

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 06.08.2015, klo 8.30

LIIKEVAIHTO JA TILAUSKANTA EDELLEEN KASVUSSA – TULOS JÄI KUITENKIN VERTAILUKAUDESTA: SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2015

Ensimmäinen vuosipuolisko 1.1.–30.06.2015 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 337,4 (281,6) milj. euroa, muutos +19,8 %
- Liikevoitto oli 3,4 (9,3) milj. euroa, muutos -63,8 %
- Tulos ennen veroja oli 2,6 (5,6) milj. euroa, muutos -52,5 %
- Tulos per osake oli 0,01 (0,06) euroa
- Tilauskanta kauden lopussa oli 1 258,8 (1 047,0) milj. euroa, muutos +20,2 %
- Omavaraisuusaste oli 36,3 (38,4) prosenttia

Katsauskausi 1.4.–30.06.2015 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 164,5 (143,1 4-6/2014) milj. euroa, muutos +15,0 %
- Liikevoitto oli 0,8 (4,9) milj. euroa, muutos -83,7 %
- Tulos ennen veroja oli -0,7 (3,4) milj. euroa
- Tulos per osake oli -0,05 (0,05) euroa

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat:

- SRV allekirjoitti heinäkuussa 2015 170 milj. euron projektinjohtourakkasopimuksen Tampereen Yliopistollisen sairaalan uudisrakennusten toteuttamisesta
- SRV mukaan Fennovoiman ydinvoimalahankkeen rakentamisen projektijohtoon ja sijoittajaksi 1,8 % omistusosuutta vastaavalla osuudella. Asiasta tiedotettiin 5. elokuuta 2015
- SRV myi 5. elokuuta 2015 Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskuksen saksalaisen Dekan hallinnoimalle erikoissijoitusrahastolle
- Strategisia tavoitteita kaudelle 2015-2019 tarkennettiin 5. elokuuta 2015

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

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

Toimitusjohtaja Juha Pekka Ojala

Vuoden 2015 ensimmäinen puolisko oli vaihteleva. Kalasataman REDI-hanke ja Niittykummun metrokeskuksen rakennustyöt saatiin vauhdilla käyntiin ja tilauskantamme jatkoi kasvua ollen kesäkuun lopussa ennätyslukemissa, lähes 1,3 miljardia euroa eli 20 prosenttia edellisen vuoden vastaavaa vuosipuoliskoa suurempi.

Ennätyksiä tehtiin myös uusien urakkasopimusten allekirjoitusten osalta. Katsauskauden jälkeen heinäkuussa allekirjoitettu Tampereen Yliopistollisen sairaalan uudisrakennushanke on yksi

historiamme suurimpia urakkasopimuksia: kokonaisarvoltaan huikeat 170 miljoonaa euroa. Työt Tampereella käynnistyvät elokuun puolivälissä. TAYSin hanke on hieno jatke sairaalarakentamisen projekteihimme ja osoitus ammattitaitomme korkeasta arvostuksesta näissä vaativissa hankkeissa. Eikä pidä unohtaa suurinta hankettamme, Kalasataman REDiä. On upeaa seurata, miten työmaa on saatu täysillä käyntiin ja asiat etenevät vauhdilla. Työmaan mittakaavasta kertoo hieman se, että työmaalla työskentelee jo nyt päivittäin lähes 200 ihmistä ja kiveä alueelta on louhittu jo lähes yhden ruotsinlaivan verran, yhteensä 170 000 kuutiota. Katsauskauden jälkeen 5.8.2015 allekirjoitettiin myös sopimukset Kalasataman alueelle rakennettavan terveysterveys- ja hyvinvointikeskuksen rakentamisesta ja kiinteistöyhtiön myynnistä saksalaisen Dekan hallinnoimalle erikoissijoitusrahastolle.

Omaperusteisen asuntotuotannon tuloutuvan liikevaihdon laskun sekä matalakatteisen urakoinnin osuuden kasvun johdosta tuloksemme kuitenkin heikentyi, vaikka samaan aikaan asuntorakentamisen volyyymi kasvoi. Esimerkiksi asuntojen kokonaisaloitusten määrä kohosi kesäkuun alussa yli tuhanteen asuntoon. Myydyt omakehittiset asuntokohteet kuitenkin tuloutetaan valmistumisasteen mukaan. Tulokseen vaikutti se, että omaperusteisia asuntoja valmistui ensimmäisellä vuosipuoliskolla vain 22 kappaletta, kun viime vuonna vastaava määrä oli lähes viisinkertainen. Rakenteilla on kuitenkin runsas 1 600 asuntoa, joista jo 75 prosenttia on myyty. Asuntoaloitusten hyvä tilanne ja esimerkiksi kesäkuussa tehty asuntojen myyntiennätys, lähes 150 asuntoa, lupaavatkin ennen kaikkea hyvää tuleville vuosille. Olemme keskittäneet omaperusteisen asuntotuotannon pääosin hyvien liikenneyhteyksien, kuten esimerkiksi metroratojen ja Kehäradan asemien välittömään läheisyyteen, missä uskomme olevan asuntomarkkinoiden yleisestä hieman haasteellisesta tilanteesta huolimatta vetovoimaa myös tulevaisuudessa.

Vaikka Venäjän tilanteeseen yleisesti liittyy merkittävää epävarmuutta, jo meneillään olevien hankkeidemme rakentaminen etenee suunnitellusti ja myös hankkeiden rahoitusneuvotteluissa on onnistuttu tilanteeseen nähden hyvin. Pietariin Okhtan alueelle kohoavan noin 144 000 neliön suuruisen kauppakeskuskokonaisuuden harjannostajaisia vietetään syyskuussa ja kauppakeskuksen on tarkoitus avata ovensa kesällä 2016. Pietarin alueen toinen tärkeä kohteemme, elokuussa 2013 avatun Pearl Plaza -kauppakeskuksen menestys jatkuu. Kävijämäärät ja myynti jatkavat kasvuaan ja tilojen vuokraustaso on edelleen huikeat 99 prosenttia. Huhtikuussa kauppakeskukselle myönnetty Venäjän vuoden 2015 Paras keskikokoinen kauppakeskus -palkinto sai kesäkuussa jatkoa, kun Pearl Plazalle luovutettiin Venäjän arvoistetuimmaksi kiinteistöalan palkinnoksi luokiteltava Golden Brick Award 2015 -kunniamkirja.

Isot rakennushankkeemme vaativat ei vain sitoutumista ja kovaa työtä henkilöstöltämme vaan myös lisärahoitusta. Ylimääräinen yhtiökokous 22.6.2015 antoi hallitukselle valtuutuksen valmistella lisäpääoman hankkimista osakeannin avulla. Kokonaistavoitteena on kerätä yhteensä 30-50 miljoonaa euroa uutta pääomaa kivijalaksi tulevalle rakentamiselle. Raha vetää puoleensa lisää rahaa. Kun tase on vahva, on muutakin rahoitusta helpompi saada.

Kerroimme 5.8.2015 lähtevämme mukaan Fennovoiman ydinvoimalahankkeeseen rakentamisen projektinjohtajana ja samalla Fennovoiman omistajaksi 1,8 % omistusosuudella. Sopimus on toimintamme kannalta todella merkittävä, yksi historiamme merkittävimmistä, ja vahvistaa entisestään asemaamme projektinjohtourakoinnin edelläkävijänä. Hankkeeseen haluttiin mukaan luotettava suomalainen rakentamisen kumppani, joka tuntee paikallisen lainsäädännön ja määräykset. Meillä on vahva kokemus projektinjohtajasta ja tunnemme myös ennen kaikkea Fennovoiman ydinvoimalahankkeen jo pitkältä ajalta. Jälleen upea lisä jo muutenkin hienoon tilauskantaamme ja odotamme suurella mielenkiinnolla hankkeen käynnistymistä.

Loppuvuosi näyttää lyhyesti sanottuna lievästi optimistiselta. Samaan aikaan, kun Kreikan epävarma tulevaisuus ja Venäjän tilanne varjostavat osaltaan Euroopan taloudellista kehitystä,

esimerkiksi asuntokaupassa on havaittavissa Suomessa pieniä elpymisen merkkejä. Myös toimitilakohteissa uskotaan loppuvuonna jo parempaan erittäin heikon viime vuoden jälkeen. Uusien isojen hankkeiden käynnistyminen, ennätyskorkea tilauskanta ja lukuisat asuntoaloitukset vaativat ennen kaikkea paljon koko henkilöstöltämme. Resursseja on vahvistettu ja vahvistetaan edelleen tarpeiden mukaan ja syksyn aikana tullaan käynnistämään lukuisia henkilöstön hyvinvointiin liittyviä uusia hankkeita. Asiakkailta ja sidosryhmiltä saatu palaute sekä voitettut uudet hankkeet vahvistavat näkemystäni henkilöstömme korkeasta ammattitaidosta ja todella vahvasta sitoutumisesta yhtiöön.

SRV YHTIÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2015

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-6/ 2015	1-6/ 2014	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-12/ 2014
Liikevaihto	337,4	281,6	55,9	19,8	164,5	143,1	684,4
Liikevoitto	3,4	9,3	-6,0	-63,8	0,8	4,9	24,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-0,7	-3,8	3,0		-1,5	-1,5	-6,4
Tulos ennen veroja	2,6	5,6	-2,9	-52,5	-0,7	3,4	18,5
Tulouttamaton tilauskanta	1 258,8	1 047,0	211,8	20,2			860,4
Uudet sopimukset	716,7	502,0	214,7	42,8	227,6	317,3	700,3
Liikevoitto, %	1,0	3,3			0,5	3,4	3,6
Katsauskauden voitto, %	0,6	1,5			-0,5	1,8	2,2
Omavaraisuusaste, %	36,3	38,4					43,0
Korollinen nettovelka	251,0	252,7	-1,6	-0,7			206,1
Velkaantumisaste, %	111,4	113,4					91,6
Sijoitetun pääoman tuotto, %	2,8	3,7					5,4
Oman pääoman tuotto, %	1,8	3,7					6,9
Tulos per osake, eur	0,01	0,06	-0,05	-86,8	-0,05	0,05	0,33
Omapääoma per osake, eur	5,04	4,97	0,07	1,4			5,04
Osakekurssi kauden lopussa, eur	3,71	4,13	-0,42	-10,2			2,83
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,6	35,5		0,2			35,6

Yleiskatsaus

Ensimmäinen vuosipuolisko 1.1.-30.6.2015

Konsernin tilauskanta kasvoi katsauskaudella 1 258,8 (1 047,0) milj. euroon uusien urakkasopimusten ansiosta, joista suurimmat olivat Kalasataman REDI-hanke sekä Niittykummun metrokeskus. Tilauskannan myyty osuus on 85 prosenttia, yhteensä 1 074 milj. euroa. Konsernin uusien sopimusten määrä kasvoi 716,7 (502,0) milj. euroon.

Konsernin liikevaihto kasvoi 337,4 (281,6) milj. euroon. Liikevaihtoa kasvatti REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamisen aloitus, jolloin liikevaihtoon kirjautui myös ennen rakentamisen aloituspäätöstä jo tehdyn louhinta- ja muun infratyön osuus valmistusasteen mukaisesti. Asuntojen omaperusteinen kuluttajamyynti kasvoi 310 asuntoon (101), mutta

sijoittajamyynä jäi nolnaan (347). Ensimmäisellä vuosipuoliskolla valmistui 22 (100) luovutuksen mukaan tuloutettavaa omaperusteista asuntoa.

Konsernin liikevoitto oli 3,4 (9,3) milj. euroa ja liikevoittoprosentti 1,0 (3,3) prosenttia. Liikevoitto pieneni johtuen pääosin omaperusteisen asuntotuotannon liikevaihdon laskusta sekä matalakatteisen toimitilaurakoinnin osuuden kasvusta. Useat suurhankkeet lähtivät käyntiin katsauskaudella ja näiden rakentamisvolyyymien aiheuttama kiinteiden kustannusten nousu pienensi liikevoittoa. Toisaalta vertailukauden liikevoittoon sisältyi vuokratuottoja Q3 2014 myydystä Derby-toimitilasta. Liikevoittoa kasvattivat toisaalta osakkuus- ja yhteisyritysten parantuneet tulokset.

Liikevoiton suhteellista tasoa alentaa kolmen kauppakeskushankkeen (Okhta Mall, Daily ja REDI) rakentamisen katteesta eliminoitava SRV:n omistusosuutta vastaava osuus, joka tuloutuu vasta, kun sijoitus myydään.

Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vuosineljännesvaihteluun vaikuttavat SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus ja jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista sekä toiminnan hankekehitysluonne.

Konsernin nettorahoituskulut olivat -0,7 (-3,8) milj. euroa. Nettorahoituskulut paranivat yleisen korkotason laskun, korkotuottojen kasvun, vahvistuneen ruplan aiheuttamien kurssierojen sekä 1,4 milj. euron tuloutuneen luottotappiovarauksen vuoksi.

Konsernin tulos ennen veroja oli 2,6 (5,6) milj. euroa. Katsauskauden voitto oli 2,0 (4,1) milj. euroa. Tuloverot olivat yhteensä -0,6 (-1,5) milj. euroa. Osakekohtainen tulos oli 0,01 (0,06) euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli 36,3 (38,4) prosenttia. Omavaraisuusaste heikkeni rakentamisen, erityisesti REDI-hankkeen, sitoman pääoman vuoksi.

Toinen vuosineljännes 1.4.-30.6.2015

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 164,5 (143,1) milj. euroa ja liikevoitto 0,8 (4,9) milj. euroa. Liikevaihdon kasvuun vaikutti REDI-hankkeen käynnistyminen. Liikevoittoa heikensi Suomen asuntorakentamisen vähentynyt liikevaihdon ja katteen määrä sekä matalakatteisen toimitilaurakoinnin suurempi osuus. Useat suurhankkeet lähtivät käyntiin katsauskaudella ja näiden rakentamisvolyyymien aiheuttama kiinteiden kustannusten nousu pienensi liikevoittoa. Konsernin tulos ennen veroja oli -0,7 (3,4) milj. euroa.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	1-6/ 2015	1-6/ 2014	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-12/ 2014
Suomen liiketoiminta	304,0	255,3	48,7	19,1	146,9	131,0	627,9
Kansainvälinen liiketoiminta	33,4	26,6	6,9	25,8	17,6	12,4	56,9
Muut toiminnot	7,2	10,3	-3,1	-29,8	3,4	5,4	19,5
Eliminoinnit	-7,2	-10,6	3,4		-3,4	-5,7	-19,9
Konserni yhteensä	337,4	281,6	55,9	19,8	164,5	143,1	684,4

Liikevoitto (milj. eur)	1-6/ 2015	1-6/ 2014	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-12/ 2014
Suomen liiketoiminta	5,7	13,7	-8,0	-58,2	2,4	7,0	30,0
Kansainvälinen liiketoiminta	0,7	-0,9	1,7		0,1	-0,4	1,1
Muut toiminnot	-3,1	-3,4	0,3		-1,6	-1,8	-6,2
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	3,4	9,3	-6,0	-63,8	0,8	4,9	24,9

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

Tilaukanta

(milj. eur)	6/ 2015	6/ 2014	muutos, meur	muutos, %	12/ 2014
Suomen liiketoiminta	1 159,3	920,0	239,3	26,0	723,2
Kansainvälinen liiketoiminta	99,5	126,9	-27,5	-21,6	137,2
Konserni yhteensä	1 258,8	1 047,0	211,8	20,2	860,4
- josta myyty osuus	1074	873	201	23,0	729
- josta myymätön osuus	185	174	11	6,5	132

Liiketoimintojen tuloskehitys

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

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

Suomen liiketoiminta

Suomen liiketoiminta (milj. eur)	1-6/ 2015	1-6/ 2014	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-12/ 2014
Liikevaihto	304,0	255,3	48,7	19,1	146,9	131,0	627,9
- toimitilarakentamisen osuus	208,5	151,5	57,0	37,7	94,5	82,5	395,5
- asuntorakentamisen osuus	95,5	103,9	-8,4	-8,1	52,4	48,5	232,5
Liikevoitto	5,7	13,7	-8,0	-58,2	2,4	7,0	30,0
Liikevoitto, %	1,9	5,4			1,6	5,4	4,8
Tilaukanta	1 159,3	920,0	239,3	26,0			723,2
- toimitilarakentamisen osuus	806,9	633,1	173,8	27,5			450,1
- asuntorakentamisen osuus	352,4	286,9	65,4	22,8			273,1

Suomen liiketoiminnan ensimmäisen vuosipuoliskon liikevaihto oli 304,0 (255,3) milj. euroa, ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 90 (91) prosenttia. Liikevoitto oli 5,7 (13,7) milj. euroa ja liikevoittoprosentti 1,9 (5,4) prosenttia. Liikevaihdon kasvuun vaikutti REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakennustöiden aloitus, jolloin liikevaihtoon kirjautui ennen virallista aloituspäätöstä jo tehdyn louhinta- ja muun infratyön osuus valmistusasteen mukaisesti. SRV eliminoi tuloutettavasta katteesta oman 40 prosentin omistusosuutensa osuuden. Tämä osuus tuloutuu vasta, kun sijoitus myydään.

Omaperusteinen kuluttajille suunnattu asuntotuotanto kasvoi vertailukauteen nähden ja oli 310 (101) asuntoa. Kesäkuussa tehtiin uusi asuntomyynnin ennätys, 150 asuntoa. Myydyt omaperusteiset asuntokohteet kirjataan liikevaihtoon vasta kohteen valmistuttua. Ensimmäisellä vuosipuoliskolla valmistui vain 22 omaperusteista asuntoa, kun viime vuoden vastaavalla ajanjaksolla asuntoja valmistui 100 kappaletta. Valmistusasteen mukaan tuloutettava omakehitteinen sijoittajamyynä laski vertailukauteen nähden. Omaperusteisen ja omakehitteisen asuntotuotannon liikevaihdon lasku ensimmäisellä vuosipuoliskolla heikensi koko Suomen liiketoiminnan tulosta. Liikevoiton tasoon vaikutti lisäksi tuloutuneen toimitilatilaukannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Tilaukanta nousi 1 159,3 (920,0) milj. euroon REDI-hankkeen sekä Niittykummun metrokeskushankkeen alkamisen myötä.

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 146,9 (131,0) milj. euroa ja liikevoitto 2,4 (7,0) milj. euroa. Liikevaihtoa kasvatti REDI-hankkeen käynnistyminen. Liikevoittoa heikensi omakehitteisen asuntourakoinnin vähentynyt liikevaihdon ja katteen määrä. Myös uusien projektien aloitukseen liittyvät muut kustannukset laskivat liikevoittoa. Lisäksi vertailukauden tuloksessa olivat mukana Derbyn vuokratuotot, jotka ovat nyt jääneet pois, koska kohde myytiin vuonna 2014.

Toimitilarakentaminen

Kaikki katsauskauden aikana valmisteilla olleet toimitilakohteet tuloutetaan osatuloutusmenetelmän mukaan.

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 208,5 (151,5) milj. euroa. Tilauskanta oli 806,9 (633,1) milj. euroa. Tilauskannan kasvusta huolimatta uusien töiden kilpailutilanne jatkuu haasteellisena. SRV uskoo kuitenkin pystyvänsä jatkamaan tilauskannan vahvistamista myös loppuvuodesta.

Espoon kaupungille toteutetun, Opinmäen kampuksen tilat Suurpellossa valmistuivat toukokuussa. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana valmistuivat myös Jyväskylän yliopiston kampusalueelle toteutettu saneeraus ja ET-hoivakiinteistöille rakennettu palvelutalo Turkuun sekä Oulun Kampurienkadun lääkärikeskus ja muut toimitilat Ilmariselle.

Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia 539 milj. euron arvosta. Merkittävin näistä oli REDIn kauppakeskusta ja pysäköintilaitosta rakennuttavien projektiyhtiöiden kanssa solmittu yhteensä 390 milj. euron urakkasopimus.

Toinen ensimmäisen vuosipuoliskon aikana allekirjoitettu merkittävä omakehitteisen kohteen urakkasopimus oli Niittykummun metrokeskuksen rakentamista koskeva sopimus. Niittykummun metrokeskus myytiin OP-Vuokratuotolle. SRV vastaa myös tämän kaikkiaan 5 400 neliötä vuokrattavaa tilaa sisältävän kauppakeskuksen suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta. Metrokeskuksen yhteyteen rakennetaan kaksi asuntotornia, joista 24-kerroksinen torni on SRV:n jo aloittama omaperusteinen kohde ja toisen 12-kerroksisen tornin SRV rakentaa SATOille.

Helsingin Tilakeskuksen kanssa allekirjoitettiin 17 milj. euron urakkasopimus Teollisuuskatu 23:n uusista ja laajennettavista tiloista opetusvirastolle ja Stadin ammattiopistolle. SRV valittiin myös Helsingin kaupunginteatterin saneerauksen projektijohtourakoitsijaksi. Lisäksi SRV rakentaa MVH-hoivakiinteistöille Villa Sulka -nimisen hoivarakennuksen Ouluun ja Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirille välinehuollon väistötiloja.

Katsauskauden jälkeen SRV allekirjoitti heinäkuussa merkittävän projektinjohtourakkasopimuksen, jonka kokonaisarvo on kaikkiaan 170 miljoonaa euroa. Urakka käsittää Tampereen yliopistollisen sairaalan etupihan kolme uudisrakennusta sekä pysäköintilaitoksen. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvo on 240 miljoonaa euroa. Rakentaminen alkaa elokuussa ja rakennukset valmistuvat vaiheittain vuosien 2017–2019 aikana.

Katsauskauden jälkeen SRV myi Helsingin Kalasatamaan rakennettavan terveys- ja hyvinvointikeskuksen saksalaisen Dekan hallinnoimalle erikoisrahastolle 5. elokuuta allekirjoitetulla sopimuksella. Jo rakenteilla olevan Kalasataman keskuksen eli REDIn viereen nousevan terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakennustyöt käynnistyivät heinäkuussa, ja keskus valmistuu vuoden 2017 loppupuolella. Kaupan osapuolet ovat sopineet, ettei kauppahintaa julkisteta.

Katsauskauden jälkeen 5.8.2015 SRV tiedotti lähtevänsä mukaan Fennovoiman ydinvoimalahankkeen rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on antanut rahoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. Rahoitussitoumus vastaa 1,8 prosentin omistusosuutta Fennovoiman hakkeesta. Osana sopimuskokonaisuutta SRV on allekirjoittanut projektinjohtosopimuksen Fennovoiman laitostoimittaja Rusatom Overseasin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa. SRV toimii hankkeessa ensisijaisesti projektinjohtajana erityisesti

suomalaisten yhteistyökumppaneiden osalta, yhdessä pääurakoitsija Titan-2:n kanssa. Sopimus edellyttää vielä Säteilyturvakeskuksen hyväksyntää. SRV:n oikeudet ja velvoitteet osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita.

Asuntorakentaminen

Omaperusteisella asuntokohteella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisen riskin ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja tultua myydyksi. Omakehittisellä asuntokohteella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy kuitenkin sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa hankkeessa rakentamisen riskin ja tällainen hanke tuloutuu valmistusasteensa mukaan.

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 95,5 (103,9) milj. euroa. Tilauskanta oli 352,4 (286,9) milj. euroa. Liikevaihtoa heikensi omaperusteisen ja omakehittisen asuntotuotannon liikevaihdon lasku. Tilauskanta vahvistui samaan aikaan viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Ulkopuolisille rakennuttajille rakennetuista urakoista valmistuivat LähiTapiolalle ja Ice Capitalille rakennetut Vantaan Pähkinärinteeseen 114 asuntoa ja Espoon Nihtisillan 176 asuntoa. Satolle valmistui Espoon Suurpellossa sijaitseva 113 asunnon kohde. Lisäksi Helsingissä valmistuivat Auratumille Unioninkadulla rakennetut 39 asuntoa ja Pukinmäessä sijaitseva ATT:n 93 asunnon puukerrostalokohde.

Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten tilaajien kanssa 34 milj. euron arvosta. Satolle ja Varmalle rakennetaan yhteensä 132 asuntoa Espoon Niittykumpuun. Lisäksi Satolle rakennetaan 46 asuntoa Helsingin Etu-Töölöön ja Lojo Petter -säätöille 42 asuntoa Lohjalle.

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

SRV aloitti ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 442 (22) omaperusteisen RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen. Näistä 200 asuntoa rakennetaan Espoon Niittykummussa sijaitsevaan Espoon korkeimpaan asuintaloon, Niittyhuippuun, 85 Espoon Pohjois-Tapiolassa sijaitsevaan Taitajaan ja 66 Helsingin Lauttasaareen sijaitsevaan Kvarttoon. Lisäksi Helsingissä aloitettiin 91 Jätkäsaareen rakennettavan Hitas-asunnon myynti ja rakentaminen.

SRV on lisäksi tehnyt aloituspäätöksen 241 omaperusteisen asunnon aloittamisesta. Näistä 85 rakennetaan Helsingin Jätkäsaareen ja Taliin, 54 Vantaan Rajakylään, 60 Tampereen Lapintielle ja 42 Kaarinaan.

Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 310 (101) asuntoa, mutta sijoittajille ei myyty neuvottelu-urakoina yhtään asuntoa (347).

Katsauskauden lopussa oli rakenteilla yhteensä 1 628 (1 638) asuntoa, joista 75 prosenttia (1 220 asuntoa) oli myyty. Kuluttajille myynnissä olevia asuntoja oli rakenteilla 750 (171) asuntoa, joista 408 (108) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 126 (173).

Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2015 aikana valmistuu 247 omaperusteista RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa. Näistä asunnoista 22 on jo valmistunut ja loput valmistuvat nykyisen rakentamisaikataulun mukaan viimeisellä vuosineljänneksellä.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-6/ 2015	1-6/ 2014	muutos, kpl	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-12/ 2014
Asuntomyynti yhteensä	310	448	-138	236	288	756
- omaperusteinen tuotanto	310	101	209	236	29	288
- sijoittajamyyni ²⁾	0	347	-347	0	259	468
Omaperusteinen tuotanto						
- asuntoaloitukset	442	22	420	376	0	330
- valmistuneet	22	100	-78	22	0	249
- valmiit myymättömät ¹⁾	126	173	-47			183
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 628	1 638	-10			1 625
- urakat ¹⁾	498	649	-151			625
- sijoittajamyyni tuotanto ¹⁾²⁾	380	818	-438			670
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	750	171	579			330
- myydyt kohteet ¹⁾	342	63	279			111
- myymättömät kohteet ¹⁾	408	108	300			219

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyyni neuvottelu-urakoina

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 352 (287) milj. euroa. Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 88 (179) milj. euroa, ja sen osuus asuntorakentamisen tilauskannasta oli 25 (62) prosenttia. Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 174 (193) milj. euroa. Valmis myymätön tilauskanta oli 47 (68) milj. euroa.

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	1-6/ 2015	1-6/ 2014	muutos, meur	1-12/ 2014
Urakat ja neuvottelu-urakat	88	179	-91	122
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	86	14	72	28
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	131	26	105	59
Valmis, myymätön omaperusteinen	47	68	-21	65
Asuntorakentaminen yhteensä	352	287	65	273

REDI – Kalasataman keskus

SRV:n kehittämän REDI-hankkeen toteuttaminen Helsingin Kalasataman metrokorttelissa varmistui 24.3.2015, kun kauppakeskuksen- ja pysäköintilaitoksen rakentamiseksi allekirjoitettiin 225 milj. euron projektiluottoa koskeva sopimus REDI-kauppakeskushanketta toteuttavan projektiyhtiön ja pankkisyndikaatin välillä.

Kauppakeskusta ja pysäköintilaitosta rakennuttavien projektiyhtiöiden omistus jakautuu siten, että SRV:n osuus on 40 prosenttia, Ilmarisen 30 prosenttia, OP-Pohjola-ryhmän ja ryhmän hallinnoiman rahaston osuus on 15 prosenttia sekä LähiTapiolan osuus 15 prosenttia. Lisäksi SRV on myöntänyt

rakentamista varten 15 milj. euron vakuudettoman projektiluoton projektiyhtiöille. SRV yhdistelee 40-prosenttisesti omistamansa kauppakeskus- ja pysäköintilaitososakkuusyhtiöt pääomaosuusmenetelmällä.

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

Kauppakeskus- ja pysäköintilaitososien lisäksi SRV on käynnistänyt myös REDI-hankkeen muiden osien rakentamisen. SRV:n suunnitelmissa on rakentaa kauppakeskuksen päälle kuusi asuintornia sekä toimisto- ja hotellitornit. Asuintorneihin tulee arviolta yhteensä 1 200 asuntoa, joista valtaosa suunnataan kuluttajamarkkinoille. Kahden ensimmäisen asuintornin rakentamisen arvioidaan alkavan vuonna 2016, kun kauppakeskuksen rakennusvaihe teknisesti mahdollistaa sen. Ensimmäisen tornin arvioidaan valmistuvan vuoden 2018 loppuun mennessä ja toisen tornin vuonna 2019 kysyntätilanteesta riippuen. Asuntojen ennakkomarkkinointi alkaa syksyllä 2015.

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

Liiketoiminnan kehittäminen

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

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

Kansainvälinen liiketoiminta

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-6/2015	1-6/2014	muutos, meur	muutos, %	4-6/2015	4-6/2014	1-12/2014
Liikevaihto	33,4	26,6	6,9	25,8	17,6	12,4	56,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	1,4	0,2	1,2	573,7	0,5	0,2	1,0
Liikevoitto	0,7	-0,9	1,7		0,1	-0,4	1,1
Liikevoitto, %	2,2	-3,5			0,5	-2,9	1,9
Tilaukanta	99,5	126,9	-27,5	-21,6			137,2

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

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 33,4 (26,6) milj. euroa, ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 10 (9) prosenttia. Liikevaihdosta valtaosa muodostui Okhta Mall - ja Daily-kauppakeskusten rakentamisesta. Liikevoitto oli 0,7 (-0,9) milj. euroa. Liikevoiton paraneminen johtui pääosin liikevaihdon kasvusta ja osakkuus- ja yhteisyritysten parantuneista tuloksista.

Uusia tilauksia saatiin 1,9 (0,0) milj. euron arvosta ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Tilauskanta oli 99,5 (126,9) milj. euroa. Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 17,6 (12,4) milj. euroa ja liikevoitto 0,1 (-0,4) milj. euroa. Tuloksen paraneminen selittyy pääosin liikevaihdon kasvulla ja kustannussäästöillä.

Venäjä

Rakenteilla olevat hankkeet

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

Aivan Pietarin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Okhta Mall -kauppakeskuksen rakennustyöt käynnistyivät elokuussa 2013. Rakennustyöt ovat edenneet suunnitelmien mukaan ja kaikkiaan 144 000 m² suuruinen kauppakeskus avataan kesällä 2016. Kauppakeskukseen rakennetaan kaksi maanalaista pysäköintikerrosta ja hypermarket sekä neljä maanpäällistä kerrosta. Hypermarketin lisäksi kauppakeskukseen tulee elokuvateatteri, ravintolamaailma, kuntosali, erikoisliikkeitä sekä erilaisia muoti- ja urheiluliikkeitä. Kauppakeskuksen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Lopullisia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu jo noin 27 prosentista ja varattuna on noin 14 prosenttia tiloista (30.6.2015). Lisäksi neuvottelut ovat käynnissä yli 25 prosentista. Kauppakeskuksen vuosivuokratuottojen tavoitetaso on noin 33 milj. euroa ja investoinnin nykybudjetti on yhteensä noin 220 milj. euroa. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti, joiden kokonaisarvo on noin 140 milj. euroa. Venäjän ruplan arvon heikentymisen ja siitä seuranneista investointibudjetissa saavutetuista säästöistä johtuen kauppakeskusta rakentava projektiyhtiö teki Sberbankin kanssa sopimuksen kohteen lainamäärän pienentämisestä. Kesäkuussa allekirjoitetun uuden lainasopimuksen mukaan Sberbankin laina on yhteensä noin 90 milj. euroa (alkuperäinen laina 113 milj. euroa), josta kesäkuun loppuun mennessä oli nostettu noin 30 milj. euroa. Investoinnin rahoitussuunnitelma perustuu lisäksi omistajien noin 120 milj. euron pääomasijoituksiin sekä Sberbankin 90 milj. euron projektilainaan. Kohteen rakentaminen etenee suunnitellusti ja pääosa omistajien sijoituksista on jo sitoutunut kohteeseen. Nykybudjetin rahoitussuunnitelman perusteella SRV arvioi sijoittavansa kohteeseen vielä noin 6 milj. euroa.

Russia Invest -sijoitusyhtiön 95,5 milj. euron sijoituskapasiteetista noin 75 milj. euroa tullaan sijoittamaan Okhta Mall -kauppakeskushankkeeseen. Venäjän talouteen liittyvän epävarmuuden takia uusien sijoituspäätösten tekeminen lähitulevaisuudessa tulee olemaan haastavaa, ja sijoitusyhtiö ei todennäköisesti tule tekemään sijoituksia uusiin kohteisiin vuoden 2015 aikana. SRV omistaa yhtiöstä 27 prosenttia.

SRV:n kehittämän Moskovan alueella sijaitsevan Daily-kauppakeskushankkeen ensimmäisen vaiheen käynnistyminen varmistui kesällä 2014, kun yhtiön uudeksi osakkaaksi tuli venäläinen eläkerahasto Blagosostoyanie 55 prosentin omistusosuudella. Suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus Oy omistaa hankkeesta 26 prosenttia ja SRV:n kokonaisomistus on 20 prosenttia. Kohteen vuokrattava pinta-ala on noin 26 000 m², ja lopullisia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu noin 14 prosentin osalta. Vuokrausneuvottelut jatkuvat edelleen ja alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu lopullisten lisäksi yli 32 prosentin osalta. Rakennustyöt käynnistyivät elokuussa 2014, ja kauppakeskus valmistuu syksyllä 2016. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitemäärä on noin 10 milj. euroa, ja hankkeen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 61 milj. euroa. SRV:n kokonaissijoitus hankkeeseen on noin 7 milj. euroa, ja se on sijoitettu kokonaan projektiin. Investoinnin rahoitus toteutetaan omistajien pääomasijoituksen lisäksi Sberbankin myöntämällä projektilainalla. Ruplan heikkenemisestä johtuen kohteen investointibudjetti on pienentynyt ja siten myös SRV:n projektinjohtosopimusten arvo on pienentynyt noin 35 milj. euroon. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, vuokraamisesta ja markkinoinnista.

Katsauskauden jälkeen heinäkuussa SRV solmi manageerausopimuksen Venäjän Kaliningradissa sijaitsevan kauppakeskus Megan kanssa. Sopimus on kestoltaan viisi vuotta. Kauppakeskuksen kokonaispinta-ala on yli 100 000 m², ja se sisältää kaupallisten tilojen ohella myös toimistoja.

Valmistuneet vuokrattavat kohteet

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama Pearl Plaza -kauppakeskus avattiin yleisölle elokuussa 2013. SRV vastaa kokonaisinvestoinniltaan noin 140 milj. euron suuruisen kauppakeskuksen operoinnista. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja sijoitus projektiin noin 24 milj. euroa. Omistajien sijoituksen lisäksi kauppakeskusta rakentava ja operoiva projektiyhtiö sai pankkirahoituksen 95 milj. euron rahoitussopimuksella kiinalaisesta pankista. SRV vastasi kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti.

Pearl Plazan kävijämäärät ja myynti ovat kasvaneet jatkuvasti. Ensimmäisellä vuosipuoliskolla kävijämäärät kasvoivat 23 prosenttia ja myynti 37 prosenttia vuoden 2014 vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Tiloista on vuokrattu noin 99 prosenttia ja viimeisistä vapaista tiloista neuvotellaan parhaillaan. Pearl Plazalle myönnettiin huhtikuussa Moskovassa pidetyssä REX-näyttelyssä vuoden 2015 Paras keskikokoinen kauppakeskus -palkinto Venäjällä ja kesäkuussa Pearl Plaza sai Golden Brick Award 2015 kunniakirjan, jota pidetään Venäjän arvostetuimpana kiinteistöalan palkintona. Kauppakeskuksen vuosivuokratuottojen tavoitetaso on noin 18 milj. euroa.

Pearl Plaza -kauppakeskuksen toisen vaiheen kaupallinen konseptisuunnittelu on saatu päätökseen ja kohteen rakennussuunnittelu on käynnistetty. Alustavia vuokravarauksia on tehty yli 50 prosentista toisen vaiheen tiloista ja alustavien suunnitelmien mukaan toisen vaiheen rakentaminen voisi käynnistyä vuodenvaihteessa 2015-2016. Lopullista päätöstä toisen vaiheen toteutuksesta ei ole tehty.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II –toimistokokonaisuuden toimistotilat on vuokrattu noin 90 prosenttisesti. Kohteen vuokratulot täyteen vuokrattuna ovat noin 4 milj. euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. SRV:n sijoituksen määrä kohteeseen on noin 3 milj. euroa. SRV arvioi, että nykymarkkinatilanteessa kohteen myynti sijoittajille on epätodennäköistä vuoden 2015 aikana.

SRV on sijoittanut 6,3 milj. euroa kiinteistörahastoon, joka osti syksyllä 2011 toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta. Kohde on kokonaan vuokrattu.

Viipurin Papulan asuntokohteesta ei myyty asuntoja raportointikauden aikana (4). Kauden lopussa oli myymättä yksi valmis asunto (2). Kahden seuraavan talon, yhteensä 111 asunnon, rakentamista on tarkoitus jatkaa loppuvuoden aikana.

Viro

Tartossa vuonna 2014 valmistuneesta 48 omaperusteisen asunnon rakentamiskohteesta myytiin katsauskaudella 17 asuntoa. Myymättömiä asuntoja on 17 kappaletta. Rakenteilla ei ole yhtään asuntoa.

Muut toiminnot

Muut toiminnot, (milj. eur)	1-6/ 2015	1-6/ 2014	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-12/ 2014
Liikevaihto	7,2	10,3	-3,1	-29,8	3,4	5,4	19,5
Liikevoitto	-3,1	-3,4	0,3		-1,6	-1,8	-6,2

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli 7,2 (10,3) milj. euroa ja liikevoitto -3,1 (-3,4) milj. euroa. Liikevaihdon kehitykseen vaikutti toimintavolyymien lasku. Katsauskaudella kirjattiin hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 0,9 (1,4) milj. euroa.

Konsernin hankekehitys

SRV:n, Varman ja SATOn yhteinen Espoon Niittykummun kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi Niittykummun metrokeskusta koskevan Espoon, Länsimetron, SRV:n ja SATOn välisen yhteistyö- ja esisopimuksen kesäkuussa 2014. Ensimmäisen vaiheen, sisältäen liikekeskuksen ja kaksi asuintornitaloa yhteensä noin 20 000 m², suunnittelu on edennyt aikataulun mukaisesti ja rakentaminen kohteessa alkoi vuoden 2015 keväällä. Osana toteutusta SRV myi liikekeskuksen rakentamisen ja tontin OP-Vuokratuotto-erityissijoitusrahastolle. SRV, SATO ja Varma ostivat vuonna 2014 Haukilahdenkadun itäpuoleisen alueen, joka mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon ja yhteensä noin 180 asunnon rakentamisen. Kohde on saanut rakennusluvan ja rakentaminen SATOlle ja Varmalle toteutettavien kohteiden osalta alkoi toukokuussa 2015.

SRV:n, Ilmarisen ja SATOn yhdessä Espoon Perkkaalla omistaman maa-alueen kaavakehityshanke etenee. Kohteen maankäyttösopimus Espoon kaupungin kanssa on allekirjoitettu ja Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 13.4.2015. Päätöksestä on kuitenkin valitettu. Hankkeen laajuus on 99 860 kerrosneliometriä asuinrakennusoikeutta, josta SRV:n osuus on 26 805 kerrosneliometriä. Tavoitteena on käynnistää asuinrakentaminen vuoden 2015 aikana edellyttäen, että asemakaava tulee voimaan.

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

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

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

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

Ensimmäisen vuosipuoliskon liiketoiminnan nettorahavirta oli 69,5 (-17,5) milj. euroa ja investointien nettorahavirta oli -110,1 (-15,1) milj. euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikuttivat positiivisesti erityisesti REDI-hankkeen urakkalaskutuksen kassavirrat. Investointien nettorahavirtoihin vaikuttivat sijoitukset Kalasataman keskukseen eli REDIn ja Venäjän Okhta Mall

-hankkeeseen. Osakkaiden välisen sopimuksen mukaisesti SRV tekee REDI-hankkeeseen oman 40 prosentin sijoituksensa, 96 milj. euroa, ennen muita sijoittajia, minkä vuoksi SRV:n sijoitukset hankkeeseen toteutuvat etupainotteisesti. Konsernin vaihto-omaisuus oli 316,6 (385,0) milj. euroa, josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 172,7 (167,7) milj. euroa. Konsernin sijoitettu pääoma oli 506,8 (492,3) milj. euroa.

SRV rahoitti investointeja ja lainojen takaisinmaksua liiketoiminnan kassavirran lisäksi uusien lainojen sekä lyhytaikaisten yritystodistusten nostoilla. Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 167,3 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 30,3 milj. euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 137,0 milj. euroa. SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste ja likviditeetti. Omavaraisuusaste raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. Likviditeetillä tarkoitetaan konsernin heti käytettävissä olevia rahavaroja ja talletuksia, kommittoituja limiittejä ja nostamattomia lainoja, joissa maturiteetti ylittää 12 kk, sekä syndikoidun maksuvalmiuslimiitin nostamatonta osuutta. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 37,8 prosenttia 30.6.2015.

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin Suomen omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa noin 127,9 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen sitoutuu vielä 108,0 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 126,9 milj. euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan valmiissa kohteissa on Viipurin asuntokohde arvoltaan 0,5 milj. euroa. Valmistuneissa osakkuusyhtiöhankkeissa on sitoutunut 24,3 milj. euroa Pearl Plaza -kauppakeskukseen ja 2,9 milj. euroa Etmian toimistoprojektiin.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 18,0 (0,7) milj. euroa. Sijoitussitoumukset kohdistuvat pääosin Kalasataman keskukseen eli REDlin ja Ohkta Mall -hankkeen loppuun saattamiseen.

Omavaraisuusaste oli 36,3 (38,4) prosenttia ja velkaantumisaste 111,4 (113,4) prosenttia. Konsernin oma pääoma oli 225,4 (222,9) milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 251,0 (252,7) milj. euroa. Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 30,3 (16,8) milj. euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,8 (3,7) prosenttia ja oman pääoman tuotto 1,8 (3,7) prosenttia.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 30.06.2015	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	253 522	390 667	753 000	1 397 189
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , m ²	115 400	159 911	0	275 311

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

Rakentamattomien maa-alueiden ja hankintasitoumuksien neliömäärä kasvoi ensimmäisen vuosipuoliskon aikana 4 prosenttia ja kehityssopimusten neliömäärä aleni 21 prosenttia johtuen REDI-hankkeen aloittamisesta.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 977 (918) henkilöä, joista toimihenkilöitä oli 763 (700). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 61 (58) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 1043 (987) henkilöä, joista emoyhtiössä oli 62 (61). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 215 (177) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa katsauskauden lopussa työskenteli 77 (122) kesätyöntekijää, työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää.

Konsernin henkilöstömäärä on kasvanut tarkastelujaksolla. Pääosa kasvusta johtuu Venäjän rakennusprojektien vaiheistuksesta ja sen mukaisesta resursoinnista. Suomen liiketoiminnan kasvuun on vaikuttanut muun muassa REDI-projektin toteutusvaiheen käynnistyminen.

Kevään aikana on määritetty SRV:n arvoihin perustuva, yrityskulttuuria tukeva ja liiketoimintastrategian toteuttamisen mahdollistava johtamiskulttuuri. Tämän lisäksi on tunnistettu johtamiskulttuurin toteuttamista tukevat henkilöstöjohtamisen käytännöt. Toteutus- ja viestintävaihe alkaa syksyllä.

Henkilöstö segmenteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	30.06.2015	30.06.2014	30.06.2015, %
Suomen liiketoiminta	726	708	70
Kansainvälinen liiketoiminta	220	184	21
Muut toiminnot	97	95	9
Konserni yhteensä	1 043	987	100

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

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden kokonaisnäkymät ovat lievästi optimistisia. Euroopan taloudellista kehitystä varjostaa kuitenkin Kreikan erittäin epävarma tulevaisuus ja sen kokonaisvaikutukset. Suomen taloutta hidastaa vielä erityisesti Venäjän ja länsimaiden välinen kriisitilanne. Ennusteet Suomen tämän vuoden talouskasvulle ovat lähellä nolaa. Rakentamisen kokonaisuuden muutoksen arvioidaan myös olevan Suomessa nolatasoa. Ensi vuonna rakentamisen ennustetaan kuitenkin kääntyvän nousuun. Rakennuskustannusten kasvu on edelleen maltillista.

Asuntorakentamisessa on havaittavissa pieniä elpymisen merkkejä asuntotuottajien kasvattaessa uusien kohteiden aloituksia. Uudisasuntokauppa on kuitenkin hidasta etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Asuntokysyntään liittyy edelleen merkittäviä epävarmuustekijöitä.

Pitkään jatkunut heikko taloustilanne on pitänyt tyhjän toimistotilan määrän korkealla ja kaupan lisätilojen tarve on pysynyt vähäisenä. Toimitilarakentamisen aloitusten ennakoitaan kuitenkin kasvavan tänä vuonna selvästi viime vuoden alhaisesta tasostaan.

Korjausrakentamisen odotetaan lisääntyvän edelleen melko tasaisesti noin 2,0 - 2,5 prosenttia vuodessa. Infrarakentamisen tilannetta heikentää vielä uudistuotantoon liittyvien töiden vähentyminen sekä väylärakentamisen investointi- ja kunnossapitopanostusten supistuminen.

Venäjän BKT:n kasvu lähes pysähtyi vuonna 2014. Ukrainan kriisi, heikentynyt rupla sekä öljyn hinnan merkittävä lasku aikaisemmalta tasoltaan ovat tuoneet vaikeuksia maan taloudelle. Vuoteen 2015 liittyy suuria epävarmuuksia ja kokonaistalouden osalta arvioidaan noin 2,5 – 3,5 prosentin supistumista. Venäjän tilanne tuo merkittäviä epävarmuustekijöitä myös Viron talouteen, jonka ennustetaan kuitenkin kasvavan lievästi tänä vuonna.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

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

REDI-hanke on yhtiön kokoon suhteutettuna merkittävä hanke, johon voi liittyä muun muassa hankkeen toteuttamiseen, sen rahoittamiseen tai SRV:n yleisrahoituksen saatavuuteen liittyviä tavanomaisia riskejä. Venäjän ruplan vahvistumiseen kytkeytyvä ulkomaisten tavaroiden ja palveluiden kysyntään liittyvä riski on pienentynyt. Toisaalta osa Pietarissa toteutettavan Okhta-hankkeen ennakoituista säästöistä saattaa jäädä toteutumatta. Venäjän kireänä pysynyt taloustilanne saattaa vaikuttaa rahoitussektorin toimivuuteen ja yhtiön Venäjällä olevien hankkeiden rahoitukseen uusien sekä jo solmittujen rahoitussopimusten osalta. Kreikan kriisitilanne voi hallitsemattomana levitä muihin vaikeassa taloustilanteessa oleviin maihin sekä laajentaa ja pitkittää talouden huonoa kehittymistä koko Euroopassa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

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

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

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3 676 846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3 676 846 osaketta, joka on 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 200 000 SRV Yhtiöt -konsernin palveluksessa oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen osakkeen luovuttamaan, kuitenkin enintään yhteensä 3 676 846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä. Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 26.3.2014 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

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

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus nimitti Päivi Kauhasen 23.4.2015 konsernin viestintäjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Viestintäjohtaja Taneli Hassinen on siirtynyt pois konsernin palveluksesta 31.7.2015.

SRV Yhtiöt Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous 22.6.2015 valtuutti hallituksen päättämään uusien tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden antamisesta siten, että hallitus voi valtuutuksen perusteella päättää uusien tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden antamisesta yhdessä tai useammassa erässä, yhteensä enintään 27 000 000 osaketta. Valtuutusta voidaan käyttää yhtiön rahoitustarpeen turvaamiseksi ja taserakenteen vahvistamiseksi. Valtuutuksen perusteella hallitus päättää kaikista muista osakeannin ehdoista. Osakkeiden antaminen voi myös tapahtua osakkeenomistajan merkintäetuoikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla. Valtuutus on voimassa 31.3.2016 asti eikä se kumoa 15.3.2011 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antamaa valtuutusta, joka on voimassa 15.3.2016 saakka ja jonka nojalla voidaan antaa enintään 3 676 846 yhtiön osaketta. SRV on aloittanut valmistelut oman pääoman lisäämiseksi saadun valtuutuksen nojalla.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 30.6.2015 yhteensä 6 034 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 3,71 euroa (2,83 euroa 31.12.2014, muutos 31,1 %). Osakkeen ylin kurssi ensimmäisellä vuosipuoliskolla oli 3,98 euroa ja alin 2,85 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli katsauskauden lopussa 5,04 (4,97) euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksin (OMX Helsinki) muutos ensimmäisen vuosipuoliskon aikana oli 5,8 prosenttia ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit-toimialaluokkaindeksin 24,8 prosenttia.

Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 132,1 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 4,5 milj. kappaletta ja vaihtoarvo oli 15,8 milj. euroa. Konsernin hallussa oli katsauskauden lopussa 1 171 807 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita (3,2 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). Vuonna 2015 SRV Yhtiöt Oyj on hankkinut 1 500 (6 000) omaa osakettaan ja luovuttanut 5 000 omaa osakettaan.

Taloudelliset tavoitteet

SRV:n hallitus vahvisti 5. elokuuta 2015 konsernin strategiatavoitteet kaudelle 2015–2019:

- Suurprojektien myötä strategijaksolla tavoitellaan toimialaa nopeampaa kasvua
- Liikevoittomarginaali nousee yli 8 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä
- Kansainvälisen liiketoiminnan sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 15 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa

- Tavoitteena on jakaa vakaata osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden

Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu heikkoon, mutta vakaaseen talouskasvuun Suomessa ja Venäjän talouden vakiintumiseen nykytasolle. Lisäksi se edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden merkittävää kasvua.

Näkymät vuodelle 2015

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2015 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. Suurin hankkeista on huhtikuussa käynnistynyt Kalasataman REDI-hanke. Tämänhetkisten valmistusaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2015 aikana valmistuu 247 omaperusteista asuntoa.

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

Espoo 5.8.2015

Hallitus

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

Lisätietoja:

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

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

Päivi Kauhanen, viestintäjohtaja, +358 (50) 598 9560

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

		1-6/ 2015	1-6/ 2014	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-12/ 2014
Liikevaihto	milj. euroa	337,4	281,6	164,5	143,1	684,4
Liikevoitto	milj. euroa	3,4	9,3	0,8	4,9	24,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	1,0	3,3	0,5	3,4	3,6
Tulos ennen veroja	milj. euroa	2,6	5,6	-0,7	3,4	18,5
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	0,8	2,0	-0,4	2,4	2,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	2,0	3,9	-0,8	2,7	15,2
Oman pääoman tuotto ¹⁾	%	1,8	3,7			6,9
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾	%	2,8	3,7			5,4
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	506,8	492,3			449,8
Omavaraisuusaste	%	36,3	38,4			43,0
Korollinen nettovelka	milj. euroa	251,0	252,7			206,1
Velkaantumisaste	%	111,4	113,4			91,6
Tilaukanta	milj. euroa	1 258,8	1 047,0			860,4
Uudet sopimukset	milj. euroa	716,7	502,0			700,3
Henkilöstö keskimäärin		977	918			937
Osakekohtainen tulos	euroa	0,01	0,06	-0,05	0,05	0,33
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	0,01	0,06	-0,05	0,05	0,33
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	6,31	6,24			6,30
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	euroa	5,04	4,97			5,04
Osakekohtainen osinko	euroa	0,12	0,12			0,12
Osinko tuloksesta	%	1 446,5	191,1			36,1
Efektiivinen osinkotuotto	%	3,2	2,9			4,2
Hinta/voitto -suhde		447,2	65,8			8,5
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,71	4,13			2,83
Keskikurssi	euroa	3,57	4,06			3,81
Alin kurssi	euroa	2,85	3,72			2,75
Ylin kurssi	euroa	3,98	4,38			4,38
Osakemäärän markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	132,1	147,0			100,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000 kpl	4 516	2 276			3 613
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	12,7	6,4			10,2
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana	1 000 kpl	35 592	35 517			35 558
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu)	1 000 kpl	35 617	35 473			35 583
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä kauden lopussa	1 000 kpl	35 597	35 599			35 593

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	4-6/15	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Liikevaihto	164,5	172,9	193,8	209,0	143,1	138,5
Liikevoitto	0,8	2,5	9,6	6,0	4,9	4,4
Rahoitustuotot ja -kulut , yht.	-1,5	0,8	-2,4	-0,2	-1,5	-2,3
Voitto ennen veroja	-0,7	3,3	7,2	5,7	3,4	2,2
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	1 258,8	1 179,8	860,4	944,1	1 047,0	880,2
Uudet sopimukset	227,6	489,1	108,0	90,3	317,3	184,7
Tulos/osake, eur	-0,05	0,05	0,13	0,14	0,05	0,01
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	5,04	5,07	5,04	5,13	4,97	4,87
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	3,71	3,39	2,83	3,67	4,13	3,76
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	36,3	39,8	43,0	38,9	38,4	39,0
Korollinen nettovelka ¹⁾	251,0	228,5	206,1	255,1	252,7	225,3
Velkaantumisaste, % ¹⁾	111,4	101,0	91,6	111,6	113,4	103,0
1) kauden lopussa						
Liikevaihto (milj. eur)	4-6/15	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Suomen liiketoiminta	146,9	157,1	176,0	196,5	131,0	124,4
- toimitilarakentamisen osuus	94,5	114,0	99,1	144,9	82,5	69,0
- asuntorakentamisen osuus	52,4	43,1	76,9	51,7	48,5	55,4
Kansainvälinen liiketoiminta	17,6	15,9	17,8	12,6	12,4	14,2
Muut toiminnot	3,4	3,8	4,2	5,0	5,4	4,9
Eliminoinnit	-3,4	-3,8	-4,1	-5,1	-5,7	-4,9
Konserni yhteensä	164,5	172,9	193,8	209,0	143,1	138,5
Liikevoitto (milj. eur)	4-6/15	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Suomen liiketoiminta	2,4	3,3	10,2	6,2	7,0	6,6
Kansainvälinen liiketoiminta	0,1	0,7	1,8	0,2	-0,4	-0,6
Muut toiminnot	-1,6	-1,5	-2,4	-0,4	-1,8	-1,6
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	0,8	2,5	9,6	6,0	4,9	4,4
Liikevoitto (%)	4-6/15	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Suomen liiketoiminta	1,6	2,1	5,8	3,1	5,4	5,3
Kansainvälinen liiketoiminta	0,5	4,1	10,1	1,6	-2,9	-4,0
Konserni yhteensä	0,5	1,5	5,0	2,9	3,4	3,2
Tilaukanta (milj. euroa)	30.6.15	31.3.15	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14
Suomen liiketoiminta	1 159,3	1 062,9	723,2	777,8	920,0	721,5
- toimitilarakentamisen osuus	806,9	801,1	450,1	505,6	633,1	477,2
- asuntorakentamisen osuus	352,4	261,8	273,1	272,3	286,9	244,2
Kansainvälinen liiketoiminta	99,5	116,9	137,2	166,2	126,9	158,8
Konserni yhteensä	1 258,8	1 179,8	860,4	944,1	1 047,0	880,2
- josta myyty osuus	1 074	1 037	729	817	873	698
- josta myymätön osuus	185	142	132	127	174	182

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa

(milj. euroa)	30.6.15	31.3.15	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14
Urakat ja neuvottelu-urakat	88	88	122	146	179	130
Rakenteilla, myyty tuotanto	86	39	28	16	14	13
Rakenteilla myymätön tuotanto	131	79	59	41	26	27
Valmis myymätön tuotanto	47	56	65	69	68	74
Asuntorakentaminen yhteensä	352	262	273	272	287	244
Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.6.15	31.3.15	31.12.14	30.9.14	30.6.14	31.3.14
Suomen liiketoiminta	290,8	273,3	277,2	298,9	303,1	275,3
Kansainvälinen liiketoiminta	217,7	211,3	203,0	208,5	192,8	181,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,7	-15,5	-30,5	-2,2	-3,6	10,7
Konserni yhteensä	506,8	469,1	449,8	505,1	492,3	467,7
Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	4-6/15	1-3/15	10-12/14	7-9/14	4-6/14	1-3/14
Asuntomyynti yhteensä	236	74	206	102	288	160
- omaperusteinen tuotanto	236	74	122	65	29	72
- sijoittajamyyn ²⁾	0	0	84	37	259	88
Omaperusteinen tuotanto						
- asuntoaloitukset	376	66	197	111	0	22
- valmistuneet	22	0	63	86	0	100
- valmiit myymättömät	126	152	183	194	173	198
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 628	1 356	1 625	1 612	1 638	1 185
- urakat ¹⁾	498	492	625	649	649	455
- sijoittajamyyn ¹⁾²⁾	380	468	670	767	818	559
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	750	396	330	196	171	171
- josta myydyt ¹⁾	342	154	111	63	63	59
- josta myymättömät ¹⁾	408	242	219	133	108	112

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

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2015: TAULUKKO-OSA

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

1) Osavuositarkastus 1.1. - 30.6.2015

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

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 2014 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

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

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

2) Konsernin tuloslaskelma ja
 konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	1-6/ 2015	1-6/ 2014	muutos, milj eur	muutos, %	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-12/ 2014
Liikevaihto	337,4	281,6	55,9	19,8	164,5	143,1	684,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,4	2,9	-2,5	-85,0	0,3	1,6	4,9
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-2,0	16,3	-18,2		8,6	15,4	-54,6
Aineiden ja palveluiden käyttö	-291,9	-251,0	-40,9	16,3	-150,7	-135,0	-533,1
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-34,0	-33,1	-0,9	2,6	-18,5	-17,0	-63,2
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	1,5	0,2	1,3	636,3	0,6	0,2	1,0
Poistot ja arvonalentumiset	-1,4	-1,4	0,0	3,2	-0,7	-0,7	-2,0
Liiketoiminnan muut kulut	-6,8	-6,1	-0,6	10,3	-3,4	-2,7	-12,5
Liikevoitto	3,4	9,3	-5,9	-63,8	0,8	4,9	24,9
Rahoitustuotot	3,2	0,5	2,7	592,4	0,4	0,5	2,8
Rahoituskulut	-4,0	-4,2	0,3	-6,4	-1,9	-2,0	-9,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-0,7	-3,8	3,0	-80,5	-1,5	-1,5	-6,4
Voitto ennen veroja	2,6	5,6	-2,9	-52,5	-0,7	3,4	18,5
Tuloverot	-0,6	-1,5	0,8	-56,7	-0,1	-0,7	-3,2
Katsauskauden voitto	2,0	4,1	-2,1	-50,9	-0,8	2,6	15,4
Jakautuminen							
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	2,0	3,9			-0,8	2,7	15,2
Määräysvallattomille omistajille Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	0,0	0,2			0,0	0,0	0,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	0,01	0,06			-0,05	0,05	0,33
	0,01	0,06			-0,05	0,05	0,33
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)			1-6/ 2015	1-6/ 2014	4-6/ 2015	4-6/ 2014	1-12/ 2014
Katsauskauden voitto			2,0	4,1	-0,8	2,6	15,4
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:							
Myytavissä olevat rahoitusvarat			-0,5	0,0	-0,5	0,0	-1,2
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot			0,1	0,0	0,1	0,0	0,2
Muuntoerot			1,5	-0,3	0,0	0,5	-5,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä			0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen			1,6	-0,3	-0,5	0,5	-6,2
Katsauskauden laaja tulos			3,6	3,8	-1,2	3,1	9,1
Jakautuminen							
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus			3,6	3,6	-1,3	3,1	9,0
Määräysvallattomille omistajille			0,0	0,2	0,0	0,0	0,2

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	30.6.15	30.6.14	muutos, %	31.12.14
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	10,8	12,1	-10,7	11,3
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,8	0,7	2,5	0,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	206,7	81,5	153,6	100,0
Muut rahoitusvarat	8,7	10,8	-19,4	9,2
Saamiset	0,8	4,5	-82,4	0,9
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	30,5	23,0	32,5	30,0
Laskennalliset verosaamiset	6,6	7,6	-14,2	7,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	266,6	142,1	87,7	160,8
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	316,6	385,0	-17,8	312,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	103,4	90,4	14,4	82,6
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,1	1,1	0,0	1,1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,1	1,6	-28,8	0,3
Rahavarat	30,3	16,8	80,6	18,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	452,5	494,8	-8,5	415,2
VARAT YHTEENSÄ	719,2	636,9	12,9	576,1
Konsernitase (milj. euroa)	30.6.15	30.6.14	muutos, %	31.12.14
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,6	92,3	0,4	92,3
Muuntoerot	-3,3	-0,3	967,8	-5,3
Arvonmuutosrahasto	-1,4	0,0		-0,9
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0	45,0	0,0	45,0
Kertyneet voittovarot	88,5	82,1	7,9	90,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	224,6	222,1	1,1	224,4
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,8	0,8	3,2	0,8
Oma pääoma yhteensä	225,4	222,9	1,1	225,2
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	1,6	2,7	-39,9	1,5
Varaukset	6,2	5,8	6,8	6,5
Korolliset velat	165,9	148,4	11,8	147,0
Muut velat	3,2	0,0		0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	176,9	156,9	12,7	155,1
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	194,2	130,4	48,9	111,5
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,3	2,3	43,9	2,7
Varaukset	3,9	3,3	15,9	4,0
Korolliset velat	115,5	121,0	-4,6	77,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	316,9	257,1	23,2	195,8
Velat yhteensä	493,8	414,0	19,3	350,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	719,2	636,9	12,9	576,1

4) Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-6/2015	1-6/2014	1-12/2014
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	2,0	3,9	15,4
Oikaisut:			
Poistot ja arvonalentumiset	1,4	1,4	2,0
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	1,8	1,6	1,2
Rahoitustuotot ja -kulut	0,7	3,8	6,4
Verot	0,6	1,5	3,2
Oikaisut yhteensä	4,5	8,2	12,8
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	-0,4	0,7	-0,8
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-15,4	-15,1	-8,3
Vaihto-omaisuuden muutos	-3,8	-19,4	50,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	85,6	7,8	-7,1
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	66,0	-26,0	34,7
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-2,8	-2,5	-14,7
Saadut korot	0,0	0,1	0,2
Maksetut verot	-0,2	-1,2	-1,5
Liiketoiminnan nettorahavirta	69,5	-17,5	47,0
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-0,8	-1,1	-2,5
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,3	-0,1
Investoinnit sijoituksiin	-104,7	-13,9	-31,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,2	0,1
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten muutos	-4,5	-	-
Investointien nettorahavirta	-110,1	-15,1	-33,7
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	25,4	1,0	10,7
Lainojen takaisinmaksut	-52,1	-5,3	-10,2
Yhtiölainojen muutos	13,0	-16,9	-15,8
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	70,5	-15,1	-65,4
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	-	0,1	0,2
Maksetut osingot	-4,3	-4,3	-4,3
Rahoituksen nettorahavirta	52,4	-40,6	-84,8
Rahavarojen muutos	11,9	-73,2	-71,5
Rahavarat tilikauden alussa	18,4	90,0	90,0
Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin	0,0	0,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	30,3	16,8	18,4

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteensä
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2015 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2015	3,1	92,3	45,0	-5,3	-0,9	90,3	224,4	0,8	225,2
Katsauskauden laaja tulos	-	-	-	2,0	-0,4	2,0	3,6	0,0	3,6
Osingonjako	-	-	-	-	-	-4,3	-4,3	-	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	-	-	-	-	-	0,9	0,9	-	0,9
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti ¹⁾	-	0,4	-	-	-	-0,4	-	-	-
Oman pääoman ehtoinen laina	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muu muutos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oma pääoma 30.06.2015	3,1	92,6	45,0	-3,3	-1,3	88,5	224,6	0,8	225,4

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

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2014 (milj. euroa)									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Oman pääoman ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteensä
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2014 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2014	3,1	92,2	45,0	0,0	0,0	81,3	221,6	0,6	222,2
Katsauskauden laaja tulos	-	-	-	-0,3	-	3,9	3,6	0,2	3,8
Osingonjako	-	-	-	-	-	-4,2	-4,2	-	-4,2
Osakepalkkiojärjestelmä	-	-	-	-	-	0,8	0,8	-	0,8
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Omien osakkeiden myynti	-	0,1	-	-	-	0,2	0,3	-	0,3
Oman pääoman ehtoinen laina	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muu muutos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oma pääoma 30.6.2014	3,1	92,3	45,0	-0,3	0,0	82,1	222,1	0,8	222,9

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

6) Konsernin vastuusitoumukset

Vastuusitoumukset (milj. eur)	30.06.15	30.06.14	muutos, %	31.12.2014
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	93,2	75,3	23,9	79,2
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0		0,0
Annetut investointisitoumukset	18,0	0,7	2578,8	9,6
Tonttien ostopitoumukset	173,3	157,5	10,0	185,8

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

7) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. eur)	30.6.15	30.6.14	muutos, milj. eur	muutos, %	4-6/15	4-6/14	31.12.14
Suomen liiketoiminta	304,0	255,3	48,7	19,1	146,9	131,0	627,9
Kansainvälinen liiketoiminta	33,4	26,6	6,9	25,8	17,6	12,4	56,9
Muut toiminnot	7,2	10,3	-3,1	-29,8	3,4	5,4	19,5
Eliminoinnit	-7,2	-10,6	3,4		-3,4	-5,7	-19,9
Konserni yhteensä	337,4	281,6	55,9	19,8	164,5	143,1	684,4

Liikevoitto (milj. eur)	30.6.15	30.6.14	muutos, milj. eur	muutos, %	4-6/15	4-6/14	31.12.14
Suomen liiketoiminta	5,7	13,7	-8,0	-58,2	2,4	7,0	30,0
Kansainvälinen liiketoiminta	0,7	-0,9	1,7		0,1	-0,4	1,1
Muut toiminnot	-3,1	-3,4	0,3		-1,6	-1,8	-6,2
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	3,4	9,3	-6,0	-63,8	0,8	4,9	24,9

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

Varat (milj. eur)	30.6.15	30.6.14	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.14
Suomen liiketoiminta	470,3	419,7	50,6	12,1	380,0
Kansainvälinen liiketoiminta	244,8	218,6	26,2	12,0	226,2
Muut toiminnot	390,9	365,3	25,6	7,0	352,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-386,8	-366,7	-20,1		-382,8
Konserni yhteensä	719,2	636,9	82,3	12,9	576,1

Velat (milj. eur)	30.6.15	30.6.14	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.14
Suomen liiketoiminta	328,2	273,1	55,1	20,2	240,7
Kansainvälinen liiketoiminta	170,7	149,6	21,1	14,1	155,7
Muut toiminnot	211,7	187,7	24,0	12,8	167,0
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-216,8	-196,4	-20,5		-212,4
Konserni yhteensä	493,8	414,0	79,7	19,3	350,9

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	30.6.15	30.6.14	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.14
Suomen liiketoiminta	290,8	303,1	-12,3	-4,1	277,2
Kansainvälinen liiketoiminta	217,7	192,8	24,9	12,9	203,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,7	-3,6	1,9		-30,5
Konserni yhteensä	506,8	492,3	14,4	2,9	449,8

Sijoitetun pääoman tuotto %	1-6/15	1-6/14	1-12/14
Suomen liiketoiminta	4,0	9,3	10,8
Kansainvälinen liiketoiminta	3,7	-0,9	1,3
Konserni yhteensä	2,8	3,7	5,4

8) Vaihto-omaisuus (milj. eur)	30.6.15	30.6.14	muutos, milj. eur	31.12.2014
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	172,7	167,7	5,0	162,1
Suomen liiketoiminta	105,1	97,5	7,6	96,0
Kansainvälinen liiketoiminta	67,6	70,2	-2,6	66,1
Keskeneräiset työt	85,1	77,8	7,4	79,4
Suomen liiketoiminta	85,1	74,0	11,1	77,1
Kansainvälinen liiketoiminta	0,0	3,8	-3,8	2,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	45,1	129,3	-84,2	61,0
Suomen liiketoiminta	43,6	128,1	-84,5	58,2
Kansainvälinen liiketoiminta	1,5	1,2	0,3	2,8
Muu vaihto-omaisuus	13,7	10,3	3,4	10,3
Suomen liiketoiminta	7,5	6,3	1,2	6,0
Kansainvälinen liiketoiminta	6,2	4,0	2,2	4,3
Vaihto-omaisuus yhteensä	316,6	385,0	-68,4	312,8
Suomen liiketoiminta	241,3	305,8	-64,5	237,3
Kansainvälinen liiketoiminta	75,2	79,2	-3,9	75,4

9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset ¹⁾	Velat
30.6.2015						
Johto ja hallitus	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	2,1	0,0	0,1	2,9	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	29,2	0,0	2,3	35,3	4,9
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,6	31,2	0,0	2,4	38,2	4,9
30.6.2014						
Johto ja hallitus	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,5	0,0	0,1	3,1	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	24,4	0,0	0,4	34,0	4,4
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,4	24,9	0,0	0,4	37,1	4,4
31.12.2014						
Johto ja hallitus	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,8	0,0	0,2	2,3	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	40,2	-0,1	2,1	34,1	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,7	40,9	-0,1	2,3	36,4	0,0

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

10) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen SRV allekirjoitti heinäkuussa merkittävän projektinjohtourakkasopimuksen, jonka kokonaisarvo on kaikkiaan 170 miljoonaa euroa. Kesäkuussa julkaistu urakka käsittää Taysin etupihan kolme uudisrakennusta sekä pysäköintilaitoksen. Hankkeen kokonaisinvestoinnin arvo on 240 miljoonaa euroa. Rakentaminen alkaa elokuussa, ja kohteet valmistuvat vaiheittain vuosien 2017–2019 aikana.

Katsauskauden jälkeen SRV myi Helsingin Kalasatamaan rakennettavan terveyst- ja hyvinvointikeskuksen saksalaisen Dekan hallinnoimalle erikoisrahastolle 5. elokuuta allekirjoitetulla sopimuksella. Jo rakenteilla olevan Kalasataman keskuksen eli REDIn viereen nousevan terveyst- ja hyvinvointikeskuksen rakennustyöt käynnistyivät heinäkuussa, ja keskus valmistuu vuoden 2017 loppupuolella. Kaupan osapuolet ovat sopineet, ettei kauppahintaa julkisteta.

SRV Yhtiöt Oyj on suojannut pitkäaikaisten velkojen korkoja solmimalla tilikauden päättymisen jälkeen kaksi koronvaihtosopimusta, joiden yhteenlaskettu pääoma on 100 miljoonaa euroa. Koronvaihtosopimusten kesto on 9 vuotta alkaen heinäkuussa 2016. Koronvaihtosopimukseen ei sovelleta IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa. Arviota sopimusten taloudellisesta vaikutuksesta ei ole mahdollista tehdä.

SRV tiedotti 5.8.2015 lähtevänsä mukaan Fennovoiman ydinvoimalahankkeen rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on antanut rahoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. Rahoitussitoumus vastaa 1,8 prosentin omistusosuutta Fennovoiman hakeesta. Osana sopimuskokonaisuutta SRV on allekirjoittanut projektinjohtosopimuksen Fennovoiman laitostoimittaja Rusatom Overseasin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa. SRV toimii hankkeessa ensisijaisesti projektinjohtajana erityisesti suomalaisten yhteistyökumppaneiden osalta, yhdessä pääurakoitsija Titan-2:n kanssa. Sopimus edellyttää vielä Säteilyturvakeskuksen hyväksyntää.