supisti sekä toimitila- että asuntorakentamisen liikevaihdon lasku.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli -3,1 (-3,4) milj. euroa. Alhainen tuloutuneiden asuntojen määrä sekä hankkeiden kateheikennykset pienensivät operatiivista liikevoittoa.

- **Liikevoitto** oli -3,2 (-5,4) milj. euroa.
- **Tilaukantaan** kirjattiin uusia sopimuksia selvästi viime vuotta vähemmän, 71,7 (282,3) milj. eurolla.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- 9.7.2019 Korkein hallinto-oikeus kumosi Keilaniemen torneja koskevan valituksen. Rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2020.

Yleiskatsaus

| Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur) | 1-6/ 2019 | 1-6/ 2018 | muutos, muutos | muutos, % | 4-6/ 2019 | 4-6/ 2018 | 1-12/ 2018 | edelliset 12kk |
|--|----------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------------|
| Liikevaihto | 430,0 | 451,5 | -21,5 | -4,8 | 207,4 | 235,7 | 959,7 | 938,2 |
| Operatiivinen liikevoitto ¹⁾ | -2,6 | -8,5 | 5,8 | | -3,1 | -3,4 | -10,0 | -4,2 |
| Operatiivinen liikevoitto, % Liikevoitto ^{*)} | -0,6 | -1,9 | | | -1,5 | -1,4 | -1,0 | -0,4 |
| Liikevoitto, % | 0,1 | -14,2 | 14,3 | | -3,2 | -5,4 | -19,8 | -5,5 |
| Liikevoitto, % Liikevoitto, % ilman IFRS 16 ²⁾ *) | 0,0 | -3,1 | | | -1,5 | -2,3 | -2,1 | -0,6 |
| Liikevoitto, ilman IFRS 16 ²⁾ *) | -2,1 | -14,2 | 12,1 | | | | -19,8 | -0,1 |
| Liikevoitto, % ilman IFRS 16 ²⁾ | -0,5 | -3,1 | | | | | -2,1 | 0,0 |
| Rahoitustuotot ja -kulut, yht. ^{**)} | -11,3 | -7,7 | -3,6 | | -7,7 | -4,3 | -17,5 | -21,1 |
| Tulos ennen veroja | -11,2 | -21,9 | 10,7 | | -10,8 | -9,8 | -37,3 | -26,5 |
| Katsauskauden tulos | -8,6 | -19,2 | 10,5 | | -9,0 | -8,4 | -31,2 | -20,7 |
| Katsauskauden tulos, % | -2,0 | -4,2 | | | -4,3 | -3,6 | -3,3 | -2,2 |
| Tulouttamaton tilaukanta ³⁾ | 1 667,2 | 1 716,7 | -49,5 | -2,9 | | | 1 816,0 | |
| Uudet sopimukset | 221,4 | 566,7 | -345,3 | -60,9 | 71,7 | 282,3 | 1 133,0 | 787,7 |
| ^{*)} valuuttamuutosten nettovaikutus liikevoitossa | 2,8 | -5,7 | 8,5 | -148,3 | 0,0 | -2,1 | -9,8 | -1,3 |
| ^{***)} korkojohdannaisten osuus rahoitustuotoissa ja – kuluissa | -3,9 | -1,1 | -2,8 | | -1,9 | -1,2 | -2,2 | -5,0 |

- 1) Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella 2,8 milj. euroa (-5,7), josta suojauksen vaikutus tulokseen oli -2,8 milj. euroa (-0,3).
- 2) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.
- 3) Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilaukannan määrään.

| Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur) | 1-6/ 2019 | 1-6/ 2018 | muutos | muutos, % | 1-12/ 2018 |
|--|--------------|--------------|--------|--------------|---------------|
| Omavaraisuusaste, % ¹⁾ | 28,5 | 29,7 | | | 28,5 |
| Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ²⁾ | 35,1 | 29,7 | | | 28,5 |
| Korollinen nettovelka ¹⁾ | 480,2 | 355,7 | 124,4 | 35,0 | 282,8 |
| Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ²⁾ | 306,6 | 355,7 | -49,2 | -13,8 | 282,8 |
| Nettovelkaantumisaste, % ¹⁾ | 178,9 | 140,8 | | | 121,1 |
| Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ²⁾ | 114,0 | 140,8 | | | 121,1 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 1,6 | -3,8 | | | -2,9 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS 16 ²⁾ | 1,1 | -3,8 | | | -2,9 |
| Sijoitettu pääoma ¹⁾ | 773,8 | 665,0 | 108,9 | 16,4 | 611,0 |
| Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16 ²⁾ | 600,9 | 665,0 | -64,1 | -9,6 | 611,0 |
| Oman pääoman tuotto, % | -6,9 | -14,3 | | | -12,1 |
| Tulos per osake, eur | -0,20 | -0,34 | 0,14 | -41,2 | -0,56 |
| Osakekohtainen oma pääoma(ilman oman pääoman ehtoista lainaa), eur | 3,15 | 3,52 | -0,37 | -10,5 | 3,21 |
| Osakekurssi kauden lopussa, eur | 1,62 | 2,65 | -1,03 | -38,9 | 1,70 |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl | 59,6 | 59,6 | | | 59,6 |

- 1) Vuoden 2019 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2018 lukujen kanssa.
- 2) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

Toimitusjohtajan katsaus

Tulosmielessä ensimmäinen vuosipuolisko oli pettymys, johtuen kateheikennyksistä ja muutamista kertaluontoisista eristä. Myös asuntoja valmistui ja tuloutui vertailukautta hieman vähemmän. Toisaalta kevään ja alkukesän aikana olemme vahvistaneet rahoitusasemaamme. Luottolimiitin jatkaminen yhdessä toukokuussa toteutetun hybridilainaemission ja ennen aikaisten lainojen takaisinmaksun kanssa parantaa yhtiön rahoitusasemaa ja edesauttaa yhtiön operatiivisen toiminnan kehittämistä, tuloksentekeyttä sekä yhtiön muun rahoituksen hoitamista.

Olemme kaupunkirakentamisen edelläkävijä, ja tänäkin vuonna olemme mukana kehittämässä lukuisten kaupunkilaisten elinympäristöjä. Hyvänä esimerkkinä toimii Kehä I:n tunneli, joka avattiin liikenteelle kesäkuun alussa. 460 metriä pitkä tunneli on Suomen pisin betonirakenteinen tunneli, ja se on osa laajempaa kaupunkiympäristön aluekehitystä Espoon Keilaniemessä. Työt jatkuvat maisemoinnin ja puistokannen osalta vielä loppuvuoteen. Rakentaminen alkoi vuonna 2016.

Asuntotuotannon aloitukset laskevat tänä ja ensi vuonna. Tampereen ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuntojen kysynnässä on nähtävissä hiipumista aiempiin vuosiin verrattuna. Myös yksityiset asuntosijoittajat ovat varovaisempia ostopäätösten kanssa. Sijainniltaan hyvät, erityisesti pienet asunnot käyvät kaupaksi. Meillä oli kesäkuun lopussa Suomessa 70 myymätöntä valmista asuntoa.

Tilaukskantamme on edelleen vahva. Uusia tilauksia kirjattiin ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 221 miljoonan euron edestä. Meillä on työn alla useita kouluhankkeita, joista uusimpana 23 miljoonan euron puurakenteinen Suomalais-venäläinen koulu, suuria sairaalahankkeita Helsingissä, Tampereella ja Jyväskylässä, Tampereella Kansi ja areena -hanke ja Helsinki-Vantaan lentoasemalla terminaali 2:n laajennushanke.

Venäjän kauppakeskusten vuokrausteet ovat hyvällä tasolla ja kävijämäärät kasvoivat vuoden takaisesta. Neuvottelut Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnistä jatkuvat. Kesäkuussa allekirjoitimme kauppaan liittyvän yhteistyösopimuksen venäläisen Sperbankin kanssa.

SRV:n pitkäjänteinen panostus uudenlaisen kaupunkiympäristön luomiseen jatkuu tulevaisuudessa uuden johdon luotsaamana. Toivotan seuraajalleni Saku Sipolalle onnea ja menestystä tässä upeassa yhtiössä! Haluan kiittää kaikkia asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme ja SRV:läisiä yhteisestä matkastamme.

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja

Markkinat

Maailmantalouden kasvu hidastuu tänä vuonna viime vuodesta. Hidastuminen johtuu pitkälti muun muassa USA:n ja Kiinan välisestä kauppakonfliktista, mikä on hidastanut myös maailmankaupan kasvua.

Euroalueen näkymät heikentyivät viime vuonna. Kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä talouskasvu oli kuitenkin odotuksia nopeampaa monessa eurooppalaisessa taloudessa. Kotimainen kysyntä ylläpitää kasvua keskeisissä talouksissa, vaikka viennin näkymät ovat vaatimattomammat. Suomen talouskasvu jää tulevinä vuosina viime vuosia maltillisemmaksi. Talous kasvaa 1,6 prosenttia vuonna 2019. Näkymät Suomen tärkeimmillä vientimarkkinoilla ovat heikentyneet, vaikka ensi vuodesta eteenpäin vientikysyntä kasvaakin taas nopeammin. Vuonna 2020 talouskasvu hidastuu 1,2 prosenttiin. (Valtionvarainministeriö 17.6.2019)

Tänä ja ensi vuonna rakentaminen vähenee, kun muu talous jatkaa vielä kasvuaan. Kuluvana vuonna talonrakennustöiden aloitukset putoavat kahden edellisen vuoden noin 40 miljoonan kuutiometrin tasosta alle 38 miljoonaan kuutioon. Ensi vuonna kuutioita kertyy alle 36 miljoonaa. (Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 1/2019)

Rakentamisen 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. Esimerkiksi Helsingin seudun 14 kuntaa ovat tehneet yhteisen MAL-suunnitelman. Sen mukaan seudun kuntien yhteinen tahtotila on, että vuonna 2050 Helsingin seudulla on kaksi miljoonaa asukasta ja yli miljoona työpaikkaa. Tämä tarkoittaisi vuoteen 2018 verrattuna noin 500 000 asukkaan ja 300 000 työpaikan kasvua. (Lähteet: Helsingin seudun suunnat 1/2019 & VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040, 01/2016).

Asuntojen uudisrakentaminen on ollut ennätysvilkasta viime vuosina, erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa, kuten Tampereella ja Turussa. Asuntorakentamisen ennakoitaan hiljenevän tänä vuonna ja aloitusten vähenevän Suomessa viime vuoden noin 46 000 asunnon tasolta noin 39 000 asuntoon. (Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 1/2019)

Toimitilarakentamisessa muun kuin julkisten palvelurakennusten sekä teollisuusrakennusten aloitukset vähenevät kuluvana vuonna. Terveystalouden rakennusten ja koulujen rakentaminen on edelleen vilkasta. Korjausrakentamisen ennakoitaan kasvavan tänä vuonna noin 1,8 %. Maa- ja vesirakentamisen investointien ennakoitaan vähenevän noin 3 %. Tilastokeskuksen mukaan rakentamisen kustannukset ovat nousseet 1,2 prosenttia vuoden 2018 toukokuuhun verrattuna. Viimeisen 12 kuukauden aikana ovat kasvaneet erityisesti tarvikkeiden hinnat. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 1/2019, Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi).

Sijoittajien kiinnostus Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevia kohteita kohtaan on edelleen hyvällä tasolla. Vuoden 2018 kiinteistökauppavolyymi oli yhteensä 9,3 miljardia euroa, josta toimistokohteiden osuus oli noin 3,6 miljardia, kaupan kohteiden noin 2,2 miljardia ja asuntokohteiden noin 1,8 miljardia. Erityisesti kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen markkinoita kohtaan on vahvaa, kansainvälisten sijoittajien osuus kiinteistökauppavolyymistä oli noin 66 %. Asuntojen kiinnostavuus kiinteistösijoitusluokkana on viimeisten vuosien aikana kasvanut voimakkaasti ja on edelleen korkealla tasolla. (Lähde: KTI:n markkinakatsaus)

Venäjän talous on jatkanut hidasta kasvuaan. Investointien vähyyks ja heikko kulutus kysyntä jarruttavat Venäjän talouskasvua lähivuosinakin. Suomen Pankin BOFIT ennustaa Venäjän talouden kasvavan lähivuodet noin 1,5 prosentin vauhtia. Keskeisinä ennusteriskeinä pysyvät öljyn hinnan mahdolliset muutokset sekä maailmantalouden näkymien ja kansainvälisten suhteiden oletettua heikompi kehitys.

Valtiontalouden menojen lisäys voi nostaa ennustejaksolla BKT:n kasvutahtia odotetusta. (Lähde: Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos Bofit 15.3.2019).

Liiketoimintojen tuloskehitys

SRV:n Rakentamiseen ja Sijoittamiseen jakautuva organisaatio astui vuoden 2019 alussa voimaan. Muutoksen seurauksena SRV raportoi vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen osavuositarkastuksesta alkaen kaksi liiketoiminta-aluetta: Rakentaminen ja Sijoittaminen. Vertailutietoina esitettävät luvut julkaistiin erillisenä tiedotteena huhtikuussa 2019.

Rakentaminen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeammalla aikataululla kuin tontit, jotka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä.

Sijoittaminen-liiketoimintaan kuuluvat keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen ja pitempiaikaisen omistamisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen-segmentti keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan, realisointeihin ja uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen.

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n konsernitoiminnot ja kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavan hankekehitysyksikön. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön.

| Liikevaihto (milj. eur) | 1-6/ 2019 | 1-6/ 2018 | muutos, muutos | muutos, % | 4-6/ 2019 | 4-6/ 2018 | 1-12/ 2018 | edelliset 12kk |
|--------------------------------|--------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------------|
| Rakentaminen | 428,6 | 449,4 | -20,7 | -4,6 | 206,7 | 234,6 | 955,4 | 934,6 |
| Sijoittaminen | 2,8 | 2,4 | 0,4 | 18,3 | 1,5 | 1,2 | 4,6 | 5,0 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | -1,4 | -0,2 | -1,2 | | -0,8 | 0,0 | -0,3 | -1,5 |
| Konserni yhteensä | 430,0 | 451,5 | -21,5 | -4,8 | 207,4 | 235,7 | 959,7 | 938,2 |

| Operatiivinen liikevoitto (milj. eur) | 1-6/ 2019 | 1-6/ 2018 | muutos, muutos | muutos, % | 4-6/ 2019 | 4-6/ 2018 | 1-12/ 2018 | edelliset 12kk |
|--|--------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------------|
| Rakentaminen | 6,8 | -4,3 | 11,1 | | 2,0 | -1,1 | -13,4 | -2,3 |
| Sijoittaminen | -4,7 | -2,7 | -2,0 | | -1,9 | -0,8 | -7,8 | -9,7 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | -4,8 | -1,5 | -3,3 | | -3,2 | -1,5 | 11,1 | 7,8 |
| Konserni yhteensä | -2,6 | -8,5 | 5,8 | | -3,1 | -3,4 | -10,0 | -4,2 |

| Operatiivinen liikevoitto (%) | 1-6/2019 | 1-6/2018 | | 4-6/2019 | 4-6/2018 | 1-12/2018 | edelliset 12kk |
|--------------------------------------|-----------------|----------|--|-----------------|----------|-----------|----------------|
| Rakentaminen | 1,6 | -0,9 | | 1,0 | -0,5 | -1,4 | -0,2 |
| Sijoittaminen | - | - | | - | - | - | - |
| Konserni | -0,6 | -1,9 | | -1,5 | -1,4 | -1,0 | -0,4 |

| Liikevoitto (milj. eur) | 1-6/2019 | 1-6/2018 | muutos, muutos, % | 4-6/2019 | 4-6/2018 | 1-12/2018 | edelliset 12kk |
|--|-----------------|----------|-------------------|-----------------|----------|-----------|----------------|
| Rakentaminen ^{*)} | 6,8 | -4,3 | 11,1 | 2,0 | -1,1 | -13,4 | -2,3 |
| Sijoittaminen ^{*)} | -1,9 | -8,4 | 6,5 | -1,9 | -2,9 | -17,5 | -11,0 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | -4,8 | -1,5 | -3,3 | -3,2 | -1,5 | 11,1 | 7,8 |
| Konserni yhteensä ^{*)} | 0,1 | -14,2 | 14,3 | -3,2 | -5,4 | -19,8 | -5,5 |
| ^{*)} valuuttamuutosten vaikutus | 2,8 | -5,7 | 8,5 | 0,0 | -2,1 | -9,8 | -1,3 |

| Liikevoitto (%) | 1-6/2019 | 1-6/2018 | | 4-6/2019 | 4-6/2018 | 1-12/2018 | edelliset 12kk |
|------------------------|-----------------|----------|--|-----------------|----------|-----------|----------------|
| Rakentaminen | 1,6 | -0,9 | | 1,0 | -0,5 | -1,4 | -0,2 |
| Sijoittaminen | - | - | | - | - | - | - |
| Konserni | 0,0 | -3,1 | | -1,5 | -2,3 | -2,1 | -0,6 |

| Sijoitettu pääoma¹⁾ (milj. eur) | 1-6/2019 | 1-6/2018 | muutos, muutos, % | | 1-12/2018 | edelliset 12kk |
|---|-----------------|----------|-------------------|------|-----------|----------------|
| Rakentaminen | 456,3 | 321,8 | 134,5 | 41,8 | 221,4 | 355,9 |
| Sijoittaminen | 329,3 | 328,3 | 1,0 | 0,3 | 336,8 | 337,8 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | -11,8 | 14,9 | -26,6 | | 52,8 | 26,2 |
| Konserni | 773,8 | 665,0 | 108,9 | 16,4 | 611,0 | 719,8 |

| Sijoitetun pääoman tuotto (%)¹⁾ | 1-6/2019 | 1-6/2018 | | | 1-12/2018 | edelliset 12kk |
|---|-----------------|----------|--|--|-----------|----------------|
| Rakentaminen | 4,3 | -2,2 | | | -4,5 | 2,0 |
| Sijoittaminen | 2,0 | -4,7 | | | -5,2 | 1,5 |
| Konserni | 1,6 | -3,8 | | | -2,9 | 2,5 |

1) Vuoden 2019 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2018 lukujen kanssa, koska vuoden 2019 lukuihin sisältyy IFRS 16:n vaikutus.

Rakentaminen

Rakentaminen-liiketoiminta keskittyy tuottamaan tarvelähtöistä, laadukasta ja tehokasta rakennushankkeen toteutuspalvelua sekä yrityksen omiin hankkeisiin että ulkopuolisille rakennuttaja-asiakkaille. Lisäksi liiketoiminta vastaa omien asuntokohteiden rakennuttamisesta, asuntomyynnistä ja asumisen palveluista sekä elinkaarimallilla toteutettavien toimitilakohteiden ylläpidosta.

Rakentaminen-liiketoiminnan keskeisenä tavoitteena on tuottaa projektinhallintaan ja tuotannon toteutukseen erikoistuvalla osaamisellaan erinomaista asiakaskokemusta sekä kehittää omalta osaltaan SRV:n liiketoiminnan kannattavuutta. Toiminta perustuu SRV Malliin, jonka lähtökohtana on asiakastarpeiden ymmärtäminen sekä projektien tehokas toteuttaminen yhteistyössä laajan ja ammattitaitoisen kumppaniverkoston kanssa. Liiketoiminta keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen yrityksen strategian mukaan valituissa kasvavissa kaupunkikeskuksissa.

| Rakentaminen (milj. eur) | 1–6/ 2019 | 1–6/ 2018 | muutos | muutos, % | 4–6/ 2019 | 4–6/ 2018 | 1–12/ 2018 | edelliset 12kk |
|---------------------------------|----------------|--------------|--------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------------|
| Liikevaihto | 428,6 | 449,4 | -20,7 | -4,6 | 206,7 | 234,6 | 955,4 | 934,6 |
| - toimitilarakentamisen osuus | 308,0 | 322,2 | -14,9 | -4,4 | 162,6 | 166,7 | 666,3 | 651,4 |
| - asuntorakentamisen osuus | 120,6 | 127,2 | -6,6 | -5,2 | 43,6 | 67,8 | 289,1 | 282,6 |
| Liikevoitto | 6,8 | -4,3 | 11,1 | | 2,0 | -1,1 | -13,4 | -2,3 |
| Liikevoitto, % | 1,6 | -0,9 | | | 1,0 | -0,5 | -1,4 | -0,2 |
| Sijoitettu pääoma | 456,3 | 321,8 | 134,5 | 41,8 | | | 221,4 | 355,9 |
| Sijoitetun pääomantuotto, % | 4,3 | -2,2 | 6,5 | | | | -4,5 | 2,0 |
| Tilaukanta ¹⁾ | 1 667,2 | 1 716,7 | -49,5 | -2,9 | | | 1 816,0 | |
| -toimitilarakentamisen osuus | 1 066,8 | 1 124,7 | -57,9 | -5,1 | | | 1 233,3 | |
| -asuntorakentamisen osuus | 600,4 | 592,0 | 8,4 | 1,4 | | | 582,7 | |
| Konserni yhteensä ¹⁾ | 1 667 | 1 717 | -49,5 | -2,9 | | | 1 816 | |
| - josta myyty osuus | 1 402 | 1 480 | -78 | -5,3 | | | 1 612 | |
| - josta myymätön osuus | 265 | 237 | 28 | 12,0 | | | 204 | |
| - josta myyty osuus, % | 84 | 86 | | | | | 89 | |
| - josta myymätön osuus, % | 16 | 14 | | | | | 11 | |

1) Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilaukannan määrään.

Tammi-kesäkuu 2019

Rakentamisen tammi-kesäkuun **liikevaihto** laski 428,6 (449,4 1–6/2018) miljoonaan euroon. Liikevaihto laski sekä toimitilarakentamisessa että asuntorakentamisessa. Asuntorakentamisen liikevaihto laski 5,2 prosenttia. Toimitilarakentamisen liikevaihto laski 4,4 prosenttia johtuen REDI-kauppakeskuksen ja Kauppakeskus Karusellin valmistumisesta.

Rakentamisen **liikevoitto** nousi 6,8 (-4,3) miljoonaan euroon. Liikevoittoon vaikutti positiivisesti REDI-kauppakeskuksen urakoinnin päätyminen, mutta samalla liikevoittoa pienensi kolmen hankkeen

alentuneet kate-ennusteet. Tulokseen sisältyvät REDIn Majakan vesivahinkoon tehty kulukirjaus ja vaihtomaisuuden arvonalennukset, yhteensä noin 3,1 milj. euroa.

Rakentamisen **tilauskanta** oli 1 667,2 (1 716,7) miljoonaa euroa. Tilauskanta on edelleen hyvällä tasolla. Tilauskannasta on myyty 84 prosenttia. Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia kirjattiin 221,4 (566,7) miljoonan euron edestä. Merkittävimmät olivat vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä REDIn Loisto ja Suomalais-venäläinen koulu vuoden toisella vuosineljänneksellä.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 456,3 (321,8) miljoonaa euroa. IFRS 16:n laskennallinen vaikutus sijoitetun pääoman kasvuun oli 161 milj. euroa.

Huhti-kesäkuu 2019

Rakentamisen huhti-kesäkuun **liikevaihto** oli 206,7 (234,6 4–6/2018) miljoonaa euroa. **Liikevoitto** oli 2,0 (-1,1) miljoonaa euroa. **Tilauksiaan** kirjattiin uusia sopimuksia huhti-kesäkuussa 71,7 (282,3) miljoonalla eurolla.

Asuntorakentaminen

Tammi-kesäkuu 2019

SRV:n asuntorakentamisen tammi-kesäkuun **liikevaihto** laski 120,6 (127,2 1–6/2018) miljoonaa euroon. Tammi-kesäkuussa tuloutui 185 asuntoa eli hieman vähemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (202). Asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 600,4 (592,0) miljoonaa euroa.

Huhti-kesäkuu 2019

SRV:n asuntorakentamisen huhti-kesäkuun **liikevaihto** laski 43,6 (67,8 4–6/2018) miljoonaa euroon. Huhti-kesäkuussa tuloutui 29 asuntoa eli vähemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (132). Liikevaihto laski, koska asuntoja valmistui ja tuloutui vähemmän kuin vertailujaksolla.

■ Rakenteilla olevat asunnot

SRV:n strategisena tavoitteena on kasvattaa omaperusteista asuntotuotantoa kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV on ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä oli kesäkuun lopussa koko maassa rakenteilla yhteensä 2 388 (kesäkuu 2018: 3 164) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Venäjällä ei ollut rakenteilla olevia asuntoja.

SRV:llä on rakenteilla omaperusteisia ja omakehittäisiä asuntohankkeita sekä asuntojen rakennusurakoita. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan. Omakehittäisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa hankkeessa rakentamisen riskin, ja hanke tuloutuu valmiusasteen mukaisesti. Rakennusurakat ovat ulkopuolisten tilaajien rakennushankkeita, joissa SRV toimii toteuttajana. Hankkeet tuloutuvat SRV:lle rakentamisen valmiusasteen tai muun sopimuksen mukaan.

Kesäkuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 1 111 (955) kappaletta. Rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vaikuttaa osaltaan tulokseen jatkossa, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Ensimmäisen asuintornin Majakan 282 asunnosta oli kesäkuun lopussa myyty kaikkiaan 272 asuntoa. Majakan valmistumista viivästyttää helmikuussa tapahtunut vesivahinko, jonka vuoksi osassa asunnoista on jouduttu kuivattamaan ja uusimaan lattia- ja seinämateriaaleja. Vesivahingosta arvioidaan muodostuvan SRV:lle noin 4–7 miljoonan euron ylimääräiset kustannukset, joista vakuutukset kattavat pääosin kaikki välittömät korjauskulut. Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä tehtiin 2,5 milj. euron kulukirjaus arvioiduista välillisistä kustannuksista. Asukkaat pääsevät muuttamaan syksyllä 2019.

SRV aloitti Kalasataman toisen asuintornin Loiston myynnin helmikuussa 2019. Kesäkuun loppuun mennessä oli myyty tai varattu yhteensä 123 asuntoa. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDIn päällä kerroksissa 6–32. Rakentaminen on aloitettu ja etenee suunnitellusti.

SRV päätti hyvän varaustilanteen vuoksi käynnistää seuraavien RS-kohteiden rakentamisen: Tampereen Wallesmanni ja Pyhäranta (285 asuntoa) ja Helsingin Väinämöisenrinne (66 asuntoa). Nämä asunnot kirjataan tilauskantaan kolmannen vuosineljänneksen aikana. Asunnot tuloutuvat myynnin valmiusasteen mukaan alkaen vuonna 2020.

Sijoittajille oli kesäkuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 002 asuntoa (1 412) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle.

Tammi-kesäkuussa tuli myyntiin uusia kuluttajille suunnattuja omaperusteisia asuntokohteita yhteensä 432 kappaletta. Kaarinan Kanttorinkulmaan valmistuu 78 asuntoa, Kalasataman Loistoon 249 asuntoa sekä Oulussa Toppilansalmen Fyyriin 96 asuntoa ja Satamarannan Ruoriin 9 asuntoa. Tammi-kesäkuussa TA:lle myytiin Oulun Aalto ja Tyrsky, yhteensä 66 asuntoa. Lisäksi useiden sijoittajamyypakettien neuvottelut ovat käynnissä.

■ Valmistuneet asunnot

Tammi-kesäkuussa valmistui kaikkiaan 184 (202) omaperusteista asuntoa. Myymättömien asuntojen määrä on pysynyt pienenä. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli kesäkuun lopussa 97 (126) kappaletta, joista Suomessa 70 (68) asuntoa ja Venäjällä 27 (42) asuntoa. Asuntomyynti sujuu kohtalaisesti, mutta hienoista hiljentymistä on havaittu erityisesti pääkaupunkiseudun ja Tampereen ulkopuolella. Yksityisten asuntosijoittajien kysyntä on laskenut vuoden takaiseen verrattuna. Kysyntä kohdistuu tällä hetkellä hyvällä sijainnilla oleviin pieniin asuntoihin. Tammi-kesäkuun aikana myytiin kaikkiaan 276 omaperusteista asuntoa (205).

■ Tuloutuneet asunnot

Tammi-kesäkuussa tuloutui 185 (202) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 53,1 miljoonaa euroa. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan.

| Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa | 1-6/ 2019 | 1-6/ 2018 | muutos, kpl | 4-6/ 2019 | 4-6/ 2018 | 1-12/ 2018 | edelliset 12 kk |
|---|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|---------------|--------------------|
| Asuntomyynti yhteensä | 342 | 739 | -397 | 139 | 541 | 1 400 | 1 003 |
| - omaperusteinen tuotanto | 276 | 205 | 71 | 73 | 75 | 494 | 565 |
| - sijoittajamyyni | 66 | 534 | -468 | 66 | 466 | 906 | 438 |
| Omaperusteinen tuotanto | | | | | | | |
| - asuntoaloitukset | 432 | 85 | 347 | 8 | 42 | 317 | 664 |
| - valmistuneet | 184 | 202 | -18 | 0 | 141 | 526 | 508 |
| - tuloutuneet | 185 | 202 | -17 | 29 | 132 | 523 | 506 |
| - valmiit myymättömät | 97 | 126 | -29 | | | 116 | |
| Rakenteilla yhteensä | 2 388 | 3 164 | -776 | | | 2 759 | |
| - urakat | 80 | 504 | -424 | | | 80 | |
| - neuvottelu-urakat | 195 | 293 | -98 | | | 487 | |
| - sijoittajamyyni tuotanto | 1 002 | 1 412 | -410 | | | 1 329 | |
| - omaperusteinen tuotanto | 1 111 | 955 | 156 | | | 863 | |
| - myydyt kohteet | 632 | 605 | 27 | | | 559 | |
| - myymättömät kohteet | 479 | 350 | 129 | | | 304 | |
| - myydyt kohteet, % | 57 | 63 | | | | 65 | |
| - myymättömät kohteet, % | 43 | 37 | | | | 35 | |

| Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. eur) | 6/2019 | 6/2018 | muutos | 12/2018 |
|---|--------|--------|--------|---------|
| Urakat ja neuvottelu-urakat | 168 | 192 | -24 | 213 |
| Rakenteilla, myyty omaperusteinen | 167 | 179 | -12 | 169 |
| Rakenteilla, myymätön omaperusteinen | 244 | 199 | 44 | 180 |
| Valmis, myymätön omaperusteinen | 22 | 22 | 0 | 20 |
| Asuntorakentaminen yhteensä | 600 | 592 | 8 | 583 |

Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

| Projektin nimi | Sijainti | SRV, urakan | | | | |
|----------------|-----------|--------------------|-------------------------------|-----------------|----------------|--------------------|
| | | arvo, milj. eur | Valmistumis- aika (arvio)* | Asunnot, kpl | Myyty, kpl* | Myynnissä, kpl* |
| REDIn Majakka | Helsinki | 106 | Q3/2019 | 282 | 272 | 10 |
| REDIn Loisto | Helsinki | 105 | Q4/2021 | 249 | 31 | 218 |
| Neulansilmä | Vantaa | 23 | Q2/2020 | 103 | 41 | 62 |
| Aleksinkaarre | Kerava | 22 | Q4/2019 | 80 | 26 | 54 |
| Luxus | Turku | 14 | Q4/2019 | 83 | 79 | 4 |
| Kanttorinkulma | Turku | 14 | Q4/2019 | 78 | 43 | 35 |
| Holvi | Jyväskylä | 12 | Q3/2019 | 43 | 19 | 24 |
| Fyyri | Oulu | 10 | Q2/2020 | 96 | 92 | 4 |
| Varikonaarre | Vantaa | 9 | Q4/2019 | 46 | 24 | 22 |
| Basilika | Kerava | 8 | Q3/2019 | 42 | 3 | 39 |

Projektien arvo yhteensä noin 323 miljoonaa euroa

* Tilanne 30.6.2019.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

| Projektin nimi | Sijainti | Rakennuttaja | Valmiusaste, %* | Valmistumisaika (arvio)* |
|-------------------------------|----------|------------------|--------------------|-----------------------------|
| Pihapuisto ja Puistoniitty | Espoo | LähiTapiola | 81 | Q3/2019 |
| Anna Sahlsteninkatu | Espoo | LähiTapiola | 53 | Q1/2020 |
| Punanotko | Helsinki | Ilmarinen | 27 | Q2/2020 |
| Espanranta | Tampere | Tampereen Tornit | 17 | Q2/2020 |
| Ilveshovi | Helsinki | LähiTapiola | 43 | Q3/2020 |
| Aalto ja Tyrsky | Oulu | TA | 6 | Q4/2020 |
| Tikkurilan KK | Vantaa | NREP | 4 | Q1/2021 |
| Louhenlinna | Helsinki | LähiTapiola | 15 | Q1/2021 |

Projektien arvo yhteensä noin 196 miljoonaa euroa

*Tilanne 30.6.2019.

Toimitila- ja infrarakentaminen

Tammi-kesäkuu 2019

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski 308,0 (322,2 1–6/2018) miljoonaan euroon ja **tilauskanta** supistui 5,1 prosenttia 1 066,8 (1 124,7) miljoonaan euroon.

Liikevaihdon laskuun vuoden 2018 tammi-kesäkuuhun verrattuna vaikuttaa ennen kaikkea monen ison projektin, kuten kauppakeskus REDIn ja kauppakeskus Karusellin, valmistuminen sekä uusien isojen urakoiden liikevaihtokertymän painottuminen loppuvuoteen. Kauppakeskusrakentaminen muodosti 17 prosenttia SRV:n liikevaihdosta vuonna 2018. Tällä hetkellä SRV:llä on rakenteilla LähiTapiolalle Tapiolan Kaupunkikeskushanke, johon sisältyy kauppakeskus AINOAn seuraavan vaiheen rakentaminen.

SRV rakentaa parhaillaan useita julkisen rakentamisen hankkeita, kuten sairaaloja ja kouluja sekä maanalaisia tiloja kuten Espoonlahden metroasemaa. Kohteet toteutetaan pääsääntöisesti joko allianssihankeina tai projektinjohtourakoina. Allianssihankeissa on lisäansaintamahdollisuus normaalin peruskatetason lisäksi, jos kustannukset tai aikataulu alittuvat tai jos laadulliset kriteerit täyttyvät. Projektinjohtourakat ovat joko tavoite- ja kattohintaisia urakoita tai tavoitebudjettiin perustuvia urakoita, joissa on allianssihankeita vastaava lisäansaintamahdollisuus.

Alkuvuonna SRV sopi projektinjohtourakasta Hämeentie 135:ssä, Helsingissä. Kyseessä on musiikkioppilaitoksen rakentaminen, jonka arvo on 17 miljoonaa euroa ja tilaaja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Aiemmin SRV on peruskorjannut samassa kohteessa sijaitsevan Aalto yliopiston taiteiden ja suunnittelun korkeakoulun käytössä olleen elokuvastudion Angel Filmsille. Nyt tämä on Suomen suurin ja modernein elokuvastudio.

Huhti-kesäkuu 2019

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** oli toisella vuosineljänneksellä 162,6 (166,7 4–6/2018) miljoonaa euroa.

Merkittävimpiä käynnissä olevia toimitila- ja infrarakentamisen projekteja

■ Espoon Blominmäen jäteveden puhdistamon viemäritunneli

SRV toteuttaa Espoossa Blominmäen jäteveden puhdistamon viemäritunneleiden eteläisimmät osat välillä Länsiväylä-Suomenoja. Tunneli on 3,7 km pitkä, ja työyhteisöliittymän kokonaisarvo on noin 20 miljoonaa euroa, josta SRV:n osuus on 80 %. Urakkaan sisältyy tunneleiden louhinnat, pumppaamorakennus sekä tunneleiden sisustusrakentaminen ja putkistot sivu-urakoina. Lisäksi urakassa louhitaan yhdystunnelit Fortumin voimalaitokselle sekä toteutetaan yhteys nykyiseen, käytössä olevaan merelle johtavaan purkutunneliin. Tunnelin louhintatyöt ovat hyvässä vauhdissa, ja koko hanke valmistuu kesällä 2021.

■ Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosa sekä terminaali 2:n uudistustyö

Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennushankkeessa terminaaliin rakennetaan uudisosa lähtöselvitystä, turvatarkastusta, matkatavaroiden luovutusta ja matkustajien vastaanottamista varten sekä eri liikennemuodot yhdistävä matkakeskus. Terminaali 2:n nykyiset lähtö- ja tuloaulat uudistetaan porttialueeksi.

Terminaali 2:n laajennustyön hanke merkittiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2018 ja ensimmäisen vaiheen kokonaiskustannusarvio on noin 260 miljoonaa euroa. Hankkeen varsinainen toteutusvaiheen sopimus allekirjoitettiin kesäkuussa 2019, minkä mukaan SRV jatkaa päätoteuttajana hankkeessa.

■ Espoonlahden metroasema

Espoonlahden metroaseman ja bussiterminaalin rakennustyöt etenevät suunnitellusti. Hanke kirjattiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2018, ja urakan arvo on noin 48 miljoonaa euroa. Asema toteutetaan projektinjohtourakkana. Työt Espoonlahden metroasemalla alkoivat joulukuussa 2018. Rakentaminen päättyy ja käyttöönotto alkaa kesällä 2022.

■ Tampereen Kansi ja areena

Tampereen ydinkeskustaan, rautatien päälle rakennettava Kansi ja areena -hanke sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Tampereen Topaasi ja Kruunu on hybridirakennus, jossa toimisto-osan päälle rakennetaan 105 asuntoa sisältävä torniosa. Topaasin asuntojen ennakkomarkkinointi on käynnissä. Asunnoista oli kesäkuun lopussa varattu 60 prosenttia. Lisäksi hankekokonaisuuteen kuuluvat erillisinä rakennettavat Ranta-Tampellan asuntokohteet, joista ensimmäisen asuintoiminnan rakentaminen on aloitettu.

Hankkeen kokonaisarvo on noin 550 miljoonaa euroa. SRV:n tilauskantaan vuosina 2017–2018 kirjattujen osuuden arvo 1. vaiheen sopimuksista on noin 280 miljoonaa euroa. Lisäksi tilauskantaan tullaan kirjaamaan hankkeen 1. vaiheen osalta noin 79 miljoonaa euroa lopullisten urakkasopimusten allekirjoitusten yhteydessä. Hankkeen 1. vaiheen rakentamisen tuloutuminen jakautuu vuosille 2018–2022. Loput hankkeesta tullaan kirjaamaan 2. vaiheen urakkasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä vuosina 2020–2023. Rakentamisen mukaan tuloutuvasta rakentamisen katteesta eliminoidaan SRV:n omistusosuutta vastaava osuus. Työmaalla tehdään parhaillaan kannen runkorakenteita. Kesän aikana aloitetaan areenan rakentaminen kannen päälle. Tampereen Kannen rakentaminen on alustaviin rakentamisen aikatauluihin nähden hieman myöhässä, mutta viivästymisellä ei arvioida tässä hankkeen alkuvaiheessa olevan merkittävää vaikutusta valmistumisaikatauluun.

■ Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan Helsingin Jätkäsaareen puukaupunkikorttelia Wood Cityä, jonne tulee toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettavaa kerrostaloa. Lisäksi kortteliin tulee pysäköintitalo. ATT:n asuinkerrostalojen rakennustyöt valmistuivat helmikuussa 2019. Tämän hetkisten arvioiden mukaan Wood City -kortteli valmistuu kokonaisuudessaan vaiheittain vuosien 2020-21 aikana. Puutalokorttelin kokonaisarvo on noin 100 miljoonaa euroa.

SRV rakentaa Supercellille kuuluvan toimistorakennuksen ja pysäköintitalon. SRV jatkaa edelleen sijoittaja- ja operaattorineuvotteluja Wood City -puutalokortteliin suunnitellun hotellin osalta.

■ Uudet hankkeet

Merkittävimpiä uusia toimitilarakentamisen urakoita huhti-kesäkuussa ovat Suomalais-venäläisen koulun rakentaminen ja Musiikkikampuksen laajennus Jyväskylään. Lisäksi SRV on valittu rakentamaan Kirkkonummen kirjastorakennus valmiiksi. SRV toteuttaa hankkeen projektinjohtourakkana. Rakennustyöt käynnistetään uudelleen kesän aikana, ja kirjasto on tarkoitus avata vuoden 2020 aikana.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

| Projekti | Sijainti | SRV kokonaisurakan arvo, milj. eur | Projektin tyyppi | Valmiusaste, % | Valmistumisaika (arvio) |
|----------------------------------|-------------|------------------------------------|------------------|----------------|-------------------------|
| OMAKEHITTEISET | | | | | |
| Kansi, eteläkansi ja infra** | Tampere | * | Infra | 66 | Q3/2021 |
| Kansi, monitoimiareena** | Tampere | * | Kauppa | 9 | Q3/2021 |
| Kansi, areenahotelli** | Tampere | * | Kauppa | 0 | Q3/2021 |
| Topaasi ja Kruunu** | Tampere | * | Toimisto | 6 | Q3/2021 |
| TOIMITILAURAKAT | | | | | |
| Keski-Suomen Sairaala Nova | Jyväskylä | 290 | Julkinen | 71 | Q3/2020 |
| HKI-Vantaan lentoseman laajennus | Vantaa | 260 | Kauppa | 9 | Q1/2022 |
| HUS Siltasairaala | Helsinki | 243 | Julkinen | 20 | Q4/2022 |
| TAYS etupiha | Tampere | 170 | Julkinen | 92 | Q3/2019 |
| Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2 | Espoo | 100 + | Kauppa | 71 | Q1/2020 |
| Kehä 1 Keilaniemi | Espoo | 81 | Infra | 90 | Q4/2019 |
| Jokirinteen oppimiskeskus | Kirkkonummi | 33 | Julkinen | 14 | Q4/2020 |
| Hämeenlinnan naisvankila | Hämeenlinna | 30 | Julkinen | 17 | Q4/2020 |
| Jätkäsaaren peruskoulu | Helsinki | * | Julkinen | 91 | Q3/2019 |
| Hotelli Marriott | Tampere | * | Kauppa | 61 | Q4/2019 |
| Wood City, toimisto | Helsinki | * | Toimisto | 32 | Q3/2020 |
| Lauttasaaren koulu | Helsinki | * | Julkinen | 59 | Q4/2019 |
| Suomalais-venäläinen koulu | Helsinki | 23 | Julkinen | 0 | Q3/2021 |
| Espoonlahden metroasema | Espoo | 48 | Julkinen | 10 | Q3/2021 |
| Koulukeskus Monikko | Espoo | 39 | Julkinen | 9 | Q2/2021 |

Tilanne 30.6.2019.

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

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

■ 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 jatkuvat, ja niiden sisältö ja aikataulu tarkentuvat myöhemmin. Joulukuussa 2018 Fennovoima tiedotti rakentamisen alkavan vuonna 2021.

Sijoittaminen

Sijoittaminen-liiketoiminta keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin. Sijoittamisen keskeiset tavoitteet ovat SRV:n rahoituskapasiteetin kasvattaminen yhteissijoitusrakenteiden avulla, hankkeiden tuottaman arvoketjun laajempi hyödyntäminen pitkäaikaisen omistamisen kautta, pääomariskin hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen. SRV:n sijoitusstrategian ydin on SRV:n konsernistrategiassa kaupunkikeskusten rakentajana sekä keskeisissä rakennettuun ympäristöön vaikuttavissa megatrendeissä. Kaupunkikeskusten rakentaminen tarkoittaa ennen kaikkea keskeisten urbaanien tilatyyppeiden, kuten asuntojen, toimistojen ja kaupan tilojen rakentamista ja omistamista.

| Sijoittaminen liiketoiminta (milj. eur) | 1-6/ 2019 | 1-6/ 2018 | muutos | muutos, % | 4-6/ 2019 | 4-6/ 2018 | 1-12/ 2018 | edelliset 12kk |
|--|--------------|--------------|--------|--------------|--------------|--------------|---------------|-------------------|
| Liikevaihto | 2,8 | 2,4 | 0,4 | 18,3 | 1,5 | 1,2 | 4,6 | 5,0 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksesta | 3,1 | -7,1 | 10,2 | | -0,5 | -2,8 | -13,1 | -2,9 |
| - josta valuuttavoitot/-tappiot | 5,6 | -5,4 | 11,0 | | 0,8 | -2,3 | -10,3 | 0,7 |
| Valuuttasuojauksenkustannukset | -2,8 | -0,3 | -2,5 | | -0,9 | 0,2 | 0,6 | -1,9 |
| Operatiivinen liikevoitto | -4,7 | -2,7 | -2,0 | | -1,9 | -0,8 | -7,8 | -9,7 |
| Liikevoitto *) | -1,9 | -8,4 | 6,5 | | -1,9 | -2,9 | -17,5 | -11,0 |
| Sijoitettu pääoma | 329,3 | 328,3 | 1,0 | 0,3 | 329,3 | 328,3 | 336,8 | 337,8 |
| Sijoitetun pääoman tuotto % | 2,0 | -4,7 | 6,7 | | | | -5,2 | 1,5 |
| *) Valuuttamuutosten nettovaikutus | 2,8 | -5,7 | 8,5 | | 0,0 | -2,1 | -9,8 | -1,3 |

Tammi-kesäkuu 2019

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi-kesäkuussa 2,8 (2,4 1-6/2018) miljoonaa euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta. Liikevaihtoa kasvatti REDI-kauppakeskuksen operoinnin alkaminen. SRV:n toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyrityshankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä, esimerkkinä Tampereen Kansi ja areena -hanke.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli -4,7 (-2,7) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten omistamien kauppakeskusten vuokrausasteet ja vuokratuotot paranivat, mutta tulosta rasittivat vasta käynnistyneiden kauppakeskusten tuottoja suuremmat operointi- ja rahoituskustannukset. Tulokseen sisältyi vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä VTBC-rahaston purkaantumiseen liittyvä kulukirjaus 0,6 milj. euroa. SRV:n tulokseen sisältyvät osuudet osakkuusyritysten tuloksista sisältävät kohteiden käyttökattteen lisäksi myös poistot, rahoituskulut ja verot.

Sijoittamisen **liikevoitto** oli -1,9 (-8,4) miljoonaa euroa. Liikevoittoa paransi ruplan kurssin vahvistuminen. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli 2,8 (-5,7) miljoonaa euroa, joka muodostuu euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdella.

Sijoitettu pääoma oli 329,3 (328,3) miljoonaa euroa. Sijoitettua pääomaa kasvattivat Tampereen Kansi ja areena -hankkeeseen sekä REDlin tehdyt investoinnit ja ruplan kurssin vahvistuminen. Sijoitettua pääomaa vastaavasti pienensi VTBC-rahaston myynti ja SRV:n REDI-kauppakeskuksen osakaslainasaamisten myynti

muille sijoittajille. Yhteensä sijoitettu pääoma nousi noin 1,0 milj. euroa. Valtaosa sijoitetusta pääomasta koostuu osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,0 prosenttia (-4,7). Sijoitetun pääoman tuoton laskennassa huomioidaan myös osakkuusyhtiöille annetuista osakaslainoista kertyneet korkotuotot.

SRV on osainvestoijana neljässä kauppakeskusprojektissa osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa jo valmistuneiden kauppakeskusten tilojen vuokrauksesta, kohteiden markkinoinnista ja operoinnista. SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa. Vakiintunut vuokratuotto saavutetaan yleensä 3–4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta. Esimerkiksi vuonna 2013 avattu, Pietarissa sijaitseva Pearl Plaza on saavuttanut vakiintuneen vuokratuoton.

Huhti-kesäkuu 2019

Sijoittamisen **liikevaihto** oli huhti-kesäkuussa 1,5 (1,2 4–6/2018) miljoonaa euroa. Liikevaihto koostui kauppakeskusoperoinnista. **Operatiivinen liikevoitto** oli -1,9 (-0,8) milj. euroa.

Sijoitettu pääoma

| Sijoitettu pääoma (milj. eur) | 30.6.2019 | 30.6.2018 | 31.12.2018 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| REDI, kauppakeskus ja pysäköintilaitos | 94,5 | 114,3 | 118,4 |
| Okhta Mall, kauppakeskus | 84,5 | 91,0 | 78,4 |
| Pearl Plaza, kauppakeskus | 30,0 | 27,9 | 25,3 |
| Tampereen Kansi ja areena | 22,6 | 5,5 | 13,8 |
| 4Daily, kauppakeskus | 12,8 | 11,6 | 10,9 |
| Kehitettävät tontit ja muut omistukset | 84,8 | 78,0 | 90,0 |
| Yhteensä | 329,2 | 328,3 | 336,8 |

Sijoitettu pääoma muodostuu pääosin tytä-, yhteis- sekä osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista, annetuista lainoista sekä kertyneistä osakkuusyhtiöiden tulososuuksista. Ruplan kurssin vaihtelu aiheuttaa muutoksen myös sijoitetun pääoman määrään.

Kauppakeskukset

■ REDI, Helsinki

Helsingin Kalasatamassa sijaitseva REDI-kauppakeskus avasi ovensa syyskuussa 2018. Kauppakeskuksen tiloista oli kesäkuun lopussa vuokrattu noin 89 prosenttia. Kauppakeskuksen 200 liikkeestä oli kesäkuun lopussa auki noin 86 prosenttia. Merkittävimmät uudet vuokralaiset kauppakeskuksessa ovat XXL, joka avasi huhtikuussa, ja Terveystalo, joka avaa kesän jälkeen. Uusi kauppakeskusjohto aloitti työnsä helmikuussa. Kävijämäärät kehittyivät positiivisesti markkinoinnin ja erilaisten tapahtumien johdosta.

SRV:n omistusosuus hankkeesta on 40 prosenttia, mutta REDIn osakassopimukseen liittyy tuotonjakoa koskevia ehtoja, joiden seurauksena SRV:n saama jako-osuus kohteen lopullisista tuotoista (sisältäen kassavirrat omistusajalta sekä realisointituotot) voi vaihdella 10–50 prosentin välillä. Lopullinen tuotonjako

selviää vasta kun kohde on kehitetty valmiiksi, myyty ja tuotot siten kokonaisuudessaan selvillä (arviolta aikaisintaan vuoden 2023 alkupuolella).

■ Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitseva kauppa- ja viihdekeskus on yhä täyteen vuokrattu. Kävijämäärät tammi-kesäkuussa kehittyivät 3 prosenttia vertailujaksoon verrattuna. Ruplamääräinen myynti kasvoi noin 8 prosenttia verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Pearl Plazan lainat muutettiin helmikuussa 2018 enemmän ruplamääräisiksi siten, että lainoista enää noin kolmannes on europohjaista.

Pearl Plazan myyntiprosessi on edennyt. SRV tiedotti 12.4.2019 käyvänsä neuvotteluja Pearl Plaza -kauppakeskuksen myymisestä venäläiselle Sberbank Asset Management JSC:n hallinnoimalle rahastolle. 7.6.2019 osapuolet allekirjoittivat kauppaan liittyvän yhteistyösopimuksen Pietarin kansainvälisen talousfoorumin yhteydessä. Sopimus vahvistaa osapuolten aikeen toteuttaa Pearl Plaza -kauppakeskuksen kauppa. Toteutuessaan kaupalla ei ole merkittävää tulosvaikutusta yhtiölle, mutta kaupassa vapautuva pääoma pienentää SRV:n sidottua pääomaa. Kaupan lopullinen tulosvaikutus selviää vasta mahdollisen kaupan toteuttamishetkellä. Kaupan toteutuminen ja sen aikataulu ovat vielä epävarmoja.

■ Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016. SRV omistaa Okhta Mallista suoraan 45 prosenttia ja välillisesti Russia Invest -kiinteistösihtousyhtiön kautta 15 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli kesäkuun lopussa noussut noin 97 prosenttiin. Kauppakeskuksen liikkeistä oli kesäkuun lopussa auki 93 prosenttia. Myynti kasvoi tammi-kesäkuussa 23 prosenttia ja kävijämäärät 15 prosenttia. Okhta Mallin lainat muutettiin toukokuussa 2018 kokonaan ruplamääräisiksi. Tämä vähentää osaltaan SRV:n ruplaan liittyvää valuuttariskiä.

SRV omistaa myös Okhta Mallin vieressä sijaitsevan Okhta Cityn tontin, joka on merkittävä tulevaisuuden kehityshanke. Toistaiseksi Okhta Cityn tonttia käytetään suurelta osin Okhta Mallia palvelevana pysäköintialueena, mutta tulevaisuudessa pysäköintiratkaisuja on tarkoitus kehittää, jotta Okhta Cityn tontti saadaan vapautettua jatkokehittämiselle.

■ 4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19 prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli kesäkuun lopussa vuokrattu noin 80 prosenttia. Liikkeistä oli kesäkuun lopussa auki 72 prosenttia. Kävijämäärät kasvoivat tammi-kesäkuussa 55 prosenttia ja myynti 32 prosenttia vertailujaksoon verrattuna.

Kauppakeskuksen vuokrausaste ja sitä myöden kannattavuus ovat vielä toistaiseksi riittämättömällä tasolla, mutta kasvava kävijämäärä luo pohjaa vuokrausasteen kasvattamiselle. SRV omistaa myös Mira-II-tontit 4Dailyn vieressä, jotka mahdollistavat alueen jatkokehittämisen tilakysynnän niin salliessa. Vuoden toisella vuosineljänneksellä allekirjoitettiin sopimus kansainvälisen urheilukauppajätti Decathlonin kanssa myymälärakennuksen rakentamisesta ja Mira-II-tontin osan myynnistä. Rakentamisen aloittaminen on ehdollinen rakennusluvan saamiselle, ja sen ennustetaan alkavan 2020. Urakan arvo kirjataan SRV:n tilauskantaan, kun rakentamisen aloitus varmistuu.

■ Muut kohteet

SRV toimii osasijoittajana Tampereen Kansi ja areena -hankkeessa. SRV:llä on 20 prosentin osuus areenasta ja 33,3 prosentin osuus muista Tampereen Kannen kohteista.

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

SRV:llä oli noin 6 miljoonan euron arvoinen 20 prosentin sijoitus kiinteistö-sijoituksia tekevään VTBC-rahastoon, jonka sijoitusaikaa jatkettiin vuoden 2019 loppuun. Rahasto myi sijoituksensa huhtikuussa 2019. Rahasto purkautuu tämän vuoden aikana, ja SRV sai jako-osana rahaston purkautumisen yhteydessä noin 6 miljoonaa euroa. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana tehtiin noin 0,6 milj. euron kulukirjaus.

Tulevaisuudessa kehitettäviksi tarkoitettuja tonttiomistuksia Venäjällä ovat aiemmin mainittu Ohkta City -tontti Okhta Mall -kauppakeskuksen yhteydessä Pietarissa, Mira-II-tontit Mytichissa ja 51 prosentin osuus Eurograd-tontista Pietarissa.

Näiden lisäksi SRV:llä on omistuksessaan liikekiinteistö Ratsumestarinkatu 6:ssa Porvoossa, 1,8 prosentin omistusosuus Voimaosakeyhtiö SF:sta ja 6,4 prosentin omistusosuus Vicus Oy:sta.

Merkittävimmät valmistuneet sijoituskohteet

| Kohde | Omistus, % | Avattu | Pinta-ala (m ²) | Vuokrausaste 6/2019, % | Tavoiteltu myynti-ajankohta |
|------------------------------------|---|---------------|---|------------------------------|-----------------------------|
| Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari | SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50 | Elokuu 2013 | Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000 | Sitovat vuokrasopimukset 100 | 2019 – |
| Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari | SRV 45 Russia Invest kiinteistö-sijoitusyhtiö 55 * | Elokuu 2016 | Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000 | Sitovat vuokrasopimukset 97 | 2021 – |
| 4Daily, kauppa-keskus, Moskova | Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55 | Huhtikuu 2017 | Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500 | Sitovat vuokrasopimukset 80 | 2022 – |
| REDI, kauppa-keskus, Helsinki | SRV 40 Ilmarinen 32 LähiTapiola 15 OP Ryhmä 13 | Syyskuu 2018 | Bruttopinta-ala 110 650 Vuokrattava pinta-ala 64 000 | Sitovat vuokrasopimukset 89 | 2022 – ** |

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

**Osakassopimuksen mukainen myyntiprosessi voidaan käynnistää aikaisintaan vuonna 2022 siten, että kohde on myyty arviolta vuoden 2023 alkupuolella.

Konsernin hankekehitys

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti kannattavuuden parantamiseen. Toiminnan kannattavuutta parantavat ennen kaikkea omaperusteiset ja omakehittämiset hankkeet, joista saatava kate on yleensä parempi kuin perinteisen urakoinnin kate. SRV:n omaan kehitystyöhön perustuvat hankkeet keskittyvät kasvukeskuksiin ja pääkaupunkiseudulla erityisesti raideliikenteen läheisyyteen.

Raideliikenteen varrella olevat hankkeet

Pääkaupunkiseudun metroa on laajennettu kulkemaan Ruoholahdesta Lauttasaaren kautta Espooseen. Länsimetron ensimmäisessä vaiheessa valmistui 14 kilometriä pitkä ratalinja Ruoholahdesta Matinkylään ja kahdeksan uutta asemaa. SRV:llä on useita hankkeita Länsimetron varrella. SRV on rakentanut muun muassa Koivusaaren metroaseman ja vastannut Otaniemen metrotunnelin sekä Kaitaan aseman ja ratalinjan louhinnasta. Tällä hetkellä SRV rakentaa Espoonlahden maanalaista metroasemaa. Lisäksi SRV:llä on rakenteilla ja suunnitteilla useita hankkeita asemien ympärillä.

■ Kivenlahti

Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi tammikuussa 2016 Kivenlahden alueen SRV:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle, nykyiselle Kojamo Oy:lle, metrokeskuksen suunnittelua varten. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 300 asuntoa ja noin 35 000 kerrosalaneliömetrin laajuisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä liityntäpysäköintiä. Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.4.2019 aluetta koskevan asemakaavan, mutta siitä on valitettu. Rakennustyöt käynnistyvät valituksen ratkettua, arviolta vuonna 2020–2021, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan Länsimetron jatkeen käyttöönottoon yhteydessä.

■ Espoonlahti

Espoonlahden tulevan metroaseman viereen (Espoonlahden keskus/Mårtensbro) rakennetaan noin 100 000 kerrosalaneliömetrin edestä asuntoja, joista SRV:n tavoitteena on noin 30 prosentin osuus. Espoonlahden keskuksen kaava on kuulutettu lainvoimaiseksi maaliskuussa 2017.

Espoon kaupunki on vuokrannut tontin kauppakeskus Lippulaivan väistötilaksi vuoteen 2020 saakka, joten rakentaminen voi alkaa vasta Lippulaivan siirtyessä.

■ Keilaniemi

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

Osana kokonaissuunnitelmaa Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti keväällä 2016 myydä Keilaniemestä kaksi asuintonttia SRV:lle. Tonttien kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitettiin toukokuussa 2016. Tonttien myynnistä Helsingin hallinto-oikeuteen tehty valitus hylättiin 18. lokakuuta 2017. Tämän jälkeen asiasta on valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitus hylättiin katsauskauden jälkeen. Toteutuessaan Keilaniemen asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot, korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta.

■ Raide-Jokeri Vermonniitty

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaraitiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asutokohteiden toteuttamisen nopean raideyhteyden varten. SRV on mukana muun muassa Vermonniityn pysäkin läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa. SRV:llä on lisäksi suunnitteluvaraus Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta. Leppävaaran Säterinkallionkulman asemakaavaehdotuksen käsittely on edelleen kesken. Kaupunki kaavailee Säterinkulmaan asuntoja noin 800 asukkaalle.

Muut hankkeet

■ Lapinmäentie

Helsingin Munkkivuorella sijaitseva Lapinmäentie-hanke etenee hyvin, ja töitä Lapinmäentien alueen kehittämiseksi jatketaan elokuussa 2016 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Alueelle on suunnitteilla seitsemän uutta asuintornia säilytettävän A-tornin lisäksi. A-tornin osalta selvitetään parhaillaan erilaisia konseptivaihtoehtoja, ja kohteeseen voi sijoittua esimerkiksi kaupan ja palveluiden tiloja sekä toimistotiloja. Pohjola-talona tunnetun kohteen purkutyöt ovat valmiit, ja kahden ensimmäisen LähiTapiolalle myydyin asuinkerrostalon rakennustyöt ovat käynnissä. Alueelle tulee suunnitelmien mukaan 800 asuntoa.

■ Jätkäsaaren Bunkkeri

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

Kaupunginvaltuuston tekemästä myyntipäätöksestä myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa 20811 sijaitseva tontti nro 5 ja sillä sijaitseva Bunkkeri-rakennus ja siihen liittyvästä päätöksen täytäntöönpanosta on tehty valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on 15.6.2018 päätöksellään hylännyt valittajan vaatimuksen kaupungin myyntipäätöksen täytäntöönpanon kieltämiseksi ja keskeyttämiseksi. Korkein hallinto-oikeus on 5.10.2018 tekemällään päätöksellä pysyttänyt hallinto-oikeuden päätöksen voimassa eikä asettanut kaupungin tekemälle myyntipäätökselle täytäntöönpanokieltoa. Kaupunginvaltuuston myyntipäätöksestä tehty valitus on edelleen hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat toteutussopimuksen lokakuussa 2018.

| Tonttivaranto 30.6.2019 | Toimitila- rakentaminen | Asunto- rakentaminen | Sijoittaminen | |
|--|----------------------------|-------------------------|---------------|----------|
| | | | liiketoiminta | Yhteensä |
| Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit | | | | |
| Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ² | 135 | 326 | 522 | 983 |
| Kehityssopimukset | | | | |
| Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ² | 74 | 242 | 0 | 316 |

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

| IFRS, milj. eur | 30.6.2019 | 30.6.2018 | Muutos % | 31.12.2018 |
|--|-----------|-----------|----------|------------|
| Omavaraisuusaste, % | 28,5 | 29,7 | -3,8 | 28,5 |
| Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾ | 35,1 | 29,7 | 18,2 | 28,5 |
| Nettovelkaantumisaste, % | 178,9 | 140,8 | 27,1 | 121,1 |
| Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ^{*1)} | 114,0 | 140,8 | -19,1 | 121,1 |
| Oma pääoma | 268,3 | 252,6 | 6,2 | 233,6 |
| Sijoitettu pääoma | 773,8 | 665,0 | 16,4 | 611,0 |
| Korollinen nettovelka | 480,2 | 355,7 | 35,0 | 282,8 |
| Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ¹⁾ | 306,6 | 355,7 | -13,8 | 282,8 |
| Korollinen velka | 504,0 | 409,3 | 23,1 | 375,9 |
| - josta lyhytaikaista velkaa | 75,5 | 131,0 | -42,3 | 91,8 |
| - josta pitkäaikaista velkaa | 428,5 | 278,4 | 53,9 | 284,1 |
| Korollinen velka, ilman IFRS 16 ¹⁾ | 330,4 | 409,3 | -19,3 | 375,9 |
| Rahavarat | 23,8 | 53,6 | | 93,1 |
| Käyttämättömiä sitovia maksuvalmius- limiittejä ja tililimiittisopimuksia | 47,0 | 122,0 | -61,5 | 31,5 |
| Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja | 6,8 | 12,0 | -43,3 | 15,2 |

1) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 77,6 miljoonaa euroa (87,6 6/2018) koostuen käyttämättömistä sitovista maksulimiiteistä ja nostamattomista projektilainoista 53,8 milj. euroa ja kassavaroista 23,8 miljoonaa euroa. Yhtiöllä on käytettävissä näiden lisäksi noin 14 miljoonan euron suuruinen TEL-laina. Lisäksi SRV:llä on 100 miljoonan euron maksuvalmiusluotto, jonka käyttämiseen liittyy koronmaksukyky-kovenantista johtuvia rajoitteita.

Toukokuussa SRV laski liikkeelle 58,4 miljoonan euron 12 prosentin kiinteäkorkoisen hybridilainan. Hybridilainalla kerätyistä varoista 20,5 miljoonaa euroa käytettiin 45 miljoonan euron 8,750 prosentin hybridilainan sekä 37,9 miljoonaa euroa 23.3.2021 erääntyvien 100 miljoonan euron 6,875 prosentin velkakirjojen ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Uudella hybridilainalla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta SRV:llä on oikeus lunastaa laina takaisin ensimmäistä kertaa neljän (4) vuoden kuluttua hybridilainan liikkeeseenlaskupäivästä. Lainajärjestelyllä parannettiin yhtiön pääomarakennetta ja taloudellista asemaa sekä pidennettiin lainojen maturiteettiä.

Kesäkuussa SRV pidensi vuodella nykyistä pitkäaikaista 100 miljoonan euron suuruista sitovaa luottolimiittiansä pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa. Pidennetyn 100 miljoonan euron luottolimiitin uusi eräpäivä on 16.6.2021.

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanteja. Taloudellisina kovenanteina ovat omavaraisuusaste (myös osatuloutukseen perustuvana), nettovelkaantumisaste, minimi likviditeetti ja 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.

Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Siten juuri voimaan astuneella IFRS 16 -standardilla ei ole vaikutusta nykyisten lainasopimusten kovenanttien laskentaan.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 480,2 (355,7) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 124,4 miljoonaa euroa, josta IFRS 16 aiheuttaman vuokravelan osuus oli 173,6 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka laski 49,2 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 89,4 (81,9) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli -72,5 (-41,9) miljoonaa euroa ja investointien rahavirta 16,7 (-8,8) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirtaa heikensivät lähinnä vaihto-omaisuuden kasvu ja korottomien velkojen pieneneminen.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -11,3 (-7,7) miljoonaa euroa. Nettorahoituskuluja kasvatti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon (sisältäen korkokulut) muuttuminen -3,9 miljoonaa euroa negatiiviseksi (-1,1). Korkotason noustessa nykytasosta korkojohdannaisesta kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,4 (0,6) miljoonaa euroa. Valuuttakurssivoitot rahoituskuluissa olivat 3,3 (-1,3) miljoonaa euroa. IFRS 16:n muutoksen vaikutus rahoituskuluissa oli -3,4 milj. euroa. Nettorahoituskustannuksia lisäsi -0,7 (-1,9) milj. euron ennaikainen velkakirjan takaisinlunastus.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat kesäkuun lopussa 52,7 (71,6) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1-ydinprojektiin ja Tampereen Kansi ja areena -projektiin.

SRV altistuu sen venäläisten tytäryhtiöiden kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 9,3 miljoonaa euroa (-4,6) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 3,3 (-1,3) miljoonan euron valuuttakurssivoittojen ja näiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssivoittoja 5,6 miljoonaa euroa (-5,4), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssivoittoja pienensi ruplan suojauksesta aiheutunut -2,8 (-0,3) miljoonan euron tulosvaikutus.

Henkilöstö

| Henkilöstö segmenteittäin kauden lopussa | 30.6.2019 | 30.6.2018 | Osuus konsernin henkilöstöstä | |
|---|-----------|-----------|----------------------------------|------------|
| | | | 30.6.2019, % | 31.12.2018 |
| Rakentaminen | 902 | 1052 | 82 | 906 |
| Sijoittaminen | 123 | 94 | 11 | 85 |
| Muut toiminnot | 73 | 63 | 7 | 66 |
| Konserni yhteensä | 1 098 | 1 209 | 100 | 1 057 |

Tammi-kesäkuussa 2019 SRV:llä työskenteli keskimäärin 1 087 (1 129 1–12/2018) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 883 (915) henkilöä ja Sijoittamisessa 134 (145) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 71 (67) henkilöä.

SRV Keski-Suomen ja SRV Pirkanmaan toiminta yhdistettiin 1.5.2019 alkaen uudeksi kokonaisuudeksi SRV Sisä-Suomeksi. Uudella alueyksiköllä on edelleen toimistot sekä Jyväskylässä että Tampereella, ja rakennusprojektien toiminta tulee jatkumaan ennallaan. Organisaatiomuutoksen myötä SRV on kilpailukykyisempi, ja se mahdollistaa uusien hankkeiden kehittämisen ja rakennusprojektien hankkimisen laajemmalla alueella. Henkilöstön työsuhteet jatkuvat ennallaan.

Muutokset johtoryhmässä

SRV Yhtiöt Oyj tiedotti 13.5.2019, että yhtiön toimitusjohtaja Juha Pekka Ojala jättää yhtiön. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus nimitti 25.6.2019 SRV Yhtiöiden toimitusjohtajaksi DI Saku Sipolan, 50. Hän aloittaa tehtävässä myöhemmin tarkentuvana ajankohtana, kuitenkin viimeistään 1.1.2020. Sipola siirtyy tehtävään SATO Oyj:stä, jonka toimitusjohtajana hän on toiminut vuodesta 2015.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisempia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2018 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät alan pitkään jatkuneen voimakkaan noususuhdanteen ongelmiin, suuriin pääomaa sitoviin toimitilahankkeisiin sekä Venäjän tilanteen kehittymiseen ja ruplan kurssiin.

Rakennusalan viime vuosien voimakas kasvu on viimeisimpien ennusteiden mukaan tasaantumassa tai tuotanto on kääntymässä jopa vähenemisen suuntaan. Tämän arvioidaan hitaasti parantavan alihankintojen saatavuutta ja hellittävän materiaali- ja aliurakointikustannusten hintapaineita sekä johtavan yhdessä tiukan projektivalinnan kanssa SRV:n kustannuskilpailukyvyyn paranemiseen. Pitkäaikaisten hankintasopimusten johdosta panoshintojen lasku voi näkyä kuitenkin vasta viiveellä SRV:n tuloksen paranemisena. SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon pääomaa ja vaikuttavat yhtiön rahoituksen saatavuuteen ja hintaan. SRV:n rahoitusaseman arvioidaan vähitellen paranevan positiivisen kassavirran ja taseen sidotun pääoman pienenemisen myötä.

SRV:n kauppakeskussijoitusten nettovuokratuotot kehittyvät tavoitetasolle tyypillisesti 3–5 vuoden kuluessa avaamisesta, jolloin SRV:n strategiana on myydä sijoitus. Vuokratuottojen kehitykseen vaikuttavat muun muassa talouden yleinen kehitys, kulutuskäyttäytyminen, kauppakeskuksen onnistunut operointi ja kauppakeskuksen maine sekä Venäjällä myös ruplan kurssi. Eri tekijöiden ja tehtyjen oletusten suunniteltua heikompi kehitys kauppakeskuksia käynnistäessä sekä suunniteltuna tulevana myyntihetkenä saattaa aiheuttaa tarvetta alentaa kauppakeskuksen hankintamenopohjaista arvoa taseessa.

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -8,7 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen vaikuttaisi SRV:n tulokseen noin -6,6 miljoonaa euroa. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Osa SRV:n venäläisten osakkuusyhtiöiden lainoista muutettiin alkuvuoden 2018 aikana ruplamääräisiksi, mikä on pienentänyt SRV:n kurssiriskiä. Jäljelle jäävää kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

Toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi liiketuloksen ohella operatiivisen liikevoiton. Tämä eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Taserakenteen vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi myös vuoden 2019 ajan tunnuslukuja ilman IFRS 16:n vaikutuksia.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2019. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 19.3.2019. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Toimitusjohtajan monivuotinen kannustinjärjestelmä

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti uudesta osakeperusteisesta kannustinjärjestelmästä 25.6.2019. Järjestelmän piiriin kuuluu SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana viimeistään 1.1.2020 aloittava Saku Sipola. Järjestelmän kannustinvaikutus perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvonnousuun.

Järjestelmän perusteella Saku Sipilalle annetaan 600 000 hankintaoikeutta, jotka oikeuttavat hänet hankkimaan hankintaoikeuksia vastaavan määrän SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita. Hankintaoikeuksien mukainen merkintähinta on SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen volyymipainotettu keskimurssi Nasdaq Helsingissä jatkuvassa kaupankäynnissä hallituksen kannustinjärjestelmästä tekemää päätöstä edeltävänä päivänä 24.6.2019 eli 1,62 euroa osakkeelta. Järjestelmän puitteissa voidaan antaa uusia osakkeita tai yhtiön hallussa olevia omia osakkeita. Yhtiön hallitus tekee toteutustapaa koskevan päätöksen kulloinkin erikseen. Järjestelmän ehtojen mukaan hankittuja osakkeita koskee luovutusrajoitus, joka on voimassa kaksi vuotta osakkeiden hankkimisesta lukien. Hankintaoikeuksia voidaan käyttää kolmessa kahden vuoden mittaisessa käyttöjaksossa, joista ensimmäinen alkaa 1.3.2021 ja päättyy 28.2.2023, toinen alkaa 1.9.2022 ja päättyy 31.8.2024 ja kolmas alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2026. Kunkin käyttöjakson aikana on oikeus käyttää 200 000 hankintaoikeutta.

Järjestelmän teoreettinen markkina-arvo on 25.6.2019 noin 0,3 miljoonaa euroa. Teoreettinen markkina-arvo on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 1,62 euroa, vertailukurssi 1,60 euroa, riskitön korko 0,34 prosenttia ja volatilitteetti 32,97 prosenttia. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana vuosina 2019–2026 kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 0,3 miljoonaa euroa.

Osakkeet ja omistus

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

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 30.6.2019 1,62 euroa (1,70 euroa 31.12.2018, muutos -4,7 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 1,69 euroa ja alin 1,55 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 3,15 euroa. 30.6.2019 osakekannan markkina-arvo oli 96,5 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 3,2 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 5,8 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli kesäkuun lopussa 918 599 osaketta, mikä vastaa 1,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

Näkymät vuodelle 2019

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2019 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa ruflan kurssikehitys, SRV:n omien hankkeiden luovutuksen mukainen 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. Suurimmat hankkeista ovat Tampereen Kansi ja areena -hanke, Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennus ja meneillään olevat sairaalahankkeet.

- Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2019 aikana enemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2019 aikana arvioidaan valmistuvan 809 omaperusteista asuntoa (526 asuntoa vuonna 2018).
- SRV tekee pitkäaikaisia hankintasopimuksia, minkä vuoksi ennakoitu rakennuskustannusten aleneminen ei vaikuta merkittävästi vielä vuoden 2019 tuloksen tekokykyyn. Kauppakeskusten vuokratuottojen kehitys on positiivista mutta aikaisemmin ennakoitua hitaampaa.
- Konsernin vuoden 2019 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2018 verrattuna (liikevaihto vuonna 2018: 959,7 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2018 verrattuna ja olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto -10,0 milj. euroa), mutta jäävän alle vuoden 2017 operatiivisen liikevoiton (operatiivinen liikevoitto vuonna 2017: 27 milj. euroa).

Espoo 16.7.2019

Hallitus

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

Tietoja tästä osavuosisikaustiedotteesta

Osavuosisikatsaus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa olevat luvut ovat vuoden 2018 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analyytikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 17.7.2019 klo 10.00 alkaen audiocastina ja puhelinkonferenssina. Audiocastia voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

Seuraava osavuosisikatsaus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2019 kolmannen vuosineljänneksen tuloksen 31.10.2019. Hiljaisen jakson aikana 1.–31.10. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

Lisätietoja:

Ilkka Pitkänen, talous- ja rahoitusjohtaja, p. 040 667 0906, ilkka.pitkanen@srv.fi

Maija Karhusaari, viestintä- ja markkinointijohtaja, p. 045 218 3772, maija.karhusaari@srv.fi

Q2

17.07.2019 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

| Milj. euroa | 1-6/ 2019 | 1-6/ 2018 | 4-6/ 2019 | 4-6/ 2018 | 1-12/ 2018 | Edelliset 12 kk |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------------|
| Liikevaihto | 430,0 | 451,5 | 207,4 | 235,7 | 959,7 | 938,2 |
| Operatiivinen liikevoitto ¹⁾ | -2,6 | -8,5 | -3,1 | -3,4 | -10,0 | -4,2 |
| Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾ | -0,6 | -1,9 | -1,5 | -1,4 | -1,0 | |
| Liikevoitto | 0,1 | -14,2 | -3,2 | -5,4 | -19,8 | -5,5 |
| Liikevoitto, % liikevaihdosta | 0,0 | -3,1 | -1,5 | -2,3 | -2,1 | |
| Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾ | -2,1 | -14,2 | -4,3 | -5,4 | -19,8 | -7,7 |
| Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾ | -0,5 | -3,1 | -2,1 | -2,3 | -2,1 | |
| Tulos ennen veroja | -11,2 | -21,9 | -10,8 | -9,8 | -37,3 | -26,5 |
| Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta | -2,6 | -4,9 | -5,2 | -4,1 | -3,9 | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos | -9,4 | -18,7 | -9,0 | -8,2 | -30,1 | -20,9 |
| Oman pääoman tuotto, % | -6,9 | -14,3 | | | -12,1 | |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 1,6 | -3,8 | | | -2,9 | |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ²⁾ | 1,1 | -3,8 | | | -2,9 | |
| Sijoitettu pääoma | 773,8 | 665,0 | | | 611,0 | |
| Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾ | 600,9 | 665,0 | | | 611,0 | |
| Omavaraisuusaste, % | 28,5 | 29,7 | | | 28,5 | |
| Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾ | 35,1 | 29,7 | | | 28,5 | |
| Korollinen nettovelka | 480,2 | 355,7 | | | 282,8 | |
| Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾ | 306,6 | 355,7 | | | 282,8 | |
| Nettovelkaantumisaste, % | 178,9 | 140,8 | | | 121,1 | |
| Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾ | 114,0 | 140,8 | | | 121,1 | |
| Tilaukanta ³⁾ | 1 667,2 | 1 716,7 | | | 1 816,0 | |
| Uudet sopimukset | 221,4 | 566,7 | 71,7 | 282,3 | 1 133,0 | |
| Henkilöstö keskimäärin | 1 087 | 1 138 | | | 1 129 | |
| Osakekohtainen tulos, euroa | -0,20 | -0,34 | -0,18 | -0,15 | -0,56 | -0,42 |
| Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa | -0,20 | -0,34 | -0,18 | -0,15 | -0,56 | -0,42 |
| Osakekohtainen oma pääoma, euroa | 4,54 | 4,28 | | | 3,97 | |
| Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa | 3,15 | 3,52 | | | 3,21 | |
| Osakekohtainen osinko, euroa | 0,00 | 0,06 | | | 0,06 | |
| Osinko tuloksesta, % | 0,0 | neg. | | | neg. | |
| Efektiiivinen osinkotuotto, % | 0,0 | 2,3 | | | 3,5 | |
| Hinta/voitto -suhde | neg. | neg. | | | neg. | |
| Osakkeen kurssikehitys: | | | | | | |
| Kurssi kauden lopussa, euroa | 1,62 | 2,65 | | | 1,70 | |
| Keskikurssi, euroa | 1,61 | 3,12 | | | 2,63 | |
| Alin kurssi, euroa | 1,55 | 2,60 | | | 1,66 | |
| Ylin kurssi, euroa | 1,69 | 4,12 | | | 4,12 | |
| Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa | 96,5 | 157,9 | | | 101,3 | |
| Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl | 3 237 | 3 009 | | | 6 580 | |
| Osakkeiden vaihdon kehitys, % | 5,4 | 5,1 | | | 11,0 | |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl | 59 581 | 59 581 | | | 59 581 | |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl | 59 581 | 59 581 | | | 59 581 | |
| Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl | 59 581 | 59 581 | | | 59 581 | |

- ¹⁾ Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella 2,8 milj. euroa (-5,7), josta suojauksen vaikutus tulokseen oli -2,8 milj. euroa (-0,3).
- ²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.
- ³⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilauskannan määrään.

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

Yhtiö julkaisee IFRS-tunnuslukujen ohella tiettyjä yleisesti käytettyjä muita tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettavissa tuloslaskelmasta ja taseesta. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut selventävät tuloslaskelman ja taseen antamaa kuvaa toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

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

SRV raportoi osavuosi katsauksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta
Yhtiö julkaisee vaihtoehtoisina tunnuslukuina IFRS 16:n tunnusluvut, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset-standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen. Yhtiö soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa, minkä vuoksi vertailuvuoden lukuja ei ole oikaistu standardin mukaiseksi. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut lisäävät edellisen vuoden tunnuslukujen vertailukelpoisuutta.

Tunnuslukujen laskentakaavat

| | | |
|--|---|--|
| Oman pääoman tuotto, % | = | $100 \times \frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$ |
| Sijoitettu pääoma | = | Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset |
| Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 | = | Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | = | $100 \times \frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$ |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 | = | $100 \times \frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita)}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$ |
| Omavaraisuusaste, % | = | $100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$ |
| Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 | = | $100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot}}$ |
| Korollinen nettovelka | = | Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset |
| Korollinen nettovelka ilman IFRS16 | = | Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset |
| Nettovelkaantumisaste, % | = | $100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$ |
| Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 | = | $100 \times \frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}$ |
| 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, % | = | $100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$ |
| Efektiiäinen osinkotuotto, % | = | $100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$ |
| Keskikurssi | = | $\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$ |
| Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa | = | Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi |
| Osakkeiden vaihdon kehitys | = | Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä katsauskauden aikana |
| Operatiivinen liikevoitto | = | Liikevoitto -/+ osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot -/+ suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut |

Q2

17.07.2019 klo 8.30

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

| SRV Konserni (milj. euroa) | 4-6/ 2019 | 1-3/ 2019 | 10-12/ 2018 | 7-9/ 2018 | 4-6/ 2018 | 1-3/ 2018 |
|---|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| Liikevaihto | 207,4 | 222,6 | 299,8 | 208,4 | 235,7 | 215,7 |
| Liikevoitto | -3,2 | 3,3 | 0,1 | -5,7 | -5,4 | -8,8 |
| Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä | -7,7 | -3,6 | -6,3 | -3,5 | -4,3 | -3,4 |
| Tulos ennen veroja | -10,8 | -0,3 | -6,2 | -9,1 | -9,8 | -12,2 |
| Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾ | 1 667,2 | 1 782,5 | 1 816,0 | 1 661,5 | 1 716,7 | 1 634,0 |
| Uudet sopimukset | 71,7 | 149,7 | 438,0 | 128,3 | 282,3 | 284,4 |
| Tulos/osake, eur | -0,18 | -0,02 | -0,08 | -0,14 | -0,15 | -0,19 |
| Oma pääoma/osake, eur | 3,15 | 3,28 | 3,21 | 3,32 | 3,52 | 3,72 |
| Osakkeen päätöskurssi, eur | 1,62 | 1,70 | 1,70 | 2,50 | 2,65 | 2,90 |
| Omavaraisuusaste, % | 28,5 | 24,4 | 28,5 | 28,0 | 29,7 | 32,5 |
| Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ²⁾ | 35,1 | 29,7 | 28,5 | 28,0 | 29,7 | 32,5 |
| Korollinen nettovelka | 480,2 | 490,8 | 282,8 | 346,5 | 355,7 | 355,4 |
| Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾ | 306,6 | 317,3 | 282,8 | 346,5 | 355,7 | 355,4 |
| Nettovelkaantumisaste, % | 178,9 | 205,8 | 121,1 | 144,2 | 140,8 | 134,3 |
| Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾ | 114,0 | 132,7 | 121,1 | 144,2 | 140,8 | 134,3 |
| Liikevaihto (milj. euroa) | 4-6/ 2019 | 1-3/ 2019 | 10-12/ 2018 | 7-9/ 2018 | 4-6/ 2018 | 1-3/ 2018 |
| Rakentaminen | 206,7 | 221,9 | 298,4 | 207,6 | 234,6 | 214,8 |
| - toimitilarakentamisen osuus | 163,1 | 144,7 | 183,9 | 160,3 | 166,7 | 155,4 |
| - asuntorakentamisen osuus | 43,6 | 77,0 | 114,6 | 47,4 | 67,8 | 59,3 |
| Sijoittaminen | 1,5 | 1,3 | 1,0 | 1,2 | 1,2 | 1,2 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | -0,8 | -0,6 | 0,3 | -0,4 | 0,0 | -0,3 |
| Konserni yhteensä | 207,4 | 222,6 | 299,8 | 208,4 | 235,7 | 215,7 |
| Liikevoitto (milj. euroa) | 4-6/ 2019 | 1-3/ 2019 | 10-12/ 2018 | 7-9/ 2018 | 4-6/ 2018 | 1-3/ 2018 |
| Rakentaminen | 2,0 | 4,8 | -7,5 | -1,6 | -1,1 | -3,2 |
| Sijoittaminen | -1,9 | 0,1 | -5,4 | -3,7 | -2,9 | -5,6 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | -3,2 | -1,6 | 13,0 | -0,4 | -1,5 | 0,0 |
| Konserni yhteensä | -3,2 | 3,3 | 0,1 | -5,7 | -5,4 | -8,8 |
| Liikevoitto % | 4-6/ 2019 | 1-3/ 2019 | 10-12/ 2018 | 7-9/ 2018 | 4-6/ 2018 | 1-3/ 2018 |
| Rakentaminen | 1,0 | 2,2 | -2,5 | -0,8 | -0,5 | -1,5 |
| Sijoittaminen | - | - | - | - | - | - |
| Konserni | -1,5 | 1,5 | 0,0 | -2,7 | -2,3 | -4,1 |

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilauskannan määrään.

²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

Q2

17.07.2019 klo 8.30

| Tilaukanta (milj. euroa) | 30.6.19 | 31.3.19 | 31.12.18 | 30.9.18 | 30.6.18 | 31.3.18 |
|---------------------------------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|
| - toimitilarakentamisen osuus | 1 066,7 | 1 158,1 | 1 233,3 | 1 019,3 | 1 124,7 | 1 065,2 |
| - asuntorakentamisen osuus | 600,4 | 624,1 | 582,7 | 642,2 | 592,0 | 568,7 |
| Konserni yhteensä ¹⁾ | 1 667,2 | 1 782,5 | 1 816,0 | 1 661,5 | 1 716,7 | 1 634,0 |
| - josta myyty osuus | 1 402 | 1 496 | 1 612 | 1 409 | 1 480 | 1 384 |
| - josta myymätön osuus | 265 | 286 | 204 | 253 | 237 | 250 |

¹⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistususuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilaukannan määrään

| Tilaukanta, asuntorakentaminen konserni yht. (milj. euroa) | 30.6.19 | 31.3.19 | 31.12.18 | 30.9.18 | 30.6.18 | 31.3.18 |
|---|---------|---------|----------|---------|---------|---------|
| Urakat ja neuvottelu-urakat | 168 | 181 | 213 | 210 | 192 | 150 |
| Rakenteilla, myyty tuotanto | 167 | 157 | 169 | 196 | 179 | 185 |
| Rakenteilla, myymätön tuotanto | 244 | 253 | 180 | 220 | 199 | 214 |
| Valmis, myymätön tuotanto | 22 | 33 | 20 | 17 | 22 | 20 |
| Asuntorakentaminen yhteensä | 600 | 624 | 583 | 642 | 592 | 569 |

| Sijoitettu pääoma (milj. euroa) | 30.6.19 | 31.3.19 | 31.12.18 | 30.9.18 | 30.6.18 | 31.3.18 |
|------------------------------------|---------|---------|----------|---------|---------|---------|
| Rakentaminen liiketoiminta | 456,3 | 393,3 | 221,4 | 286,0 | 321,8 | 316,7 |
| Sijoittaminen liiketoiminta | 329,3 | 352,4 | 336,8 | 331,7 | 328,3 | 327,9 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | -11,8 | 46,2 | 52,8 | 46,3 | 14,9 | 5,5 |
| Konserni yhteensä | 773,8 | 791,9 | 611,0 | 664,0 | 665,0 | 650,0 |

| Asuntotuotanto konserni yht. (kpl) | 4-6/ 2019 | 1-3/ 2019 | 10-12/ 2018 | 7-9/ 2018 | 4-6/ 2018 | 1-3/ 2018 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| Asuntomyynti yhteensä | 139 | 203 | 346 | 315 | 541 | 198 |
| - Omaperusteinen tuotanto | 73 | 203 | 156 | 133 | 75 | 130 |
| - Sijoittajamynti | 66 | 0 | 190 | 182 | 466 | 68 |
| Omaperusteinen tuotanto | | | | | | |
| - asuntoaloitukset | 8 | 424 | 0 | 232 | 42 | 43 |
| - valmistuneet | 0 | 184 | 298 | 26 | 141 | 61 |
| - tuloutuneet asunnot | 29 | 156 | 276 | 45 | 132 | 70 |
| - valmiit myymättömät | 97 | 139 | 116 | 102 | 126 | 117 |
| Rakenteilla yhteensä | 2 388 | 2 549 | 2 759 | 2 927 | 3 164 | 3 211 |
| - urakat | 80 | 80 | 80 | 80 | 504 | 504 |
| - neuvottelu-urakat | 195 | 195 | 487 | 293 | 293 | 293 |
| - sijoittajamynti tuotanto | 1 002 | 1 171 | 1 329 | 1 393 | 1 412 | 1 360 |
| - omaperusteinen tuotanto | 1 111 | 1 103 | 863 | 1 161 | 955 | 1 054 |
| - josta myydyt | 632 | 600 | 559 | 687 | 605 | 661 |
| - josta myymättömät | 479 | 503 | 304 | 474 | 350 | 393 |

Q2

17.7.2019 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2019

- 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. – 30.6.2019

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastus tiedotteen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuosittain päätöksessään 2018 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2019 alkaen ottanut käyttöön vuosittain päätöksen 2018 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat.

Muutokset laadintaperiaateissa

Uudet liiketoiminta-alueet

SRV otti käyttöön uudet liiketoiminta-alueet 1.1.2019 alkaen. SRV raportoi kaksi segmenttiä: Rakentaminen ja Sijoittaminen, jotka näkyvät talousraportoinnissa ensimmäisestä vuosineljänneksestä alkaen. Oikaistut vertailutiedot löytyvät 23.4.2019 julkaistusta tiedotteesta.

Rahavirtalaskelma

SRV muutti rahavirtalaskelman esittämistapaa saatujen ennakojen osalta. Saadun ennakoit esitetään maksut liiketoiminnan kulujen sijasta myynnistä saatujen maksujen erässä. Osavuositarkastuksen vertailukauden rahoituslaskelmat on oikaistu vastaamaan uutta esittämistapaa.

IFRS16

SRV soveltaa 1.1.2019 alkaen IFRS16 Vuokrasopimukset standardia.

SRV vuokralle ottajana

IFRS 16 standardi edellyttää eräin poikkeuksin kaikkien vuokrasopimusten merkitsemistä vuokralle ottajan taseeseen käyttöoikeusomaisuuseränä ja vuokrasopimusvelkana. Vuokrasopimusvelka arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana niiden vuokrien nykyarvoon, joita ei kyseisenä päivänä ole maksettu. Vuokrat diskontataan vuokrasopimuksen sisäisellä korolla, jos kyseinen korko on helposti määritettävissä, muussa tapauksessa käytetään vuokralle ottajan lisäluoton korkoa. Vuokralle ottajan lisäluoton korko on korko, jota vuokralle ottaja joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin rahat, jotka tarvitaan käyttöoikeusomaisuuserän arvoa vastaavan omaisuuserän hankkimiseksi vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä.

Vuokrien nykyarvon määrittämisessä joudutaan eräissä tilanteissa tekemään arvio vuokratuotteen pituudesta. Tällaiset tilanteet liittyvät esimerkiksi toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin tai sopimuksiin, joissa on jatkamis- tai päättämisoptioita. Tällainen optio otetaan huomioon vuokratuotteen määrittäessä, jos on kohtuullisen varmaa, että optio käytetään. Vuokrasopimusvelan määrään sisällytetään myös mahdollisen jäännösarvotakuun perusteella maksettava määrä ja mahdollinen kohdeomaisuuserän osto-option toteutushinta, jos on kohtuullisen varmaa, että kyseinen optio käytetään.

Q2

17.7.2019 klo 8.30

Käyttöoikeusomaisuuserän hankintameno muodostuu vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen mukaisesta määrästä, mahdollisista sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetuista vuokrista, mahdollisista vuokralle ottajalle syntyneistä alkuvaiheen välittömistä menoista sekä alkuperäiseen tilaan palauttamiseen liittyvistä menoista. Mahdolliset saadut kannustimet vähennetään kohdeomaisuuserän hankintamenosta. Käyttöoikeusomaisuuserän myöhempi arvostaminen perustuu hankintamalliin, jonka mukaan käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintamenuon, josta vähennetään poistot ja arvonalentumiset. Poistot kirjataan vuokratuoden aikana tasapoistoina. Jos vuokrasopimus siirtää kohdeomaisuuserän omistuksen vuokralle ottajalle vuokra-ajan päättymiseen mennessä tai jos kohdeomaisuuserän hankintamenuon on otettu huomioon, että vuokralle ottaja käyttää osto-option, kohdeomaisuuserä poistetaan taloudellisena vaikutusaikanaan.

SRV käyttää kirjaamista koskevia helpotuksia, jotka liittyvät lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin sekä vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvotun vähäinen.

Työmaakohteiden kalustovuokrasopimukset ovat tyypillisesti toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia. Tällaiset vuokrasopimukset oikeuttavat SRV konsernin yleensä päättämään kutakin vuokratua hyödykettä koskevan sopimuksen valitsemanaan ajankohtana. Työmaakohteiden kalustovuokrasopimukset kestävät tyypillisesti alle 12 kuukautta, jolloin käytetään lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvää helpotusta.

Tontinvuokrasopimukset

SRV esittää vuokratontteihin liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän vaihto-omaisuutena, koska itse omistetut tontit esitetään vaihto-omaisuutena ja samaa periaatetta noudatetaan myös käyttöoikeusomaisuuserän esittämisessä. Rakentamisen alkaessa vuokratontin poistot kirjataan osaksi rakennuskohteen hankintamenuon. Vuokratonttiin liittyvän vuokrasopimusvelan korkokulu aktivoidaan osaksi rakennuskohteen hankintamenuon.

Arvioiden käyttö

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 2018 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

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

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

| Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa) | 1-6/ 2019 | 1-6/ 2018 | muutos meur | muutos, % | 4-6/ 2019 | 4-6/ 2018 | muutos, % | 1-12/ 2018 | Edelliset 12 kk |
|---|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------------|
| Liikevaihto | 430,0 | 451,5 | -21,5 | -4,8 | 207,4 | 235,7 | -12,0 | 959,7 | 938,2 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,7 | 1,5 | -0,8 | -54,8 | 0,5 | 1,3 | -61,4 | 16,9 | 16,1 |
| Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos | 13,0 | 32,3 | -19,3 | | 22,2 | 9,2 | | 34,5 | 15,2 |
| Aineiden ja palveluiden käyttö | -397,5 | -442,5 | 45,0 | -10,2 | -208,5 | -223,8 | -6,8 | -919,3 | -874,4 |
| Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut | -38,3 | -38,9 | 0,6 | -1,5 | -19,9 | -19,8 | 0,7 | -75,5 | -74,9 |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista | 3,1 | -7,1 | 10,2 | | -0,5 | -2,8 | -83,9 | -13,1 | -2,9 |
| Poistot ja arvonalentumiset ²⁾ | -5,1 | -1,5 | -3,6 | 242,3 | -2,2 | -0,6 | 292,0 | -5,3 | -8,9 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -5,8 | -9,6 | 3,8 | -39,1 | -2,2 | -4,7 | -8,0 | -17,7 | -14,0 |
| Liikevoitto ²⁾ | 0,1 | -14,2 | 14,3 | | -3,2 | -5,4 | | -19,8 | -5,5 |
| Rahoitustuotot | 5,5 | 3,5 | 2,0 | 55,9 | 1,5 | 2,4 | | 5,5 | 7,5 |
| Rahoituskulut ¹⁾³⁾ | -16,8 | -11,2 | -5,5 | 49,3 | -9,2 | -6,7 | 12,5 | -23,0 | -28,6 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ³⁾ | -11,3 | -7,7 | -3,6 | | -7,7 | -4,3 | | -17,5 | -21,1 |
| Tulos ennen veroja | -11,2 | -21,9 | 10,7 | | -10,8 | -9,8 | | -37,3 | -26,5 |
| Tuloverot | 2,6 | 2,8 | -0,2 | | 1,9 | 1,3 | | 6,1 | 5,8 |
| Katsauskauden tulos | -8,6 | -19,2 | 10,5 | | -9,0 | -8,4 | | -31,2 | -20,7 |
| Jakautuminen | | | | | | | | | |
| Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus | -9,4 | -18,7 | | | -9,0 | -8,2 | | -30,1 | -20,9 |
| Määräysvallattomille omistajille | 0,8 | -0,5 | | | 0,0 | -0,3 | | -1,1 | 0,2 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos | -0,20 | -0,34 | | | -0,18 | -0,15 | | -0,56 | -0,42 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu) | -0,20 | -0,34 | | | -0,18 | -0,15 | | -0,56 | -0,42 |
| ¹⁾ josta korkojohdannaisten osuus | -3,9 | -1,1 | | | -1,9 | -1,2 | | -2,2 | |
| ²⁾ josta IFRS16 vuokrasopimusten osuus poistoista ja vuokrista | -3,1 | 0,0 | -3,1 | | -1,5 | 0,0 | | | |
| ³⁾ josta IFRS16 vuokrasopimusten osuus rahoituskuluista | -3,4 | 0,0 | -3,4 | | -1,7 | 0,0 | | | |
| | | | | | | | | | |
| Laaja tuloslaskelma (milj. euroa) | 1-6/ 2019 | 1-6/ 2018 | | | 4-6/ 2019 | 4-6/ 2018 | | 1-12/ 2018 | Edelliset 12 kk |
| Katsauskauden tulos | -8,6 | -19,2 | | | -9,0 | -8,4 | | -31,2 | -20,7 |
| Muut laajan tuloksen erät | | | | | | | | | |
| Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi: | | | | | | | | | |
| Myytavissä olevat rahoitusvarat | 0,0 | 0,0 | | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 |
| Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot | 0,0 | 0,0 | | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 |
| Muuntoerot | 1,9 | -1,1 | | | 0,4 | -0,7 | | -2,6 | 0,4 |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä | 7,4 | -3,5 | | | 1,3 | -2,6 | | -10,2 | 0,7 |
| Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen | 9,3 | -4,6 | | | 1,7 | -3,2 | | -12,8 | 1,1 |
| Katsauskauden laaja tulos | 0,7 | -23,8 | | | -7,3 | -11,7 | | -44,0 | -19,5 |
| Jakautuminen: | | | | | | | | | |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus | -0,1 | -23,3 | | | -7,4 | -11,4 | | -42,9 | -19,7 |
| Määräysvallattomille omistajille | 0,8 | -0,5 | | | 0,0 | -0,3 | | -1,1 | 0,2 |

Q2

17.07.2019 klo 8.30

3) Konsernitase

| Konsernitase (milj. euroa) | 30.6.19 | 30.6.18 | muutos, % | 31.12.18 |
|---|----------------|----------------|------------------|-----------------|
| VARAT | | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | | |
| Aineelliset hyödykkeet | 6,2 | 11,5 | -46,3 | 6,0 |
| Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾ | 12,1 | 0,0 | | 0,0 |
| Liikearvot | 1,7 | 1,7 | 0,0 | 1,7 |
| Muut aineettomat hyödykkeet | 1,6 | 1,5 | 8,5 | 1,6 |
| Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä | 198,8 | 185,5 | 7,2 | 180,2 |
| Muut rahoitusvarat | 12,0 | 16,2 | -26,1 | 18,3 |
| Saamiset | 0,9 | 0,8 | 21,3 | 0,7 |
| Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä | 53,7 | 75,5 | -28,9 | 67,3 |
| Laskennalliset verosaamiset | 23,3 | 14,6 | 59,5 | 18,6 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 310,3 | 307,2 | 1,0 | 294,4 |
| Lyhytaikaiset varat | | | | |
| Vaihto-omaisuus | 463,7 | 447,7 | 3,6 | 438,2 |
| Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾ | 160,4 | 0,0 | | 0,0 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 127,3 | 154,7 | -17,8 | 116,8 |
| Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä | 0,0 | 0,6 | -100,0 | 4,6 |
| Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | 0,6 | 0,5 | 6,4 | 0,1 |
| Rahavarat | 23,8 | 53,6 | -55,5 | 93,1 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 775,8 | 657,2 | 18,1 | 652,7 |
| VARAT YHTEENSÄ | 1 086,2 | 964,4 | 12,6 | 947,0 |
| Konsernitase (milj. euroa) | 30.6.19 | 30.6.18 | muutos, % | 31.12.18 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | |
| Osakepääoma | 3,1 | 3,1 | 0,0 | 3,1 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 142,5 | 141,5 | 0,7 | 142,5 |
| Muuntoerot | -3,6 | -4,7 | | -12,9 |
| Arvonmuutosrahasto | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| Oman pääoman ehtoinen laina | 82,9 | 45,0 | 84,2 | 45,0 |
| Kertyneet voittovarot | 45,4 | 69,9 | -35,1 | 58,7 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä | 270,3 | 254,7 | 6,1 | 236,4 |
| Määräysvallattomien omistajien osuus | -2,0 | -2,2 | -8,2 | -2,8 |
| Oma pääoma yhteensä | 268,3 | 252,6 | 6,2 | 233,6 |
| Pitkäaikaiset velat | | | | |
| Laskennalliset verovelat | 5,7 | 5,0 | 13,2 | 5,1 |
| Varaukset | 9,6 | 8,9 | 8,0 | 10,7 |
| Korolliset velat ilman vuokravelkoja | 257,0 | 278,4 | -7,7 | 284,1 |
| Korolliset vuokravelat ¹⁾ | 171,5 | 0,0 | | 0,0 |
| Muut velat | 11,8 | 8,9 | 32,5 | 9,0 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 455,6 | 301,2 | 51,3 | 308,8 |
| Lyhytaikaiset velat | | | | |
| Ostovelat ja muut velat | 279,1 | 271,1 | 3,0 | 303,9 |
| Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 0,3 | 0,6 | -48,4 | 0,1 |
| Varaukset | 7,3 | 8,0 | -8,8 | 8,9 |
| Korolliset velat ilman vuokravelkoja | 73,4 | 131,0 | -43,9 | 91,8 |
| Korolliset vuokravelat ¹⁾ | 2,1 | 0,0 | | 0,0 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 362,2 | 410,6 | -11,8 | 404,6 |
| Velat yhteensä | 817,8 | 711,8 | 14,9 | 713,4 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ | 1 086,2 | 964,4 | 12,6 | 947,0 |

¹⁾ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

Q2

17.07.2019 klo 8.30

| 4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa) | 1-6/ 2019 | 1-6/ 2018 | 1-12/ 2018 | Edelliset 12 kk |
|---|--------------|--------------|---------------|--------------------|
| Liiketoiminnan rahavirrat | | | | |
| Myynnistä saadut maksut ¹⁾ | 426,5 | 439,8 | 986,1 | 972,8 |
| Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut | 0,7 | 1,5 | 2,1 | 1,2 |
| Maksut liiketoiminnan kuluista ^{1) 2)} | -480,7 | -471,8 | -946,0 | -955,0 |
| Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja | -53,5 | -30,5 | 42,1 | 19,1 |
| Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,1 |
| Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista ²⁾ | -17,7 | -12,8 | -18,2 | -23,0 |
| Maksetut välittömät verot | -1,3 | 1,4 | 1,5 | -1,3 |
| Liiketoiminnan rahavirta | -72,5 | -41,9 | 25,5 | -5,1 |
| Investointien rahavirrat | | | | |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin | -1,1 | -2,2 | -4,5 | -3,4 |
| Investoinnit sijoituksiin | 0,0 | 0,1 | -1,9 | -2,0 |
| Sijoitusten luovutustulot | 5,7 | 0,0 | 0,0 | 5,7 |
| Myydyt tytäryhtiöosakkeet | 0,0 | 0,0 | 18,6 | 18,6 |
| Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin | -8,5 | -5,6 | -14,2 | -17,0 |
| Myydyt osakkuusyhtiöosuudet | 1,0 | 0,0 | 0,0 | 1,0 |
| Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys | -4,9 | -1,1 | -5,8 | -9,7 |
| Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys | 24,6 | 0,0 | 4,6 | 29,2 |
| Investointien rahavirta | 16,7 | -8,8 | -3,1 | 22,4 |
| Rahoituksen rahavirta: | | | | |
| Lainojen nostot | 2,2 | 88,3 | 97,6 | 11,5 |
| Lainojen takaisinmaksut | -38,5 | -55,2 | -86,7 | -70,0 |
| Oman pääoman ehtoisen lainan nostot | 58,4 | 0,0 | 0,0 | 58,4 |
| Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut | -20,5 | 0,0 | 0,0 | -20,5 |
| Oman pääoman ehtoisen lainan kulut | -1,0 | 0,0 | 0,0 | -1,0 |
| Oman pääoman ehtoisen lainan korot | -4,2 | -3,9 | -3,9 | -4,2 |
| Yhtiölainojen muutos | 11,1 | 25,8 | 22,2 | 7,5 |
| Lyhytaikaisten lainojen muutokset | -20,5 | 29,5 | 22,0 | -28,0 |
| Maksetut osingot | 0,0 | -3,6 | -3,6 | 0,0 |
| Lainojen maksut vuokraelat ²⁾ | -0,9 | 0,0 | 0,0 | -0,9 |
| Rahoituksen rahavirta | -13,9 | 80,9 | 47,5 | -47,3 |
| Rahavarojen muutos | -69,7 | 30,2 | 69,9 | -29,9 |
| Rahavarat tilikauden alussa | 93,1 | 23,5 | 23,5 | 93,0 |
| Rahavarojen valuuttakurssiero | 0,4 | -0,1 | -0,3 | 0,2 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 23,8 | 53,6 | 93,1 | 63,3 |

¹⁾ Vuoden 2018 vertailutietojen esitämistapaa on muutettu 'myynnistä saatujen maksujen' ja 'maksut liiketoiminnan kuluista' osalta. Saadut ennakot esitetään jatkossa myynnissä saatujen maksujen erässä.

²⁾ IFRS16 vuokrasopimus -standardin vuoksi 1.1.2019 alkaen vuokramaksut esitetään liiketoiminnan rahavirran erän 'maksut liiketoiminnan kuluista' sijasta 'maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluissa', sekä rahoituksen rahavirran erissä 'lainojen nostot ja maksut vuokraeloista'. Vuoden 2018 vertailulukuja ei ole oikaistu IFRS16 standardin mukaiseksi.

Q2

17.07.2019 klo 8.30

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 | | |
| 1.1-30.6.2019 (milj. euroa) | | | | | | | | | |
| Oma pääoma 1.1.2019 | 3,1 | 142,5 | 45,0 | -12,9 | 0,0 | 58,7 | 236,4 | -2,8 | 233,6 |
| Katsauskauden laaja tulos | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 9,3 | 0,0 | -9,4 | -0,1 | 0,8 | 0,7 |
| Osingonjako | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 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 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Oman pääoman ehtoinen laina | 0,0 | 0,0 | -20,5 | 0,0 | 0,0 | -3,4 | -23,9 | 0,0 | -23,9 |
| Oman pääoman ehtoinen laina | 0,0 | 0,0 | 58,4 | 0,0 | 0,0 | -0,5 | 57,9 | 0,0 | 57,9 |
| Muu muutos | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Oma pääoma 30.6.2019 | 3,1 | 142,5 | 82,9 | -3,6 | 0,0 | 45,4 | 270,3 | -2,0 | 268,3 |
| 1.1-30.6.2018 (milj. euroa) | | | | | | | | | |
| Oma pääoma 31.12.2017 | 3,1 | 141,5 | 45,0 | -0,1 | -1,1 | 96,6 | 285,0 | -1,6 | 283,4 |
| Laskentaperiaatteen muutos IFRS 9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,1 | -1,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Oma pääoma 1.1.2018 | 3,1 | 141,5 | 45,0 | -0,1 | 0,0 | 95,5 | 285,0 | -1,6 | 283,4 |
| Katsauskauden laaja tulos | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -4,6 | 0,0 | -18,7 | -23,3 | -0,5 | -23,8 |
| Osingonjako | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -3,6 | -3,6 | 0,0 | -3,6 |
| Osakepalkkiojärjestelmä | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,3 | -0,3 | 0,0 | -0,3 |
| Omien osakkeiden hankinta | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Omien osakkeiden myynti | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Osakeanti | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Osakeantiin liittyvät kust. vero | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Oman pääoman ehtoinen laina | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -3,2 | -3,2 | 0,0 | -3,2 |
| Muu muutos | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Oma pääoma 30.6.2018 | 3,1 | 141,5 | 45,0 | -4,7 | 0,0 | 69,9 | 254,7 | -2,2 | 252,6 |
| 1.1-31.12.2018 (milj. euroa) | | | | | | | | | |
| Oma pääoma 31.12.2017 | 3,1 | 141,5 | 45,0 | -0,1 | -1,1 | 96,6 | 285,0 | -1,6 | 283,4 |
| Laskentaperiaatteen muutos IFRS 9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,1 | -1,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Oma pääoma 1.1.2018 | 3,1 | 141,5 | 45,0 | -0,1 | 0,0 | 95,5 | 285,0 | -1,6 | 283,4 |
| Katsauskauden laaja tulos | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -12,8 | 0,0 | -30,1 | -42,9 | -1,1 | -44,0 |
| Osingonjako | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -3,6 | -3,6 | 0,0 | -3,6 |
| Osakepalkkiojärjestelmä | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 1,0 |
| Omien osakkeiden hankinta | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Omien osakkeiden myynti | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Osakeanti | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Osakeantiin liittyvät kust. vero | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Oman pääoman ehtoinen laina | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -3,2 | -3,2 | 0,0 | -3,2 |
| Muu muutos | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Oma pääoma 31.12.2018 | 3,1 | 142,5 | 45,0 | -12,9 | 0,0 | 58,7 | 236,4 | -2,8 | 233,6 |

Q2

17.07.2019 klo 8.30

| 6) Konsernin vastuusitoumukset (milj. euroa) | 30.6.19 | 30.6.18 | muutos, % | 31.12.18 |
|---|---------|---------|--------------|----------|
| Omasta puolesta annetut vakuudet | | | | |
| Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾ | 98,5 | 90,7 | 8,7 | 82,3 |
| Muut vastuusitoumukset | | | | |
| Annetut investointisitoumukset | 52,7 | 71,6 | -26,3 | 67,5 |
| Tonttien ostositoumukset | 42,6 | 52,1 | -18,3 | 47,8 |

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

| Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa) | 6/2019 Käyvät arvot | | 6/2018 Käyvät arvot | | 12/2018 Käyvät arvot | |
|--|------------------------|--------|------------------------|--------|-------------------------|---------|
| | Posit. | Negat. | Posit. | Negat. | Posit. | Negat. |
| Suojauslaskennan ulkopuoliset | | | | | | |
| Valuuttaoptiot | 0,0 | 0,7 | 0,0 | 0,0 | 1,4 | 0,0 |
| Koronvaihtosopimukset | 0,0 | 10,2 | 0,0 | 6,8 | 0,0 | 6,7 |
| Johdannaissopimusten nimellisarvot | | 6/2019 | | 6/2018 | | 12/2018 |
| Valuuttaoptiot | | 63,0 | | 63,0 | | 83,0 |
| Koronvaihtosopimukset | | 100,0 | | 100,0 | | 100,0 |

7) Segmenttitiedot

SRV:n raportointisegmentit ovat Rakentaminen ja Sijoittaminen sekä Muut toiminnot ja eliminoinnit.

| Liikevaihto (milj. euroa) | 1-6/ 2019 | 1-6/ 2018 | muutos, meur | muutos, % | 4-6/ 2019 | 4-6/ 2018 | 1-12/ 2018 | Edelliset 12 kk |
|-----------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------------|
| Tietynä ajankohtana tuloutettavat | | | | | | | | |
| Rakentaminen | 53,1 | 47,9 | 5,2 | 10,9 | 9,9 | 27,8 | 139,2 | 144,4 |
| Sijoittaminen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ajan kuluessa tuloutettavat | | | | | | | | |
| Rakentaminen | 372,2 | 397,0 | -24,7 | -6,2 | 195,0 | 205,1 | 802,6 | 777,9 |
| Sijoittaminen | 1,9 | 1,5 | 0,3 | 21,2 | 1,0 | 0,7 | 2,8 | 3,2 |
| Muu liikevaihto | | | | | | | | |
| Rakentaminen | 3,3 | 4,5 | -1,2 | -27,5 | 1,8 | 1,7 | 13,6 | 12,3 |
| Sijoittaminen | 0,9 | 0,9 | 0,0 | 4,4 | 0,5 | 0,4 | 1,8 | 1,8 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | -1,4 | -0,2 | -1,2 | | -0,8 | 0,0 | -0,3 | -1,5 |
| Konserni yhteensä | 430,0 | 451,5 | -21,5 | -4,8 | 207,4 | 235,7 | 959,7 | 938,2 |
| Liikevoitto (milj. euroa) | 1-6/ 2019 | 1-6/ 2018 | muutos, meur | muutos, % | 4-6/ 2019 | 4-6/ 2018 | 1-12/ 2018 | Edelliset 12 kk |
| Rakentaminen | 6,8 | -4,3 | 11,1 | | 2,0 | -1,1 | -13,4 | -2,3 |
| Sijoittaminen | -1,9 | -8,4 | 6,5 | | -1,9 | -2,9 | -17,5 | -11,0 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | -4,8 | -1,5 | -3,3 | | -3,2 | -1,5 | 11,1 | 7,8 |
| Konserni yhteensä | 0,1 | -14,2 | 14,3 | | -3,2 | -5,4 | -19,8 | -5,5 |
| Liikevoitto % | 1-6/ 2019 | 1-6/ 2018 | | | 4-6/ 2019 | 4-6/ 2018 | 1-12/ 2018 | Edelliset 12 kk |
| Rakentaminen | 1,6 | -0,9 | | | 1,0 | -0,5 | -1,4 | -0,2 |
| Sijoittaminen ²⁾ | - | - | | | - | - | - | - |
| Konserni | 0,0 | -3,1 | | | -1,5 | -2,3 | -2,1 | -0,6 |

²⁾ Sijoittamisen-liiketoiminnan liikevoittoprosenttia ei ole tarkoituksenmukaista esittää, koska tulot eivät pääsääntöisesti kerry liikevaihdon kautta.

Q2

17.07.2019 klo 8.30

| Varat (milj. euroa) | 30.6.2019 | 30.6.2018 | muutos, meur | muutos, % | 31.12.2018 |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------------|--------------|------------|
| Rakentaminen | 729,5 | 590,4 | 139,1 | 23,6 | 519,7 |
| Sijoittaminen | 338,7 | 336,9 | 1,8 | 0,5 | 345,1 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | 17,9 | 37,1 | -19,2 | | 82,2 |
| Konserni yhteensä | 1 086,2 | 964,4 | 121,7 | 12,6 | 947,0 |

| Korottomat velat | 30.6.2019 | 30.6.2018 | muutos, meur | muutos, % | 31.12.2018 |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------------|--------------|------------|
| Rakentaminen | 273,2 | 268,6 | 4,7 | 1,7 | 298,3 |
| Sijoittaminen | 9,4 | 8,7 | 0,8 | 8,8 | 8,4 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | 29,7 | 22,2 | 7,5 | 33,6 | 29,4 |
| Konserni yhteensä | 312,3 | 299,5 | 12,9 | 4,3 | 336,1 |

| Sijoitettu pääoma (milj. euroa) | 30.6.2019 | 30.6.2018 | muutos, meur | muutos, % | 31.12.2018 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------------|--------------|------------|
| Rakentaminen | 456,3 | 321,8 | 134,5 | 41,8 | 221,4 |
| Sijoittaminen | 329,3 | 328,3 | 1,0 | 0,3 | 336,8 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | -11,8 | 14,9 | -26,6 | | 52,8 |
| Konserni yhteensä | 773,8 | 665,0 | 108,9 | 16,4 | 611,0 |

| Sijoitetun pääoman tuotto (milj. euroa) | 30.6.2019 | 30.6.2018 | muutos, meur | | 31.12.2018 |
|--|-----------|-----------|-----------------|--|------------|
| Rakentaminen | 7,3 | -3,4 | 10,7 | | -11,7 |
| Sijoittaminen | 3,3 | -7,9 | 11,2 | | -17,6 |
| Konserni | 5,6 | -12,0 | 17,6 | | -17,7 |

| Sijoitetun pääoman tuotto, % | 30.6.2019 | 30.6.2018 | | | 31.12.2018 |
|------------------------------|-----------|-----------|--|--|------------|
| Rakentaminen | 4,3 | -2,2 | | | -4,5 |
| Sijoittaminen | 2,0 | -4,7 | | | -5,2 |
| Konserni | 1,6 | -3,8 | | | -2,9 |

8) Vaihto-omaisuus

| (milj. euroa) | 30.6.2019 | 30.6.2018 | muutos, meur | 31.12.2018 |
|---|-----------|-----------|-----------------|------------|
| Maa-alueet ja tonttiyhtiöt | 154,9 | 162,6 | -7,7 | 145,3 |
| Rakentaminen | 87,9 | 101,5 | -13,6 | 81,9 |
| Sijoittaminen | 66,7 | 60,8 | 5,9 | 63,2 |
| Keskeneräiset työt | 278,7 | 250,5 | 28,2 | 261,2 |
| Rakentaminen | 278,7 | 250,5 | 28,2 | 261,2 |
| Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet | 24,3 | 26,7 | -2,5 | 25,1 |
| Rakentaminen | 19,9 | 22,2 | -2,3 | 20,7 |
| Sijoittaminen | 4,4 | 4,6 | -0,2 | 4,4 |
| Muu vaihto-omaisuus | 166,2 | 7,8 | 158,4 | 6,6 |
| Rakentaminen | 164,9 | 7,8 | 157,2 | 6,6 |
| Sijoittaminen | 1,3 | 0,0 | 1,3 | 0,0 |
| Vaihto-omaisuus yhteensä | 624,1 | 447,7 | 176,5 | 438,2 |
| Rakentaminen | 551,4 | 382,0 | 169,4 | 370,3 |
| Sijoittaminen | 72,4 | 65,4 | 7,1 | 67,6 |

Q2

17.07.2019 klo 8.30

9) Lähipiiritapahtumat

| (milj. euroa) | Palkat ja palkkiot | Tavaroiden ja palveluiden myynti | Tavaroiden ja palveluiden ostot | Korkotuotot | Saamiset | Velat |
|-------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|------------|
| 30.6.19 | | | | | | |
| Johto ja hallitus | 1,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Yhteisyritykset | 0,0 | 22,3 | 0,0 | 0,3 | 12,3 | 0,0 |
| Osakkuusyhtiöt | 0,0 | 1,0 | 0,0 | 1,3 | 56,2 | 0,0 |
| Muu lähipiiri | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 1,1 | 23,3 | 0,0 | 1,7 | 68,4 | 0,0 |

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

| | Palkat ja palkkiot | Tavaroiden ja palveluiden myynti | Tavaroiden ja palveluiden ostot | Korkotuotot | Saamiset | Velat |
|-------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|------------|
| 31.12.18 | | | | | | |
| Johto ja hallitus | 2,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Yhteisyritykset | 0,0 | 119,3 | 0,0 | 0,8 | 32,4 | 0,0 |
| Osakkuusyhtiöt | 0,0 | 2,9 | 0,0 | 3,3 | 52,9 | 0,0 |
| Muu lähipiiri | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Yhteensä | 2,5 | 122,2 | 0,0 | 4,1 | 85,3 | 0,0 |