

SRV:N TILAUSKANNAN KASVU JATKUI VAHVANA - SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2011

Katsauskausi 1.1.–31.3.2011 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 132,6 milj. euroa (93,8 Me 1-3/2010), muutos + 41,3 %
- Liikevoitto oli 1,0 milj. euroa (1,6 Me), muutos – 35,4 %
- Tulos ennen veroja oli 1,7 milj. euroa (0,2 Me)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 702,2 milj. euroa (530,0 Me), muutos + 32,5 %
- Uudet sopimukset 220,2 milj. euroa (140,6 Me), muutos + 56,6 %
- Omavaraisuusaste oli 33,2 prosenttia (37,0 %)
- Tulos per osake oli 0,05 euroa (-0,01 eur)

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

Toimitusjohtaja Jukka Hienonen tuloksesta:

Taantuman jälkeinen asuntorakentaminen on lähtenyt Suomessa reippaasti liikkeelle. SRV on mennyt rohkeasti mukaan tarjolla oleviin hankkeisiin. Kasvaneen omaperusteisen asuntorakentamisen lisäksi rakennamme urakkana myös merkittävän osan pääkaupunkiseudun vuokra-asuntotuotannosta. Tuotannossa olevien asuntojen määrä oli huhtikuun lopussa jo yli 2 000.

Toimitilamarkkina on sen sijaan herännyt asuntomarkkinaa selvästi verkkaisemmin. Merkittävistä omaperusteisista hankkeista meillä on käynnissä ainoastaan Derby Business Park -hanke Espoon Perkkäälle. Samaan yhteyteen rakennamme myös Siemens-yhtiön Suomen-pääkonttoria. Sen lisäksi meillä on logistiikkahankkeita pääkaupunkiseudulla sekä kaupan alan urakoita eri puolilla Suomea.

Urakkapohjaisen rakentamisen osuuden kasvu tuotannostamme on alentanut suhteellista kannattavuuttamme liikevaihdon merkittävästä kasvusta huolimatta.

Kansainvälisessä liiketoiminnassa on saatu aikaan joitain päänavauksia. Merkittävimpänä hankkeena on alkuvuonna käynnistynyt Pearl Plaza -kauppakeskuksen rakentaminen Pietarissa. Tavoitteenamme on saada Venäjällä käyntiin pitkään paikallaan polkeneita hankkeita, joihin sitoutuu merkittävä osuus SRV:n pääomista.

Olemme kehittäneet konsernirakennettamme. Vuoden alussa yhdistimme asunto- ja toimitilaliiketoiminnat sekä alueliiketoiminnat. Yhtenäisempi rakenne tuo selviä synergiaetuja, kun voimme hyödyntää asunto- ja toimitilarakentamisen parhaat käytännöt ja resurssit eri hankkeissa.

Ensimmäisen neljänneksen kannattavuus ei ole ambitiotasomme mukainen. Rakenteilla olevien, tulouttamattomien hankkeiden sekä uusien tilausten kasvanut määrä luo hyvän pohjan tulevalle kehitykselle, mikä merkitsee tuottojen painottumista vuoden jälkipuoliskolle ja erityisesti viimeiselle vuosineljännekselle.

Pidemmän aikavälin suurista kehityshankkeista olemme saaneet alkuvuonna edistettyä Kalasatamakeskuksen ja Keilaniemen hankkeita. Molemmat hankkeet tulevat olemaan alkaneen vuosikymmenen keskeisiä kohteita, joilla tulee olemaan merkittävä rooli SRV:n ansainnassa.

Markkinat ja yleiskatsaus

SRV:n liikevaihdon ja tilauskannan kehitys jatkui myönteisesti alkuvuoden aikana. SRV:n uusien sopimusten määrä kasvoi 56,6 prosenttia ja tilauskanta nousi SRV:n historian korkeimmaksi. Keskeisistä kansainvälisistä hankkeista Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskuksen toteutuminen varmistui tammikuussa, kun kohteen investointipäätös ja 100 milj. euron urakkasopimus SRV:n kanssa allekirjoitettiin tammikuussa.

Kotimaan toimitilarakentamisen markkina ei ole lähtenyt vielä nousuun ja kilpailu uusista tilauksista on tiukkaa. SRV:llä toimitilarakentamisen volyyymi on säilynyt hyvällä tasolla, mutta kannattavuuteen kohdistuu kuitenkin paineita, sillä yhtiön tilauskanta perustuu heikompikatteiseen urakointiin. Lisäksi rakentamisen kustannukset ovat nousseet. Kannattavuuden parantamiseksi pyrkimyksenä on siirtää painotusta omaan hankekehitykseen.

Kotimaan asuntorakentamisen markkinan kehitys on jatkunut myönteisenä. SRV on keskittynyt aiempaan selvemmin sekä vuokra-asunto- että omistusasuntotuotantoon. SRV:n rakenteilla olevan asuntotuotannon määrä kasvoi 1 956 asuntoon. Näistä 65 prosenttia on vuokra- ja asunto-oikeusasuntoja. Tuotannosta on 84 prosenttia jo myyty. Rakenteilla oleva omaperusteinen asuntotuotanto kasvoi 660 asuntoon, minkä lisäksi päätökset 272 asunnon lisäaloituksista on jo tehty. SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 237 asuntoa (163 asuntoa 1-3/2010).

Venäjän rahoitus- ja kiinteistömarkkinat ovat vähitellen elpymässä. SRV hakee kasvua jatkamalla keskeisten hankkeidensa kehittämisen lisäksi panostamalla VTB:n ja Asmoren kiinteistörahaston ensimmäisten sijoituskohteiden valmisteluun.

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle 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 uusimpana Kalasataman kehityshanke Helsingissä.

SRV:n vakavaraisuus ja rahoitusasema ovat säilyneet hyvänä ja tukevat SRV:n innovatiivisen hankekehitysosaamisen hyödyntämistä.

| Konsernin avainluvut (milj. eur) | IFRS 1-3/ 2011 | IFRS 1-3/ 2010 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 1-12/ 2010 |
|--|---|-----------------------------|-----------------|--------------|--|
| Liikevaihto | 132,6 | 93,8 | 38,8 | 41,3 | 484,2 |
| Liikevoitto | 1,0 | 1,6 | -0,6 | -35,4 | 12,5 |
| Rahoitustuotot ja -kulut, yht. | 0,7 | -1,4 | 2,1 | | -4,5 |
| Tulos ennen veroja | 1,7 | 0,2 | 1,5 | 960,9 | 7,9 |
| Tulouttamaton tilauskanta | 702,2 | 530,0 | 172,1 | 32,5 | 594,5 |
| Uudet sopimukset | 220,2 | 140,6 | 79,6 | 56,6 | 559,9 |
| Liikevoitto, % | 0,8 | 1,7 | | | 2,6 |
| Katsauskauden voitto, % | 0,8 | -0,7 | | | 1,1 |
| Omavaraisuusaste, % | 33,2 | 37,0 | | | 35,2 |
| Korollinen nettovelka | 246,4 | 199,8 | | | 222,8 |
| Velkaantumisaste, % | 159,1 | 132,3 | | | 141,7 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾ | 2,5 | 2,5 | | | 4,1 |
| Oman pääoman tuotto, % ¹⁾ | 2,9 | -1,7 | | | 3,2 |
| Tulos per osake, eur | 0,05 | -0,01 | | | 0,19 |
| Omapääoma per osake, eur | 4,49 | 4,36 | | | 4,56 |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl | 33,9 | 34,0 | | -0,1 | 33,9 |

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Konsernin liikevaihto kasvoi erityisesti kotimaan asuntorakentamisen volyymin suotuisan kehityksen takia. Liikevoiton laskuun vaikutti toimitilarakentamisen kannattavuustason heikentyminen tilauskannan katetason laskun ja rakentamisen kustannusten nousun takia sekä kansainvälisen liiketoiminnan tappiollisuus. Konsernin tulos ennen veroja parani rahoituseriin sisältyvien korkojohdannaisopimusten kurssivoittojen, valuuttakurssivoittojen ja osakkuusyrityksistä saatujen rahoitustuottojen takia. Konsernin tilauskanta nousi kansainvälisen ja kotimaan asuntorakentamisen tilauskannan kasvun takia.

Liiketoimintojen avainluvut

| Liikevaihto (milj. eur) | IFRS 1-3/ 2011 | IFRS 1-3/ 2010 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 1-12/ 2010 |
|-----------------------------------|---|-----------------------------|-----------------|--------------|--|
| Kotimaan liiketoiminta | 123,9 | 93,0 | 31,0 | 33,3 | 462,3 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 8,4 | 0,7 | 7,6 | 1018,3 | 21,7 |
| Muut toiminnot | 3,3 | 2,5 | 0,7 | 28,8 | 10,3 |
| Eliminoinnit | -3,0 | -2,5 | -0,5 | | -10,2 |
| Konserni yhteensä | 132,6 | 93,8 | 38,8 | 41,3 | 484,2 |

| Liikevoitto (milj. eur) | IFRS 1-3/ 2011 | IFRS 1-3/ 2010 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 1-12/ 2010 |
|-----------------------------------|---|----------------------|-----------------|--------------|--|
| Kotimaan liiketoiminta | 4,4 | 6,7 | -2,4 | -35,1 | 26,4 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | -2,4 | -3,9 | 1,5 | | -8,0 |
| Muut toiminnot | -1,0 | -1,2 | 0,2 | | -5,9 |
| Eliminoinnit | 0,0 | -0,1 | 0,1 | | 0,0 |
| Konserni yhteensä | 1,0 | 1,6 | -0,6 | -35,4 | 12,5 |

| Liikevoitto (%) | IFRS 1-3/2011 | IFRS 1-3/2010 | IFRS 1-12/2010 |
|------------------------------|--------------------------------|------------------|---------------------------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 3,5 | 7,2 | 5,7 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | -28,4 | -517,7 | -37,1 |
| Konserni yhteensä | 0,8 | 1,7 | 2,6 |

| Tilaukanta (milj. eur) | IFRS 3/2011 | IFRS 3/2010 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 12/2010 |
|----------------------------------|------------------------------|----------------|-----------------|--------------|-------------------------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 589,8 | 506,1 | 83,7 | 16,5 | 574,5 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 112,4 | 24,0 | 88,5 | 369,2 | 20,0 |
| Konserni yhteensä | 702,2 | 530,0 | 172,1 | 32,5 | 594,5 |
| - josta myyty osuus | 569 | 389 | 180 | 46,2 | 442 |
| - josta myymätön osuus | 133 | 141 | -8 | -5,6 | 153 |

Liiketoimintojen tuloskehitys

| Kotimaan liiketoiminta (milj. eur) | IFRS 1-3/ 2011 | IFRS 1-3/ 2010 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 1-12/ 2010 |
|--|---|----------------------|-----------------|--------------|--|
| Liikevaihto | 123,9 | 93,0 | 31,0 | 33,3 | 462,3 |
| - toimitilarakentamisen osuus | 75,3 | 68,9 | 6,4 | 9,3 | 353,2 |
| - asuntorakentamisen osuus | 48,8 | 24,1 | 24,6 | 102,2 | 109,4 |
| Liikevoitto | 4,4 | 6,7 | -2,4 | -35,1 | 26,4 |
| Liikevoitto, % | 3,5 | 7,2 | | | 5,7 |
| Tilaukanta | 589,8 | 506,1 | 83,7 | 16,5 | 574,5 |
| - toimitilarakentamisen osuus | 277,7 | 365,9 | -88,1 | -24,1 | 271,6 |
| - asuntorakentamisen osuus | 312,0 | 140,2 | 171,8 | 122,5 | 302,9 |

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

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 123,9 milj. euroa (93,0 Me) ja sen osuus oli 94 prosenttia konsernin liikevaihdosta (99%). Liikevoitto oli 4,4 milj. euroa (6,7 Me) ja liikevoittoprosentti 3,5 prosenttia (7,2 %). Liikevoiton laskuun vaikutti toimitilarakentamisen kannattavuustason heikentyminen tilaukannan urakointipainotteisuuden ja katetason laskun sekä rakennuskustannusten nousun takia. Tilaukanta kasvoi 16,5 prosenttia ja oli 589,8 milj. euroa (506,1 Me).

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 75,3 milj. euroa (68,9 Me). Tilauskanta oli 277,7 milj. euroa (365,9 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Katsauskauden aikana valmistuivat mm. Messukeskuksen pysäköintilaitoksen korotuksen rakennustyöt Suomen Messuille Pasilassa Helsingissä, Sähkötalon muutostyöt Helsingin Kampissa, Euroopan Unionin kemikaaliviraston ECHA:n liiketilan muutostyöt Helsingin keskustassa sekä Jyväskylän Forum- kauppakeskuksen saneeraustyöt Cityconille.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia yhteensä 48,6 Me:n arvosta. SRV ja Länsimetro Oy allekirjoittivat maaliskuussa Länsimetron rakentamiseen liittyvän Otaniemen louhintaurakan sopimuksen. Urakka käsittää kahden noin 1,6 kilometrin pituisen rinnakkaisen metrotunnelin sekä kahden pystykuilun louhintatyöt sekä asemahallin ja raiteenvaihtohallin rakennustyöt. Otaniemen työt valmistuvat syyskuussa 2013.

Katsauskauden aikana solmittiin myös mm. sopimus Helsingin yliopiston kanssa Viikin laboratoriorakennuksen peruskorjauksesta, sopimus Kauppakeskus Zeppelinin laajennustöiden toteutuksesta Kempeleelle, sopimus sairaalakoulun uudisrakennuksen rakentamisesta Jyväskylään sekä aikaisemmin allekirjoitetun perustusurakan jatkoksi sopimus Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kanssa TYKS:n välinevaraston rakentamisesta Turkuun.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 48,8 milj. euroa (24,1 Me). Tilauskanta kasvoi 123 prosenttia ja oli 312,0 milj. euroa (140,2 Me). SRV kasvattanut merkittävästi asuntotuotantoaan ja katsauskauden päättyessä SRV:llä oli rakenteilla yhteensä 1 956 asuntoa. Rakenteilla olevasta tuotannosta 84 % oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia asuntokohteiden rakentamisesta yhteensä 37,6 Me:n arvosta. TA Asumisoikeus Oy:n kanssa solmittiin urakkasopimukset yhteensä neljän kohteen ja 182 asumisoikeusasunnon rakentamisesta Espoon Vanttilassa ja Saunalahdessa. YH-Länsi Oy:n kanssa tehtiin sopimukset Pirkanmaalla 42 asunnon rakentamisesta Kangasalle ja 31 asunnon rakentamisesta Ylöjärvelle. Pirkanmaan kohteet toteutetaan SRV:n aiemmin omistamille tonteille. Joesuussa Avain Rakennuttajille rakennetaan 17 asumisoikeusasuntoa.

SRV aloitti katsauskauden aikana yhteensä 122 omaperusteisen asunnon rakentamisen. Espoon Saunalahteen rakennetaan 18 korkealuokkaista pientaloa Espoon Kaislaan. Lahden keskustassa 29 kerrostaloasuntoa rakennetaan Lahden Alfred:in, Kaarinan keskustassa 26 kerrostaloasuntoa rakennetaan Kaarinan Klarinettiin ja Ylöjärven keskustassa 23 asuntoa rakennetaan Ylöjärven Kultasiipeen. Lisäksi Saarijärven keskustassa rakennetaan 26 asunnon kerrostalo Saarijärven Kimallus. Katsauskauden aikana aloitettujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätökset yhteensä 221 asunnon rakentamisesta pääkaupunkiseudulle ja 51 asunnon rakentamisesta Pirkanmaalle.

Omaperusteisista asuntokohteista myytiin katsauskauden aikana 147 (95) asuntoa. Kauden lopussa rakenteilla oli 660 (247) asuntoa, joista 310 (169) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 86 (138), joista 12 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 67 (16) omaperusteista asuntoa, kun ensimmäiset kaksi neljästä Vantaan Martinlaaksoon rakennettavasta kerrostalosta valmistuivat.

| Asuntotuotanto Suomessa | 1-3/ 2011 | 1-3/ 2010 | muutos, kpl | 1-12/ 2010 |
|---|----------------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Omaperusteinen tuotanto | | | | |
| Asuntoaloitukset | 122 | 0 | 122 | 543 |
| Myydyt asunnot | 147 | 95 | 52 | 524 |
| Valmistuneet | 67 | 16 | 51 | 201 |
| Valmiit myymättömät ¹⁾ | 86 | 138 | -52 | 137 |
| Rakenteilla yhteensä ¹⁾ | 1 956 | 950 | 1 006 | 1 629 |
| - neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾ | 1 296 | 703 | 593 | 1 024 |
| - omaperusteiset kohteet ¹⁾ | 660 | 247 | 413 | 605 |
| - joista myymättä ¹⁾ | 310 | 169 | 141 | 284 |

1) kauden lopussa

Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että vuoden 2011 toisen vuosineljänneksen aikana valmistuu 34 asuntoa ja koko vuoden 2011 aikana yhteensä 508 omaperusteista asuntoa.

SRV jatkoi osallistumistaan Low2No-hankkeeseen, jonka tavoitteena kehittää ja toteuttaa matalahiili- tai hiiletön kestävän kaupunkiympäristön rakentamisen ratkaisu energian käytön minimoimiseksi. Osin Tekesin rahoittamaan hankkeeseen osallistuvat SRV:n lisäksi Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra ja VVO Yhtymä Oyj sekä kansainvälinen suunnitteluryhmä, joka valittiin vuonna 2009 järjestetyn kestävän rakentamisen kilpailun perusteella. Helsingin kaupunki on varannut Jätkäsaaresta Sitralle, SRV:lle ja VVO:lle korttelin, joka rakennetaan Low2No-konseptin mukaisesti. Korttelin asunnot ja toimitilat suunnitellaan innovatiivista ympäristö-, tila- ja palvelusuunnittelua hyödyntäen toteutettaviksi monikäyttöympäristönä vastaamaan muuttuvia työskentely- ja elämäntapoja.

| Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur) | IFRS 1-3/ 2011 | IFRS 1-3/ 2010 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 1-12/ 2010 |
|--|-------------------------------|----------------------|-----------------|--------------|--------------------------------|
| Liikevaihto | 8,4 | 0,7 | 7,6 | 1018,3 | 21,7 |
| Liikevoitto | -2,4 | -3,9 | 1,5 | | -8,0 |
| Liikevoitto, % | -28,4 | -517,7 | | | -37,1 |
| Tilaukanta | 112,4 | 24,0 | 88,5 | 369,2 | 19,2 |

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 8,4 milj. euroa (0,7 Me) ja sen osuus oli 6 prosenttia konsernin liikevaihdosta (1%). Liikevoitto oli -2,4 milj. euroa (-3,9 Me). Tilaukanta oli 112,4 milj. euroa (24,0 Me).

Venäjä

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama OOO Pearl Plaza teki tammikuussa Pietariin rakennettavan kauppakeskushankkeen ensimmäistä vaihetta koskevan investointipäätöksen. Investoinnin arvo on noin 130 milj. euroa ja kohteen rahoitus tulee pääosin Kiinasta. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia. SRV sijoittaa arviolta noin 20 miljoonaa euroa ensimmäisen vaiheen toteutukseen. Samalla SRV allekirjoitti noin 100 m€ suuruisen projektinjohtourakkasopimuksen 87 000 m² kauppakeskuksen suunnittelusta ja rakentamisesta. Kauppakeskus valmistuu keväällä 2013. Ensimmäinen ankkurivuokralaissopimus allekirjoitettiin SOK:n kanssa 7 600 m² hypermarkettilojen vuokraamisesta Prismalle. Kohteen rakennuslupasuunnittelu käynnistyi välittömästi ja kohteen rakentamisen valmistelutyöt käynnistyvät tämän kevään aikana.

Pietarissa SRV jatkoi Septem City projektin kehittämistä, joka käsittää 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen Ohtan alueella. 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 käynnistetty. SRV on sijoittanut noin 51,8 milj. euroa maa-alueiden ja kiinteistöjen hankintaan. SRV:n lisäsijoitusten määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 8 milj. euroa. SRV omistaa tällä hetkellä hankkeesta 87,5 prosenttia, mutta omistus tulee laskemaan 77,5 prosenttiin, kun yhteistyösopimuksen mukaisesti kaikki omistuserjestelyt on saatu päätökseen.

Pietarin Eurograd -logistiikka-alueen kehittämistä jatkettiin. 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.

Kauden aikana panostettiin VTBC-Ashmore Real Estate Partners I:n Moskovan alueella sijaitsevien sijoituskohteiden tutkimiseen ja selvittelyyn. 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 tehtävänään mm. sijoituskohteiden identifiointi ja rahoituksen järjestäminen hankkeisiin. SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana ja arvioi saavansa rahaston kautta projektinjohtourakoita vähintään 200 milj. euron arvosta. Rahasto tutkii parhaillaan ensisijaisesti Elite asuntokohteita sekä ydinkeskustan toimisto-, liiketila- ja hotellikohteita Moskovasta.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin tiloista on vuokrattu yli 92 prosenttia ja loppujen tilojen osalta on käynnissä useita vuokralaisneuvotteluita. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella sekä projektinjohtourakoitsijana.

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 jatkuivat vanhan Aeroport-hotellin saneeraustyöt ja Pietarissa Pulkovskajan hotellin 200 huoneen saneeraustyöt. Kauden aikana allekirjoitettiin uusi sopimus Pietarissa sijaitsevan Pribaltiskaya hotellin Aquaparkin saneeraustöistä. Kaikki kolme hotellia kuuluvat Wenaas Groupin omistukseen ja ovat jatkoa jo vuonna 2007 alkaneelle yhteistyölle.

Viipurin Papulan asuntokohteesta myytiin kauden aikana neljä asuntoa. Kohteesta on myyty yhteensä 21 asuntoa ja kauden lopussa oli myymättä 17 asuntoa.

Baltia

Baltian liiketoimintavolyymi oli vähäinen. Virossa myytiin kauden aikana 2 asuntoa (4), Kauden lopussa valmiita asuntoja oli myymättä 15 (27).

Latviassa oli käynnissä kansainvälisen koulun rakentaminen International School of Latvian kanssa solmitun urakkasopimuksen mukaisesti.

| Muut toiminnot (milj. eur) | IFRS 1-3/ 2011 | IFRS 1-3/ 2010 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 1-12/ 2010 |
|--------------------------------------|---|----------------------|-----------------|--------------|--|
| Liikevaihto | 3,3 | 2,5 | 0,7 | 28,8 | 10,3 |
| Liikevoitto | -1,0 | -1,2 | 0,2 | | -5,9 |

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 3,3 milj. euroa (2,5 Me) ja liikevoitto - 1,0 milj. euroa (-1,2 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton myönteiseen kehitykseen vaikutti toimintavolyymien kasvu.

Konsernin hankekehitys

SRV:n ehdotus Helsingin Kalasataman keskuksen toteuttamiseksi eteni. Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan on tehnyt esityksen kaupunginhallitukselle SRV:n valitsemiseksi kohteen toteutuksesta järjestetyn kilpailun voittajaksi. Lopullisen päätöksen tekee kaupunginvaltuusto arviolta toukokuussa. SRV:n suunnitelman mukaan Kalasataman keskuksen kokonaiskerrosala on yhteensä 176 000 m² jakautuen asunto- (86.000 m²), liike- ja palvelu-(55.000 m²), toimisto- (14.000 m²) ja hotellitiloihin (10.000 m²). Kaupungille toteutetaan noin 11.000 m² sosiaali- ja terveyskeskus.

SRV:n suunnitteleminen Espoon Keilaniemen asuntotornien asemakaavaehdotus oli Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä huhtikuussa. Kaavaehdotus on nähtävillä touko- kesäkuun ajan. Kohteeseen on suunniteltu rakennettavaksi noin 72.000 m² asuntoja sekä 9.000 m² toimistotiloja.

SRV:n kehittää aluekehityshanketta Niittykummun tulevan metroaseman yhteyteen yhteistyössä Varman ja Saton kanssa. Espoon kaupunki myönsi suunnitteluvarauksen kesäkuussa 2010. Alueelle toteutetaan pääosin asuntorakentamista sekä ostoskeskus. Kehitysalueen tämän hetkinen koko on noin 140.000 m², josta kaupungin alueita koskevan suunnitteluvarauksen osuus on noin 80.000 m², josta SRV:n osuus on 1/3. Osana kehityshanketta SRV on hankkinut Niittytorin kauppakeskuksen. Alueelle tullaan kaavoittamaan asuntorakennusoikeutta noin 15.000 m². Alueen kaavaluonnos on esitelty kiinteistölautakunnalle ja tulee lautakunnan käsittelyyn toukokuussa.

SRV on aloittanut työt Espoon Perkkään alueelle rakennettavalle toimitalokokonaisuudelle Derby Business Parkissa. Kohteeseen rakennetaan kolme toimistotaloa (20 000 m²), joihin sijoittuu mm. Siemensin Suomen-toimintojen pääkonttorin lisäksi SRV:n pääkonttori. Hankkeen osana kehitetään asuntorakentamiseen soveltuvaksi Siemensin entistä pääkonttorikiinteistöä, jonka osti SRV:n, SATO Oyj ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen yhteisyhtiö. Aluetta koskeva asemakaavamuutos on vireillä tavoitteena kaavoittaa alueelle asuntokerrosalaa noin 110 000 – 120 000 kerrosneliometriä. Kaavaehdotus tulee kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn arviolta syksyllä 2011.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -18,0 milj. euroa (-7,1 Me 1-3/2010). Rahavirran heikkenemiseen katsauskaudella vaikutti vaihto-omaisuuden määrän kasvu. Konsernin vaihto-omaisuus oli 330,6 milj. euroa (290,0 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 191,4 milj. euroa (165,9 me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 410,6 milj. euroa (357,5 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 132,1 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 9,4 milj. euroa, toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien määrä 101,7 milj. euroa ja RS-kohteiden yhtiölainojen nostovalmismäärä 29,4 milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 246,4 milj. euroa 31.3.2011 (199,8 Me). Nettorahoitustuotot olivat 0,7 milj. euroa (nettorahoituskulut 1,4 Me). Rahoitustuottojen kasvuun vaikutti korkojohdannaisopimusten kurssivoitot, valuuttakurssivoitot sekä rahoitustuotot osakkuusyrittäksistä.

SRV:n rakenteilla oleviin RS-järjestelmän mukaisiin omaperusteisiin kohteisiin, mukaan lukien valmiit myymättömät kohteet, on sitoutunut asuntotuotannossa Suomessa 81,4 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden valmiiksi rakentamiseen sitoutuu vielä 71,7 milj. euroa. RS-kohteiden yhtiölainojen nostamaton määrä oli yhteensä 85,0 milj. euroa. Omaperusteisiin toimitilakohteisiin Suomessa on sitoutunut 25,7 milj. euroa. Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 38,4 milj. euroa, josta 1,0 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 2,1 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 38,8 milj. euroa Etmian toimistoprojektissa.

Omavaraisuusaste oli 33,2 prosenttia (37,0 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti Nordea Bank Ab:n kanssa tehty 8,5 milj. euron määräinen johdannaisopimus 1 909 483 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeesta, jotka rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin ja vaihto-omaisuuden kasvu. Konsernin oma pääoma oli 152,6 milj. euroa (147,5 Me 31.3.2010). Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,5 prosenttia (2,5 %) ja oman pääoman tuotto 2,9 prosenttia (-1,7 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 1,5 milj. euroa (0,5 Me) ja ne olivat pääosin kone- ja laiteinvestointeja.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasuoritteet ja kehityssopimukset

| Tonttivaranto 31.3.2011 | Toimitila- rakentaminen | Asunto- rakentaminen | Kansainvälinen liiketoiminta | Yhteensä |
|---|------------------------------------|---------------------------------|---|-----------------|
| Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritteet | | | | |
| Rakennusoikeus*, m ² | 229 000 | 262 000 | 861 000 | 1 352 000 |
| Kehityssopimukset | | | | |
| Rakennusoikeus*, m ² | 556 000 | 296 000 | 152 000 | 1 004 000 |

* 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 rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Kotimaan liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka- kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamiseen. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostaa SRV:n liiketoiminnot Venäjällä ja Baltiassa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

Muutokset konsernirakenteessa

SRV yhdisti toimitilaliiketoimintansa sekä asunto- ja alueliiketoimintansa 1.1.2011 alkaen. Kotimaan liiketoiminnasta vastaa SRV Rakennus Oy, johon SRV Asunnot Oy fuusioitui 31.3.2011.

Muutokset yhtiön johdossa

Taneli Hassinen aloitti 15.3.2011 alkaen konsernin viestintä- ja markkinointijohtajana ja johtoryhmän jäsenenä.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 788 (773) henkilöä, joista toimihenkilöitä 576 (534). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 45 (46) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 790 (786) henkilöä, joista emoyhtiössä 46 (45). Ulkomaan

tytäryhtiöissä työskenteli 140 (164) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 22 (20) työharjoittelijaa (työharjoittelijat ja opinnäytetyön tekijät).

| Henkilöstö segmenteittäin | 31.3.2011 | 31.3.2010 | Osuus konsernin henkilöstöstä 31.3.2011, % |
|------------------------------|-----------|-----------|--|
| Kotimaan liiketoiminta | 550 | 521 | 69,6 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 154 | 183 | 19,5 |
| Muut toiminnot | 86 | 82 | 10,9 |
| Konserni yhteensä | 790 | 786 | 100,0 |

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 17.2.2011 uudesta SRV Yhtiöt -konsernin avainhenkilöiden pitkäaikaisesta osakeperusteisen kannustinjärjestelmästä, jonka piirissä on noin 70 konsernin avainhenkilöä. Järjestelmä on voimassa vuosina 2011-2016 ja sen palkitsevuus on sidottu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvonnousuun. Järjestelmä toteutetaan osakepalkkio-oikeuksina, joiden arvo perustuu SRV:n osakkeen kurssikehitykseen. Palkkio-oikeuksia voidaan antaa avainhenkilöille yhteensä enintään 2 000 000 kappaletta.

Kannustinjärjestelmän perusteella avainhenkilöt ovat oikeutettuja saamaan SRV:n osakkeen kurssikehityksen perusteella lasketusta arvonnoususta puolet SRV:n osakkeina ja puolet rahana palkkiosta meneviä veroja varten. Saatuihin osakkeisiin liittyy luovutusrajoitus ja sitouttamisaika.

Järjestelmän perusteella on annettu 1 688 000 palkkio-oikeutta, joiden teoreettinen markkina-arvo oli 16.2.2011 noin 2,3 milj. euroa. Teoreettinen markkina-arvo on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 7,43 euroa, vertailukurssi 6,81 euroa, riskitön korko 2,5 %, ja volatilitteetti 33 prosenttia.

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden elpyminen on jatkunut hitaasti ja epävakaisesti. Euroopan keskuspankki on nostanut ohjaukorkoa 1,25 prosenttiin ja paineita koron nostolle on olemassa edelleen. Suomen talouden odotetaan kasvavan 3-4 prosenttia vuonna 2011. Tilanne kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla jatkuu edelleen haasteellisena, etenkin toimitilarakentamisessa.

Uudisrakentamisen kokonaismäärä on kasvanut selvästi vuoden takaiselta tasolta, mutta rakennuslupien kokonaismäärä on vähentynyt vuoden 2011 alussa. Rakennuskustannukset ovat nousussa.

Asuntomarkkinoilla kuluttajien vahva luottamus sekä toistaiseksi vielä matala korkotaso ovat pitäneet kysyntää hyvällä tasolla. Uusien omaperusteisten asuntojen aloituksia on tehty vilkkaasti vuoden alussa. Lyhyellä aikavälillä asuntomarkkinoihin voi vaikuttaa negatiivisesti huono työllisyyskehitys, korkojen nousu tai kriiseistä aiheutuva häiriö maailmantaloudessa. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa lisäävät mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistorakentamisessa uudet aloitukset pysyivät vähäisinä katsauskaudella. Varsinkin toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat korkealla tasolla ja rakentaminen hiljaista.

Korjausrakentaminen jatkaa edelleen hienoista kasvuaan kuluvana vuonna. Maa- ja vesirakennusalan näkymät ovat kohtuullisen hyvät pääkaupunkiseudulla johtuen useista käynnistyneistä julkisista infrahankkeista, mutta muualla tilanne on heikompi.

Baltian maiden talous on kääntynyt hienoiseen nousuun. Viron, Latvian ja Liettuan kokonaistuotannon on ennustettu kasvavan tänä vuonna noin 3–4 %. Rakentaminen ja kiinteistömarkkinat ovat vielä matalalla tasolla.

Venäjän markkinatilanne on edelleen haastava. Venäjän valtiontalous on korjaantunut öljyn hinnannousun myötä ja korkotaso on laskenut. Kulutuksen ennustetaan vilkastuvan. Inflaation kasvu sekä rahoituksen heikko saatavuus saattavat kuitenkin hidastaa talouden positiivista kehittymistä. Venäjän kokonaistuotannon odotetaan kuluvana vuonna kasvavan noin 5 %.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksella on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on elpymässä, mutta kiinteistöinvestointien kysyntä on säilynyt heikkona. Korot ovat matalalla tasolla, mutta paineita korkojen nostoon on olemassa. Taantumaa edeltäneeseen aikaan verrattuna pankkirahoituksen saatavuus on kireämpää ja lainamarginaalit ovat selvästi korkeammalla. Kansainvälinen finanssikriisi vaikeuttaa SRV:n asiakkaiden rahoitusta ja kiinteistömarkkinoiden toimivuutta. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja rahoituksen saannin vaikeus pitää kiinteistökauppojen määrää ja erityisesti suurten hankkeiden aloituksia alhaisella tasolla. SRV:n riski joutua sitomaan pääomia hankkeisiin aiottua pidempään on aikaisempaa korkeampi.

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. Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta. 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.

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 uutena toimintatapana edellyttää hallinnolta tehostettua tarkkuutta. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta. Rakentamiskustannukset ovat useissa materiaaleissa nousussa. Nopeasti kasvanut asuntorakentaminen on kiristänyt hankintojen saatavuutta

sopeutetuissa tuotantoketjuissa. SRV on osallisena muutamissa välimiesmenettelyissä ja oikeudenkäynneissä. SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen tulokseen.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, rahoitukseen, hankkeen kaupallistamiseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS -tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintamenoon. 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. Kansainvälisen rahoitusmarkkinan kriisi on heikentänyt olennaisesti kiinteistöhankeiden rahoituksen saatavuutta kiinteistöjen kehittämiseen ja kiinteistösijoituksiin sekä lykännyt hankkeiden aloituspäätöksiä.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2010 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin 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 2012 ja osin 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 2010 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 15.3.2011. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 25.3.2011. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuori, Timo Kokkila, Matti Mustaniemi ja Ilkka Salonen. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy.

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 2 400 000 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.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta maksua vastaan tai maksutta. Valtuutus sisältää oikeuden antaa uusia osakkeita tai luovuttaa yhtiön hallussa olevia omia osakkeita osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen osakeyhtiölaissa säädetyin ehdoin. Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 15.3.2011 Olli-Pekka Kallasvuon hallituksen varapuheenjohtajaksi, Matti Mustaniemen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi, Olli-Pekka Kallasvuon ja Timo Kokkilan tarkastusvaliokunnan jäseniksi, Arto Hiltusen ja Iikka 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 31.3.2011 yhteensä 6 029 osakkeenomistajaa.

Katsauskauden aikana SRV sai yhden liputusilmoituksen. Nordea Bank AB:n (publ) ilmoituksen mukaan sen omistusosuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä alitti 15.3.2011 tehdyn osakekaupan johdosta 1/20 ja Nordea Pankki Suomi Oyj:n omistusosuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä nousi yli 1/20. Lisäksi Nordea Pankki Suomi Oyj oli myynyt Nordea Bank AB:lle (publ) osakkeita koskevia termiinisopimuksia (1 909 483 osaketta), jotka erääntyvät 15.4.2011. Siten Nordea Bank AB:n (publ) omistusosuus SRV Yhtiöt Oyj:stä tulee nousemaan yli 1/20 ja Nordea Pankki Suomi Oyj:n osuus laskemaan alle 1/20. Nordea on tehnyt samasta osakemäärästä johdannaissopimuksen (total return swap) SRV Yhtiöt Oyj:n kanssa. Sopimuksen erääntyessä Nordean omistusosuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääomasta ja äänimäärästä tulee laskemaan alle 1/20.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 6,75 euroa (6,63 eur 31.12.2010). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 7,43 euroa ja alin 5,80 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli -1,9 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksin -2,3 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 229,3 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 2,3 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 15,5 milj. euroa.

SRV:llä oli katsauskauden päättyessä Nordea Suomi Oyj:n kanssa Total Return Swap - johdannaissopimus 1 909 483 yhtiön osakkeesta 4,45 euron osakekohtaiseen hintaan

(yhteensä 8,5 milj. euroa). Osakkeet rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin. Osakkeet myydään sopimuksen erääntyessä SRV Yhtiöt Oyj:lle tai sen määräämälle taholle.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 2 803 509 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordean kanssa tehty johdannaissopimus huomioiden (7,6 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 3.5.2011 konsernin hallussa oli johdannaissopimus huomioiden 1 254 533 osaketta (3,4 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Katsauskauden jälkeen SRV Yhtiöt Oyj vähensi omien osakkeidensa määrää katsauskauden jälkeisissä tapahtumissa tarkemmin kuvatulla tavalla. 3.5.2011 konsernin hallussa oli 701 700 omaa osakettaan, joka on 1,9 prosenttia yhtiön osakkeista (johdannaissopimuksen huomioiden 1 254 533 osaketta, 3,4 prosenttia yhtiön osakkeista).

Taloudelliset tavoitteet

Hallitus on asettanut SRV:n tavoitteeksi keskipitkällä aikavälillä yltää noin 15 prosentin keskimääräiseen vuotuisen koko konsernin liikevaihdon kasvuun ja yli 30 prosentin keskimääräiseen vuotuisen liikevaihdon kasvuun kansainvälisessä liiketoiminnassa. SRV:n tavoitteena on kasvattaa liikevoiton tasoa ja keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä saavuttaa 8 prosentin liikevoittomarginaali. Lisäksi yhtiön tavoitteena on ylläpitää yli 30 prosentin omavaraisuusastetta. Asetetut kannattavuustavoitteet edellyttävät omaperusteisten hankkeiden merkittävää lisäämistä.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen SRV Yhtiöt Oyj vähensi omien osakkeidensa määrää toteuttamalla suunnatun osakeannin 11.4.2011, jossa tarjottiin osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen merkittäväksi 1 500 000 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta 6,60 euron osakekohtaiseen hintaan. Järjestelyn toteutti Evli Pankki Oyj. Osakejärjestelyyn liittyen SRV hankki 11.4.2011 yhtiön vapaalla omalla pääomalla suunnatusti 1 356 650 yhtiön omaa osaketta osakekohtaiseen hintaan 4,45 euroa Nordea Bank Ab (publ.) -yhtiöltä toteuttamalla 5.1.2010 Nordean kanssa tekemänsä johdannaissopimuksen. Johdannaissopimus jatkuu 552 833 osakkeen osalta, jotka rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin ja myydään sopimuksen erääntyessä SRV Yhtiöt Oyj:lle tai sen määräämälle taholle. Toteutettu järjestely kasvatti SRV:n omaa pääomaa 9,9 milj. eurolla.

Näkymät vuodelle 2011

SRV toistaa vuoden 2011 näkymät. Vuoden 2011 liikevaihdon ja tuloksen ennen veroja arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason.

Espoo 3.5.2011

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/ 2011 | IFRS 1-3/ 2010 | IFRS 1-12/ 2010 |
|---|-------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Liikevaihto | milj. euroa | 132,6 | 93,8 | 484,2 |
| Liikevoitto | milj. euroa | 1,0 | 1,6 | 12,5 |
| Liikevoitto, % liikevaihdosta | % | 0,8 | 1,7 | 2,6 |
| Tulos ennen veroja | milj. euroa | 1,7 | 0,2 | 7,9 |
| Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta | % | 1,3 | 0,2 | 1,6 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos | milj. euroa | 1,6 | -0,4 | 6,4 |
| Oman pääoman tuotto ¹⁾ | % | 2,9 | -1,7 | 3,2 |
| Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾ | % | 2,5 | 2,5 | 4,1 |
| Sijoitettu pääoma | milj. euroa | 410,6 | 357,5 | 387,1 |
| Omavaraisuusaste | % | 33,2 | 37,0 | 35,2 |
| Korollinen nettovelka | milj. euroa | 246,4 | 199,8 | 222,8 |
| Velkaantumistas | % | 159,1 | 132,3 | 141,7 |
| Tilaukanta | milj. euroa | 702,2 | 530,0 | 594,5 |
| Uudet sopimukset | milj. euroa | 220,2 | 140,6 | 559,9 |
| Henkilöstö keskimäärin | | 788 | 773 | 794 |
| Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin | milj. euroa | 1,5 | 0,5 | 2,3 |
| Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta | % | 1,1 | 0,5 | 0,5 |
| Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos | euroa | 0,05 | -0,01 | 0,19 |
| Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma | euroa | 4,49 | 4,36 | 4,56 |
| Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko | euroa | 0,12 | 0,12 | 0,12 |
| Osinko tuloksesta | % | 240,0 | -1 200,0 | 63,2 |
| Efektiiivinen osinkotuotto | % | 1,8 | 1,9 | 1,8 |
| Hinta/voitto -suhde | | 135,0 | -641,0 | 34,9 |
| Osakkeen kurssikehitys | | | | |
| Kurssi kauden lopussa | euroa | 6,75 | 6,41 | 6,63 |
| Keskikurssi | euroa | 6,89 | 5,95 | 6,42 |
| Alin kurssi | euroa | 5,80 | 5,50 | 5,50 |
| Ylin kurssi | euroa | 7,43 | 6,55 | 7,14 |
| Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa | milj. euroa | 229,3 | 216,9 | 224,8 |
| Osakkeiden vaihdon kehitys | 1 000 | 2 265 | 5 837 | 12 114 |
| Osakkeiden vaihdon kehitys | % | 6,7 | 17,2 | 35,7 |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana | 1 000 | 33 930 | 33 964 | 33 923 |
| Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa | 1 000 | 33 965 | 33 843 | 33 901 |

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Tunnuslukujen laskentakaavat:

| | | | |
|---|---|-------|---|
| Velkaantumisaste, % | = | 100 x | $\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$ |
| Oman pääoman tuotto, % | = | 100 x | $\frac{\text{Voitto ennen veroja - verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$ |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % | = | 100 x | $\frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$ |
| Omavaraisuusaste, % | = | 100 x | $\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$ |
| Sijoitettu pääoma | = | | Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset |
| Korollinen nettovelka | = | | Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset |
| 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 x | $\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$ |
| Efektiivinen osinkotuotto, % | = | 100 x | $\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu kurssi kauden lopussa}}$ |
| 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. - 31.3.2011: taulukko-osa

LIITTEET

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

1. Osavuositiedot 1.1. - 31.3.2011

Osavuositiedot on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti ja esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. SRV on soveltanut osavuositiedon laatimisessa samoja laskentaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2010. 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.

SRV yhdistelee osakkuus- ja yhteisyritykset 1.1.2011 alkaen konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmää käyttäen. Vertailuluvut on laskettu vastaavasti. Konsernin tuloslaskelmaan on sisällytetty konsernin omistusosuutta vastaava osuus yhteisyrityksen tuloksesta. Vastaavasti taseessa on esitetty osakkeiden arvona osuus yhteisyritysten omista pääomista, mukaan lukien yhteisyrityksen hankinnasta aiheutunut liikearvo. Jos konsernin osuus yhteisyrityksen tappioista ylittää kirjanpitoarvon, ei kirjanpitoarvon ylittäviä tappioita yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut yhteisyritysten velvoitteiden täyttämiseen. Realisoitumattomat voitot konsernin ja yhteisyrityksen välillä on eliminoitu konsernin omistusosuuden mukaisesti.

Arvio uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen vaikutuksista:

SRV-konserni soveltaa raportoinnissaan 1.1.2010 alkaen IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset tulkintaohjetta. Tulkintaohje käsittelee omaperusteisten hankkeiden tuloutusta. Tulkintaohje määrittelee, milloin rakennushankkeen tuloutuksessa noudatetaan valmistusasteen mukaista tuloutusta ja milloin tuloutus tehdään luovutuksen perusteella. Ensisijaisesti tulkintaohjeen käyttöön otolla on vaikutusta SRV-konsernin omaperusteisten asuntohankkeiden tuloutukseen. Aikaisemman käytännön mukaisesti konserni tuloutti omaperusteiset asuntohankkeet valmistusasteen mukaisesti, mutta tulkintaohjeen mukaan tuloutus tapahtuu jatkossa pääosin hankkeen luovutuksen mukaan.

Tuloutuskäytännön muutos vaikuttaa SRV-konsernin tuloslaskelman ja taseen eriin, näihin perustuviin tunnuslukuihin sekä tilauskantaan. Muutos johtaa aiempaa suurempaan vaihteluun liikevaihto- ja tuloskehityksessä vuosineljännesten välillä, koska omaperusteisten hankkeiden tuloutuminen saattaa olla kiinni hankkeen valmistumishetkestä. Hankkeiden tuloutumisen lykkäytyminen johtaa taseen loppusumman kasvuun ja taseen perusteella laskettavien tunnuslukujen heikentymiseen.

SRV-konsernin sisäisessä johdon raportoinnissa seurataan uuden tulkintaohjeen mukaista tulosta ja konsernin segmenttiraportointi julkaistaan uusien laskentaperiaatteiden mukaisena.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2011 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 9 Rahoitusinstrumentit, osa 1. Koska EU ei ole hyväksynyt uutta standardia, sitä ei voi toistaiseksi soveltaa. IFRS 9:n mukaan uusi standardi tulisi voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavalta katsauskaudelta. Muutoksia tulee soveltaa takautuvasti. Aikaisempi soveltaminen sallitaan.
- Annual improvements 2010 (voimaan 1.1.2011). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2011 alkaen.

| Konsernin tuloslaskelma (milj. eur) | IFRS 1-3/ 2011 | IFRS 1-3/ 2010 | muutos, milj eur | muutos, % | IFRS 1-12/ 2010 | |
|--|---|-----------------------------|---------------------|---|--|------------------------------|
| Liikevaihto | 132,6 | 93,8 | 38,8 | 41,3 | 484,2 | |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 1,1 | 0,8 | 0,3 | 39,0 | 3,2 | |
| Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos | -0,5 | 12,0 | -12,5 | -104,0 | 28,2 | |
| Aineiden ja palveluiden käyttö | -115,0 | -89,7 | -25,3 | 28,2 | -435,8 | |
| Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut | -13,0 | -11,7 | -1,3 | 10,7 | -49,6 | |
| Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista | 0,0 | 0,0 | | | -0,4 | |
| Poistot ja arvonalentumiset | -0,8 | -0,8 | 0,0 | -1,1 | -3,5 | |
| Liiketoiminnan muut kulut | -3,3 | -2,7 | -0,6 | 21,2 | -13,8 | |
| Liikevoitto | 1,0 | 1,6 | -0,5 | -35,4 | 12,5 | |
| Rahoitustuotot | 1,4 | 0,6 | 0,8 | 132,3 | 3,1 | |
| Rahoituskulut | -0,8 | -2,0 | 1,3 | -62,8 | -7,6 | |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | 0,7 | -1,4 | 2,1 | -149,3 | -4,5 | |
| Voitto ennen veroja | 1,7 | 0,2 | 1,5 | 960,9 | 7,9 | |
| Tuloverot | -0,6 | -0,8 | 0,2 | -28,8 | -2,8 | |
| Katsauskauden voitto | 1,1 | -0,7 | 1,8 | -271,7 | 5,2 | |
| Jakautuminen | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | 1,6 | -0,4 | | | 6,4 | |
| Vähemmistölle | -0,5 | -0,2 | | | -1,2 | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu) | 0,05 | -0,01 | | | 0,19 | |
| Laaja tuloslaskelma (milj. eur) | | | | | | |
| | | | | IFRS 1-3/ 2011 | IFRS 1-3/ 2010 | IFRS 1-12/ 2010 |
| Katsauskauden voitto | | | | 1,1 | -0,7 | 5,2 |
| Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät: | | | | | | |
| Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot | | | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot | | | | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Suojausinstrumenteista johtuvien voittojen ja tappioiden tehokas osuus rahavirran suojauksessa | | | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Laskennallinen vero omaan pääomaan kirjatuista eristä | | | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla | | | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Katsauskauden tulos | | | | 1,1 | -0,7 | 5,2 |
| Jakautuminen | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | | | 1,6 | -0,5 | 6,4 |
| Vähemmistölle | | | | -0,5 | -0,2 | -1,2 |

| Konsernin tase (milj. euroa) | IFRS 31.3.11 | IFRS 31.3.10 | muutos, % | IFRS 31.12.10 |
|---|-----------------|-----------------|--------------|------------------|
| VARAT | | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | | |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 14,2 | 15,9 | -10,8 | 14,0 |
| Liikearvot | 1,7 | 1,7 | 0,0 | 1,7 |
| Muut aineettomat hyödykkeet | 0,4 | 0,4 | -16,3 | 0,4 |
| Muut rahoitusvarat | 5,6 | 4,8 | 16,7 | 5,2 |
| Saamiset | 21,1 | 17,2 | 22,8 | 22,8 |
| Laskennalliset verosaamiset | 5,8 | 4,6 | 26,2 | 5,1 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 48,8 | 44,7 | 9,2 | 49,2 |
| Lyhytaikaiset varat | | | | |
| Vaihto-omaisuus | 330,6 | 290,0 | 14,0 | 324,1 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 103,0 | 85,4 | 20,5 | 96,0 |
| Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | 1,9 | 3,2 | -40,5 | 1,5 |
| Rahavarat | 9,4 | 6,6 | 42,1 | 7,1 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 444,9 | 385,3 | 15,5 | 428,8 |
| VARAT YHTEENSÄ | 493,7 | 430,0 | 14,8 | 478,0 |

| Konsernin tase (milj. euroa) | IFRS 31.3.11 | IFRS 31.3.10 | muutos, % | IFRS 31.12.10 |
|--|-----------------|-----------------|--------------|------------------|
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | |
| Osakepääoma | 3,1 | 3,1 | 0,0 | 3,1 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 87,8 | 87,3 | 0,5 | 87,8 |
| Muuntoerot | -0,1 | -0,1 | -0,1 | -0,1 |
| Arvonmuutosrahasto | 0,0 | -0,1 | -100,0 | 0,0 |
| Kertyneet voittovarot | 61,9 | 57,2 | 8,1 | 63,8 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä | 152,6 | 147,5 | 3,5 | 154,5 |
| Vähemmistön osuus | 2,3 | 3,5 | -36,3 | 2,7 |
| Oma pääoma yhteensä | 154,8 | 151,0 | 2,5 | 157,2 |
| Pitkäaikaiset velat | | | | |
| Laskennalliset verovelat | 1,0 | 1,1 | -11,0 | 0,7 |
| Varaukset | 4,1 | 4,7 | -14,3 | 4,2 |
| Korolliset velat | 67,4 | 62,4 | 8,0 | 78,8 |
| Muut velat | 0,4 | 0,8 | -46,0 | 0,4 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 72,8 | 69,0 | 5,6 | 84,1 |
| Lyhytaikaiset velat | | | | |
| Ostovelat ja muut velat | 69,3 | 58,0 | 19,5 | 78,6 |
| Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 4,2 | 3,5 | 19,8 | 3,4 |
| Varaukset | 4,1 | 4,3 | -6,2 | 3,5 |
| Korolliset velat | 188,4 | 144,1 | 30,8 | 151,1 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 266,0 | 210,0 | 26,7 | 236,7 |
| Velat yhteensä | 338,8 | 279,0 | 21,5 | 320,8 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ | 493,7 | 430,0 | 14,8 | 478,0 |

| Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa) | IFRS 1-3/2011 | IFRS 1-3/2010 | IFRS 1-12/2010 |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Liiketoiminnan rahavirrat | | | |
| Katsauskauden voitto | 1,1 | -0,7 | 5,2 |
| Oikaisut: | | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | 0,8 | 0,8 | 3,5 |
| Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa | 1,1 | 9,4 | 0,7 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -0,7 | 1,4 | 4,5 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Verot | 0,6 | 0,8 | 2,8 |
| Oikaisut yhteensä | 1,8 | 12,5 | 11,5 |
| Käyttöpääoman muutokset: | | | |
| Lainasaamisten muutos | -0,5 | -4,7 | -2,7 |
| Myynti- ja muiden saamisten muutos | -4,4 | 6,7 | -9,7 |
| Vaihto-omaisuuden muutos | -6,3 | -9,6 | -43,8 |
| Osto- ja muiden velkojen muutos | -8,4 | -7,8 | 21,7 |
| Käyttöpääoman muutokset yhteensä | -19,5 | -15,5 | -34,4 |
| Maksetut korot | -2,5 | -1,4 | -7,7 |
| Saadut korot | 1,7 | 1,0 | 1,7 |
| Saadut osingot | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Maksetut verot | -0,6 | -3,0 | -4,2 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | -18,0 | -7,1 | -27,8 |
| Investointien rahavirrat | | | |
| Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla | 0,0 | 0,0 | -0,3 |
| Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin | -1,0 | -0,5 | -1,5 |
| Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin | 0,0 | 0,0 | -0,1 |
| Investoinnit sijoituksiin | -0,4 | 0,0 | -0,4 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti | 0,0 | 0,0 | 0,2 |
| Sijoitusten myynti | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Investointien nettorahavirta | -1,4 | -0,5 | -2,2 |
| Rahoituksen rahavirrat | | | |
| Lainojen nostot | 6,9 | 0,0 | 14,5 |
| Lainojen takaisinmaksut | 0,0 | -0,3 | -6,1 |
| Lainasaamisten muutos | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Yhtiölainojen muutos | -20,0 | -6,8 | -2,2 |
| Luottolimiittien muutos | 39,0 | 20,1 | 38,2 |
| Omien osakkeiden hankinta | 0,0 | 0,0 | -8,5 |
| Maksetut osingot | -4,1 | -4,1 | -4,1 |
| Rahoituksen nettorahavirta | 21,8 | 9,0 | 31,9 |
| Rahavarojen muutos | 2,3 | 1,4 | 1,9 |
| Rahavarat katsauskauden alussa | 7,1 | 5,2 | 5,2 |
| Rahavarat katsauskauden lopussa | 9,4 | 6,6 | 7,1 |

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- erot | Arvon- muu- tos- rahasto | Kerty- neet voitto- varat | Yh- teensä | Vähem- mistön 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 | 1,6 | 1,6 | | |
| Osingonjako | | | | | -4,1 | -4,1 | | |
| Osakepalkkiojärjestelmä | | | | | 0,6 | 0,6 | | |
| Omien osakkeiden hankinta | | | | | 0,0 | 0,0 | | |
| Muu muutos | | | | | 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. - 31.3.2010

| 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 | Vähem- mistön osuus | Oma pääoma yhteen- sä |
| Oma pääoma 1.1.2010 | 3,1 | 87,3 | -0,1 | -0,1 | 69,9 | 160,1 | 3,8 | 163,9 |
| Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,5 | -0,5 | | |
| Osingonjako | | | | | -4,1 | -4,1 | | |
| Osakepalkkiojärjestelmä | | | | | 0,6 | 0,6 | | |
| Omien osakkeiden hankinta | | | | | -8,5 | -8,5 | | |
| Muu muutos | | | | | -0,2 | -0,2 | | |
| Oma pääoma 31.3.2010 | 3,1 | 87,3 | -0,1 | -0,1 | 57,2 | 147,5 | 3,5 | 151,0 |

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2010

| 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 | Vähem- mistön osuus | Oma pääoma yhteen- sä |
| Oma pääoma 1.1.2010 | 3,1 | 87,3 | -0,1 | -0,1 | 69,9 | 160,1 | 3,8 | 163,9 |
| Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä | 0,0 | | 0,0 | 0,1 | 6,4 | 6,4 | | |
| Osingonjako | | | | | -4,1 | -4,1 | | |
| Osakepalkkiojärjestelmä | | | | | 0,3 | 0,3 | | |
| Omien osakkeiden hankinta | | | | | -8,5 | -8,5 | | |
| Muu muutos | | 0,4 | | | -0,3 | 0,2 | | |
| Oma pääoma 31.12.2010 | 3,1 | 87,8 | -0,1 | 0,0 | 63,8 | 154,5 | 2,7 | 157,2 |

| Vastuusitoumukset (milj. eur) | IFRS 31.3.11 | IFRS 31.3.10 | muutos, % | IFRS 31.12.10 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------------|
|----------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------------|

Omasta puolesta annetut vakuudet

| | | | | |
|--|-------|------|-------|-------|
| Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾ | 225,6 | 96,7 | 133,3 | 129,0 |
| Annetut pantit | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |

Muut vastuusitoumukset

| | | | | |
|--|------|------|-------|------|
| Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| Annetut investointisitoumukset | 21,3 | 22,0 | -3,1 | 21,8 |
| Tonttien ostositoumukset | 15,0 | 26,9 | -44,3 | 16,6 |

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 3/2011 | IFRS 3/2010 | IFRS 12/2010 |
|--|----------------|----------------|-----------------|
|--|----------------|----------------|-----------------|

| | 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 | 0,4 | 0,0 | 1,5 | 0,0 | 1,3 |

| | IFRS 3/2011 | IFRS 3/2010 | IFRS 12/2010 |
|--|----------------|----------------|-----------------|
|--|----------------|----------------|-----------------|

Johdannaissopimusten nimellisarvot

| | | | |
|-----------------------|------|------|------|
| Valuuttatermiinit | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Koronvaihtosopimukset | 50,0 | 63,4 | 63,4 |

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

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

| SRV konserni (milj. eur) | IFRS 1-3/11 | IFRS 10-12/10 | IFRS 7-9/10 | IFRS 4-6/10 | IFRS 1-3/10 |
|--|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Liikevaihto | 132,6 | 157,9 | 115,2 | 117,3 | 93,8 |
| Liikevoitto | 1,0 | 5,9 | 3,5 | 1,5 | 1,6 |
| Rahoitustuotot ja -kulut, yht. | 0,7 | -1,8 | 0,3 | -1,6 | -1,4 |
| Voitto ennen veroja | 1,7 | 4,1 | 3,8 | -0,1 | 0,2 |
| Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾ | 702,2 | 594,5 | 604,6 | 604,4 | 530,0 |
| Uudet sopimukset | 220,2 | 120,1 | 112,6 | 186,7 | 140,6 |
| Tulos/osake, eur | 0,05 | 0,10 | 0,08 | 0,02 | -0,01 |
| Oma pääoma/osake, eur ¹⁾ | 4,49 | 4,56 | 4,47 | 4,38 | 4,36 |
| Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾ | 6,75 | 6,63 | 6,14 | 6,16 | 6,41 |
| Omavaraisuusaste, % ¹⁾ | 33,2 | 35,2 | 35,1 | 35,1 | 37,0 |
| Korollinen nettovelka ¹⁾ | 246,4 | 222,8 | 229,7 | 217,2 | 199,8 |
| Velkaantumisaste, % ¹⁾ | 159,1 | 141,7 | 147,9 | 142,7 | 132,3 |

| Liikevaihto (milj. eur) | IFRS 1-3/11 | IFRS 10-12/10 | IFRS 7-9/10 | IFRS 4-6/10 | IFRS 1-3/10 |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 123,9 | 147,3 | 109,5 | 112,5 | 93,0 |
| - toimitilarakentamisen osuus | 75,3 | 98,9 | 94,2 | 91,1 | 68,9 |
| - asuntorakentamisen osuus | 48,8 | 48,5 | 15,3 | 21,5 | 24,1 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 8,4 | 10,5 | 5,7 | 4,7 | 0,7 |
| Muut toiminnot | 3,3 | 2,8 | 2,5 | 2,5 | 2,5 |
| Eliminoinnit | -3,0 | -2,7 | -2,5 | -2,5 | -2,5 |
| Konserni yhteensä | 132,6 | 157,9 | 115,2 | 117,3 | 93,8 |

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

| Liikevoitto (%) | IFRS 1-3/11 | IFRS 10-12/10 | IFRS 7-9/10 | IFRS 4-6/10 | IFRS 1-3/10 |
|------------------------------|------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 3,5 | 5,7 | 5,3 | 4,8 | 7,2 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | -28,4 | -7,1 | -21,0 | -46,9 | -517,7 |
| Konserni yhteensä | 0,8 | 3,7 | 3,0 | 1,3 | 1,7 |

| Tilaukanta (milj. euroa) | IFRS 1-3/11 | IFRS 10-12/10 | IFRS 7-9/10 | IFRS 4-6/10 | IFRS 1-3/10 |
|------------------------------------|------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 589,8 | 574,5 | 581,2 | 578,6 | 506,1 |
| - toimitilarakentamisen osuus | 277,7 | 271,6 | 363,9 | 388,5 | 365,9 |
| - asuntorakentamisen osuus | 312,0 | 302,9 | 217,2 | 190,1 | 140,2 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 112,4 | 20,0 | 23,4 | 25,7 | 24,0 |
| Konserni yhteensä | 702,2 | 594,5 | 604,6 | 604,4 | 530,0 |
| - josta myyty osuus | 569 | 442 | 443 | 426 | 389 |
| - josta myymätön osuus | 133 | 153 | 162 | 178 | 141 |

| Sijoitettu pääoma (milj. euroa) | IFRS 31.3.11 | IFRS 31.12.10 | IFRS 30.9.10 | IFRS 30.6.10 | IFRS 31.3.10 |
|---|-------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 215,6 | 179,7 | 206,9 | 203,5 | 177,8 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 182,7 | 185,4 | 175,3 | 177,2 | 173,6 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | 12,3 | 22,0 | 8,2 | 4,2 | 6,0 |
| Konserni yhteensä | 410,6 | 387,1 | 390,3 | 384,9 | 357,5 |

| Asuntotuotanto Suomessa (kpl) | IFRS 1-3/11 | IFRS 10-12/10 | IFRS 7-9/10 | IFRS 4-6/10 | IFRS 1-3/10 |
|---|------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Omaperusteiset kohteet | | | | | |
| Asuntoaloitukset | 122 | 133 | 110 | 300 | 0 |
| Myydyt asunnot | 147 | 163 | 164 | 102 | 95 |
| Valmistuneet | 67 | 171 | 14 | 0 | 16 |
| Valmiit myymättömät | 86 | 137 | 90 | 105 | 138 |
| Rakenteilla yhteensä ¹⁾ | 1 956 | 1 629 | 1 183 | 1 064 | 996 |
| - neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾ | 1 296 | 1 024 | 540 | 517 | 749 |
| - omaperusteiset kohteet ¹⁾ | 660 | 605 | 643 | 547 | 247 |
| - josta myymättömät ¹⁾ | 310 | 284 | 361 | 400 | 169 |

1) kauden lopussa

3. Segmenttien tiedot

| Varat (milj. eur) | IFRS 31.3.11 | IFRS 31.3.10 | muutos, milj. eur | muutos, % | IFRS 31.12.10 |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 283,5 | 237,9 | 45,6 | 19,2 | 273,6 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 189,2 | 178,4 | 10,8 | 6,1 | 189,7 |
| Muut toiminnot | 285,2 | 214,8 | 70,4 | 32,8 | 230,0 |
| Eliminoinnit ja muut oikaisut | -264,2 | -201,0 | -63,1 | | -215,4 |
| Konserni yhteensä | 493,7 | 430,0 | 63,7 | 14,8 | 478,0 |

| Velat (milj. eur) | IFRS 31.3.11 | IFRS 31.3.10 | muutos, milj. eur | muutos, % | IFRS 31.12.10 |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 239,4 | 198,8 | 40,5 | 20,4 | 217,2 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 198,8 | 183,0 | 15,8 | 8,6 | 196,3 |
| Muut toiminnot | 149,6 | 103,2 | 46,4 | 44,9 | 109,1 |
| Eliminoinnit ja muut oikaisut | -248,9 | -206,1 | -42,8 | | -202,0 |
| Konserni yhteensä | 338,8 | 279,0 | 59,9 | 21,5 | 320,8 |

| Sijoitettu pääoma (milj. eur) | IFRS 31.3.11 | IFRS 31.3.10 | muutos, milj. eur | muutos, % | IFRS 31.12.10 |
|--|-------------------------|-----------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 215,6 | 177,8 | 37,8 | 21,3 | 179,7 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 182,7 | 173,6 | 9,1 | 5,2 | 185,4 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | 12,3 | 6,0 | 6,3 | 104,0 | 22,0 |
| Konserni yhteensä | 410,6 | 357,5 | 53,1 | 14,9 | 387,1 |

| Sijoitetun pääoman tuotto, % | IFRS 1-3/11 | IFRS 1-3/10 | IFRS 1-12/10 |
|--|------------------------|----------------|-------------------------|
| Kotimaan liiketoiminta ¹⁾ | 10,0 | 16,2 | 15,3 |
| Kansainvälinen liiketoiminta ¹⁾ | -3,2 | -8,0 | -3,2 |
| Konserni yhteensä ¹⁾ | 2,5 | 2,5 | 4,1 |

| Vaihto-omaisuus (milj. eur) | IFRS 31.3.11 | IFRS 31.3.10 | muutos, milj. eur | IFRS 31.12.10 |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|------------------|
| Maa-alueet ja tonttiyhtiöt | 191,4 | 165,9 | 25,5 | 181,3 |
| Kotimaan liiketoiminta | 100,0 | 82,1 | 17,9 | 90,7 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 91,1 | 83,5 | 7,6 | 90,3 |
| Keskeneräiset työt | 59,9 | 25,8 | 34,2 | 46,8 |
| Kotimaan liiketoiminta | 55,0 | 21,0 | 34,0 | 46,0 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 5,0 | 4,8 | 0,2 | 0,9 |
| Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet | 57,8 | 80,6 | -22,8 | 75,2 |
| Kotimaan liiketoiminta | 52,5 | 75,7 | -23,2 | 68,3 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 5,3 | 4,9 | 0,4 | 6,9 |
| Muu vaihto-omaisuus | 21,5 | 17,7 | 3,7 | 20,8 |
| Kotimaan liiketoiminta | 11,4 | 9,1 | 2,3 | 11,3 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 10,0 | 9,7 | 0,4 | 10,6 |
| Vaihto-omaisuus yhteensä | 330,6 | 290,0 | 40,6 | 324,1 |
| Kotimaan liiketoiminta | 219,0 | 188,0 | 31,0 | 216,3 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 111,4 | 102,8 | 8,6 | 108,7 |

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

4. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen SRV Yhtiöt Oyj vähensi omien osakkeidensa määrää toteuttamalla suunnatun osakeannin 11.4.2011, jossa tarjottiin osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen merkittäväksi 1 500 000 yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta 6,60 euron osakekohtaiseen hintaan. Järjestelyn toteutti Evli Pankki Oyj. Osakejärjestelyyn liittyen SRV hankki 11.4.2011 yhtiön vapaalla omalla pääomalla suunnatusti 1 356 650 yhtiön omaa osaketta osakekohtaiseen hintaan 4,45 euroa Nordea Bank Ab (publ.) -yhtiöltä toteuttamalla 5.1.2010 Nordean kanssa tekemänsä johdannaissopimuksen. Johdannaissopimus jatkuu 552 833 osakkeen osalta, jotka rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin ja myydään sopimuksen erääntyessä SRV Yhtiöt Oyj:lle tai sen määräämälle taholle. Toteutettu järjestely kasvatti SRV:n omaa pääomaa 9,9 milj. eurolla.