

SRV:N TILAUSKANTA SÄILYI VAHVALLA TASOLLA – SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2012

Katsauskausi 1.1.–31.3.2012 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 140,7 milj. euroa (132,6 Me 1-3/2011), muutos + 6,2 %
- Liikevoitto oli 1,8 milj. euroa (1,0 Me), muutos + 74,2 %
- Tulos ennen veroja oli 0,3 milj. euroa (1,7 Me)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 760,7 milj. euroa (702,2Me), muutos + 8,3 %
- Omavaraisuusaste oli 31,9 prosenttia (33,2 %)
- Tulos per osake oli -0,01 euroa (0,05 eur)

SRV pitää vuodelle 2012 näkymät ennallaan. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasoa (672,2 M€ 1-12/2011). Konsernin tuloksen ennen veroja arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason (10,8 M€).

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

Toimitusjohtaja Jukka Hienonen tuloksesta:

Viimesykyinen talouden epävarmuus on heijastunut toimialaamme vähemmän kuin synkimpien arvioiden perusteella olisi voinut tuolloin ennustaa. Euroopan kriisiytyneet kansantaloudet on saatu suitsittua suurten ponnistusten myötä aikaansaaduilla tukijärjestelmillä. Tilanteen herkkyys näkyy myös meillä varovaisuutena uusien, omalla riskillä tehtävien hankkeiden aloittamisessa. Rakentamisen volyymin Suomessa ennakoitaan tänä vuonna laskevan noin kaksi prosenttia edellisvuotisesta.

Asuntomarkkina on vetänyt kohtuullisesti läpi talven, mitä matalalla pysynyt korkotaso on merkittävästi auttanut. Korkotason ennustetaan pysyvän alhaalla vielä pitkään, mikä rohkaisee asunnonostajia liikkeelle. SRV:n asuntorakentaminen on ennätyksellisen korkealla. Meillä on työn alla noin 2 200 asuntoa, joista noin kolmannes on omaa tuotantoamme. Loppuosa tuotannosta tehdään toisten toimijoiden taseisiin.

Linjasimme helmikuussa julkaistussa uudistetussa strategiassamme, että liiketoiminnallista painopistettä siirretään matalakatteisten kilpailu-urakoiden tavoittelusta neuvottelu-urakoihin ja omaan tuotantoon eli hankkeisiin, joissa tuottamamme jalostusarvo on korkeampi.

Asuntorakentamisessa olemme pystyneet säilyttämään oman tuotannon tason suhteessa urakointiin, koko asuntorakentamisen tason pysyessä ennätyksellisen korkealla. Tänä vuonna tavoitteenamme on aloittaa 500 omaperusteista asuntoa. Tämä on hyvä, sillä toimitilarakentamisessa painopisteen siirto omaperusteisiin hankkeisiin vie enemmän aikaa.

Kotimaassa olemme aloittaneet omaperusteisena toimitilahankkeena Derby Business Park -toimistokokonaisuuden, johon oma pääkonttorimme siirtyy elokuussa. Kalasataman keskus, josta olemme nyt aloittaneet infrarakentamisen osuuden, on SRV:n miljardihanke

tällä vuosikymmenellä ja panostamme nyt tarmomme kohteen pääomarakenteen kehittämiseen.

Liikevaihdon tulevan kasvun uskomme löytyvän ennen muuta Venäjän markkinoilta. Rakennamme parhaillamme Pietarin lähelle Pearl Plaza -kauppakeskusta yhdessä kiinalaisen kumppanin kanssa. Pietarissa on kehitteillä myös Septem City, johon kohdistamme suuria odotuksia tällä vuosikymmenellä. Lisää rahoituksellista joustavuutta olemme hakeneet Venäjälle suuntautuneista kiinteistösijoitusyhtiöistä, joissa olemme osuudellamme mukana.

Tulemme keskittymään tuotannollisen tehokkuuden parantamiseen ja tulevien kasvuvuosien hankkeiden huolelliseen pohjustamiseen. Osa kehittämistämme hankkeista on kypsynyt myyntivalmiuteen ja olemme aloittaneet myyntitoimeksiannot sekä Moskovan Etmian toimisto- että Espoon Derby Business Park-kohteistamme.

Alkuvuonna liikevaihtomme, liikevoittonamme ja tilauskantamme kasvoivat. Neljänneksen tulosta painoi sen sijaan rahoituskulujen rakenteessa ja tasossa tapahtuneet muutokset. Koko vuoden liikevaihdossa arvioimme saavuttavamme vähintään viime vuoden ennätyskellisen tason ja arvioimme tuloksemme paranevan.

Yleiskatsaus

SRV:n liikevaihdon ja tilauskannan kehitys jatkui myönteisesti katsauskauden aikana. Konsernin tilauskanta kasvoi 8,3 prosenttia 760,7 milj. euroon (702,2 M€ 3/2011). Konsernin liikevaihto kasvoi 6,2 prosenttia 140,7 milj. euroon (132,6 M€ 1-3/2011) kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdon kasvun myötä.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 120,7 milj. euroa (123,9 M€ 1-3/2011) ja liikevoitto 5,4 milj. euroa (4,4 M€ 1-3/2011).

Kotimaan toimitilarakentamisen volyyymi laski ja toiminnan kannattavuuteen on vaikuttanut tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Kannattavuuden parantamiseksi pyrkimyksenä on siirtää painotusta omaan hankekehitykseen. Kilpailu kotimaan toimitilarakentamisen uusista tilauksista on tiukkaa. Toimitilarakentamisen tilauskanta kasvoi 329,4 milj. euroon (277,7 M€ 31.3.2011).

Kotimaan asuntorakentamisen kehitys on jatkunut myönteisenä. SRV on kasvattanut sekä vuokra-asunto- että omistusasuntotuotantoaan nousten toimialueillaan merkittäväksi asuntotuottajaksi. SRV:n rakenteilla olevan asuntotuotannon määrä kasvoi 2 188 asuntoon (1 956 31.3.2011). Rakenteilla olevasta asuntotuotannosta on myyty 84 prosenttia ja 75 prosenttia tuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. SRV:llä on rakenteilla 547 omaperusteista asuntoa. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty päätökset 185 asunnon lisäaloituksista.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 20,1 milj. euroon (8,4 M€). Liiketoiminnan hankekehitysluonteen takia toiminta säilyi tappiollisena. SRV pyrkii hyödyntämään Venäjän markkinan potentiaalia kehittämällä omaperusteisia kiinteistökehityshankkeita, joiden rahoituksen tukemiseksi SRV hyödyntää sekä Russia Invest -sijoitusyhtiön ja VTB:n ja Asmoren kiinteistörahaston sijoituspotentiaalia.

SRV:n keskeisistä kansainvälisistä hankkeista Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskuksen rakentaminen on täydessä käynnissä. Kohteen rakentamisen rahoitus on varmistettu ja

kokonaisinvestointi on noin 135 milj. euroa. Kauppakeskus valmistuu vuonna 2013 ja sen kaupallistaminen on aloitettu. Kauppakeskuksen tiloista on vuokrattu jo noin 35 prosenttia neljälle ankkurivuokralaiselle.

Konsernin liikevoitto oli 1,8 milj. euroa (1,0 M€). Liikevoiton tasoon vaikutti kotimaan liiketoiminnan myönteinen kehitys, kansainvälisen liiketoiminnan volyymin kasvu ja kansainvälisen liiketoiminnassa tehty 1,1 milj. euron kertapoisto tammikuussa tulipalossa tuhoutuneesta varastorakennuksesta.

Konsernin tulos ennen veroja oli 0,3 milj. euroa (1,7 M€). Vertailukauden tulokseen vaikutti parantavasti rahoituseriin sisältyvät korkojohdannaisopimusten kurssivoitot, valuuttakurssivoitot ja osakkuusyrittysistä saadut rahoitustuotot.

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle Suomessa merkittävän mahdollisuuden toimintavolyymien kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden aikana. SRV:n hankkeet ovat usein myös "landmark"-hankkeita – innovatiivisia uusia ratkaisuja kestäväan aluerakentamisen tarpeisiin. Tällaisia ovat muun muassa Keilaniemen Tornit -asuntohanke ja Niittykummun metroaseman ympäristön kehityshanke Espoossa sekä Kalasataman Keskus Helsingissä, jonka toteutussopimus allekirjoitettiin elokuussa 2011.

<u>Konsernin avainluvut</u> (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS
	1-3/ 2012	1-3/ 2011	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2011
Liikevaihto	140,7	132,6	8,2	6,2	672,2
Liikevoitto	1,8	1,0	0,7	74,2	14,1
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-1,5	0,7	-2,2	-313,9	-3,3
Tulos ennen veroja	0,3	1,7	-1,4	-83,5	10,8
Tulouttamaton tilauskanta	760,7	702,2	58,5	8,3	810,8
Uudet sopimukset	65,5	220,2	-154,7	-70,2	811,6
Liikevoitto, %	1,2	0,8			2,1
Katsauskauden voitto, %	-0,3	0,8			0,8
Omavaraisuusaste, %	31,9	33,2			31,0
Korollinen nettovelka	259,5	246,4			271,8
Velkaantumisaste, %	156,9	159,1			160,2
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	2,1	2,5			4,5
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾	-1,0	2,9			3,3
Tulos per osake, eur	-0,01	0,05			0,17
Omapääoma per osake, eur	4,56	4,49			4,68
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,5	33,9		4,6	35,0

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2012	IFRS 1-3/ 2011	muutos, meur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2011
Kotimaan liiketoiminta	120,7	123,9	-3,3	-2,7	632,3
Kansainvälinen liiketoiminta	20,1	8,4	11,7	139,7	39,0
Muut toiminnot	3,7	3,3	0,4	12,5	12,7
Eliminoinnit	-3,7	-3,0	-0,6		-11,8
Konserni yhteensä	140,7	132,6	8,2	6,2	672,2

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2012	IFRS 1-3/ 2011	muutos, meur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2011
Kotimaan liiketoiminta	5,4	4,4	1,0	23,7	27,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,6	-2,4	-0,2		-8,3
Muut toiminnot	-1,1	-1,0	-0,1		-5,5
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0
Konserni yhteensä	1,8	1,0	0,7	74,2	14,1

Liikevoitto (%)	IFRS 1-3/2012	IFRS 1-3/2011	IFRS 1-12/2011
Kotimaan liiketoiminta	4,5	3,5	4,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-13,0	-28,4	-21,3
Konserni yhteensä	1,2	0,8	2,1

Tilauuskanta (milj. eur)	IFRS 3/2012	IFRS 3/2011	muutos, meur	muutos, %	IFRS 12/2011
Kotimaan liiketoiminta	658,3	589,8	68,5	11,6	711,2
Kansainvälinen liiketoiminta	102,4	112,4	-10,0	-8,9	99,6
Konserni yhteensä	760,7	702,2	58,5	8,3	810,8
- josta myyty osuus	570	569	1	0,1	596
- josta myymätön osuus	191	133	58	43,5	215

Liiketoimintojen tuloskehitys

Kotimaan liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2012	IFRS 1-3/ 2011	muutos, meur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2011
Liikevaihto	120,7	123,9	-3,3	-2,7	632,3
- toimitilarakentamisen osuus	61,9	75,3	-13,3	-17,7	379,6
- asuntorakentamisen osuus	58,7	48,8	10,0	20,4	252,8
Liikevoitto	5,4	4,4	1,0	23,7	27,9
Liikevoitto, %	4,5	3,5			4,4
Tilauuskanta	658,3	589,8	68,5	11,6	711,2
- toimitilarakentamisen osuus	329,4	277,7	51,7	18,6	362,2
- asuntorakentamisen osuus	328,8	312,0	16,8	5,4	349,0

Kotimaan liiketoiminta-alue muodostuu SRV Rakennus Oy:n johtamista kotimaan rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Kotimaan liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamiseen.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 120,7 milj. euroa (123,9 Me 1-3/2011) ja sen osuus oli 86 prosenttia konsernin liikevaihdosta (94 %). Liikevoitto oli 5,4 milj. euroa (4,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 4,5 prosenttia (3,5 %). Vertailukauden liikevoittoon vaikutti toimitilarakentamisen kannattavuustason heikentyminen tilauskannan urakointipainotteisuuden ja katetason laskun sekä rakennuskustannusten nousun takia. Tilauskanta kasvoi 658,3 milj. euroon (589,8 Me 3/2011).

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 61,9 milj. euroa (75,3 Me). Tilauskanta oli 329,4 milj. euroa (277,7 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Katsauskauden aikana valmistuivat Jyväskylän Tilapalvelut Oy:lle rakennettu sairaalakoulun uudisrakennus ja Helsingin Yliopiston tilaama Viikin Laboratorin peruskorjaus. SRV:n omakehitteisistä toimitilahankkeista valmistuivat Vahinko-Tapiolalle rakennettu STC Tuupakan logistiikkakeskus ja Espoon Juvankartanoon Pohjola Vakuutuksen omistukseen rakennettu S-market päivittäistavarakauppa.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 23,1 Me:n arvosta. Keskon kanssa allekirjoitettiin urakkasopimus Espoossa kauppakeskus Merituulen saneerauksesta ja laajentamisesta. Tämän lisäksi Spondan kanssa allekirjoitettiin sopimus lisäurakasta Kaivokadun tunnelin saneerauksen osalta.

Kalasadaman keskuksen rakentaminen eteni infra-rakentamisen osalta suunnitellusti ja rakentamissuunnitelmia ja aikataulutavoitteita tarkennettiin.

Espoossa Perkkaalla SRV rakentaa omaperusteista toimitilahanketta, johon valmistuu vuosien 2012–2013 aikana kolme toimitaloa kokonaislaajuudeltaan 20 000 m². Kohteeseen rakennetaan Siemens Osakeyhtiön pääkonttoritilat sekä SRV:n pääkonttori. Kohteen ensimmäinen vaihe valmistuu elokuussa 2012 ja kohteen myyntitoimenpiteet on aloitettu.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 58,7 milj. euroa (48,8 Me). Tilauskanta oli 328,8 milj. euroa (312,0 Me). SRV on jatkanut asuntotuotantonsa kasvattamista ja SRV:llä oli katsauskauden päättyessä rakenteilla yhteensä 2 188 asuntoa (1 956). Rakenteilla olevasta tuotannosta 84 prosenttia oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia asuntokohteiden rakentamisesta yhteensä 26,4 Me:n arvosta. Näihin kohteisiin valmistuu yhteensä 159 asuntoa. YH-Lännen kanssa solmittiin urakkasopimus 56 asunnon rakentamisesta Nokian Maununkadulle ja 42 asunnon rakentamisesta Tampereella Sorakuopankadulle. TA:lle rakennetaan Espoon Vanttilassa 26 asuntoa ja Oulun Toppilassa 35 asuntoa. Toppilaan rakennettava kerrostalo on SRV:n ensimmäinen hanke uudelle

Toppilan asuinalueelle, jossa SRV:llä on hallinnassaan yhteensä noin 70 000 kerrosneliötä rakennusoikeutta.

SRV aloitti katsauskauden aikana 24 omaperusteisen kerrostaloasunnon rakentamisen Kaarinan Kanteleessa. Katsauskauden aikana aloitettujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätökset yhteensä 185 omaperusteisen asunnon rakentamisesta. Näistä 91 tullaan rakentamaan pääkaupunkiseudulle, 66 Pirkanmaalle ja 29 Lahteen.

Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin katsauskauden aikana 98 asuntoa (147). Tämän lisäksi sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 35 (90) asuntoa. Kauden lopussa kuluttajille myytävistä asunnoista rakenteilla oli 547 (660) asuntoa, joista 341 (310) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 102 (86). Kauden aikana valmistui 99 (67) omaperusteista asuntoa. Vantaan Martinlaaksossa valmistuivat Vertin 47 asuntoa, Kaarinan Klarinetin 26 asuntoa ja Saarijärven Kimalluksen 26 asuntoa.

Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2012 aikana valmistuu 451 omaperusteista asuntoa ja toisen vuosineljänneksen aikana 122 asuntoa.

Asuntotuotanto Suomessa	1-3/ 2012	1-3/ 2011	muutos, kpl	1-12/ 2011
Omaperusteinen tuotanto				
Asuntoaloitukset	24	122	-98	579
Myydyt asunnot	98	147	-49	482
Valmistuneet	99	67	32	533
Valmiit myymättömät ¹⁾	102	86	16	90
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	2 188	1 956	232	2 197
- neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾	1 641	1 296	345	1 575
- omaperusteiset kohteet ¹⁾	547	660	-113	622
- joista myyty ¹⁾	206	350	-144	195

1) kauden lopussa

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 329 milj. euroa (312 M€ 3/2011). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta kasvoi 153 milj. euroon (131 M€) ja sen osuus oli tilauskannasta 47 % (42 %). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 210 milj. euroa (209 M€). Valmis myymätön tilauskanta laski 27 milj. euroon (32 M€). Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 92 milj. euroa (71 M€).

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	31.3.12	31.3.11	muutos, meur	31.12.11
Urakat ja neuvottelu-urakat	153	131	22	160
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	57	78	-22	49
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	92	71	21	115
Valmis, myymätön omaperusteinen	27	32	-5	26
Asuntorakentaminen yhteensä.	329	312	17	349

SRV jatkoi osallistumistaan Senaatti-kiinteistöjen vetämään RYM PRE-tutkimusohjelman työpakettiin, joka kestää vuoden 2013 loppuun. Ohjelman tavoitteena on tuottaa tietomallintamista hyödyntävä ja kestävä kehitystä tukeva rakennetun ympäristön liiketoimintamalli ja toimintakulttuuri. SRV kehittää omassa tutkimusosuudessaan yleistä

tietomalliprosessia, joka mallintamisen avulla tukee rakennushankkeen etenemistä ja osapuolten yhteistoimintaa mahdollisimman hyvin.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2012	IFRS 1-3/ 2011	muutos, meur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2011
Liikevaihto	20,1	8,4	11,7	139,7	39,0
Liikevoitto	-2,6	-2,4	-0,2		-8,3
Liikevoitto, %	-13,0	-28,4			-21,3
Tilaukanta	102,4	112,4	-10,0	-8,9	99,6

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 20,1 milj. euroa (8,4 Me) ja sen osuus oli 14 prosenttia konsernin liikevaihdosta (6 %). Liikevoitto oli -2,6 milj. euroa (-2,4 Me). Liikevaihdon kasvuun vaikutti toiminta-asteen kasvu. Liikevoittoa laski SRV:n Pietarin Septem City -korttelissa tammikuussa tuhoutuneesta varastorakennuksesta kirjattu 1,1 milj. euron kertapoisto. Tilaukanta oli 102,4 milj. euroa (112,4 Me).

Venäjä

SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin syyskuussa 2011 perustaman Russia Invest sijoitusyhtiön sijoituskohteiden tutkimista jatkettiin aktiivisesti kauden aikana Moskovassa ja Pietarissa. SRV vastaa Russia Investin hankkeiden kehittämisestä ja toimii sijoitusyhtiön hyväksymien hankkeiden projektijohtourakoitsijana. Osakkaat ovat sitoutuneet sijoittamaan yhteensä 95,5 milj. euroa, josta SRV:n osuus on 26 milj. euroa. Pääomat sitoutuvat, kun sijoituskohteet on identifioitu ja sijoituspäätökset on tehty. Kehityshankkeet rahoitetaan muilta osin hankekohtaisin pankkilainoin, jolloin kokonaisinvestointien määrä voi nousta noin 300 milj. euroon. Osapuolten tavoitteena on, että kehitetyistä hankkeista luovutaan noin 3 vuoden kuluessa kohteiden valmistumisesta.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama OOO Pearl Plaza kauppakeskushankkeen rakentaminen on täydessä vauhdissa. Kohteen kokonaisinvestointien määrä on noin 135 milj. euroa. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja SRV on sijoittanut projektiin noin 20 milj. euroa. Omistajien sijoituksen lisäksi tarvittava pankkirahoitus on varmistettu 95 milj. euron rahoitussopimuksella Kiinasta. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohto-urakkasopimuksen mukaisesti. SRV urakoiden yhteenlaskettu arvo kohteessa ylittää 100 milj. euroa. Kohde sai rakennusluvan syyskuun lopussa 2011. Kauppakeskus valmistuu vuonna 2013. Ensimmäinen ankkurivuokralaissopimus allekirjoitettiin SOK:n kanssa 7.600 m² hypermarkettilojen vuokraamisesta Prismalle ja tällä hetkellä vuokralaisten varaamien tilojen määrä ylittää 16.000m² (noin 35% vuokrattavista tiloista).

Pietarissa SRV jatkoi Septem City -projektin kehittämistä, joka käsittää 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen Ohtan alueella. Korttelissa oli tammikuussa tulipalo, jossa tuhoutui varastokäytössä ollut rakennus. Palolla ei ole vaikutusta kohteen kehittämiseen. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi kauppakeskus, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja

viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa ja I vaiheessa alueelle tullaan rakentamaan kauppakeskus. Kauppakeskuksen konsepti on alustavasti hyväksytty ja I vaiheen irrottaminen omaksi juridiseksi rakenteeksi on toteutettu. Maa-alueisiin ja kohteen kehittämiskuluihin sitoutunut pääoma on 61,3 milj. euroa. SRV:n lisäsijoitusten määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 3,6 milj. euroa. SRV omistaa tällä hetkellä hankkeesta 87,5 prosenttia, mutta omistus tulee laskemaan 77,5 prosenttiin, kun yhteistyösopimuksen mukaisesti kaikki omistusjärjestelyt on saatu päätökseen.

Kauden aikana jatkettiin VTBC-Ashmore Real Estate Partners I:n Moskovan alueella sijaitsevien sijoituskohteiden tutkimista. Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotellikohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa. SRV:n osuus rahaston ensimmäisen vaiheen sijoitussitoumuksista on 20 milj. euroa. Rahaston muut sijoittajat ovat VTB Capital, Ashmore Group Plc ("Ashmore") yhdessä hallitsemiensa rahastojen kanssa sekä eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. VTB Capital ja Ashmore toimivat rahaston General Partner -yhtiön osakkaina ja rahaston varainhoitajina tehtävänä mm. sijoituskohteiden identifiointi ja rahoituksen järjestäminen hankkeisiin. SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana ja arvioi saavansa rahaston kautta projektinjohtourakoita noin 200 milj. euron arvosta. Rahaston ensimmäinen sijoitus tehtiin syyskuussa 2011, kun rahasto hankki omistukseensa toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin nykyiset toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Vuokrattavaa tilaa kasvatetaan noin viidenneksellä. Myös lisätilat on pääosin vuokrattu ja vuoden 2013 vuokratulojen arvioidaan olevan noin 4,2 milj. euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. Kohteen myyntiä valmistellaan ja tavoitteena on myydä kohde sijoittajalle vuoden 2012 aikana.

Pietarin Eurograd -logistiikka-alueen kehittäminen on keskeytetty väliaikaisesti johtuen paikallisen kumppanin rahoitusvaikeuksista. SRV omistaa 49 prosentin omistusosuuden venäläisestä yhtiöstä, jonka hallussa on 24,9 hehtaarin maa-alue Pietarin pohjoispuolella kehätien välittömässä läheisyydessä. Kohteeseen suunnitellaan rakennettavan yli 100 000 neliometriä logistiikkatiloja useassa vaiheessa seuraavien vuosien aikana. Alueen kaavoitus logistiikka-alueeksi on saatu päätökseen.

Moskovan alueella olevan Mitishin kauppakeskushankkeen rahoitus ei ole edennyt ja kohteen osalta tutkitaan parhaillaan vaihtoehtoisten konseptien toteuttamismahdollisuutta. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75 % osuudella. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,5 milj. euroa.

Moskovan Sheremetjevon lentokentällä Aeroport-hotellin saneeraustyöt jatkuvat edelleen, samoin kuin myös Pietarissa Pulkovskajan hotellin ja Pribaltiskaya hotellin Aquaparkin saneeraustyöt jatkuvat edelleen. Kaikki kolme hotellia kuuluvat Wenaas Groupin omistukseen ja ovat jatkoa jo vuonna 2007 alkaneelle yhteistyölle.

SRV:n Viipurin Papulan asuntokohteesta myytiin kauden aikana 6 asuntoa (4 asuntoa 1-3/2011). Kauden lopussa valmiita asuntoja oli myymättä 9 (17) ja rakenteilla olevista asunnoista oli myymättä 25. Asunnoista kuusi oli varattuna.

Baltia

8.3.2012 allekirjoitettiin sopimus uuden leipomorakennuksen rakentamisesta VAASAN-konsernin virolaiselle tytäryhtiölle. Kohteen rakennustyöt käynnistyvät välittömästi ja tehdas valmistuu keväällä 2013. Urakan yhteydessä SRV on myynyt kohteen tontin VAASAN Baltic AS:lle. Rakennushankkeen arvo on runsas 10 miljoonaa euroa. Virossa oli myymättömiä asuntoja oli 12 (15).

Muut toiminnot (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2012	IFRS 1-3/ 2011	muutos, meur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2011
Liikevaihto	3,7	3,3	0,4	12,5	12,7
Liikevoitto	-1,1	-1,0	-0,1		-5,5

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 3,7 milj. euroa (3,3 Me) ja liikevoitto -1,1 milj. euroa (-1,0 Me).

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 17,1 milj. euroa (-18,0 Me 1-3/2011). Rahavirran paranemisen katsauskaudella vaikutti saamisten määrän lasku. Konsernin vaihto-omaisuus oli 367,5 milj. euroa (330,4 Me), josta maa-alueiden ja tonttityhtiöiden osuus oli 178,2 milj. euroa (191,4 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 435,1 milj. euroa (410,6 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 131,8 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 10,2 milj. euroa, toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottolupausten määrä 121,6 milj. euroa.

SRV:n rakenteilla oleviin ja valmiisiin omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa 142,8 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen sitoutuu vielä 88 milj. euroa. Lisäksi 22 milj. euroa tulee sitoutumaan jo päätettyyn Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 98 milj. euroa.

Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 37,7 milj. euroa, josta 0,8 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 1,5 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 35,4 milj. euroa Etmian toimistoprojektissa.

Omavaraisuusaste oli 31,9 prosenttia (33,2 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti vaihto-omaisuuden kasvu ja Nordea Bank Ab:n kanssa tehty 2,5 milj. euron määräinen johdannaisopimus 552 833 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeesta, jotka rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin. Konsernin oma pääoma oli 165,4 milj. euroa (154,8 Me 31.3.2011). Konsernin korolliset nettovelat olivat 259,5 milj. euroa 31.12.2011 (246,4 Me). Nettorahoituskulut olivat -1,5 milj. euroa (+0,7 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,1 prosenttia (2,5 %) ja oman pääoman tuotto -1,0 prosenttia (2,9 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 0,6 milj. euroa (1,5 Me) ja ne olivat lähinnä investointeja rahastohankkeisiin ja koneisiin ja laitteisiin.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.3.2012	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	276 000	340 000	829 000	1 445 000
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	645 000	318 000	152 000	1 115 000

* rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimuksiin perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyymi SRV:n kokonaan ja osittain omistamissa kohteissa

SRV:n konsernirakenne

SRV on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamis- ja logistiikkakohteita. Yhtiö toimii Suomen lisäksi Venäjällä ja Baltian maissa. SRV Yhtiöt Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamisen, rahoituksen, talouden ja hallinnon tehtävistä. Hankekehitys- ja talotekniikka -yksiköt tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liiketoimintoja.

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

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 945 (788) henkilöä, joista toimihenkilöitä 686 (576). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 52 (45) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 953 (790) henkilöä, joista emoyhtiössä 51 (46). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 179 (140) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 42 (22) työharjoittelijaa (työharjoittelijat ja opinnäytetyön tekijät).

Henkilöstö segmentteittäin	31.3.2012	31.3.2011	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.3.2012, %
Kotimaan liiketoiminta	668	550	70,1
Kansainvälinen liiketoiminta	190	154	19,9
Muut toiminnot	95	86	10,0
Konserni yhteensä	953	790	100,0

Rakentamisen näkymät

Kansainvälinen talous ei osoita selviä vahvistumisen merkkejä. Suomen vuoden 2012 talouskasvuarviot liikkuvat tällä hetkellä lähellä nollaa. Rakennuslupien kokonaismäärä on laskussa, mutta talonrakennustöiden aloitusten arvioidaan pysyvän lähes edellisen vuoden tasolla. Rakennuskustannusindeksi on vielä noussut.

Yleinen epävarmuus ja asuntojen korkea hintataso ovat vaikuttaneet asuntokysynnän hiljenemiseen jonkin verran. Tänä vuonna ennustetaan aloitettavan noin 28.000 asuntoa (2011 noin 30.500). Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa pitävät yllä mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistokiinteistömarkkinat ovat edelleen hiljaiset. Sekä vähentynyt kysyntä, että kasvava tarjonta aiheuttavat jatkossakin paineita pääkaupunkiseudun toimistojen käyttöasteille. Vuonna 2011 aloitettiin liike- ja toimistorakennuksia hieman edellisvuotista enemmän, mutta määrän ennustetaan hieman laskevan tänä vuonna.

Korjausrakentamisen kysyntä jatkuu edelleen melko hyvänä. Rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä teknisen laadun nostamisen nykytasolle ylläpitävät korjausrakentamista tulevaisuudessa. Maa- ja vesirakentamisen suhdannetilanteen heikkeneminen tasoittuu käynnissä olevien väylähankkeiden alkaessa vaikuttaa.

Baltian maiden talouden odotetaan vahvistuvan. Inflaation kiihtyminen voi vaarantaa kotimaisen kysynnän kehityksen erityisesti Virossa ja Liettuassa. Rakentaminen ja kiinteistömarkkinat ovat edelleen matalalla tasolla. Tämän vuoden kasvuennuste koko Baltian alueella on noin 3 %.

Venäjän talouskasvu on ollut hieman odotettua hitaampaa. BKT kasvoi vuonna 2011 noin 4,5 % yksityisen kulutuksen vauhditettua elpymistä. Kasvun ennustetaan jatkuvan vuosina 2012 – 2014 noin 3,5 % vauhdilla.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin, mikä saattaa muuttaa mm. SRV:n tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehitystä sekä pidentää ja kasvattaa SRV:n pääoman sitoutumista hankkeisiin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on epävakaa ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja yleisen taloudellisen tilanteen epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus pitää kiinteistökauppojen määrää alhaalla ja viivästyttää erityisesti suurten hankkeiden aloituksia. Kiinteistöinvestointien kysyntä on säilynyt heikkona. Korot ovat edelleen matalalla tasolla. Taantumaa edeltäneeseen aikaan verrattuna pankkirahoituksen saatavuus on kireämpää, pankkisääntely on edelleen kiristymässä ja lainamarginaalit ovat selvästi korkeammalla ja kasvussa. Kansainvälisen rahoituskriisin kärjistyminen voi edelleen kasvattaa rahoituksen kustannusta ja heikentää sen saatavuutta. Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa asiakassaatavien määrää ja kiristää SRV:n likviditeettiä.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on

rakennusalalla tiukkaa ja voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Erityisesti toimitilaurakoissa lisä- ja muutostöiden sopimiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. SRV teki 2011 tilinpäätöksessään 3 milj. euron kuluvarauskirjauksen, joka kohdistui riidanalaisiin urakkasaataviin.

Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta ja luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden luovutusten aikataulu voi vaikuttaa oleellisesti sekä tilikauden että vuosineljännesten liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. Hankkeiden myyntiin vaikuttaa mm. ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää. Myynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on elpynyt Suomessa nopean supistumisen jälkeen, mutta talouden epävarmuus heikentää asuntomyynnin näkymiä. Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen ja korkotason voimakas nousu.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat aliurakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit. Rakennusalalla on otettu käyttöön käänteinen arvonlisäverokäytäntö, joka toimintatapana edellyttää tehostettua tarkkuutta. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvaihto- ja vastuuveloitteet kestävät pisimmillään 10 vuotta. Rakentamiskustannukset ovat useissa materiaaleissa nousseet merkittävästi eivätkä ne ole ainakaan vielä kääntyneet laskuun.

SRV on osallisena muutamissa välimiesmenettelyissä ja oikeudenkäynneissä. SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan. SRV on käynnistänyt Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan välimiesmenettelyn, joka liittyy Espoontorin kauppakeskuksen peruskorjausurakkaan. Kiinteistö Oy Espoontorin omistaa Citycon Oyj. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on 4,2 miljoonaa euroa. SRV on solminut urakkasopimuksen Keskinäisen työeläkeyhtiö Varman omistaman Kiinteistö Oy Primulan Herkkupajan kanssa leipomokiinteistön rakentamisesta Järvenpään. Kiinteistön vuokrannut Järvenpään Herkkutehdas Oy hakeutui konkurssiin marraskuussa 2011 ja Varma haki Järvenpään Herkkutehtaan emoyhtiötä Oy Primula Ab:tä konkurssiin joulukuussa 2011. Urakkasopimuksen osapuolten eriävät näkemykset kiinteistön lisä- ja muutostöiden maksuvastuuta koskien ovat täsmentyneet arvonlisäveroineen noin 3,8 miljoonaan euroon.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintamenoona. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisättyinä rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. Kiinteistörahoituksen saatavuus vaikuttaa kehityshankkeiden etenemiseen ja hankkeiden aloituspäätöksiin. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa projektirahoituksella. Sijoittaja- ja projektirahoituksen

saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa SRV:n omaa rahoitusosuutta ja alentaa konsernin omavaraisuutta sekä heikentää konsernin likviditeettiä ja muun rahoituksen saatavuutta.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2011 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa), joka erääntyy osin joulukuussa 2012 ja osin joulukuussa 2013. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste.

Konsernin riskienhallinnassa noudatetaan konsernin toimintajärjestelmän mukaista riskienhallintaa ja valvontaa emoyhtiön hallituksen hyväksymän konsernistrategian mukaisesti. SRV pyrkii myös kattamaan toimintaansa liittyvät riskit vakuutuksilla ja sopimusehdoin.

Tarkempi selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista on julkistettu vuoden 2011 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oy:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.3.2012. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 26.3.2012. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuo, Timo Kokkila, ja Ilkka Salonen. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Mikko Ryttilähti.

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 jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3.676.846 osaketta, joka on 10 % 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 1.000.000 yhtiön osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin, vastikkeetta tai enintään hintaan 4,45 euroa osakkeelta, 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.

Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien ja ne kumoavat 15.3.2011 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 14.3.2012 Olli-Pekka Kallasvuon hallituksen varapuheenjohtajaksi ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi, Minna Alitalon ja Timo Kokkilan tarkastusvaliokunnan jäseniksi, Arto Hiltusen ja Ilkka Salosen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäseniksi sekä Ilpo Kokkilan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi.

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 31.3.2012 yhteensä 5 852 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 4,23 euroa (4,00 eur 31.12.2011, muutos 5,8 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,89 euroa ja alin 3,99 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 12,7 % ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit -toimialaluokkaindeksin 12,7 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 150,2 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 0,9 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 4,2 milj. euroa.

SRV:llä oli katsauskauden päättyessä Nordean kanssa Total Return Swap - johdannaissopimus 552 833 yhtiön osakkeesta 4,45 euron osakekohtaiseen hintaan (yhteensä 2,5 milj. euroa). Osakkeet rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin. Osakkeet myydään sopimuksen erääntyessä SRV Yhtiöt Oyj:lle tai sen määräämälle taholle. Osakkeiden markkina-arvo oli kauden päättyessä 2,3 milj. euroa.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 1 267 007 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordean kanssa tehty johdannaissopimus huomioiden (3,4 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 7.5.2012 konsernin hallussa oli johdannaissopimus huomioiden 1 270 273 osaketta (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Taloudelliset tavoitteet

SRV:n hallitus vahvisti 15.2.2012 konsernin strategian kaudelle 2012–2016. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- SRV:n liikevaihto kasvaa toimialan kasvua nopeammin ja nousee miljardin euron tasoon
- Kansainvälisen liiketoiminnan osuus nousee yli 20 prosenttiin konsernin liikevaihdosta
- Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia
- Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 % vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden

Asetetut tavoitteet edellyttävät omaperusteisten hankkeiden merkittävää lisäämistä.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV allekirjoitti 12.4.2012 SATOn kanssa urakkasopimuksen kolmen asuntokohteen rakentamisesta Kalasataman alueelle Helsinkiin. Kortteliin tulee yhteensä 133 asuntoa, joista 77 on vuokra-asuntoja ja 56 omistusasuntoja.

Näkymät vuodelle 2012

SRV toistaa vuoden 2012 näkymät.

Liikevaihdon ja kannattavuuden jaksottumiseen ja kehitykseen vuonna 2012 vaikuttavat omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, tilauskannan katteiden kehittyminen, uusien urakoiden määrä sekä suunniteltujen kohdemyyntien toteutuminen. Omaperusteinen asuntotuotanto tuloutetaan luovutuksenmukaisen tuloutuskäytännön mukaisesti. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2012 aikana valmistuu 451 omaperusteista asuntoa.

Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasoa (672,2 M€ 1-12/2011). Konsernin tuloksen ennen veroja arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason (10,8 M€).

Espoo 8.5.2012

Hallitus

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

Lisätietoja:

Jukka Hienonen, toimitusjohtaja, +358 (201) 455 213

Hannu Linnoinen, varatoimitusjohtaja, CFO +358 (201) 455 990, +358 (50) 523 5850

Taneli Hassinen, viestintäjohtaja, +358 (201) 455 208, +358 (40) 504 3321

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

		IFRS 1-3/ 2012	IFRS 1-3/ 2011	IFRS 1-12/ 2011
Liikevaihto	milj. euroa	140,7	132,6	672,2
Liikevoitto	milj. euroa	1,8	1,0	14,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	1,2	0,8	2,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	0,3	1,7	10,8
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	0,2	1,3	1,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	-0,4	1,6	5,9
Oman pääoman tuotto ¹⁾	%	-1,0	2,9	3,3
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾	%	2,1	2,5	4,5
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	435,1	410,6	454,0
Omavaraisuusaste	%	31,9	33,2	31,0
Korollinen nettovelka	milj. euroa	259,5	246,4	271,8
Nettovelkaantumisasaste	%	156,9	159,1	160,2
Tilaukanta	milj. euroa	760,7	702,2	810,8
Uudet sopimukset	milj. euroa	65,5	220,2	811,6
Henkilöstö keskimäärin		945	789	880
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	0,6	1,5	10,2
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	0,4	1,1	1,5
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	-0,01	0,05	0,17
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,56	4,49	4,68
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko	euroa	0,12	0,12	0,12
Osinko tuloksesta	%	-1 200,0	240,0	70,6
Efektiiivinen osinkotuotto	%	2,8	1,8	3,0
Hinta/voitto -suhde		-423,0	135,0	23,5
Osakkeen kurssikehitys				
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,23	6,75	4,00
Keskikurssi	euroa	4,49	6,89	5,88
Alin kurssi	euroa	3,99	5,80	3,83
Ylin kurssi	euroa	4,89	7,43	7,43
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	150,2	229,3	142,0
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	946	2 265	8 759
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	2,7	6,7	25,0
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	35 502	33 930	35 023
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 501	33 965	35 503

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva kauden voitto}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä kauden aikana}}$
Osakeantioikaistu osakekohtainen omapääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva omapääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä kauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde	=	$\frac{\text{Viimeinen kaupantekokurssi kauden lopussa}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu kurssi kauden lopussa}}$
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 kauden aikana

SRV Yhtiöt Oyj osavuositiedot 1.1. - 31.3.2012: taulukko-osa

LIITTEET

- 1) Konserniosavuositiedot: tuloslaskelma, tase, rahavirtalaskelma, laskelma oman pääoman muutoksista, vaihto-omaisuus, vastuusitoumukset, johdannaissopimusvastuu
- 2) Kehitys neljännesvuosittain
- 3) Segmenttitiedot
- 4) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

1. Osavuositiedot 1.1. - 31.3.2012

Osavuositiedot on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti ja esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. SRV on soveltanut osavuositiedotuksen laatimisessa samoja laskentaperiaatteita kuin vuosittilinpäätöksessä 2011. Taulukoiden luvut on pyöristetty, joka pitää ottaa huomioon yhteissummia laskettaessa.

SRV:n raportointisegmentit ovat Kotimaan liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Segmenttien luvut esitetään IFRS 8 -standardin mukaisesti noudattaen konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteita.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2012 alkavalla katsauskaudella tai sen jälkeen. Näillä standardeilla, muutoksilla ja tulkinnoilla ei ole nykyisen tiedon valossa vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan. Niillä on jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin:

- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot – Rahoitusvarojen siirrot (1.7.2011 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta).
- Annual improvements 2011 (voimaan 1.1.2012). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2012 alkaen.

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2012	IFRS 1-3/ 2011	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2011	
Liikevaihto	140,7	132,6	8,2	6,2	672,2	
Liiketoiminnan muut tuotot	0,9	1,1	-0,2	-14,2	4,5	
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	11,0	-0,5	11,5	-2415,2	6,1	
Aineiden ja palveluiden käyttö	-130,2	-115,0	-15,2	13,2	-593,2	
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-15,8	-13,0	-2,8	21,4	-55,7	
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,1	0,0	0,1	-493,8	-1,1	
Poistot ja arvonalentumiset	-1,8	-0,8	-1,0	123,1	-3,8	
Liiketoiminnan muut kulut	-3,3	-3,3	0,0	0,1	-15,0	
Liikevoitto	1,8	1,0	0,7	74,2	14,1	
Rahoitustuotot	0,8	1,4	-0,7	-47,9	5,4	
Rahoituskulut	-2,2	-0,8	-1,5	196,8	-8,7	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1,5	0,7	-2,2	-313,9	-3,3	
Voitto ennen veroja	0,3	1,7	-1,4	-83,5	10,8	
Tuloverot	-0,7	-0,6	-0,1	22,7	-5,5	
Katsauskauden voitto	-0,4	1,1	-1,6	-138,4	5,3	
Jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille	-0,4	1,6			5,9	
Määräysvallattomille omistajille	0,0	-0,5			-0,5	
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	-0,01	0,05			0,17	
				IFRS	IFRS	IFRS
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)				1-3/ 2012	1-3/ 2011	1-12/ 2011
Katsauskauden voitto				-0,4	1,1	5,3
Muut laajan tuloksen erät:						
Muuntoerot				0	0	0,1
Myytavissä olevat rahoitusvarat				0	0	0,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen				0	0	0
Katsauskauden tulos				-0,4	1,1	5,4
Jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille				-0,4	1,6	5,9
Määräysvallattomille omistajille				0,0	-0,5	-0,5

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.3.12	IFRS 31.3.11	muutos, %	IFRS 31.12.11
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14,0	14,2	-1,3	15,2
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,5	0,4	24,9	0,5
Osuudet osakkuusyhteisöissä	0,0	0,0		0,0
Muut rahoitusvarat	10,8	5,6	92,8	10,8
Saamiset	8,2	8,3	-0,5	8,2
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	13,2	12,8	3,0	13,0
Laskennalliset verosaamiset	5,0	5,8	-15,1	5,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	53,4	48,8	9,4	54,4
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	367,5	330,4	11,2	354,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	92,1	69,8	31,9	133,5
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	32,0	33,4	-4,3	32,0
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,6	1,9	39,1	1,5
Rahavarat	10,2	9,4	8,6	12,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä	504,4	444,9	13,4	533,9
VARAT YHTEENSÄ	557,7	493,7	13,0	588,3

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.3.12	IFRS 31.3.11	muutos, %	IFRS 31.12.11
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,2	87,8	5,0	92,1
Muuntoerot	-0,1	-0,1	-31,5	-0,1
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0		0,0
Kertyneet voittovarot	66,8	61,9	7,9	71,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	162,0	152,6	6,2	166,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	3,4	2,3	52,1	3,5
Oma pääoma yhteensä	165,4	154,8	6,8	169,7
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	1,0	1,0	3,1	1,0
Varaukset	5,0	4,1	23,0	5,4
Korolliset velat	108,1	67,4	60,4	90,1
Muut velat	7,1	0,4	1590,5	7,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	121,2	72,8	66,3	104,4
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	102,9	69,3	48,4	113,6
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,2	4,2	-23,5	2,6
Varaukset	3,4	4,1	-15,9	3,9
Korolliset velat	161,6	188,4	-14,2	194,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	271,2	266,0	1,9	314,3
Velat yhteensä	392,3	338,8	15,8	418,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	557,7	493,7	12,9	588,3

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	IFRS 1-3/2012	IFRS 1-3/2011	IFRS 1-12/2011
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	-0,4	1,1	5,3
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	1,8	0,8	3,8
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	0,2	1,1	3,9
Rahoitustuotot ja -kulut	1,5	-0,7	3,3
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,0
Verot	0,7	0,6	5,5
Oikaisut yhteensä	4,2	1,8	16,4
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	20,3	-0,5	-18,9
Myynti- ja muiden saamisten muutos	20,9	-4,4	-45,6
Vaihto-omaisuuden muutos	-12,8	-6,3	-30,7
Osto- ja muiden velkojen muutos	-11,8	-8,4	40,1
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	16,6	-19,5	-55,1
Maksetut korot	-2,4	-2,5	-9,0
Saadut korot	0,3	1,7	3,1
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut verot	-1,2	-0,6	-5,9
Liiketoiminnan nettorahavirta	17,1	-18,0	-45,2
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	0,0	0,0	-0,8
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-0,6	-1,0	-3,1
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	0,0	-0,2
Investoinnit sijoituksiin	0,0	-0,4	-6,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,0	0,0
Sijoitusten myynti	0,0	0,0	0,5
Investointien nettorahavirta	-0,5	-1,4	-9,7
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	23,0	6,9	29,0
Lainojen takaisinmaksut	-7,9	0,0	-11,5
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	15,8	-20,0	1,5
Luottolimiittien muutos	-45,6	39,0	35,0
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	10,3
Maksetut osingot	-4,3	-4,1	-4,1
Rahoituksen nettorahavirta	-18,9	21,8	60,3
Rahavarojen muutos	-2,3	2,3	5,4
Rahavarat katsauskauden alussa	12,5	7,1	7,1
Rahavarat katsauskauden lopussa	10,2	9,4	12,5

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2012

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
IFRS (milj. euroa)	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteen- sä
Oma pääoma 1.1.2012	3,1	92,1	-0,1	0,0	71,0	166,2	3,5	169,7
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4	0,0	-0,4
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3	-4,3	0,0	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Oma pääoma 31.3.2012	3,1	92,1	-0,1	0,0	66,8	162,0	3,4	165,4

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2011

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
IFRS (milj. euroa)	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- ero	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteen- sä
Oma pääoma 1.1.2011	3,1	87,8	-0,1	0,0	63,8	154,5	2,7	157,2
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0	0,0	0,0	1,6	1,6	-0,5	1,1
Osingonjako	0	0	0	0	-4,1	-4,1	0,0	-4,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0	0	0	0	0,6	0,6	0,0	0,6
Omien osakkeiden hankinta	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu muutos	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.3.2011	3,1	87,8	-0,1	0,0	61,9	152,6	2,3	154,8

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2011

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
IFRS (milj. euroa)	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteen- sä
Oma pääoma 1.1.2011	3,1	87,8	-0,1	0,0	63,8	154,5	2,7	157,2
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,1	0,0	5,9	5,9	-0,5	5,4
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,1	-4,1	0,0	-4,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9	0,0	0,9
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	4,4	0,0	0,0	5,9	10,3	0,0	10,3
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	-1,4	1,3	-0,1
Oma pääoma 31.12.2011	3,1	92,1	-0,1	0,0	71,0	166,2	3,5	169,7

* Muu muutos sisältää vähemmistöosuuden hankinnasta syntyneen tappion 1,3 m€

Vastuusitoumukset (milj. eur)	IFRS 31.3.12	IFRS 31.3.11	muutos, %	IFRS 31.12.11
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	283,7	225,6	25,8	234,3
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0		0,0
Annetut investointisitoumukset	15,2	21,3	-28,9	15,2
Tonttien ostositoumukset	125,0	15,0	734,4	129,6

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	IFRS 3/2012		IFRS 3/2011		IFRS 12/2011	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	1,4	0,0	0,4	0,0	1,4
		<u>IFRS</u>		<u>IFRS</u>		<u>IFRS</u>
		3/2012		3/2011		12/2011

Johdannaissopimusten nimellisarvot

Valuuttatermiinit		0,0		0,0		0,0
Koronvaihtosopimukset		50,0		50,0		50,0

Valuuttatermiinien käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.

Avoimet valuuttatermiinit kohdistuvat rahoituksen kassavirran suojaamiseen.

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	IFRS 1-3/12	IFRS 10-12/11	IFRS 7-9/11	IFRS 4-6/11	IFRS 1-3/11
Liikevaihto	140,7	266,7	136,3	136,6	132,6
Liikevoitto	1,8	13,2	0,2	-0,3	1,0
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-1,5	-0,8	-1,7	-1,4	0,7
Voitto ennen veroja	0,3	12,4	-1,5	-1,7	1,7
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	760,7	810,8	862,3	673,5	702,2
Uudet sopimukset	65,5	196,1	304,6	90,6	220,2
Tulos/osake, eur	-0,01	0,24	-0,06	-0,06	0,05
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,56	4,68	4,44	4,51	4,49
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	4,23	4,00	4,48	6,00	6,75
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	31,9	31,0	30,9	31,7	33,2
Korollinen nettovelka ¹⁾	259,5	271,8	269,5	263,5	246,4
Velkaantumisaste, % ¹⁾	156,9	160,2	167,3	162,2	159,1

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 1-3/12	IFRS 10-12/11	IFRS 7-9/11	IFRS 4-6/11	IFRS 1-3/11
Kotimaan liiketoiminta	120,7	248,9	128,3	131,2	123,9
- toimitilarakentamisen osuus	61,9	135,9	82,0	86,4	75,3
- asuntorakentamisen osuus	58,7	113,0	46,3	44,8	48,8
Kansainvälinen liiketoiminta	20,1	17,5	7,8	5,3	8,4
Muut toiminnot	3,7	3,2	3,1	3,1	3,3
Eliminoinnit	-3,7	-3,0	-2,9	-2,9	-3,0
Konserni yhteensä	140,7	266,7	136,3	136,6	132,6

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS 1-3/12	IFRS 10-12/11	IFRS 7-9/11	IFRS 4-6/11	IFRS 1-3/11
Kotimaan liiketoiminta	5,4	17,9	2,4	3,3	4,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,6	-2,6	-1,4	-1,9	-2,4
Muut toiminnot	-1,1	-2,1	-0,8	-1,7	-1,0
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	1,8	13,2	0,2	-0,3	1,0

Liikevoitto (%)	IFRS 1-3/12	IFRS 10-12/11	IFRS 7-9/11	IFRS 4-6/11	IFRS 1-3/11
Kotimaan liiketoiminta	4,5	7,2	1,9	2,5	3,5
Kansainvälinen liiketoiminta	-13,0	-14,9	-18,1	-36,2	-28,4
Konserni yhteensä	1,2	4,9	0,2	-0,2	0,8

Tilaukanta (milj. euroa)	IFRS 1-3/12	IFRS 10-12/11	IFRS 7-9/11	IFRS 4-6/11	IFRS 1-3/11
Kotimaan liiketoiminta	658,3	711,2	745,8	564,8	589,8
- toimitilarakentamisen osuus	329,4	362,2	371,5	233,3	277,7
- asuntorakentamisen osuus	328,8	349,0	374,2	331,5	312,0
Kansainvälinen liiketoiminta	102,4	99,6	116,5	108,7	112,4
Konserni yhteensä	760,7	810,8	862,3	673,5	702,2
- josta myyty osuus	570	596	710	530	569
- josta myymätön osuus	191	215	153	143	133

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

(milj. euroa)	31.3.12	31.12.11	30.9.11	30.6.11	31.3.11
Urakat ja neuvottelu-urakat	153	160	164	124	131
Rakenteilla, myyty tuotanto	57	49	98	94	78
Rakenteilla myymätön tuotanto	92	115	95	92	71
Valmis myymätön tuotanto	27	26	18	21	32
Asuntorakentaminen yhteensä	329	349	374	332	312

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	IFRS 1-3/12	IFRS 10-12/11	IFRS 7-9/11	IFRS 4-6/11	IFRS 1-3/11
Kotimaan liiketoiminta	228,8	249,2	233,3	248,7	215,6
Kansainvälinen liiketoiminta	198,6	210,8	194,0	193,3	182,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	7,8	-6,0	14,9	4,4	12,3
Konserni yhteensä	435,1	454,0	442,2	446,5	410,6

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	IFRS 1-3/12	IFRS 10-12/11	IFRS 7-9/11	IFRS 4-6/11	IFRS 1-3/11
Omaperusteiset kohteet					
Asuntoaloitukset	24	191	61	205	122
Myydyt asunnot	98	100	92	143	147
Valmistuneet	99	351	74	41	67
Valmiit myymättömät	102	90	43	53	86
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	2 188	2 197	2 504	2 243	1 956
- neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾	1 641	1 575	1 693	1 419	1 296
- omaperusteiset kohteet ¹⁾	547	622	811	824	660
- josta myyty ¹⁾	206	195	428	420	350
- josta myymättömät ¹⁾	341	427	383	404	310

1) kauden lopussa

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	IFRS 31.3.12	IFRS 31.3.11	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.11
Kotimaan liiketoiminta	330,2	283,8	46,4	16,3	376,0
Kansainvälinen liiketoiminta	215,4	194,1	21,4	11,0	228,2
Muut toiminnot	247,8	285,2	-37,4	-13,1	324,2
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-235,6	-269,4	33,7		-340,1
Konserni yhteensä	557,7	493,7	64,1	13,0	588,3

Velat (milj. eur)	IFRS 31.3.12	IFRS 31.3.11	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.11
Kotimaan liiketoiminta	276,1	239,4	36,7	15,3	324,6
Kansainvälinen liiketoiminta	218,9	199,5	19,4	9,7	228,9
Muut toiminnot	105,8	149,1	-43,3	-29,0	177,8
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-208,5	-249,2	40,7		-312,7
Konserni yhteensä	392,3	338,8	53,5	15,8	418,7

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 31.3.12	IFRS 31.3.11	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.11
Kotimaan liiketoiminta	228,8	215,6	13,1	6,1	249,2
Kansainvälinen liiketoiminta	198,6	182,7	15,9	8,7	210,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	7,8	12,3	-4,5	-36,7	-6,0
Konserni yhteensä	435,1	410,6	24,5	6,0	454,0

Sijoitetun pääoman tuotto, %	IFRS 1-3/12	IFRS 1-3/11	IFRS 1-12/11
Kotimaan liiketoiminta ¹⁾	9,3	10,0	13,6
Kansainvälinen liiketoiminta ¹⁾	-4,3	-3,2	-2,6
Konserni yhteensä ¹⁾	2,1	2,5	4,5

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.3.12	IFRS 31.3.11	muutos, milj. eur	IFRS 31.12.11
Maa-alueet ja tonttityhtiöt	178,2	191,4	-13,1	187,8
Kotimaan liiketoiminta	87,6	100,3	-12,7	95,5
Kansainvälinen liiketoiminta	90,6	91,1	-0,5	92,2
Keskeneräiset työt	119,0	56,1	62,9	97,0
Kotimaan liiketoiminta	113,9	55,0	58,9	93,2
Kansainvälinen liiketoiminta	5,1	1,1	4,1	3,8
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	31,2	55,6	-24,4	30,8
Kotimaan liiketoiminta	28,9	52,5	-23,7	27,9
Kansainvälinen liiketoiminta	2,3	3,1	-0,7	2,9
Muu vaihto-omaisuus	39,0	27,3	11,7	38,9
Kotimaan liiketoiminta	6,9	11,2	-4,3	6,4
Kansainvälinen liiketoiminta	32,1	16,1	16,0	32,5
Vaihto-omaisuus yhteensä	367,5	330,4	37,1	354,4
Kotimaan liiketoiminta	237,3	219,0	18,3	223,0
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	1,0	0,3	0,7	0,8
Kansainvälinen liiketoiminta	130,2	111,4	18,8	131,4
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	29,7	15,7	14,1	29,6

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

4. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV allekirjoitti 12.4.2012 SATOn kanssa urakkasopimuksen kolmen asuntokohteen rakentamisesta Kalasataman alueelle Helsinkiin. Kortteliin tulee yhteensä 133 asuntoa, joista 77 on vuokra-asuntoja ja 56 omistusasuntoja.