

SRV:N TILAUSKANTA YLITTI MILJARDIN EURON MÄÄRÄN: SRV:N  
OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2014

Katsauskausi 1.1.–30.6.2014 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 281,6 milj. euroa (337,8 Me 6/2013), muutos -16,6%
- Liikevoitto oli 9,3 milj. euroa (14,9 Me), muutos -37,4 %
- Tulos ennen veroja oli 5,6 milj. euroa (14,0 Me), muutos -60,3 %
- Tulos per osake oli 0,05 euroa (0,32 eur)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 1 047 milj. euroa (959,2 Me), muutos +9,2 %
- Omavaraisuusaste oli 38,4 prosenttia (35,2 %)

SRV pitää vuodelle 2014 näkymät ennallaan. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan noin edellisen vuoden tasoa (679,4 Me 1-12/2013) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10-20 milj. euroa (22,8 Me 1-12/2013).

Toinen vuosineljännes 1.4.–30.6.2014 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 143,1 milj. euroa (179,4 Me 4-6/2013)
- Liikevoitto oli 4,9 milj. euroa (13,7 Me)
- Tulos ennen veroja oli 3,4 milj. euroa (13,3 Me)
- Tulos per osake oli 0,04 euroa (0,35 eur)

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

Toimitusjohtaja Jukka Hienonen tuloksesta:

SRV-konsernin operatiivinen kannattavuus parani oleellisesti, vaikka konsernin raportoitu liikevoitto jäikin selvästi viime vuoden vastaavasta, sillä edellisen vuoden vertailukauden lukuihin sisältyi muun muassa Okhta Mall -hankkeen osuuden myynnin seurauksena sekä myyntivoitto että SRV:n vähemmistöosuuden käyvän arvon positiivinen muutos.

SRV on edennyt vaikeassa toimintaympäristössä suunnitellusti. Olemme parantaneet kannattavuuttamme keskittymällä johdonmukaisesti paremman katteen hankkeisiin ja kehittämällä kurinalaisesti kustannustehokkuuttamme. Kotimaan liiketoiminnassa tämä on näkynyt neljän perättäisen kvartaalin aikana parantuneena liikevoittomarginaalina, joka on ylittänyt jo viiden prosentin rajan. Yhtiöllämme on historian korkein tilauskanta, yli miljardi euroa.

Sijoittajat ja yksityisasiakkaat ovat imuroineet markkinoilta yksiöt ja kaksiot, minkä seurauksena myytävien asuntojen varanto on vinouttanut asuntomarkkinoita suurempiin asuntoihin. Olemme tehneet päätöksen uudistuotannon kasvattamisesta pääkaupunkiseudulla ja Pirkanmaalla, mutta kasvu kohdistuu kohtuuhintaisiin asuntoihin, kuten pieniin asuntoihin sekä suurempiin hitas-asuntoihin.

SRV:n kehittämien vuokra-asuntohankkeitten ansiosta asuntotuotantomme volyyymi on kasvanut 12 prosenttia. Tällä hetkellä rakenteilla olevasta asuntotuotannostamme 93 prosenttia on

etukäteen myyty, joten toiminnan riskiprofiili on huolellisesti mietitty myös pitkittyvää taantumaa ajatellen.

Venäjällä Pietarissa jatkamme vuosi sitten aloittamamme kauppakeskus Okhta Mallin rakentamista, joka on edennyt ilman viivytyksiä ja ruplan heikentyessä hankkeen kustannusarvio on pudonnut noin 20 miljoonaa euroa. Kohteen vuokralaishankinta on edennyt hyvin ja lainarahoitukseen on saatu myönteinen luottopäätös venäläiseltä pankilta. Osaksi omistamamme Pearl Plaza -kauppakeskuksen kävijämäärän kehitys Pietarissa on sujunut yli odotusten. Kesäkuussa sovittiin Moskovan esikaupungissa olevan Promenade-kauppakeskushankkeen enemmistöosuuden myynnistä venäläiselle eläkerahastolle SRV vastatessa rakentamisesta ja vuokrauksesta. Rakennustyöt ovat käynnistyneet ja tiloista on jo yli 50 prosenttia ennakkovuokrattu. Kansainvälisen liiketoimintamme liiketulos jäi kuitenkin niukasti tappiolliseksi, mikä johtuu pitkien hankkeiden tuloutumisen vaihteluista.

Rakentamisen kokonaisvolyymi Suomessa on supistunut kolme vuotta peräjälkeen ja uusien rakennuslupien määrästä päätellen lasku jatkuu edelleen. Alueelliset erot ovat suuria ja muun muassa kerrostalotuotanto kasvukeskuksissa on pysynyt verraten vilkkaana vuokra-asuntoja rakennuttavien rahastojen ja yhtiöiden kysynnän ansiosta. Yksityisasiakkaiden kysyntä asuntokaupassa on ollut heikosta kuluttajaluottamuksesta johtuen matalalla tasolla.

Toimitilarakentamisen kysyntä on pysynyt matalana ja toimistotilojen vajaakäyttö on edelleen kymmenen prosentin luokkaa. Vähittäiskaupan tilanne on heikentyneestä kuluttajaluottamuksesta johtuen vaikea. Suurimmat investoinnit kohdistuvat julkisen sektorin palvelurakentamiseen ja korjausrakentamiseen.

Suuret kauppakeskushankkeemme Suomessa ja Venäjällä etenevät, vaikka finanssikriisi ja maailmanpolitiikan liikkeet ovat vaikeuttaneet hankkeiden eteenpäin viemistä ja olemme joutuneet tekemään korjausliikkeitä varmistaaksemme hankkeiden etenemisen. Hankkeet ovat SRV:n strategian mukaisesti eri kehitysvaiheissa, joten niiden vaikutusta yhtiön tuloskehitykseen on tarkasteltava pitkällä aikavälillä. Monia hankkeita on valmisteltu vuosia ennen kuin niitä on päästy rakentamaan. Hankkeita ei voi myöskään aloittaa ja lopettaa yksittäisten suhdanne- tai poliittisten vaihteluiden perusteella, ei Venäjällä eikä Suomessa.

Ukrainassa tilanne on kulkenut huolestuttavaan suuntaan. Venäjän ja EU:n vastakkainasettelu on kärjistynyt pakotteiden ja sanktioiden kiihdyttämisen asteelle. Nämä toimet vievät kohti eristäytymistä ja EU:ssa poliittinen agenda on ajanut taloudellisten etujen edelle. On vaikea arvioida, mihin tilanne lopulta etenee. Venäjälle pitkäjänteisesti etabloituneen yrityksen on sopeuduttava kulloinkin vallitsevaan todellisuuteen ja toistaiseksi olemme pystyneet tekemään tarvittavat korjausliikkeet.

Olemme vahvistaneet tasettamme ja rahoitusreservejämme valmistautuaksemme pitkään valmisteltujen suurhankkeidemme käynnistymiseen, mikä mahdollistaa SRV:n osallistumisen hankkeisiin ja varmistaa urakointia selvästi paremman ansainnan.

Pääoman tuottomme on heikko ja sen osalta pidän saavutuksiamme vielä vaatimattomina, vaikkakin luovutuksenmukaisen tuloutuskäytäntö siirtää osaltaan tuottojamme tulevaisuuteen. Operatiivisesti alkuvuosi oli vaikeassa toimintaympäristössä kuitenkin verraten onnistunut, mutta työtä kannattavuuden parantamiseksi ja pääoman kierron nopeuttamiseksi on edelleen jatkettava. On kuitenkin tärkeää, että tiedämme miten ja mistä sitä jatketaan. Lähitulevaisuudessa meidän on

varmistettava omaperusteisten suurhankkeidemme liikkeellelähtö ja operatiivisen toiminnan korkea taso. Tähän vahva tilauskantamme antaa erinomaiset lähtökohdat.

### SRV YHTIÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2014

<u>Konsernin avainluvut</u> (IFRS, milj. eur)	1- 6/ 2014	1-6/ 2013	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2014	4-6/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto	281,6	337,8	-56,2	-16,6	143,1	179,4	679,4
Liikevoitto	9,3	14,9	-5,6	-37,4	4,9	13,7	26,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-3,8	-0,9	-2,9		-1,5	-0,4	-3,6
Tulos ennen veroja	5,6	14,0	-8,4	-60,3	3,4	13,3	22,8
Tulouttamaton tilauskanta	1 047,0	959,2	87,8	9,2			825,8
Uudet sopimukset	502,0	424,5	77,4	18,2	317,3	384,5	600,7
Liikevoitto, %	3,3	4,4			3,4	7,6	3,9
Katsauskauden voitto, %	1,5	4,0			1,8	7,4	2,7
Omavaraisuusaste, %	38,4	35,2					36,4
Korollinen nettovelka	252,7	245,0	7,7	3,1			215,8
Velkaantumisaste, %	113,4	112,5					97,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,7	6,6					5,4
Oman pääoman tuotto, %	3,7	12,4					8,4
Tulos per osake, eur	0,05	0,32	-0,27	-84,4	0,04	0,35	0,39
Oma pääoma per osake, eur	4,99	4,86	0,13	2,7			4,99
Osakekurssi kauden lopussa, eur	4,13	3,28	0,85	25,9			4,05
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,5	35,5		0,1			35,5

### Yleiskatsaus

Konsernin tilauskanta nousi SRV:n historian korkeimmalle tasolle 1 047,0 milj. euroon (959,2 Me 6/2013) kotimaan uusien urakkasopimusten vahvan kasvun ansiosta. Tilauskannan myyty osuus on 83 prosenttia, yhteensä 873 milj. euroa. Konsernin uusien sopimusten määrä kasvoi 502,0 milj. euroon (424,5 Me 1-6/2013).

Konsernin liikevaihto laski 281,6 milj. euroon (337,8 Me 1-6/2013). Kotimaan liikevaihto säilyi lähes vertailukauden tasolla. Kotimaan volyyymiä tuki toimitilarakentamisen ja omakehitteisen sijoittajille myydyin asuntotuotannon kasvu, kun kuluttajille suunnatun asuntotuotannon myynnin selvän pienenemisen takia perustajaurakointitoiminnan liikevaihto laski. Kansainvälisen liiketoiminnan vertailukauden 1-6/2013 liikevaihtoa kasvatti Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynti kesäkuussa 2013 ja Pearl Plaza -kauppakeskuksen loppuvaiheen rakentamisen volyyymi.

Konsernin liikevoitto laski 9,3 milj. euroon (14,9 M€). Liikevoittoprosentti oli 3,3 prosenttia (4,4 %). Kotimaan liiketoiminnan kannattavuus parani selvästi kotimaan liikevoiton yli kaksinkertaistuessa. Konsernin liikevoitto laski, sillä vertailukauden liikevoittoon sisältyi kesäkuussa 2013 toteutuneen Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myyntivoitto. Tämän lisäksi vertailukauden liikevoittoa kasvatti 8,3 milj. euron Okhta Mall -kauppakeskushankkeeseen liittynyt SRV:n omistuksen käyvän arvon muutos.

Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vuosineljännesvaihteluun vaikuttavat SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin

matalakatteisesta urakoinnista, SRV:n osakkuusyhtiöiden omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi osakkuusyhtiöille toteutetun rakentamisen katteesta sekä toiminnan hankekehitysluonne.

Konsernin nettorahoituskulut kasvoivat 3,8 milj. euroon (0,9 M€). Katsauskauden korkokuluja kasvatti joulukuussa 2013 liikkeeseenlaskettu kiinteäkorkoinen jvk-laina. Vertailukauden rahoitustuottoja kasvattivat korkotuotot SRV:n osakkuusyhtiö Etmia II:lta, joka Q2/2013 jälleenrahoitti SRV:ltä otetun rakentamisen rahoituksen noin 33 milj. euron pitkäaikaisella projektilainalla.

Konsernin tulos ennen veroja oli 5,6 milj. euroa (14,0 M€). Vertailukauden 1-6/2013 tulosta paransi Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynti ja SRV:n omistuksen käyvän arvon muutos sekä osakkuusyhtiö Etmia II:lta saadut rahoitustuotot.

Konsernin omavaraisuusaste oli 38,4 prosenttia (35,2 % 30.6.2013). Omavaraisuusasteen kasvuun vaikutti tuloskehitys ja kokonaistaseen lasku.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 255,3 milj. euroa (264,0 Me 1-6/2013). Liikevoitto parani 13,7 milj. euroon (6,1 Me) ja liikevoittoprosentti oli 5,4 prosenttia (2,3%). Kannattavuuden myönteiseen kehitykseen on vaikuttanut parantunut urakkakatteiden hallinta, hankintatoiminnan tehostaminen ja omakehitteisen urakkatuotannon kasvu. Liikevoiton tasoon vaikutti lisäksi tuloutuneen toimitilatilaukskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Kotimaan tilauskanta kasvoi 920,0 milj. euroon (771,6 M€). Kannattavuuden parantamiseksi toiminnan painopistettä on siirretty omaperusteisen ja omakehitteisen tuotannon sekä neuvottelu-urakoiden lisäämiseen.

Kokonaisasuntomyynti kotimaassa kasvoi ja SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 448 asuntoa (401 1-6/2013). SRV:llä oli rakenteilla 1 638 asuntoa (1 525 30.6.2013), joista 171 on omaperusteista tuotantoa. Rakenteilla olevista asunnoista on myyty 93 prosenttia ja 90 prosenttia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Asunnoista 60 prosenttia (63 %) on SRV:n kehittämää tuotantoa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 26,6 milj. euroa (73,9 Me). Liikevoitto oli -0,9 milj. euroa (11,5 Me). Kansainvälinen tilauskanta oli 126,9 milj. euroa (187,6 M€).

Konsernin toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 143,1 milj. euroa (179,4 Me) ja liikevoitto 4,9 milj. euroa (13,7 Me). Konsernin vertailukauden liikevaihdon ja liikevoiton määrää kasvatti Okhta Mall -kauppakeskuksen 55 prosentin osuuden myynti kesäkuussa 2013 ja SRV:n omistuksen käyvän arvon muutos.

Keskeisistä kansainvälisistä hankkeista elokuussa 2013 avatun Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskuksen kävijämäärä on ollut tavoitetasoa korkeampi ja 96 prosenttia sen tiloista on vuokrattu. Pietarin rakenteilla olevan Okhta Mall -kauppakeskuksen kaupallisista tiloista 40 prosentista on allekirjoitettu vuokrasopimus tai alustava BTS-vuokrasopimus. Moskovan Promenade-kauppakeskuksen sijoittajaratkaisu toteutui ja kohteen rakentaminen on käynnistynyt. Kotimaan suurhankkeen REDI-kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen yhteisomistuspohjaiset sijoittajaneuvottelut ovat käynnissä.

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle merkittävän mahdollisuuden omakehitteisen toimintavolyymin kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden aikana. SRV:n hankkeet ovat usein "landmark"-hankkeita – innovatiivisia uusia

ratkaisuja kestävän aluerakentamisen tarpeisiin. Tällaisia ovat muun muassa Keilaniemen Tornit -asuntohanke ja Niittykummun metroaseman ympäristön kehityshanke Espoossa sekä Kalasataman Keskus eli REDI Helsingissä. Pietarissa ja Moskovassa SRV keskittyy omakehittäisiin ja omaperusteisiin kauppakeskushankkeisiin.

### Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	1-6/ 2014	1-6/ 2013	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2014	4-6/ 2013	1-12/ 2013
Kotimaan liiketoiminta	255,3	264,0	-8,6	-3,3	131,0	128,9	574,8
Kansainvälinen liiketoiminta	26,6	73,9	-47,3	-64,1	12,4	50,4	104,7
Muut toiminnot	10,3	6,3	4,0	62,8	5,4	3,0	13,0
Eliminoinnit	-10,6	-6,4	-4,2		-5,7	-3,0	-13,1
Konserni yhteensä	281,6	337,8	-56,2	-16,6	143,1	179,4	679,4

Liikevoitto (milj. eur)	1-6/ 2014	1-6/ 2013	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2014	4-6/ 2013	1-12/ 2013
Kotimaan liiketoiminta	13,7	6,1	7,6	124,1	7,0	2,7	21,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,9	11,5	-12,4	-108,1	-0,4	12,3	10,0
Muut toiminnot	-3,4	-2,7	-0,7		-1,8	-1,3	-5,0
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	9,3	14,9	-5,6	-37,4	4,9	13,7	26,4

Liikevoitto, (%)	1-6/2014	1-6/2013	4-6/2014	4-6/2013	1-12/2013
Kotimaan liiketoiminta	5,4	2,3	5,4	2,1	3,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-3,5	15,6	-2,9	24,5	9,5
Konserni yhteensä	3,3	4,4	3,4	7,6	3,9

Tilaukanta (milj. eur)	6/2014	6/2013	muutos, meur	muutos, %	12/2013
Kotimaan liiketoiminta	920,0	771,6	148,4	19,2	645,8
Kansainvälinen liiketoiminta	126,9	187,6	-60,7	-32,3	180,1
Konserni yhteensä	1 047,0	959,2	87,8	9,2	825,8
- josta myyty osuus	873	746	127	17,0	618
- josta myymätön osuus	174	213	-39	-18,4	208

### Liiketoimintojen tuloskehitys

Kotimaan liiketoiminta (milj. eur)	1-6/ 2014	1-6/ 2013	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2014	4-6/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto	255,3	264,0	-8,6	-3,3	131,0	128,9	574,8
- toimitilarakentamisen osuus	151,5	142,1	9,3	6,6	82,5	74,6	319,2
- asuntorakentamisen osuus	103,9	121,8	-17,9	-14,7	48,5	54,3	255,5
Liikevoitto	13,7	6,1	7,6	124,1	7,0	2,7	21,4
Liikevoitto, %	5,4	2,3			5,4	2,1	3,7
Tilaukanta	920,0	771,6	148,4	19,2			645,8
- toimitilarakentamisen osuus	633,1	458,7	174,4	38,0			392,8
- asuntorakentamisen osuus	286,9	312,9	-25,9	-8,3			253,0

Kotimaan liiketoiminta-alue muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Suomessa. Kotimaan liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamisen.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 255,3 milj. euroa (264,0 Me 1-6/2013) ja sen osuus oli 91 prosenttia konsernin liikevaihdosta (78 %). Liikevoitto oli 13,7 milj. euroa (6,1 Me) ja liikevoittoprosentti oli 5,4 prosenttia (2,3 %). Liikevaihdon laskuun vaikutti asuntojen perustajaurakointitoiminnan pienentynyt liikevaihto. Liikevoiton kasvuun vaikutti parantunut urakkakatteiden hallinta, hankintatoiminnan tehostaminen ja omakehitteisen urakkatuotannon kasvu. Liikevoiton tasoon vaikutti lisäksi tuloutuneen toimitilatilauuskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Tilaukanta nousi 920,0 milj. euroon (771,6 Me 6/2013) toimitilarakentamisen neuvottelu-urakointisopimusten kasvun johdosta.

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 131,0 milj. euroa (128,9 Me 4-6/2013) ja liikevoitto 7,0 milj. euroa (2,7 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti asuntojen perustajaurakointitoiminnan pienentynyt liikevaihto ja liikevoiton kasvuun parantunut urakkakatteiden hallinta, hankintatoiminnan tehostaminen ja omakehitteisen urakkatuotannon kasvu. Toisella vuosineljänneksellä myytiin kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 288 asuntoa (178).

### Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 151,5 milj. euroa (142,1 Me). Tilaukanta oli 633,1 milj. euroa (458,7 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Katsauskauden aikana valmistuivat Äänekosken terveyskeskus, Joutsenoon rakennettu päiväkotitoiminta, Vaasaan rakennettu Biltema, Oulun Postikeskuksen laajennus ja Päijänne-tunneliin liittyvä Pitkäkosken alavesisäiliö. Tampereella valmistuivat Kotilinnan säätölle rakennettu Tampereen Pispan palvelukeskus sekä Hervantaan rakennettu Ammattiopiston ja lukion laajennus. Lounais-Suomessa saatiin päätökseen tuotannolliseen käyttöön rakennetut Grene Noromaan tuotantohalli Paimioissa ja Sandvikille rakennetut tilat Turussa. Saneerauskohteista valmistuivat Helsingin Yliopistolle urakoitu Chemicum C-osa ja Brondankulman saneerauksen toinen vaihe.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 390,6 milj. euron arvosta. Merkittävimmät niistä olivat Helsingin Meilahteen tulevan Uuden Lastensairaalan rakentamisen noin 81 milj. euron, Lähitapiolalle rakennettavan Espoon Tapiolan kaupunkikeskuksen 1-vaiheen noin 110 milj. euron, Tapiolan keskuspysäköinti Oy:lle rakennettavan Tapiolan keskuspysäköintilaitoksen noin 40 milj. euron sekä Senaatille allianssihankeena toteutettavan Joensuun Oikeus- ja poliisitalon noin 30 milj. euron sopimukset. Lisäksi solmittiin mm. urakkasopimukset Länsimetron kanssa Koivusaaren metroaseman rakentamisesta, Jyväskylän Yliopiston kanssa C-rakennuksen saneerauksesta, Senaatin kanssa allianssihankeena Espooseen rakennettavasta VTT:n Ydinturvallisuustalosta, ET-hoivakiinteistöille rakennettavasta palvelutalosta Turkuun, kansainvälisen koulun Fistan rakentamisesta Tampereelle ja Onervamäen koulun rakentamisesta Jyväskylään.

Omakehitteisenä urakkana aloitettiin noin 30 000 kerrosneliömetrin laajuinen logistiikkakeskuksen rakentaminen Tuusulaan. Hankkeessa rakennuttajana ja sijoittajana toimii Ilmarinen ja käyttäjäksi tiloihin tulee pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Stockmann. Hankkeen rakennustyöt valmistuvat vuoden 2015 aikana.

SRV:llä on omistuksessaan Espoossa Perkkäällä kolmen toimistotalon omaperusteinen toimitilahanke, jossa on vuokrattavaa tilaa yhteensä noin 19 000 m<sup>2</sup>. Kohteen ensimmäinen vaihe valmistui elokuussa 2012 ja viimeiset kaksi toimistotaloa valmistuivat kesäkuussa 2013. Kohteessa ovat muun muassa Siemens Osakeyhtiön pääkonttoritilat sekä SRV:n pääkonttori. Tilojen vuokrausaste on noin 95 %. SRV arvioi, että 100 % vuokrattuna kohteen vuosivuokratulot ovat noin 4,3 milj. euroa. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä.

Katsauskauden aikana valmistui omaperusteinen logistiikkakohde Keravalle Kercaan. Kohteessa on 4300 m<sup>2</sup> vuokrattavaa tilaa ja se on täyteen vuokrattu. Myös tämän kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä.

### Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 103,9 milj. euroa (121,8 Me). Tilauskanta oli 286,9 milj. euroa (312,9 Me).

Ulkopuolisille rakennuttajille rakennetuista urakoista valmistui Satolle Kalasatamaan 133 asuntoa, YH:lle Turkuun 16 asuntoa sekä VVO:lle Espoon Klariksentielle 58 asuntoa ja Tampereella Nuolialantielle 34 asuntoa. Alkuvuoden aikana valmistui 100 (213) omaperusteista asuntoa.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin 100,7 milj. euron arvoiset sopimukset ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 165 asunnon rakentamisesta. Saton kanssa allekirjoitettiin urakkasopimus 77 asunnon rakentamisesta Helsingin Töölöön ja Joensuun 39 opiskelija-asuntoa Opiskelija-asunnot Oy:lle. Ulkopuolisille rakennuttajille myytyjä omakehitteisiä kohteita rakennetaan Espoon Suurpeltoon (129 asuntoa), Espoon Nihtisiltaan (88 asuntoa), Kirkkonummen Sarfviikkiin (76 asuntoa) ja Jyväskylän Seppälään (54 asuntoa).

SRV aloitti katsauskauden aikana 22 (177) omaperusteisen RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen Turun Telakkarannassa. Lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätöksen 275 omaperusteisen asunnon aloittamisesta. Näistä 164 asuntoa aloitetaan Helsinkiin, 19 Espooseen ja 92 Tampereelle. Nämä kohteet siirtyvät tilaukseen, kun rakentaminen käynnistyy.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 448 asuntoa (401). Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin katsauskauden aikana 101 asuntoa (199) ja sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 347 (202) asuntoa.

Katsauskauden lopussa oli rakenteilla yhteensä 1 638 (1 525) asuntoa, joista 93 prosenttia (1 564 asuntoa) oli myyty. Kuluttajille myynnissä olevia asuntoja oli rakenteilla 171 (550) asuntoa, joista 108 (344) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 173 (89). Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2014 aikana valmistuu 186 omaperusteista RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa. Kolmannen vuosineljänneksen aikana valmistuu rakentamisaikataulun mukaan 86 asuntoa.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-6/ 2014	1-6/ 2013	muutos, kpl	4-6/ 2014	4-6/ 2013	1-12/ 2013
Asuntomyynti yhteensä	448	401	47	288	178	701
- omaperusteinen tuotanto	101	199	-98	29	64	297
- sijoittajamyynä <sup>2)</sup>	347	202	145	259	114	404
Omaperusteinen tuotanto						
- asuntoaloitukset	22	177	-155	0	142	202
- valmistuneet	100	213	-113	0	109	539
- valmiit myymättömät <sup>1)</sup>	173	89	84			182
Rakenteilla yhteensä <sup>1)</sup>	1 638	1 525	113			1 054
- urakat <sup>1)</sup>	649	560	89			334
- sijoittajamyynä tuotanto <sup>1) 2)</sup>	818	415	403			471
- omaperusteinen tuotanto <sup>1)</sup>	171	550	-379			249
- myydyt kohteet <sup>1)</sup>	63	206	-143			71
- myymättömät kohteet <sup>1)</sup>	108	344	-236			178

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyynä neuvottelu-urakoina

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 287 milj. euroa (313 Me 6/2013). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 179 milj. euroa (192 Me) ja sen osuus tilauskannasta oli 62 % (38 %). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 193 milj. euroa (364 Me). Valmis myymätön tilauskanta oli 68 milj. euroa (24 Me). Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 26 milj. euroa (117 Me).

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	30.6.14	30.6.13	muutos, meur	31.12.13
Urakat ja neuvottelu-urakat	179	121	58	122
Rakenteilla, myynä omaperusteinen	14	52	-37	14
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	26	117	-91	60
Valmis, myymätön omaperusteinen	68	24	44	57
Asuntorakentaminen yhteensä	287	313	-26	253

### Kotimaan liiketoiminnan kehittäminen

SRV on mukana Aalto-yliopiston Energizing Urban Ecosystems (EUE) -ohjelman kahdessa hankkeessa, joissa haetaan toimintamalleja ja ratkaisuja kaupungistumisen haasteisiin ja mahdollisuuksiin. SRV on vuonna 2012 liittynyt mukaan Nordic Built Charter -ohjelmaan, joka on vuosina 2012–2014 järjestettävä pohjoismainen vihreään kasvuun tähtäävä elinkeinopoliittinen ohjelma. Talotekniikan osalta keskityttiin erityisesti energiatehokkaisiin ratkaisuihin ja energian kulutuksen seuranta on toteutettu jo useassa kohteessa.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-6/ 2014	1-6/ 2013	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2014	4-6/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto	26,6	73,9	-47,3	-64,1	12,4	50,4	104,7
Liikevoitto	-0,9	11,5	-12,4	-108,1	-0,4	12,3	10,0
Liikevoitto, %	-3,5	15,6			-2,9	24,5	9,5
Tilauskanta	126,9	187,6	-60,7	-32,3			180,1

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



Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 26,6 milj. euroa (73,9 Me) ja sen osuus oli 9 prosenttia konsernin liikevaihdosta (22 %). Liikevaihdosta valtaosa muodostui Okhta Mall -kauppakeskuksen rakentamisesta. Vertailukauden liikevaihtoa kasvatti Pearl Plaza -kauppakeskuksen loppuvaiheen rakentamisen volyyymi ja Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynti ja SRV:n omistuksen käyvän arvon muutos. Liikevoitto oli -0,9 milj. euroa (11,5 Me). SRV:n omistusosuutta vastaava osuus rakentamisen katteesta eliminoidaan liikevoitosta. Vertailukauden liikevoittoon sisältyi kesäkuussa 2013 toteutuneen Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myyntivoitto. Lisäksi vertailukauden liikevoittoa kasvatti 8,3 milj. euron Okhta Mall -kauppakeskushankkeen omistuksen käyvän arvon muutos, kun määräysvallan menettämisen yhteydessä SRV:n jäljelle jäävä sijoitus arvostettiin kesäkuussa tehdyn enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon. Tilauskanta oli 126,9 milj. euroa (187,6 Me).

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 12,4 milj. euroa (50,4 Me 4-6/2012) ja liikevoitto -0,4 milj. euroa (12,3 Me). Vertailukauden liikevaihdon ja liikevoiton tasoon vaikutti Okhta Mall -kauppakeskushankkeen osuuden myynti ja vähemmistöomistuksen arvostus sekä Pearl Plaza -kauppakeskuksen loppuvaiheen rakentamisen volyyymi.

### Venäjä

SRV:n on kehittänyt usean vuoden ajan Pietarin Okhtan alueella Okhta City -suurprojektiaan, joka käsittää yhteensä 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi yli 400 000 m<sup>2</sup> kokonaisuus, muun muassa kauppakeskus, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Projektin ensimmäinen vaihe käynnistyi, kun SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistama Russia Invest-sijoitusyhtiö teki 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.

Okhta Mall -kauppakeskus avataan keväällä 2016 ja sen laajuus on noin 144 000 m<sup>2</sup>, josta vuokrattavaa tilaa on noin 75 000 m<sup>2</sup>. Kauppakeskukseen rakennetaan kaksi maanalaista parkkikerrosta ja hypermarket sekä neljä maanpäällistä kerrosta. Okhta Mall sijaitsee Pietarin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä ja on ensimmäinen ydinkeskustan lähellä oleva kauppakeskus, jossa tulee olemaan hypermarket. Kohteen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Vuokrasopimuksia ja alustavia BTS-vuokrasopimuksia on allekirjoitettu jo noin 40 prosenttia vuokrattavasta pinta-alasta. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 33 milj. euroa. Kauppakeskusinvestoinnin nykybudjetti on noin 225 miljoonaa euroa. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti, joiden kokonaisarvo on noin 140 milj. euroa. Investoinnin rahoitussuunnitelma perustuu omistajien noin 115 milj. euron pääomasijoituksiin ja noin 110 milj. euron pankkirahoitukseen, jonka lainasopimusneuvottelut luottopäätöksen tehneen venäläisen pankin kanssa arvioidaan saatettavan loppuun kesän 2014 aikana. Kohteen rakentaminen on edennyt suunnitelmien mukaisesti ja pääosa omistajien sijoituksista on jo kohteeseen sitoutunut. Nykybudjetin rahoitussuunnitelman perusteella SRV arvioi, että SRV sijoittaa kohteeseen vielä noin 9 milj. euroa.

Russia Invest-sijoitusyhtiön 95,5 miljoonan euron sijoituskapasiteetista noin 70 milj. euroa tullaan sijoittamaan Okhta Mall -kauppakeskushankkeeseen. Ukrainan kriisin johdosta uusien

sijoituspäätösten tekeminen lähitulevaisuudessa tulee olemaan haastavaa ja sijoitusyhtiö ei todennäköisesti tule tekemään sijoituksia uusiin kohteisiin vuoden 2014 aikana. SRV:n omistus yhtiöstä on 27 prosenttia.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama Pearl Plaza -kauppakeskus avattiin yleisölle 24.8.2013. Kohteen kävijämäärä on ollut tavoitetasoa suurempi. Pearl Plaza on myös ensimmäinen SRV:n kauppakeskusoperointikohde Venäjällä. Kohteen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 140 milj. euroa. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja SRV on sijoittanut projektiin noin 23 milj. euroa. Omistajien sijoituksen lisäksi pankkirahoitus on saatu 95 milj. euron rahoitussopimuksella Kiinasta. SRV vastasi kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti. Tiloista on vuokrattu noin 96 prosenttia ja kohteen arvioidaan olevan kokonaan vuokrattu ensimmäisen vuosipäivään mennessä. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 18 milj. euroa.

Pearl Plaza -kauppakeskuksen toisen vaiheen suunnittelu on käynnistetty ja alustavan suunnitelman mukaan II vaiheen rakentaminen voisi käynnistyä kuluvan vuoden lopussa. Alustavia vuokravarauksia on tehty noin 30 prosenttia toisen vaiheen tiloista.

SRV:n kehittämän Moskovan alueella olevan Promenade-kauppakeskushankkeen ensimmäisen vaiheen käynnistyminen varmistui kesäkuussa, kun yhtiön uudeksi osakkaksi tuli venäläinen eläkerahasto Blagosostoyanie 55% omistusosuudella. Suomalainen kiinteistösjoiutusyhtiö Vicus Oy omistaa hankkeesta 26%. SRV:n kokonaisomistus on 20%. Kohteen vuorattava pinta-ala on yli 26.000 m<sup>2</sup> ja alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu jo noin 60 prosenttia vuokrattavasta pinta-alasta. Kauppakeskus valmistuu alkuvuonna 2016. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitemäärä on noin 10 miljoonaa euroa ja hankkeen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 75 miljoonaa euroa. SRV:n kokonaissijoitus hankkeeseen on noin 7 miljoonaa euroa, josta rakentamisen aikana sijoitettava osuus on noin 3,5 miljoonaa euroa. Investoinnin rahoitus toteutetaan omistajien pääoma-sijoituksen lisäksi noin 40 miljoonan euron pitkäaikaisella projektilainarahoituksella, jonka neuvottelut ovat käynnissä. SRV toimii hankkeessa urakoitsijana ja vastaa kohteen vuokrauksesta ja markkinoinnista. Heinäkuussa allekirjoitettujen katsauskauden tilauskantaan sisältymättömien urakoiden arvo on yhteensä noin 50 miljoonaa euroa.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin nykyiset toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Vuoden 2014 nettovuokratulojen arvioidaan olevan noin 4 milj. euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. SRV:n sijoituksen määrä kohteeseen on noin 2 milj. euroa. SRV arvioi, että nykymarkkinatilanteessa kohteen myynti sijoittajille on epätodennäköistä vuoden 2014 aikana.

SRV on sijoittanut 6,3 milj. euroa kiinteistörahastoon, joka osti syksyllä 2011 toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta. Kohde on kokonaan vuokrattu. Pietarin Eurograd-logistiikka-alueen kehittäminen on keskeytetty johtuen paikallisen kumppanin rahoitusvaikeuksista. SRV omistaa 49 prosentin omistusosuuden venäläisestä yhtiöstä, jonka hallussa on 24,9 hehtaarin maa-alue Pietarin pohjoispuolella kehätien välittömässä läheisyydessä.

Viipurin Papulan asuntokohteesta myytiin kauden aikana 4 asuntoa (6, 1-6/2013). Kauden lopussa oli myymättä 2 valmista asuntoa (17). Kahden seuraavan talon, yhteensä 111 asunnon rakentaminen on keskeytetty ja rakentamista tullaan jatkamaan, kun markkinatilanne muuttuu suotuisammaksi.

Viro

Tartossa aloitettiin 48 omaperusteisen asunnon rakentaminen.

Muut toiminnot, (milj. eur)	1-6/ 2014	1-6/ 2013	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2014	4-6/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto	10,3	6,3	4,0	62,8	5,4	3,0	13,0
Liikevoitto	-3,4	-2,7	-0,7		-1,8	-1,3	-5,0

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli 10,3 milj. euroa (6,3 Me) ja liikevoitto -3,4 milj. euroa (-2,7 Me). Liikevaihdon kehitykseen vaikutti toimintavolyymien kasvu. Katsauskaudella kirjattiin hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 1,4 milj. euroa (1,1 Me). Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 5,4 milj. euroa (3,0 Me 4-6/2013) ja liikevoitto -1,8 milj. euroa (-1,3 Me). Hankkeiden kehityskustannuksia kirjattiin toisen vuosineljänneksen aikana kuluksi 0,9 milj. euroa (0,6 M€).

#### REDI – Kalasataman keskus

SRV:n REDI-suurhankkeen eli Kalasataman keskuksen asemakaava sai lainvoiman kesäkuussa 2013, kun Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt asemakaavasta valittaneelle valituslupaa Helsingin hallinto-oikeuden tehdyn valituksen hylänneeseen päätökseen. Helsingin rakennusvalvonta on myöntänyt SRV:lle rakennusluvan REDI:n kauppakeskukselle ja keskuksen yhteyteen rakennettavalle kahdelle asuintornille.

REDI muodostuu kuudesta asuintornista sekä hotelli- ja toimistotornista. Torneissa on 20–35 kerrosta ja korkein niistä on 126 metriä. Torneihin on suunnitteilla 1 200 asuntoa noin 2 000 asukkaalle laajuudeltaan noin 100 000 neliometriä, 10 000 neliömetrin toimistotilat ja 10 000 neliömetrin hotelli. Tornien yhteyteen rakennetaan 64 000 neliömetrin kaupallinen keskus ja noin 2 000 autopaikan pysäköintilaitos. SRV ja Helsingin kaupunki ovat osana Kalasataman keskuksen toteutusta sopineet, että SRV rakentaa kaupungille noin 10 000 neliömetrin sosiaali- ja terveysaseman Kalasataman keskuksen ja vuokraa sen kaupungille. REDI rakennetaan vaiheittain markkinatilanne huomioiden vuoteen 2021 mennessä. Keskuksen yhteyteen toteutettavat muut julkiset osat ovat pääosin jo valmistuneet, kun Helsingin kaupungin tilaamat maanalainen jäteasema ja uusi metrosilta valmistuivat kesällä 2013.

Helsingin kaupunki ja SRV ovat neuvotelleet asemakaavan muutoksesta, jossa kaupungin sosiaali- ja terveysasema rakennettaisiin keskuksen pohjoispuolelle. Tämä mahdollistaisi aseman laajuuden, toteutusaikataulun ja tilojen toiminnallisuuden edelleen kehittämisen vastaamaan parhaiten kaupungin suunnitelmia sosiaalitoimintojen keskittämisestä. Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveyslautakunta on osaltaan hyväksynyt ehdotetun muutoksen. Kaavamuutoksen lopullisesta hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Hankkeen yksityisen osan ensimmäinen vaihe koostuu keskuksen rakennettavasta kauppakeskus REDistä ja yhteensä 2 000 autopaikkaa käsittävästä pysäköintilaitoksesta, joka tulee palvelemaan myös Kalasataman liityntäpysäköintiä. Kauppakeskuksen vuokrattava tila on noin 64 000 m<sup>2</sup>. SRV:n tavoitteena on, että kauppakeskuksen ensimmäiset osat avautuvat vuonna 2017. Kauppakeskukseen on suunniteltu kaksi päivittäistavaramyymälää ja monipuolinen valikoima

palveluja ja brändejä kaupungin parhaiden liikenneyhteyksien leikkauspisteessä keskellä tiheimmin asuttua seutua. REDI on ensimmäinen kauppakeskus Suomessa, joka on saavutettavissa vaivattomasti julkisin linja-auto-, metro- ja raitiovaunulinjoin, yksityisautolla, polkupyörällä, jalan ja myös veneellä. 500 000 henkilöä asuu 15 minuutin ja 1,1 miljoonaa 30 minuutin ajomatkan päässä REDistä. Kalasataman läpi kulkevan kolmen pääväylän kautta ajaa yli 100 000 autoa päivittäin ja Helsingin ydinkeskusta on 6 minuutin metromatkan päässä.

REDin vuokrausneuvotteluja käydään ankkurivuokralaisten lisäksi laajan vuokralaiskentän kanssa. Mikäli käynnissä olevat vuokra-neuvottelut johtavat sopimukseen, kaupallisista tiloista olisi vuokrattu 70%. SRV arvioi, että vuoden loppuun mennessä allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 20-30% kaupallisista tiloista.

REDin kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen sijoittajamyynti- ja rahoitusneuvottelut ovat käynnissä. Sijoittajaneuvotteluja käydään yhteisomistusrakenteesta, koska SRV:n tavoitteena on pitää 40-50% omistus hankkeesta. Kauppakeskus- ja pysäköintilaitosinvestoinnin kokonaisarvo on suunnitellusta laajuudesta riippuen noin 450 miljoonaa euroa. Kohteen rakentamisen rahoitus toteutetaan omistajien sijoitusten lisäksi projektiluotoilla. SRV arvioi käynnissä olevien rahoitusneuvottelujen perusteella, että projektirahoituksen määrä on noin 50% investoinnin kokonaisarvosta ja siten SRV:n sijoituksen määrä kohteeseen voisi olla noin 90-120 milj. euroa. SRV:n tavoitteena on saattaa loppuun sijoittaja- ja rahoitusneuvottelut vuoden 2014 loppuun mennessä. Samanaikaisesti SRV:n tavoite on allekirjoittaa arviolta noin 400 milj. euron urakkasopimus kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen toteuttamisesta sekä käynnistää kohteen rakentaminen.

#### Konsernin hankekehitys

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 etenemiseen liittyy olennaisesti Kehä I:n siirtäminen tunneliin, tunnelointi- ja liikennejärjestelyt. Yleissuunnitelman hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja tiesuunnittelu on viivästynyt valituksen johdosta. Tavoitteena on rakentamisen aloittaminen vuoden 2016 aikana.

SRV:n, Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman ja SATOn yhteinen Espoon Niittykummun kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi Niittykummun metrokeskusta koskevan Espoon, Länsimetron, SRV:n ja SATOn välisen yhteistyö- ja esisopimuksen 16.6.2014. Tavoitteena on käynnistää ensimmäisen vaiheen noin 20 000 m<sup>2</sup> rakentaminen vuoden 2015 aikana. Lisäksi Espoo päätti myydä 2.6.2014 SRV:lle, SATOille ja Varmalle Haukilahdenkadun itäpuoleisen alueen, joka mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon ja yhteensä noin 180 asunnon rakentamisen. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen kiinteistökauppojen ja rakennusluvan varmistuttua.

SRV:n, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja SATOn yhdessä Espoon Perkaalla omistaman maa-alueen kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan arvioidaan käsittelevän alueen asemakaavaehdotuksen hyväksyntää loppukesällä 2014. Hankkeen laajuudeksi on vahvistumassa noin 100 000 kerrosneliometriä asuinrakennusoikeutta, josta SRV:n osuus on noin 1/3. Tavoitteena on käynnistää asuinrakentaminen vuoden 2015 aikana.

Helsingin Jätkäsaaren Airut-ekokorttelin rakentaminen arvioidaan aloitettavan vuoden 2014 aikana rakennusluvan varmistuttua. Kohteen laajuus on noin 22 000 kerrosneliometriä sisältäen VVOn 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, joka mahdollistaa asukkaille energian käytön optimoinnin ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaisen asumisen.

SRV:llä on Stora Enso Oyj:n ja Helsingin asuntotuotantotoimiston (ATT) kanssa suunnitteluvaraus Helsingin Jätkäsaarassa sijaitsevaan kortteliin, johon on tarkoitus rakentaa teollisen puurakentamisen esimerkkihankkeen Wood City. Hanke koostuu toimisto-, asuin-, hotelli- ja liikerakennuksista. Koko korttelin laajuus on noin 27 000 kerrosneliometriä ja siitä asuntojen osuus on kolmannes. Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi korttelin asemakaavan 4.6.2014. ATT:n järjestämässä korttelin asuin-kerrostalojen suunnittelu- ja rakennus-hankintamenettelyssä SRV:n ja Stora Enson tarjous osoittautui kilpailukykyisimmäksi. Tavoitteena on aloittaa korttelin asuinrakennusten rakentaminen vuoden 2014 aikana. Toimistorakentamisen rakentaminen aloitetaan, kun kohteen sijoittaja- ja vuokrasopimukset sen mahdollistavat.

SRV on järjestänyt arkkitehtuurikilpailun Helsingin Munkkivuorella sijaitsevan Lapinmäentie 1 -kiinteistön kehittämisestä yhdessä kiinteistön omistajan WP Carey Inc:n kanssa. Kilpailun tulos julkaistiin toukokuussa 2014. Kilpailuvaiheen lähtökohtana on ollut, että merkittävä osa nykyisestä rakennuskannasta puretaan ja uudisrakentamisen määräksi on alustavasti suunniteltu noin 50.000 kerrosneliometriä.

### Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -28,3 milj. euroa (28,1 Me 1-6/2013) vaihto-omaisuuden sekä myynti- ja muiden saamisten kasvaessa katsauskauden aikana. Konsernin vaihto-omaisuus oli 456,1 milj. euroa (435,0 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 167,7 milj. euroa (162,5 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 492,3 milj. euroa (510,9 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 153 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 17 milj. euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 136 milj. euroa. SRV:n lainojen taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 38,7 % (30.6.2014).

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin kotimaan omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa noin 200 milj. euroa, josta Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen sitoutunut osuus on noin 47 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen (pl. Kalasataman keskus) sitoutuu vielä 11 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohterahoitusten määrä on yhteensä 28 milj. euroa. Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 1,3 milj. euroa, josta 0,1 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa ja 1,2 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa. Valmistuneissa osakkuusyhtiöhankeissa on sitoutunut 23 milj. euroa Pearl Plaza -kauppakeskukseen ja 2 milj. euroa Etmian toimistoprojektiin.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 0,7 milj. euroa (51,2 Me). Sijoitussitoumusten pienenemiseen vaikutti Okhta Mall -hankkeen toteutuneet sijoitukset ja joulukuussa 2013 päättynyt sijoitussitoumus VTBC-Ashmore Real Estate Partners I -rahastolle (13,7 milj. euroa). SRV:n arvioimat Okhta Mall -hankkeeseen nykybudjetin perusteella sijoitettava noin 9 milj. euroa ja Promenade-hankkeeseen sijoitettava noin 3,5 milj. euroa eivät sisälly katsauskauden päättyessä sijoitussitoumuksiin.

Omavaraisuusaste oli 38,4 prosenttia (35,2 % 30.6.2013). Omavaraisuusasteen muutokseen vaikutti tuloskehitys ja kokonaistaseen pieneneminen. Konsernin oma pääoma oli 222,9 milj. euroa (217,8 Me). Konsernin korolliset nettovelat olivat 252,7 milj. euroa (245,0 Me). Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 16,8 milj. euroa. SRV 18.12.2013 liikkeeseen laskema 75 miljoonan euron suuruinen joukkovelkakirjalaina kasvatti konsernin rahavarojen määrää 90 milj. euroon 31.12.2013. Rahavarojen muutokseen katsauskauden aikana vaikutti lainojen lyhennykset ja käyttöpääoman kasvu. Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,7 prosenttia (6,6 %) ja oman pääoman tuotto 3,7 prosenttia (12,4 %).

### Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 4,9 milj. euroa (3,0 Me) ja ne olivat lähinnä investointeja Venäjän kiinteistöhankeiden noteeraamattomiin osakkeisiin ja koneisiin ja laitteisiin.

### Rakentamattomat maa-alueet, hankintasuoritukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 30.6.2014	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritukset				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	234 208	371 185	756 000	1 361 393
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	150 900	201 250	52 000	404 150

\* 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 johtavia projektinjohtourakoitsijoita, joka rakentaa, kehittää ja omistaa liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamiskohteita. Yhtiö toimii Suomen lisäksi Venäjällä ja Virossa. 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 Virossa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

## Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 918 (952) henkilöä, joista toimihenkilöitä 700 (710). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 58 (54) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 987 (1012) henkilöä, joista emoyhtiössä 61 (54). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 184 (158) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 36 (38) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää. SRV tarjoaa monipuolisia harjoittelumahdollisuuksia erityisesti rakennusalan opiskelijoille. Systemaattisella yhteistyöllä oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa luodaan jatkuvuutta SRV:n omalle harjoitteluohjelmalle, jolloin nuoret pystyvät yhdistämään opiskelun ja työn mahdollisimman luontevasti toisiinsa.

SRV:n henkilöstöstrategian tavoitteena on henkilöstön osaamisen ja johtamisen jatkuva kehittäminen sekä varmistaa henkilöstön saatavuus ja motivaatio. Vuoden 2014 alussa on jatkettu systemaattista panostusta sopimustekniikan sekä lisä- ja muutostöiden hallinnan koulutukseen. Johtamisen ja vuorovaikutustaitojen kehittämiseksi kevään aikana aloitettiin laaja 360-palauteohjelma, johon osallistuu 120 esimiestä ja asiantuntijaa. Työhyvinvointiin panostettiin mm. järjestämällä henkilöstölle SRV:n KUNNONpäivät Salmisaaren liikuntakeskuksessa Helsingissä.

Henkilöstö segmenteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	30.6.2014	30.6.2013	30.6.2014, %
Kotimaan liiketoiminta	708	765	71,8
Kansainvälinen liiketoiminta	184	158	18,6
Muut toiminnot	95	89	9,6
Konserni yhteensä	987	1012	100,0

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 13.2.2014 uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä vahvistaa avainhenkilöiden sitoutumista yhtiöön. Järjestelmän piiriin kuuluu 26 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmän ansaintajakson v. 2014-2016 avainmittareina ovat konsernin kumulatiivinen liikevoittoprosentti ja oman pääoman tuotto. Lisäksi ansaintaan vaikuttaa muita liiketoimintokohtaisia mittareita, jotka on määritelty vuosille 2014-2016. Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvien on omistettava kannustinjärjestelmän perusteella saaduista osakkeista vähintään puolet 31.12.2017 saakka ja vähintään puolet 31.12.2018 saakka. Mikäli avainhenkilön työsuhde päättyy ennen osakkeisiin liittyvän sitouttamisjakson päättymistä, hänen on luovutettava osakkeet vastikkeetta takaisin yhtiölle. Mittareiden täytyessä palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Järjestelmän puitteissa voidaan luovuttaa vastikkeetta avainhenkilöille enintään 588 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta ja luovutettujen osakkeiden arvoa vastaava määrä rahana palkkiosta maksettavia veroja varten. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana v. 2014-2018 osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,8 milj. euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes-mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 4,00 euroa, riskitön korko 0,86 % ja volatilitteetti 32 prosenttia.

Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien kustannus oli noin 1,3 milj. euroa (1,1 Me).

## Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden näkymät ovat muuttuneet optimistisemmiksi kehittyneiden maiden johtaessa hidasta elpymistä. Suomen talouden paranemisesta on olemassa vähän merkkejä. Kuluva vuoden BKT:n ennustetaan olevan lähellä nollaa. Rakentamisessa jatkuu heikko suhdannetilanne jo kolmatta vuotta ja rakentamisen kokonaisuuden arvioidaan supistuvan tänä vuonna noin prosentin vuoden 2013 määrästä. Talonrakennustöiden aloitusten ennakoitaan hieman kasvavan. Rakennuskustannusten nousu on tasaantunut.

Huono taloustilanne ja kuluttajien epävarmuus ovat vaikuttaneet asuntotuotantoon hiljentävästi. Vuonna 2013 aloitettiin Suomessa noin 27 800 asunnon rakentaminen ja vuonna 2014 ennakoitaan aloitettavan noin 26 500 asuntoa. Uudisasuntokauppa on hidastunut etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Heikentyntä myyntiä kotitalouksille on korvannut osittain kauppa asuntorahastojen kanssa. Asuntokysyntään liittyy merkittäviä epävarmuustekijöitä. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa pitävät yllä muun muassa muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistokiinteistömarkkinoilla on ollut pieniä virkoamisen merkkejä. Talouskasvun hitaus on pitänyt tyhjän toimistotilan määrän korkealla. Nykyaikaisille ja hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseville tiloille on kuitenkin tarvetta. Liike- ja toimistorakennusten aloitusten ennustetaan vuonna 2014 kääntyvän kasvuun.

Korjausrakentamisen odotetaan kasvavan vakaasti. Rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä teknisen laadun nostaminen nykytasolle ylläpitävät korjausrakentamista tulevaisuudessa. Infrarakentamisen tilannetta heikentää uudistuotantoon liittyvien töiden vähentyminen ja väylärakentamisen investointi- ja kunnossapitopanostusten supistuminen.

Venäjän BKT:n kasvun hidastuminen on jatkunut. Heikentynyt rupla sekä Ukrainan kriisi ovat tuoneet lisäpainetta taloudelle. Investointien sekä vähittäiskaupan kasvu ovat pysähdyksissä. Vuoteen 2014 liittyy Venäjällä suuria epävarmuuksia ja BKT:n kasvun arvioidaan olevan noin 0,0 – 0,5 %. Viron talouden vuoden 2014 kasvuennuste on noin 1 – 2 %.

## Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin sekä rahoitusmarkkinoihin, mikä voi muuttaa muun muassa SRV:n tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehitystä, heikentää rahoituksen saatavuutta 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 epävakaata ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. Tämä epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus vähentää kiinteistöinvestointien kysyntää ja viivästyttää erityisesti suurten hankkeiden aloituksia.

SRV kehittää, omistaa ja operoi kauppakeskuksia Venäjällä. Ukrainan kriisillä on vaikutuksia Venäjän talouteen sekä sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuteen. Yhdysvaltojen ja EU:n päättämät finanssimarkkinoihin kohdistuvat pakotteet heikentävät venäläisen pankkisektorin lainanantokykyä. Rupan valuuttakurssin lasku vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan ja voi heikentää kauppakeskusten vuokralaisten vuokranmaksukykyä. Lisäksi kriisillä on vaikutuksia Venäjän merkittävien kauppakumppanien talouksiin.



Kiristynyt pankkisäätely vaikuttaa pankkirahoituksen saatavuuteen, laina-aikojen pituuteen sekä lainamarginaalien tasoon. Huolimatta hyvin matalalla tasolla olevista koroista rahoituskustannukset kasvavat lainamarginaalien noustessa. Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa asiakassaatavien määrää ja kiristää SRV:n likviditeettiä.

Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta ja luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden luovutusten aikataulu voi vaikuttaa oleellisesti vuosineljännesten liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. Hankkeiden myyntiin vaikuttaa muun muassa ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Myynnin nopeuttamiseksi hidaskiertoisten kohteiden myyntihintoja voidaan joutua laskemaan. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää.

Asuntomyynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Talouden epävarmuus ja verotuksen kiristykset ovat heikentäneet kuluttajamyynnin näkymiä ja volyyymiä. Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen, rahoituksen saatavuus ja korkotason voimakas nousu. Sijoittajille suunnatun omakehittisen vuokra-asuntotuotannon kysynnän muutoksilla on vaikutus SRV:n uuden tilauskannan määrään ja sen kannattavuuteen.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat aliurakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit. Rakennusalaan liittyvä hallinnollinen säätely on kasvanut, joka edellyttää tehostettua tarkkuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta kohteen luovutuksesta. Rakentamiskustannusten nousu on pysähtynyt ja rakennuskustannusindeksi on pysynyt varsin tasaisena alkuvuoden 2014.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden, aikataulujen ja toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty varaukset, jotka voivat osoittautua riittämättömiksi. Mikäli urakkaa koskevassa taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi SRV joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. SRV aloitti vuonna 2013 oikeudenkäynnin tilaajaa vastaan kahdessa valmistuneessa kohteessa, joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisä- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV:n vaateiden määrä oikeudenkäynneissä on noin 11 milj. euroa (alv 0%). SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi muun muassa kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen

likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, toteutusaikatauluihin ja -sopimuksiin, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintamenuun. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisätynä rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa projektirahoituksella. Projekti- ja sijoittajarahoituksen saatavuus ja ehdot vaikuttavat kehityshankkeiden etenemiseen, hankkeen kannattavuuteen SRV:lle ja hankkeen sitoman SRV:n rahoituksen määrään. SRV:n sijoitussitoumukset hankkeisiin edellyttävät riittävän likviditeetin ja rahoituskapasiteetin ylläpitämistä. 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-, pääomanrakente- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2013 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 joulukuussa 2015. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan pankeille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustavana tunnuslukuna.

Pääomarakenneriskillä voi olla vaikutusta konsernin rahoituksen saatavuuteen, mikäli yhtiön omavaraisuusaste laskee liian matalalle tasolle. Konsernilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa julkista luottoluokitusta. Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmaksuaan, laskea liikkeelle uusia osakkeita tai oman pääoman ehtoisia lainoja. Omavaraisuuden ylläpitämiseksi konserni voi joutua sopeuttamaan liiketoimintojaan ja pääoman käyttöön. Omavaraisuuteen vaikuttavat muun muassa liiketoiminnan kannattavuus, omaperusteisten hankkeiden luovutusten ja myyntien siirtyminen, tontti-investoinnit ja taseen muu kasvu. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähintään 30 prosentissa. SRV on laskenut liikkeeseen 45 miljoonan euron kotimaisen hybridilainan (omanpääomanehtoinen joukkovelkakirjalaina) 28.12.2012. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta yhtiöllä on oikeus lunastaa se takaisin neljän vuoden kuluttua. Lainasta maksettava korko kasvaa ensimmäisen lunastusajankohdan jälkeen.

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 2013 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

## Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2014. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 7.4.2014. 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. 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 tytäryhtiön 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 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 20.3.2013 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 26.3.2014. 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 hallituksen varapuheenjohtajana toimii Olli-Pekka Kallasvuo.

## 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 30.6.2014 yhteensä 6 171 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 4,13 euroa (4,05 eur 31.12.2013, muutos 2,0 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,38 euroa ja alin 3,72 euroa. SRV:n osakekohtainen omapääoma oli katsauskauden lopussa 4,99 euroa (4,99 eur 31.12.2013). Helsingin Pörssin yleisindeksin (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 3,3 % ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit-toimialaluokkaindeksin -8,4 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 147,0 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 2,3 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 9,3 milj.

euroa. Konsernin hallussa oli katsauskauden lopussa 1 169 307 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta (3,2 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 5.8.2014 konsernin hallussa oli 1 169 307 osaketta (3,2 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

### Taloudelliset tavoitteet

SRV:n hallitus vahvisti 13.2.2014 konsernin strategiatavoitteet kaudelle 2014–2018. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- SRV keskittyy strategijaksolla kasvun sijasta kannattavuuden parantamiseen
- Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto nousee keskimäärin yli 150 milj. euroon vuodessa
- 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.

### Näkymät vuodelle 2014 ennallaan

Liikevaihdon ja tuloksen vuosineljännesvaihteluun ja kehitykseen vuonna 2014 vaikuttavat 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, uusien urakoiden määrä, omien hankkeiden käynnistyminen, toiminnan hankekehitysluonne sekä suunniteltujen kohdemyyntien toteutuminen. Kotimaan toimitilakiinteistöjen sijoittajakysynnän arvioidaan jatkuvan laimeana eikä näkymäarvio vuodelle 2014 sisällä Derby Business Park -kiinteistökohteen myyntiä. SRV:n Kalasatamaan kehittämän REDI-kauppakeskuksen rakentamisen arvioidaan käynnistyvän vuoden 2014 aikana. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2014 aikana valmistuu 186 omaperusteista asuntoa.

SRV arvioi, että SRV:n omaperusteisen tuotannon määrä kasvaa vuoden 2014 aikana. Luovutuksenmukainen tuloutus ja SRV:n omistususuutta vastaavan osuuden eliminointi katteesta vaikuttaa vuoden 2014 tuloutuvaan liikevaihtoon ja tulokseen. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan noin edellisen vuoden tasoa (679,4 Me 1-12/2013) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10-20 milj. euroa (22,8 Me 1-12/2013).

Espoo 5.8.2014

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:

		1-6/ 2014	1-6/ 2013	4-6/ 2014	4-6/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto	milj. euroa	281,6	337,8	143,1	179,4	679,4
Liikevoitto	milj. euroa	9,3	14,9	4,9	13,7	26,4
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	3,3	4,4	3,4	7,6	3,9
Tulos ennen veroja	milj. euroa	5,6	14,0	3,4	13,3	22,8
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	2,0	4,1	2,4	7,4	3,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	3,9	13,4	2,7	13,2	14,0
Oman pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	3,7	12,4			8,4
Sijoitetun pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	3,7	6,6			5,4
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	492,3	510,9			528,0
Omavaraisuusaste	%	38,4	35,2			36,4
Korollinen nettovelka	milj. euroa	252,7	245,0			215,8
Velkaantumisaste	%	113,4	112,5			97,1
Tilaukanta	milj. euroa	1 047,0	959,2			825,8
Uudet sopimukset	milj. euroa	502,0	424,5			600,7
Henkilöstö keskimäärin		918	951			949
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	4,9	3,0	3,5	-0,6	9,9
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,7	0,9	2,5	-0,3	1,5
Osakekohtainen tulos	euroa	0,05	0,32	0,04	0,35	0,39
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	0,05	0,32	0,04	0,35	0,39
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,99	4,86			4,99
Osakekohtainen osinko	euroa	0,12	0,06			0,12
Osinko tuloksesta	%	240,0	18,8			30,8
Efekttiivinen osinkotuotto	%	2,9	1,8			3,0
Hinta/voitto -suhde		82,6	10,3			10,4
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,13	3,28			4,05
Keskikurssi	euroa	4,06	3,30			3,75
Alin kurssi	euroa	3,72	2,95			2,95
Ylin kurssi	euroa	4,38	3,55			4,72
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	147,0	116,4			143,8
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	2 276	1 593			3 364
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	6,4	4,5			9,5
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana	1 000	35 517	35 496			35 495
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu)	1 000	35 473	35 536			35 595
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 599	35 495			35 495

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

## Tunnuslukujen laskentakaavat:

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

## SRV Yhtiöt Oyj Osavuositarkastus 1.1. - 30.6.2014: taulukko-osa

## LIITTEET

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

## 1. Osavuositarkastus 1.1. - 30.6.2014

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34, Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2013 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2014 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2013 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat. Näillä uusilla tai uudistetuilla standardeilla ja tulkinnoilla ei ole ollut vaikutusta katsauskaudella esitettyihin lukuihin.

Tunnuslukujen laskentaperiaatteet ja niiden kaavat ovat ennallaan ja ne on esitetty vuositilinpäätöksessä 2013. Tiedotteen luvut on pyöristetty miljooniin euroihin, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

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

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	1-6/ 2014	1-6/ 2013	muutos, milj eur	muutos, %	4-6/ 2014	4-6/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto	281,6	337,8	-56,2	-16,6	143,1	179,4	679,4
Liiketoiminnan muut tuotot	2,9	2,1	0,8	39,7	1,6	1,1	4,1
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	16,3	28,3	-12,0	-42,5	15,4	19,9	18,7
Aineiden ja palveluiden käyttö	-251,0	-311,7	60,7	-19,5	-135,0	-165,1	-594,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-33,1	-32,5	-0,6	1,9	-17,0	-16,7	-63,6
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,2	-1,1	1,3	-119,3	0,2	-1,0	-2,0
Poistot ja arvonalentumiset	-1,4	-1,4	0,1	-4,3	-0,7	-0,7	-3,1
Liiketoiminnan muut kulut	-6,1	-6,6	0,5	-7,0	-2,7	-3,2	-12,3
Liikevoitto	9,3	14,9	-5,6	-37,4	4,9	13,7	26,4
Rahoitustuotot	0,5	2,0	-1,5	-76,6	0,5	1,0	1,8
Rahoituskulut	-4,2	-2,9	-1,4	47,3	-2,0	-1,4	-5,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,8	-0,9	-2,9	315,3	-1,5	-0,4	-3,6
Voitto ennen veroja	5,6	14,0	-8,4	-60,3	3,4	13,3	22,8
Tuloverot	-1,5	-0,7	-0,8	125,6	-0,7	-0,1	-4,5
Katsauskauden voitto	4,1	13,3	-9,3	-69,4	2,6	13,2	18,3
Jakautuminen							
Osakkeenomistajille kuuluva osuus	3,9	13,4			2,7	13,2	14,0
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osuus	-	-			-	-	4,3
Määräysvallattomille omistajille	0,2	0,0			0,0	0,0	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos <sup>1</sup>	0,05	0,32			0,04	0,35	0,39
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos <sup>1</sup> (laimennettu)	0,05	0,32			0,04	0,35	0,39

1) Oman pääoman ehtoisen lainan maksamaton laskennallinen korko on huomioitu osakekohtaisen tuloksen laskennassa.

Oman pääoman ehtoisen lainan maksamaton laskennallinen korko	2,1	2,1			1,1	1,1	
---	-----	-----	--	--	-----	-----	--

Laaja tuloslaskelma (milj. eur)	1-6/ 2014	1-6/ 2013	4-6/ 2014	4-6/ 2013	1-12/ 2013
Katsauskauden voitto	4,1	13,3	2,6	13,2	18,3
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:					
Muuntoerot	-0,3	0,0	0,5	0,0	0,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-0,3	0,0	0,5	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	3,8	13,4	3,1	13,2	18,3
Jakautuminen					
Osakkeenomistajille kuuluva osuus	3,6	13,4	3,1	13,2	14,0
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osuus	-	-	-	-	4,3
Määräysvallattomille omistajille	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0



Konsernin tase (milj. euroa)	30.6.14	30.6.13	muutos, %	31.12.13
<b>VARAT</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	12,1	13,0	-6,7	12,6
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,7	0,7	8,7	0,8
Muut rahoitusvarat	21,3	13,1	62,1	18,2
Saamiset	4,5	2,1	115,6	5,1
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	23,0	30,4	-24,2	23,8
Laskennalliset verosaamiset	7,6	6,2	23,3	7,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä	71,0	67,2	5,7	69,7
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	456,1	435,0	4,8	425,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	90,4	124,6	-27,4	75,0
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,1	1,1	0,0	1,1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,6	1,4	9,5	1,8
Rahavarat	16,8	48,1	-65,1	90,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	565,9	610,2	-7,3	593,3
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>636,9</b>	<b>677,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>663,0</b>

Konsernin tase (milj. euroa)	30.6.14	30.6.13	muutos, %	31.12.13
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,3	92,2	0,1	92,2
Muuntoerot	-0,3	0,0		0,0
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0		0,0
Kertyneet voittovarot	82,5	77,4	6,6	81,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	177,5	172,6	2,8	177,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,8	0,6	32,7	0,6
Oman pääoman ehtoinen laina	44,6	44,6	0,0	44,6
Oma pääoma yhteensä	222,9	217,8	2,3	222,2
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	2,7	1,5	79,4	2,7
Varaukset	5,8	4,9	18,7	4,0
Korolliset velat	148,4	107,7	37,8	179,1
Muut velat	0,0	0,1	-128,4	1,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	156,9	114,2	37,5	187,1
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	130,4	156,1	-16,5	118,9
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,3	0,7	221,2	2,3
Varaukset	3,3	3,2	5,6	5,7
Korolliset velat	121,0	185,4	-34,7	126,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	257,1	345,4	-25,6	253,6
Velat yhteensä	414,0	459,5	-9,9	440,8
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>636,9</b>	<b>677,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>663,0</b>

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-6/2014	1-6/2013	1-12/2013
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	3,9	13,4	18,3
(ilman määräysvallattomien omistajien osuutta)			
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	1,4	1,4	3,1
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	1,6	-11,4	10,5
Rahoitustuotot ja -kulut	3,8	0,9	3,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,0
Verot	1,5	0,7	4,5
Oikaisut yhteensä	8,2	-8,4	21,7
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	0,7	2,9	18,5
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-15,1	10,4	47,7
Vaihto-omaisuuden muutos	-30,2	2,6	-2,1
Osto- ja muiden velkojen muutos	7,8	4,7	-30,4
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-36,8	20,6	33,8
Maksetut korot	-2,5	-3,2	-14,0
Saadut korot	0,1	3,4	3,3
Maksetut verot	-1,2	2,3	-0,7
Liiketoiminnan nettorahavirta	-28,3	28,1	62,3
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-1,1	-0,7	-2,1
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-0,1	-0,3
Investoinnit sijoituksiin	-3,1	-2,2	-7,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,2	0,0	0,3
Sijoitusten myynti	0,0	0,0	0,2
Investointien nettorahavirta	-4,3	-3,0	-9,4
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	1,0	9,4	86,6
Lainojen takaisinmaksut	-5,3	-17,8	-75,8
Yhtiölainojen muutos	-16,9	-16,0	-17,0
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	-15,1	16,4	12,4
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	0,1	0,0	0,0
Maksetut osingot	-4,3	-2,2	-2,2
Rahoituksen nettorahavirta	-40,6	-10,1	4,0
Rahavarojen muutos	-73,2	15,0	56,9
Rahavarat katsauskauden alussa	90,0	33,1	33,1
Rahavarat katsauskauden lopussa	16,8	48,1	90,0

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oman pääoman ehtoinen laina	Oma pääoma yhteensä
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2014 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2014	3,1	92,2	0,0	0,0	81,7	177,0	0,6	44,6	222,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	-0,3	0,0	3,9	3,6	0,2	0,0	3,8
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,2	-4,2	0,0	0,0	-4,2
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8	0,0	0,0	0,8
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Liiketoimet omistajien kanssa	0,0	0,1	0,0	0,0	-3,2	-3,1	0,0	0,0	-3,1
Oma pääoma 30.6.2014	3,1	92,3	-0,3	0,0	82,5	177,5	0,8	44,6	222,9
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2013 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	68,9	164,2	3,5	44,6	212,3
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	13,4	13,4	0,0	0,0	13,4
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	0,0	0,0	-2,2
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,6	-1,6	0,0	0,0	-1,6
Muu muutos *	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	-2,9	0,0	-5,0
Liiketoimet omistajien kanssa	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,9	-4,9	-2,9	0,0	-7,8
Oma pääoma 30.6.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	77,4	172,6	0,6	44,6	217,8
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2013 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	68,9	164,2	3,5	44,6	212,3
Tilikauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	18,3	18,3	0,0	0,0	18,3
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	0,0	0,0	-2,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	2,0	0,0	0,0	2,0
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2	0,0	0,0	-3,2
Muu muutos *	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	-2,9	0,0	-5,1
Liiketoimet omistajien kanssa	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,5	-5,5	-2,9	0,0	-8,4
Oma pääoma 31.12.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	81,7	177,0	0,6	44,6	222,2

\* Muu muutos sisältää vähemmistöosuuden hankinnasta syntyneen tappion 2,9 m€

Vastuusitoumukset (milj. eur)	30.6.14	30.6.13	muutos, %	31.12.13
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset <sup>1)</sup>	126,0	318,9	-60,5	212,4
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0		0,0
Annetut investointisitoumukset	0,7	51,2	-98,7	14,0
Tonttien ostositoumukset	157,5	122,7	28,3	157,8

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

Vastuu johdannaissopimuksista	6/2014		6/2013		12/2013	
(milj. euroa)	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
Suojauslaskennan ulkopuoliset	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,4
Johdannaissopimusten nimellisarvot	6/2014		6/2013		12/2013	
Valuuttatermiinit	0,0		0,0		0,0	
Koronvaihtosopimukset	0,0		30,0		30,0	

Valuuttatermiinien käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.  
Avoimet valuuttatermiinit kohdistuvat rahoituksen kassavirran suojaamiseen.

## 2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Liikevaihto	143,1	138,5	171,6	170,0	179,4	158,4
Liikevoitto	4,9	4,4	4,6	6,9	13,7	1,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-1,5	-2,3	-1,0	-1,7	-0,4	-0,5
Voitto ennen veroja	3,4	2,2	3,6	5,2	13,3	0,7
Tulouttamaton tilauskanta <sup>1)</sup>	1 047,0	880,2	825,8	911,5	959,2	726,7
Uudet sopimukset	317,3	184,7	68,3	107,9	384,5	40,0
Tulos/osake, eur	0,05	0,01	0,01	0,06	0,35	-0,03
Oma pääoma/osake, eur <sup>1)</sup>	4,99	4,88	4,99	4,95	4,86	4,50
Osakkeen päätöskurssi, eur <sup>1)</sup>	4,13	3,76	4,05	4,41	3,28	3,36
Omavaraisuusaste, % <sup>1)</sup>	38,4	39,0	36,4	39,3	35,2	34,3
Korollinen nettovelka <sup>1)</sup>	252,7	225,3	215,8	227,1	245,0	277,7
Velkaantumisaste, % <sup>1)</sup>	113,4	103,0	97,1	102,8	112,5	135,6

1) kauden lopussa

Liikevaihto (milj. eur)	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Kotimaan liiketoiminta	131,0	124,4	155,8	155,0	128,9	135,0
- toimitilarakentamisen osuus	82,5	69,0	89,1	88,1	74,6	67,5
- asuntorakentamisen osuus	48,5	55,4	66,8	66,9	54,3	67,5
Kansainvälinen liiketoiminta	12,4	14,2	15,7	15,1	50,4	23,5
Muut toiminnot	5,4	4,9	3,8	2,9	3,0	3,3
Eliminoinnit	-5,7	-4,9	-3,8	-2,9	-3,0	-3,4
Konserni yhteensä	143,1	138,5	171,6	170,0	179,4	158,4

Liikevoitto (milj. eur)	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Kotimaan liiketoiminta	7,0	6,6	8,0	7,3	2,7	3,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,4	-0,6	-1,7	0,2	12,3	-0,8
Muut toiminnot	-1,8	-1,6	-1,7	-0,6	-1,3	-1,4
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	4,9	4,4	4,6	6,9	13,7	1,2

Liikevoitto (%)	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Kotimaan liiketoiminta	5,4	5,3	5,1	4,7	2,1	2,5
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,9	-4,0	-10,7	1,1	24,5	-3,6
Konserni yhteensä	3,4	3,2	2,7	4,0	7,6	0,8

Tilaukanta (milj. euroa)	30.6.14	31.3.14	31.12.13	30.9.13	30.6.13	31.3.13
Kotimaan liiketoiminta	920,0	721,5	645,8	727,8	771,6	686,9
- toimitilarakentamisen osuus	633,1	477,2	392,8	451,1	458,7	389,9
- asuntorakentamisen osuus	286,9	244,2	253,0	276,6	312,9	296,9
Kansainvälinen liiketoiminta	126,9	158,8	180,1	183,7	187,6	39,8
Konserni yhteensä	1 047,0	880,2	825,8	911,5	959,2	726,7
- josta myyty osuus	873	698	618	704	746	532
- josta myymätön osuus	174	182	208	207	213	194

## Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

(milj. euroa)	30.6.14	31.3.14	31.12.13	30.9.13	30.6.13	31.3.13
Urakat ja neuvottelu-urakat	179	130	122	119	121	120
Rakenteilla, myyty tuotanto	14	13	14	31	52	56
Rakenteilla myymätön tuotanto	26	27	60	87	117	99
Valmis myymätön tuotanto	68	74	57	40	24	21
Asuntorakentaminen yhteensä	287	244	253	277	313	297

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.6.14	31.3.14	31.12.13	30.9.13	30.6.13	31.3.13
Kotimaan liiketoiminta	303,1	275,3	274,8	286,5	291,2	292,7
Kansainvälinen liiketoiminta	192,8	181,7	177,9	171,7	179,0	195,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-3,6	10,7	75,4	8,7	40,6	10,5
Konserni yhteensä	492,3	467,7	528,0	466,9	510,9	498,6

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Asuntomyynti yhteensä	288	160	117	183	178	223
- omaperusteinen tuotanto	29	72	29	69	64	135
- sijoittajamyyn <sup>2)</sup>	259	88	88	114	114	88
<b>Omaperusteinen tuotanto</b>						
- asuntoaloitukset	0	22	0	25	142	35
- valmistuneet	0	100	151	175	109	104
- valmiit myymättömät	173	198	182	128	89	75
<b>Rakenteilla yhteensä<sup>1)</sup></b>	<b>1 638</b>	<b>1 185</b>	<b>1 054</b>	<b>1 398</b>	<b>1 525</b>	<b>1 633</b>
- urakat <sup>1)</sup>	649	455	334	550	560	795
- sijoittajamyyn <sup>1)2)</sup>	818	559	471	448	415	321
- omaperusteinen tuotanto <sup>1)</sup>	171	171	249	400	550	517
- josta myydyt <sup>1)</sup>	63	59	71	139	206	237
- josta myymättömät <sup>1)</sup>	108	112	178	261	344	280

 1) kauden lopussa 2) sijoittajamyyn<sup>1)</sup>, neuvottelu-urakoina

## 3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	30.6.14	30.6.13	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.13
Kotimaan liiketoiminta	419,7	429,7	-10,0	-2,3	383,2
Kansainvälinen liiketoiminta	218,6	203,2	15,4	7,6	209,1
Muut toiminnot	365,3	307,4	58,0	18,9	389,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-366,7	-262,9	-103,8		-319,0
Konserni yhteensä	636,9	677,4	-40,4	-6,0	663,0
Velat (milj. eur)	30.6.14	30.6.13	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.13
Kotimaan liiketoiminta	273,1	374,3	-101,2	-27,0	326,7
Kansainvälinen liiketoiminta	149,6	198,8	-49,2	-24,8	199,0
Muut toiminnot	187,7	122,2	65,5	53,6	207,0
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-196,4	-235,8	39,4		-291,9
Konserni yhteensä	414,0	459,5	-45,5	-9,9	440,8
Sijoitettu pääoma (milj. eur)	30.6.14	30.6.13	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.13
Kotimaan liiketoiminta	303,1	291,2	11,9	4,1	274,8
Kansainvälinen liiketoiminta	192,8	179,0	13,8	7,7	177,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-3,6	40,6	-44,3	-108,9	75,4
Konserni yhteensä	492,3	510,9	-18,5	-3,6	528,0
Sijoitetun pääoman tuotto %	1-6/14	1-6/13	1-12/13		
Kotimaan liiketoiminta	9,3	4,5	7,3		
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,9	13,8	6,3		
Konserni yhteensä	3,7	6,6	5,4		
Vaihto-omaisuus (milj. eur)	30.6.14	30.6.13	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.13
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	167,7	162,5	5,2		151,3
Kotimaan liiketoiminta	97,5	91,7	5,8		83,1
Kansainvälinen liiketoiminta	70,2	70,8	-0,6		68,2
Keskeneräiset työt	77,8	124,8	-47,0		92,1
Kotimaan liiketoiminta	74,0	123,3	-49,3		87,8
Kansainvälinen liiketoiminta	3,8	1,5	2,3		4,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	129,3	90,0	39,3		114,8
Kotimaan liiketoiminta	128,1	86,4	41,6		112,9
Kansainvälinen liiketoiminta	1,2	3,5	-2,3		1,9
Muu vaihto-omaisuus	81,3	57,8	23,6		67,2
Kotimaan liiketoiminta	9,8	8,0	1,8		8,4
Kansainvälinen liiketoiminta	71,5	49,7	21,8		58,9
Vaihto-omaisuus yhteensä	456,1	435,0	21,1		425,4
Kotimaan liiketoiminta	309,4	309,5	-0,1		292,2
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	3,6	1,9	1,7		2,6
Kansainvälinen liiketoiminta	146,7	125,5	21,1		133,2
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	67,5	47,6	19,9		57,9

Lähipiiritapahtumat (milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
30.6.2014					
Johto ja hallitus	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,5	0,0	3,1	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	24,4	0,0	17,5	4,4
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,4	24,9	0,0	20,6	4,4
30.6.2013					
Johto ja hallitus	1,5	2,2	0,0	0,2	0,0
Yhteisyritykset	0,0	33,9	0,0	1,1	5,3
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,1	0,0	31,4	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,5	36,2	0,0	32,7	5,3
31.12.2013					
Johto ja hallitus	2,6	3,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	57,8	0,1	5,6	0,1
Osakkuusyhtiöt	0,0	7,8	0,0	15,9	3,6
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,6	68,7	0,1	21,5	3,7