

SRV:N ASUNTOTUOTANNON KASVU JATKUI VAHVANA - SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2011

Katsauskausi 1.1.–30.6.2011 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 269,2 milj. euroa (211,1 Me 1-6/2010), muutos + 27,5 %
- Liikevoitto oli 0,7 milj. euroa (3,1 Me), muutos – 77,5 %
- Tulos ennen veroja oli 0,0 milj. euroa (0,0 Me)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 673,5 milj. euroa (604,4 Me), muutos + 11,4 %
- Uudet sopimukset 310,9 milj. euroa (327,3 Me), muutos -5,0 %
- Omavaraisuusaste oli 31,7 prosenttia (35,1 %)
- Tulos per osake oli -0,01 euroa (0,01 eur)

SRV tarkentaa koko vuoden näkymää liikevaihdon ja liiketoiminnan kannattavuuden kehityksen osalta. Liikevaihdon arvioidaan olevan noin 650 milj. euroa (484,4 M€ 1-12/2010). Sekä kotimaan että kansainvälisen liiketoiminnan kannattavuuden arvioidaan paranevan toisella vuosipuoliskolla verrattuna vuoden 2011 ensimmäiseen vuosipuoliskoon. Koko vuoden tulostilanne pidetään ennallaan ja tuloksen arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason.

- .

Toinen vuosineljännes 1.4.–30.6.2011 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 136,6 milj. euroa (117,3 Me 4-6/2010)
- Liikevoitto oli -0,3 milj. euroa (1,5 Me)
- Tulos ennen veroja oli -1,7 milj. euroa (-0,1 Me)
- Tulos per osake oli -0,06 euroa (0,02 eur)

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

Toimitusjohtaja Jukka Hienonen tuloksesta:

SRV on jatkanut asuntotuotantonsa suunnitelmallista kasvattamista Suomessa. Kesäkuun lopussa meillä oli rakenteilla yli 2 200 asuntoa. Tuotannosta valtaosa on jo myyty joko instituutioille tai kuluttajille. SRV rakentaa yli 1 400 vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudun lisäksi mm. Kaarinassa, Pirkanmaalla ja Joensuussa. Asuntomyyntimme kuluttajille on noussut ennätyskennelle tasolle.

Omaperusteisen asuntotuotannon kannattavuus näkyy tuloksessamme viiveellä luovutuksenmukaisen tuloutuskäytännön takia ja siten asuntomyynnin myönteinen kehittyminen ei vielä realisoitunut toisen vuosineljänneksen tulokseen. Loppuvuoden aikana arvioimme valmistuvan 400 omaperusteista asuntoa, kun esimerkiksi toisen vuosineljänneksen aikana valmistui ainoastaan 41 asuntoa.

Toimitilamarkkina on jatkunut asuntomarkkinaa selvästi vaisumpana, joskin heikkoja merkkejä kehityksen kääntymisestä parempaan suuntaan on nähtävissä. Urakapohjaisen rakentamisen osuuden kasvu tuotannostamme on alentanut suhteellista kannattavuuttamme urakoiden matalamman katetason takia. Lisäksi kannattavuuteen on

vaikuttanut toimitilahankkeiden katearvioiden heikentyminen lähinnä rakennuskustannusten nousun takia. Toimitilarakentamisen kannattavuus parani hieman toisen vuosineljänneksen aikana. Toimitilarakentamisen kannattavuuden nosto aikaisempien vuosien tasolle edellyttää kuitenkin omakehitteisten ja omaperusteisten hankkeiden osuuden kasvattamista.

Merkittävistä omaperusteisista hankkeista meillä on käynnistynyt Derby Business Park -hanke Espoon Perkaalle. Samaan yhteyteen rakennamme myös Siemens-yhtiön Suomen-pääkonttoria. Sen lisäksi meillä on logistiikkahankkeita pääkaupunkiseudulla sekä kaupan alan urakoita eri puolilla Suomea.

Kansainvälisessä liiketoiminnassa on alkuvuonna käynnistynyt Pearl Plaza -kauppakeskuksen rakentaminen Pietarissa. Tavoitteenamme on saada Venäjällä käyntiin pitkään paikallaan polkeneita hankkeitamme, joihin sitoutuu merkittävä osuus SRV:n pääomista.

SRV:n konsernirakenne uudistettiin vuoden alussa, kun yhdistimme asunto- ja toimitilaliiketoiminnat sekä alueliiketoiminnat. Yhtenäisempi rakenne tuo selviä synergiaetuja, kun voimme hyödyntää asunto- ja toimitilarakentamisen parhaat käytännöt ja resurssit eri hankkeissa.

Alkuvuoden kannattavuus ei ole tavoitetasomme mukainen. Rakenteilla olevien, tulouttamattomien hankkeiden määrä luo hyvän pohjan tulevalle kehitykselle, mikä merkitsee tuottojen painottumista vuoden jälkipuoliskolle ja erityisesti viimeiselle vuosineljännekselle.

Olemme kasvattaneet tietoisesti hankekehitysvolyymiämme, vaikka se lyhyellä tähtäimellä merkitsee kuluksi kirjattavien kehityskustannusten kasvua. Uskomme SRV:n innovatiivisen hankekehityksen luomiin mahdollisuuksiin sekä Suomessa että Venäjällä. Pidemmän aikavälin suurista kehityshankkeista olemme saaneet alkuvuonna edistettyä Helsingin Kalasataman keskuksen ja Espoon Keilaniemen hankkeita. Molemmat hankkeet tulevat olemaan alkaneen vuosikymmenen keskeisiä kohteita, joilla toteutuessaan tulee olemaan merkittävä rooli SRV:n ansainnassa.

Markkinat ja yleiskatsaus

SRV:n liikevaihdon ja tilauskannan kehitys jatkui myönteisesti alkuvuoden aikana. SRV:n tilauskanta kasvoi 11,4 prosenttia.

Kilpailu kotimaan toimitilarakentamisen uusista tilauksista on tiukkaa. SRV:llä toimitilarakentamisen volyymi on säilynyt hyvällä tasolla, mutta kannattavuuteen kohdistuu kuitenkin paineita, sillä tilauskanta koostuu pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Lisäksi rakentamisen kustannukset ovat selvästi nousseet. Kannattavuuden parantamiseksi pyrkimyksenä on siirtää painotusta omaan hankekehitykseen.

Kotimaan asuntorakentamisen markkinan kehitys on jatkunut myönteisenä. SRV on kasvattanut sekä vuokra-asunto- että omistusasuntotuotantoaan. SRV:n rakenteilla olevan asuntotuotannon määrä kasvoi 2 243 asuntoon. Näistä 63 prosenttia on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Rakenteilla oleva omaperusteinen asuntotuotanto kasvoi 824 asuntoon, josta yli 50% on myyty. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty

päätökset 212 asunnon lisäaloituksista. SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 290 asuntoa (197 asuntoa 1-6/2010). Omaperusteinen asuntotuotanto tuloutuu luovutuksenmukaisesti painottuen siten kuluvan vuoden loppupuolelle.

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 keskeisistä kansainvälisistä hankkeista Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskuksen toteutuminen varmistui tammikuussa, kun kohteen investointipäätös ja 100 milj. euron urakkasopimus SRV:n kanssa allekirjoitettiin tammikuussa.

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.

| Konsernin avainluvut (milj. eur) | IFRS | IFRS | | | IFRS | IFRS | IFRS |
|--|----------------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
| | 1-6/ 2011 | 1-6/ 2010 | muutos, meur | muutos, % | 4-6/ 2011 | 4-6/ 2010 | 1-12/ 2010 |
| Liikevaihto | 269,2 | 211,1 | 58,1 | 27,5 | 136,6 | 117,3 | 484,2 |
| Liikevoitto | 0,7 | 3,1 | -2,4 | -77,5 | -0,3 | 1,5 | 12,5 |
| Rahoitustuotot ja -kulut, yht. | -0,7 | -3,0 | 2,3 | | -1,4 | -1,6 | -4,5 |
| Tulos ennen veroja | 0,0 | 0,0 | -0,1 | -239,4 | -1,7 | -0,1 | 7,9 |
| Tulouttamaton tilauskanta | 673,5 | 604,4 | 69,1 | 11,4 | | | 594,5 |
| Uudet sopimukset | 310,9 | 327,3 | -16,4 | -5,0 | 90,6 | 186,7 | 559,9 |
| Liikevoitto, % | 0,3 | 1,5 | | | -0,2 | 1,3 | 2,6 |
| Katsauskauden voitto, % | -0,4 | 0,0 | | | -1,6 | 0,6 | 1,1 |
| Omavaraisuusaste, % | 31,7 | 35,1 | | | | | 35,2 |
| Korollinen nettovelka | 263,5 | 217,2 | | | | | 222,8 |
| Velkaantumisaste, % | 162,2 | 142,7 | | | | | 141,7 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾ | 1,4 | 2,1 | | | | | 4,1 |
| Oman pääoman tuotto, % ¹⁾ | -1,3 | 0,1 | | | | | 3,2 |
| Tulos per osake, eur | -0,01 | 0,01 | | | -0,06 | 0,02 | 0,19 |
| Omapääoma per osake, eur | 4,51 | 4,38 | | | | | 4,56 |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl | 34,5 | 33,9 | | 1,8 | | | 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. Kuluksi kirjatut hankekehityskustannukset kasvoivat 1,1 milj. euroa vertailukaudesta. Konsernin tilauskanta nousi kansainvälisen ja kotimaan asuntorakentamisen tilauskannan kasvun takia.

Konsernin toisen vuosineljänneksen liikevaihto kasvoi kotimaan asuntorakentamisen volyymin suotuisan kehityksen takia. Kotimaan liiketoiminnan kannattavuus laski vuoden ensimmäiseen vuosineljännekseen verrattuna asuntotuotannon luovutuksenmukaisen tuloutuskäytännön takia. Toimitilarakentamisen kannattavuus parani hieman ensimmäiseen vuosineljännekseen verrattuna. Liikevoiton tasoon vaikutti myös kuluksi kirjattujen hankekehityskustannusten kasvu.

Liiketoimintojen avainluvut

| Liikevaihto (milj. eur) | IFRS 1-6/ 2011 | IFRS 1-6/ 2010 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 4-6/ 2011 | IFRS 4-6/ 2010 | IFRS 1-12/ 2010 |
|-----------------------------------|---|-----------------------------|-----------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Kotimaan liiketoiminta | 255,1 | 205,5 | 49,6 | 24,1 | 131,2 | 112,5 | 462,3 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 13,7 | 5,5 | 8,2 | 149,0 | 5,3 | 4,7 | 21,7 |
| Muut toiminnot | 6,3 | 5,0 | 1,3 | 25,6 | 3,1 | 2,5 | 10,3 |
| Eliminoinnit | -5,9 | -5,0 | -1,0 | | -2,9 | -2,5 | -10,2 |
| Konserni yhteensä | 269,2 | 211,1 | 58,1 | 27,5 | 136,6 | 117,3 | 484,2 |

| Liikevoitto (milj. eur) | IFRS 1-6/ 2011 | IFRS 1-6/ 2010 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 4-6/ 2011 | IFRS 4-6/ 2010 | IFRS 1-12/ 2010 |
|-----------------------------------|---|-----------------------------|-----------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Kotimaan liiketoiminta | 7,7 | 12,1 | -4,5 | -36,9 | 3,3 | 5,4 | 26,4 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | -4,3 | -6,1 | 1,8 | | -1,9 | -2,2 | -8,0 |
| Muut toiminnot | -2,7 | -2,8 | 0,1 | | -1,7 | -1,6 | -5,9 |
| Eliminoinnit | 0,0 | -0,2 | 0,2 | | 0,0 | -0,1 | 0,0 |
| Konserni yhteensä | 0,7 | 3,1 | -2,4 | -77,5 | -0,3 | 1,5 | 12,5 |

| Liikevoitto (%) | IFRS 1-6/2011 | IFRS 1-6/2010 | IFRS 4-6/2011 | IFRS 4-6/2010 | IFRS 1-12/2010 |
|------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 3,0 | 5,9 | 2,5 | 4,8 | 5,7 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | -31,4 | -111,2 | -36,2 | -46,9 | -37,1 |
| Konserni yhteensä | 0,3 | 1,5 | -0,2 | 1,3 | 2,6 |

| Tilaukanta (milj. eur) | IFRS 6/2011 | IFRS 6/2010 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 12/2010 |
|----------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------|-------------------------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 564,8 | 578,6 | -13,9 | -2,4 | 574,5 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 108,7 | 25,7 | 83,0 | 322,3 | 20,0 |
| Konserni yhteensä | 673,5 | 604,4 | 69,1 | 11,4 | 594,5 |
| - josta myyty osuus | 530 | 426 | 104 | 24,5 | 442 |
| - josta myymätön osuus | 143 | 178 | -35 | -19,7 | 153 |

Liiketoimintojen tuloskehitys

| Kotimaan liiketoiminta (milj. eur) | IFRS 1-6/ 2011 | IFRS 1-6/ 2010 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 4-6/ 2011 | IFRS 4-6/ 2010 | IFRS 1-12/ 2010 |
|--|---|----------------------|-----------------|--------------|----------------------|----------------------|--|
| Liikevaihto | 255,1 | 205,5 | 49,6 | 24,1 | 131,2 | 112,5 | 462,3 |
| - toimitilarakentamisen osuus | 161,6 | 160,0 | 1,6 | 1,0 | 86,4 | 91,1 | 353,2 |
| - asuntorakentamisen osuus | 93,5 | 45,6 | 48,0 | 105,2 | 44,8 | 21,5 | 109,4 |
| Liikevoitto | 7,7 | 12,1 | -4,5 | -36,9 | 3,3 | 5,4 | 26,4 |
| Liikevoitto, % | 3,0 | 5,9 | | | 2,5 | 4,8 | 5,7 |
| Tilaukanta | 564,8 | 578,6 | -13,9 | -2,4 | | | 574,5 |
| - toimitilarakentamisen osuus | 233,3 | 388,5 | -155,2 | -40,0 | | | 271,6 |
| - asuntorakentamisen osuus | 331,5 | 190,1 | 141,4 | 74,4 | | | 302,9 |

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

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 255,1 milj. euroa (205,5 Me) ja sen osuus oli 95 prosenttia konsernin liikevaihdosta (97 %). Liikevoitto oli 7,7 milj. euroa (12,1 Me) ja liikevoittoprosentti oli 3,0 prosenttia (5,9 %). Liikevoiton laskuun vaikutti toimitilarakentamisen kannattavuustason heikentyminen tilaukannan urakointipainotteisuuden ja rakennuskustannusten nousun takia. Tilaukanta oli 564,8 milj. euroa (578,6 Me).

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 131,2 milj. euroa (112,5 Me) ja liikevoitto 3,3 milj. euroa (5,4 Me). Liikevoiton laskuun vaikutti toimitilarakentamisen tilaukannan kannattavuustason matalampi taso.

Kuluvan vuoden asuntomyynnin kehitys jatkui myönteisesti ja 143 asuntoa myytiin toisen vuosineljänneksen aikana (102 asuntoa 1-3/2011). Toisen vuosineljänneksen aikana valmistui vain 41 asuntoa ja luovutuksenmukaisen tuloutuksen takia liiketoiminnan kannattavuus laski vuoden ensimmäiseen neljännekseen verrattuna. Aikaisemmin käytettyä osatuloutusta soveltaen laskettu liikevaihtoero nykykäytäntöön verrattuna kasvoi ensimmäisen vuosineljänneksen 6,7 milj. eurosta 23,4 milj. euroon, mikä tuloutuu asuntojen luovutuksen yhteydessä.

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 161,6 milj. euroa (160,0 Me). Tilaukanta oli 233,3 milj. euroa (388,5 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä. Toimitilarakentamisen kannattavuus parani hieman toisen vuosineljänneksen aikana ensimmäiseen vuosineljännekseen verrattuna.

Katsauskauden aikana valmistui Helsinkiin toteutettu ja Rakennuslehden vuoden 2010 parhaaksi työmaaksi valitsema Musiikkitalo. Katsauskauden aikana valmistuivat lisäksi mm. Messukeskuksen pysäköintilaitoksen korotuksen rakennustyöt Suomen Messuille Helsingin

Pasilassa, Sähkötalon muutostyöt Helsingin Kampissa, Euroopan Unionin kemikaaliviraston ECHA:n toimitilan muutostyöt Helsingin keskustassa sekä Jyväskylän Forum-kauppakeskuksen saneeraustyöt Cityconille.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia yhteensä 74,1 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. Vantaan kaupungille saneerataan kaupungintalo ja lasten taidetalo Pessi. Lisäksi Espoon Juvankartanoon rakennetaan SRV:n kehittämänä hankkeena S-market.

Katsauskauden päättymisen jälkeen heinäkuussa SRV ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ovat sopineet Finnairin uusien toimitilojen rakentamisesta Helsinki-Vantaan lentoasema-alueelle. Toimitilat rakennetaan kestävän kehityksen vaatimukset huomioon ottaen, ja ne tarjoavat edistyksellisen työympäristön. Uudisrakennuksen kokonaispinta-ala on noin 70 000 neliometriä, joista toimistotiloja on 22 400 neliometriä.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 93,5, milj. euroa (45,6 Me). Tilauskanta kasvoi 74,4 prosenttia ja oli 331,5 milj. euroa (190,1 Me). SRV kasvattanut merkittävästi asuntotuotantoaan ja katsauskauden päättyessä SRV:llä oli rakenteilla yhteensä 2 243 asuntoa (1 067). Rakenteilla olevasta tuotannosta 82 % oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia asuntokohteiden rakentamisesta yhteensä 57,7 Me:n arvosta. Näihin kohteisiin valmistuu yhteensä 480 asuntoa. TA Asumisoikeus Oy:n kanssa solmittiin urakkasopimukset yhteensä neljän kohteen ja 272 asumisoikeusasunnon rakentamisesta Keravalla sekä Espoon Vanttilassa että Saunalahdessa. Alkuasunnot Oy kanssa solmittiin sopimus yhteensä 118 vuokra-asunnon rakentamisesta Helsingin Jätkäsaareen. YH-Länsi Oy:n kanssa tehtiin sopimukset Pirkanmaalla 42 asunnon rakentamisesta Kangasalle ja 31 asunnon rakentamisesta Ylöjärvelle. Joensuussa Avain Rakennuttajille rakennetaan 17 asumisoikeusasuntoa.

SRV aloitti katsauskauden aikana yhteensä 327 omaperusteisen asunnon rakentamisen. Helsingin Kannelmäkeen rakennetaan 60 kerrostaloasuntoa Helsingin Pelimanniin ja Vantaalle 30 asuntoa Vantaan Kartanonkulmaan. Espoon Saunalahteen rakennetaan 18 korkealuokkaista pientaloa Espoon Kaislaan.

Tampereen Vuoreksen vuoden 2012 asuntomessualueelle rakennetaan 41 rivi- ja kerrostaloasuntoa Vuoreksen Mattiin ja lisäksi Tampereen Hyhkyyn rakennetaan Tampereen

Emilin 37 rivitaloasuntoa. Ylöjärvellä kahteen kerrostalokohteeseen Kultaniittyyn ja Kultapuistoon rakennetaan yhteensä 46 asuntoa ja Pirkkalassa rivitalokohde Kultasiipeen valmistuu 14 asuntoa.

Lahden keskustassa 29 kerrostaloasuntoa rakennetaan Lahden Alfrediin, Kaarinan keskustassa 26 kerrostaloasuntoa. Lisäksi Saarijärven keskustassa rakennetaan 26 asunnon kerrostalo Saarijärven Kimallus. Katsauskauden aikana aloitettujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätökset yhteensä 206 asunnon rakentamisesta pääkaupunkiseudulle ja 6 asunnon rakentamisesta Varsinais-Suomeen Kaarinaan.

Omaperusteisista asuntokohteista myytiin katsauskauden aikana 290 (197) asuntoa. Kauden lopussa rakenteilla oli 824 (547) asuntoa, joista 404 (400) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 53 (105), joista 10 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 108 (16) omaperusteista asuntoa. Valmistuneita kohteita olivat 67 asunnon kerrostalokohde Martti Vantaalla, 26 asunnot rivitalokohde Sinisiipi Pirkkalassa sekä 15 asuntoa Joensuun Marjalan Saunarannassa.

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

| Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa | 1-6/2011 | 1-6/2010 | muutos, kpl | 4-6/2011 | 4-6/2010 | 1-12/2010 |
|---|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Omaperusteinen tuotanto | | | | | | |
| Asuntoaloitukset | 327 | 300 | 27 | 205 | 300 | 543 |
| Myydyt asunnot | 290 | 197 | 93 | 143 | 102 | 524 |
| Valmistuneet | 108 | 16 | 92 | 41 | 0 | 201 |
| Valmiit myymättömät ¹⁾ | 53 | 105 | -52 | | | 137 |
| Rakenteilla yhteensä ¹⁾ | 2 243 | 1 064 | 1 179 | | | 1 629 |
| - neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾ | 1 419 | 517 | 902 | | | 1 024 |
| - omaperusteiset kohteet ¹⁾ | 824 | 547 | 277 | | | 605 |
| - myyty kohteet ¹⁾ | 420 | 147 | 273 | | | 321 |
| - myymättömät kohteet ¹⁾ | 404 | 400 | 4 | | | 284 |

1) kauden lopussa

Asuntorakentamisen tilauskannan rakenne kehittyi myönteisesti katsauskauden aikana. Valmis myymätön tilauskanta laski 53 %. Rakenteilla oleva myyty omaperusteinen tilauskanta kasvoi 94 milj. euroon. Vaikka uusia asuntoaloituksia lisättiin, niin rakentamaton myymätön tilauskanta laski.

| Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur) | 30.6.11 | 30.6.10 | muutos, meur | 30.12.10 |
|--|----------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Urakat ja neuvottelu-urakat | 124 | 22 | 102 | 115 |
| Rakenteilla, myyty omaperusteinen | 94 | 29 | 65 | 73 |
| Rakenteilla, myymätön omaperusteinen | 92 | 94 | -2 | 62 |
| Valmis, myymätön omaperusteinen | 21 | 45 | -24 | 53 |
| Asuntorakentaminen yhteensä. | 332 | 190 | 141 | 303 |

SRV jatkoi osallistumistaan Low2No-hankeeseen, jonka tavoitteena kehittää ja toteuttaa matalahiili- tai hiiletön kestävä kaupunkiympäristön rakentamisen ratkaisu energian käytön minimoimiseksi. Osin Tekesin rahoittamaan hankeeseen 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 1-6/ 2011 | IFRS 1-6/ 2010 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 4-6/ 2011 | IFRS 4-6/ 2010 | IFRS 1-12/ 2010 |
|--|---|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Liikevaihto | 13,7 | 5,5 | 8,2 | 149,0 | 5,3 | 4,7 | 21,7 |
| Liikevoitto | -4,3 | -6,1 | 1,8 | | -1,9 | -2,2 | -8,0 |
| Liikevoitto, % | -31,4 | -111,2 | | | -36,2 | -46,9 | -37,1 |
| Tilaukanta | 108,7 | 25,7 | 83,0 | 322,3 | | | 20,0 |

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 13,7 milj. euroa (5,5 Me) ja sen osuus oli 5 prosenttia konsernin liikevaihdosta (3%). Liikevoitto oli -4,3 milj. euroa (-6,1 Me). Liikevaihdon kasvuun ja kannattavuuden paranemiseen vaikuttivat toiminta-asteen kasvu. Tilaukanta oli 108,7 milj. euroa (25,7 Me).

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 5,3 milj. euroa (4,7 Me) ja liikevoitto -1,9 milj. euroa (-2,2 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 alkoivat huhtikuun alussa. Lopullinen rakennuslupa saadaan kolmannen vuosineljänneksen 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 56,4 milj. euroa maa-alueiden ja kiinteistöjen hankintaan. SRV:n lisäsijoitusten määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 4,5 milj. euroa. SRV omistaa tällä hetkellä

hankkeesta 87,5 prosenttia, mutta omistus tulee laskemaan 77,5 prosenttiin, kun yhteistyösopimuksen mukaisesti kaikki omistusjärjestelyt on saatu päätökseen.

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 noin 200 milj. euron arvosta.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana.

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

Moskovan Sheremetjevon lentokentällä Aeroport-hotellin saneeraustyöt saatiin päätökseen suunnitelman mukaisesti. Pietarissa Pulkovskajan hotellin 200 huoneen saneeraustyöt jatkuivat ja Pribaltiskaya hotellin Aquaparkin saneeraustyöt aloitettiin. Kaikki kolme hotellia kuuluvat Wenaas Groupin omistukseen ja ovat jatkoa jo vuonna 2007 alkaneelle yhteistyölle.

Viipurin Papulan asuntokohteesta myytiin kauden aikana viisi asuntoa. Kohteesta on myyty yhteensä 22 asuntoa ja kauden lopussa oli myymättä 16 asuntoa. Ennakkomarkkinoinnin myönteisen tuloksen perusteella kauden aikana tehtiin päätös toisen 38 asunnon kerrostalon toteutuksen aloittamisesta. Rakentamistyöt alkavat loppusyksystä ja kohteelle on olemassa tarvittavat viranomais hyväksynät.

Baltia

Baltian liiketoimintavolyymi oli vähäinen. Virossa myytiin kauden aikana 2 asuntoa (7), Kauden lopussa valmiita asuntoja oli myymättä 15 (24).

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

| Muut toiminnot (milj. eur) | IFRS 1-6/ 2011 | IFRS 1-6/ 2010 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 4-6/ 2011 | IFRS 4-6/ 2010 | IFRS 1-12/ 2010 |
|--------------------------------------|---|----------------------|-----------------|--------------|----------------------|----------------------|--|
| Liikevaihto | 6,3 | 5,0 | 1,3 | 25,6 | 3,1 | 2,5 | 10,3 |
| Liikevoitto | -2,7 | -2,8 | 0,1 | | -1,7 | -1,6 | -5,9 |

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 6,3 milj. euroa (5,0 Me) ja liikevoitto - 2,7 milj. euroa (-2,8 Me). Liikevaihdon myönteiseen kehitykseen vaikutti toimintavolyymien kasvu. Katsauskaudella kirjattiin SRV:n hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 2,5 milj. euroa (1,3 milj. euroa). Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 3,1 milj. euroa (2,5 Me) ja liikevoitto -1,7 milj. euroa (-1,6 Me). Toisen vuosineljänneksen liikevoiton määrään vaikutti hankkeiden kehityskustannusten kasvu 1,6 milj. euroon (0,9 M€)

Konsernin hankekehitys

SRV:n ehdotus Helsingin Kalasataman keskuksen toteuttamiseksi eteni. Helsingin kaupungin kaupunginvaltuusto päätti valita SRV:n kohteen toteutuksesta järjestetyn kilpailun voittajaksi. 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. Sopimus kohteen toteutuksesta allekirjoitetaan elokuun aikana.

SRV:n suunnitteleminen Espoon Keilaniemen asuntotornien asemakaavaehdotus oli Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä huhtikuussa. Kohteeseen on suunniteltu rakennettavaksi noin 72 000 m² asuntoja sekä 9 000 m² kaupallisia tiloja.

SRV kehittää aluekehityshanketta Niittykummun tulevan metroaseman yhteyteen yhteistyössä Varman ja Saton kanssa. Espoon kaupunki myönsi suunnitteluvaramuksen kesäkuussa 2010. Alueelle toteutetaan pääosin asuntorakentamista sekä ostoskeskus. Kehitysalueen tämän hetkinen koko on noin 140 000 m², josta kaupungin alueita koskevan suunnitteluvaramuksen 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.

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 -43,5 milj. euroa (-27,8 Me 1-6/2010). Rahavirran heikkenemiseen katsauskaudella vaikutti vaihto-omaisuuden määrän kasvu. Konsernin vaihto-omaisuus oli 360,9 milj. euroa (302,1 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 196,3 milj. euroa (174,0 me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 446,5 milj. euroa (384,9 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 138 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 20,5 milj. euroa, toistaiseksi voimassaolevien tillimiittien ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottolupausten määrä 97,3 milj. euroa ja RS-kohteiden yhtiölainojen nostovalmismäärä 20,6 milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 263,5 milj. euroa 30.6.2011 (217,5 Me). Nettorahoituskulut olivat 0,7 milj. euroa (3,0 Me). Nettorahoituskuluihin vaikutti korkojohdannaisopimusten kurssivoitot, valuuttakurssivoitot sekä rahoitustuotot osakkuusyryksistä.

SRV:n rakenteilla oleviin RS-järjestelmän mukaisiin omaperusteisiin kohteisiin, mukaan lukien valmiit myymättömät kohteet, on sitoutunut asuntotuotannossa Suomessa 95,9 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden valmiiksi rakentamiseen sitoutuu vielä 81,4 milj. euroa. RS-kohteiden yhtiölainojen nostamaton määrä oli yhteensä 91,3 milj. euroa. Omaperusteisiin toimitilakohteisiin Suomessa on sitoutunut 32,7 milj. euroa. Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 41,3 milj. euroa, josta 1,0 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 2,1 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 38,2 milj. euroa Etmian toimistoprojektissa.

Omavaraisuusaste oli 31,7 prosenttia (35,1 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti vaihto-omaisuuden kasvu ja Nordea Bank Ab:n kanssa tehty 2,5 milj. euron määräinen johdannaisopimus 552 833 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeesta, jotka rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin. Konsernin oma pääoma oli 162,5 milj. euroa (152,2 Me 30.6.2010). Sijoitetun pääoman tuotto oli 1,4 prosenttia (2,1 %) ja oman pääoman tuotto -1,3 prosenttia (0,1 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 2,8 milj. euroa (1,0 Me) ja ne olivat pääosin kone- ja laiteinvestointeja.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasuoritukset ja kehityssopimukset

| Tonttivaranto 30.6.2011 | Toimitila- rakentaminen | Asunto- rakentaminen | Kansainvälinen liiketoiminta | Yhteensä |
|--|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------|
| Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritukset | | | | |
| Rakennusoikeus*, m ² | 226 000 | 292 000 | 856 000 | 1 374 000 |
| Kehityssopimukset | | | | |
| Rakennusoikeus*, m ² | 662 000 | 300 000 | 152 000 | 1 114 000 |

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

SRV:n konsernirakenne

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

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Kotimaan liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Kotimaan liiketoiminta-alue muodostuu SRV Rakennus Oy:n johtamista kotimaan rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Kotimaan liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamiseen. Kansainvälisen liiketoiminnan 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. SRV osti 31.5.2011 Maanrakennus Oy Laaturyön koko osakekannan. Laatutyön vuosittainen liikevaihtotaso on 5-7 milj. euroa. Kauppa on osa SRV:n strategiaa laajentaa infra-rakentamista. SRV hankki heinäkuussa 2011 virolaisen tytäryhtiönsä SRV Kinnisvara AS:n 100% omistukseensa.

Muutokset yhtiön johdossa

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

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 828 (780) henkilöä, joista toimihenkilöitä 601 (549). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 45 (46) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 966 (835) henkilöä, joista emoyhtiössä 46 (47). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 152 (135) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 118 (86) kesätyöntekijää, työharjoittelijaa sekä opinnäytetyön tekijää.

| Henkilöstö segmentteittäin | 30.6.2011 | 30.6.2010 | Osuus konsernin henkilöstöstä 30.6.2011, % |
|------------------------------|------------|------------|--|
| Kotimaan liiketoiminta | 712 | 598 | 73,7 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 164 | 152 | 17,0 |
| Muut toiminnot | 90 | 85 | 9,3 |
| Konserni yhteensä | 966 | 835 | 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 arvonnäyksestä 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 epävakaasti. Euroopan keskuspankki on nostanut ohjaukorkoa 1,5 prosenttiin ja paineita koron nostolle on olemassa edelleen. Suomen talouden odotetaan kasvavan 4 prosenttia vuonna 2011.

Talonrakennustöiden aloitusten ennustetaan kasvavan tänä vuonna noin 4 %. Rakennuslupien kokonaismäärä kääntyi laskuun vuoden 2011 alussa. Rakennuskustannusindeksi on selkeässä nousussa. Rakentamisen työllisyys kohenee tänä vuonna jonkin verran.

Asuntomarkkinoilla kuluttajien vahva luottamus sekä toistaiseksi vielä matala korkotaso ovat pitäneet kysyntää hyvällä tasolla. Tuotantoa käynnistetään tänä vuonna jo pitkän aikavälin vuosittaisen asuntotarpeen, eli noin 34.000 asunnon verran. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta pitävät yllä mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen. Kysynnän kasvun on kuitenkin ennakoitu hidastuvan. Lisäksi asuntokauppaan liittyy yleisten suhdanteiden ja työllisyyden kehittymisestä sekä korkotason nousupaineista johtuvia epävarmuustekijöitä.

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 toimistokiinteistömarkkinat ovat edelleen hiljaiset ja erityisesti toimistorakennusten vajaakäyttöasteet ovat korkealla. Tänä vuonna liike- ja toimistorakennuksia aloitetaan hieman viimevuotista enemmän, mutta määrän ennustetaan taas hieman laskevan ensi vuonna.

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

Baltian maiden talouden elpymisen odotetaan vahvistuvan tänä vuonna. Inflaation kiihtyminen voi vaarantaa kotimaisen kysynnän kehityksen erityisesti Virossa ja Liettuassa. Rakentaminen ja kiinteistömarkkinat ovat edelleen alhaisella tasolla.

Venäjän talous on lähtenyt maltilliseen kasvuun. BKT:n ennakoitaan kasvavan noin 5,5 % vuonna 2011 yksityisen kulutuksen vauhdittaessa elpymistä. Öljyn hintaennusteiden muutosten odotetaan lisäävän valtion tuloja lähes 20 % budjetoitua enemmän. Inflaatio on syönyt reaali-palkkojen kasvua. Investointiaktiivisuuden odotetaan kasvavan kiinteistömarkkinoilla vuonna 2011.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin, mikä saattaa muuttaa mm. SRV:n tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehitystä sekä pidentää 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. Kiinteistöinvestointien kysyntä on säilynyt heikkona. Korot ovat edelleen matalalla tasolla, mutta paineita korkojen nostoon on olemassa. Taantumaa edeltäneeseen aikaan verrattuna pankkirahoituksen saatavuus on kireämpää ja lainamarginaalit ovat selvästi korkeammalla. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja rahoituksen saannin vaikeus pitää kiinteistökauppojen määrää ja erityisesti suurten hankkeiden aloituksia alhaisella tasolla.

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 vuosineljänneksen 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. Asuntokysynnän keskeinen riski on korkotason voimakas nousu.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat aliurakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit. Rakennusalalla on otettu käyttöön käänteinen arvonlisäverokäytäntö, joka 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 lisättynä rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. Kiinteistörahoituksen saatavuus vaikuttaa kehityshankkeiden etenemiseen ja hankkeiden aloituspäätöksiin.

SRV:n 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 Iikka 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 Ilkka Salosen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäseniksi sekä Ilpo Kokkilan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 30.6.2011 yhteensä 5 900 osakkeenomistajaa.

Katsauskauden aikana SRV sai seuraavat liputusilmoitukset.

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.

Nordea Bank AB:n (publ) ilmoituksen mukaan Nordea-konsernin omistusosuus SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja äänimäärästä laski 11.4.2011 tehtyjen kauppojen johdosta alle 1/20. Nordea Pankki Suomi Oyj myi 11.4.2011 Nordea Bank AB:lle (publ) omistamansa kaikki 1 909 483 kpl SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta. Nordea Bank AB (publ) myi 11.4.2011 osana aiemmin 5.1.2010 annetussa liputusilmoituksessa kerrottua johdannais sopimusta (total return swap) SRV Yhtiöt Oyj:lle 1 356 650 kpl SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta.

SRV Yhtiöt Oyj:n omistusosuus yhtiön omista osakkeista ylitti 11.4.2011 hetkellisesti 1/20 osuuden rajan. SRV toteutti 11.4.2011 Nordea Bank Ab:n (publ) kanssa 5.1.2010 tekemänsä johdannais sopimuksen yhteensä 1 356 650 osakkeen osalta 4,45 euron osakekohtaiseen hintaan. SRV toteutti osakkeen omistajien merkintäetuoikeudesta poiketen suunnatun osakeannin 11.4.2011 tarjoamalla merkittäväksi 1 500 000 yhtiön hallussa olevaa omaa osakettaan 6,60 euron osakekohtaiseen hintaan. Anti merkittiin heti. Järjestely kasvatti SRV:n omaa pääomaa 9,9 miljoonalla eurolla. Osakkeiden luovuttamisen jälkeen SRV:n omistusosuus yhtiön omista osakkeista laski alle 1/20.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 6,00 euroa (6,63 eur 31.12.2010). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 7,43 euroa ja alin 5,60 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli -6,9 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksin -12,3 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 213,1 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 7,6 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 48,1 milj. euroa.

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

SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 1 244 928 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordean kanssa tehty johdannaissopimus huomioiden (3,4 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 2.8.2011 konsernin hallussa oli johdannaissopimus huomioiden 1 244 928 osaketta (3,4 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Taloudelliset tavoitteet

Hallitus on asettanut SRV:n tavoitteeksi keskipitkällä aikavälillä ylittää 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

SRV ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen allekirjoittivat heinäkuussa urakkasopimuksen Finnairin uusien toimitilojen rakentamisesta Helsinki-Vantaan lentoasema-alueelle. Uudisrakennuksen kokonaispinta-ala on noin 70 000 neliometriä, joista toimistotiloja on 22.400 neliometriä.

Aikaisemmat näkymät vuodelle 2011

17.2.2011

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

Näkymät vuodelle 2011

SRV tarkentaa koko vuoden näkymää liikevaihdon ja liiketoiminnan kannattavuuden kehityksen osalta. Liikevaihdon ja kannattavuuden jaksottumiseen ja kehitykseen vuonna 2011 vaikuttaa omaperusteisen asuntotuotannon valmistumisen ja kansainvälisen liiketoiminnan tilauskannan rakentamisen keskittyminen vuoden jälkipuoliskolle.

Liikevaihdon arvioidaan olevan noin 650 milj. euroa (484,4 M€ 1-12/2010). Sekä kotimaan että kansainvälisen liiketoiminnan kannattavuuden arvioidaan paranevan toisella vuosipuoliskolla verrattuna vuoden 2011 ensimmäiseen vuosipuoliskoon. Koko vuoden tulospäätelmä pidetään ennallaan ja tuloksen arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason.

Espoo 2.8.2011

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 1-6/ 2011 | IFRS 1-6/ 2010 | IFRS 4-6/ 2011 | IFRS 4-6/ 2010 | IFRS 1-12/ 2010 |
|---|-------------|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|
| Liikevaihto | milj. euroa | 269,2 | 211,1 | 136,6 | 117,3 | 484,2 |
| Liikevoitto | milj. euroa | 0,7 | 3,1 | -0,3 | 1,5 | 12,5 |
| Liikevoitto, % liikevaihdosta | % | 0,3 | 1,5 | -0,2 | 1,3 | 2,6 |
| Tulos ennen veroja | milj. euroa | 0,0 | 0,0 | -1,7 | -0,1 | 7,9 |
| Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta | % | 0,0 | 0,0 | -1,3 | -0,1 | 1,6 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos | milj. euroa | -0,5 | 0,4 | -2,1 | 0,8 | 6,4 |
| Oman pääoman tuotto ¹⁾ | % | -1,3 | 0,1 | | | 3,2 |
| Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾ | % | 1,4 | 2,1 | | | 4,1 |
| Sijoitettu pääoma | milj. euroa | 446,5 | 384,9 | | | 387,1 |
| Omavaraisuusaste | % | 31,7 | 35,1 | | | 35,2 |
| Korollinen nettovelka | milj. euroa | 263,5 | 217,2 | | | 222,8 |
| Velkaantumistas | % | 162,2 | 142,7 | | | 141,7 |
| Tilaukanta | milj. euroa | 673,5 | 604,4 | | | 594,5 |
| Uudet sopimukset | milj. euroa | 310,9 | 327,3 | | | 559,9 |
| Henkilöstö keskimäärin | | 828 | 780 | | | 794 |
| Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin | milj. euroa | 2,8 | 1,0 | 0,4 | 0,5 | 2,3 |
| Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta | % | 1,0 | 0,5 | -1,1 | 0,4 | 0,5 |
| Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos | euroa | -0,01 | 0,01 | -0,06 | 0,02 | 0,19 |
| Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma | euroa | 4,51 | 4,38 | - | - | 4,56 |
| Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko | euroa | - | - | - | - | 0,12 |
| Osinko tuloksesta | % | - | - | - | - | 63,2 |
| Efektiiivinen osinkotuotto | % | - | - | - | - | 1,8 |
| Hinta/voitto -suhde | | - | - | - | - | 34,9 |
| Osakkeen kurssikehitys | | | | - | - | |
| Kurssi kauden lopussa | euroa | 6,00 | 6,16 | - | - | 6,63 |
| Keskikurssi | euroa | 6,76 | 6,40 | - | - | 6,42 |
| Alin kurssi | euroa | 5,60 | 5,50 | - | - | 5,50 |
| Ylin kurssi | euroa | 7,43 | 7,14 | - | - | 7,14 |
| Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa | milj. euroa | 213,1 | 209,0 | - | - | 224,8 |
| Osakkeiden vaihdon kehitys | 1 000 | 7 563 | 9 263 | - | - | 12 114 |
| Osakkeiden vaihdon kehitys | % | 21,9 | 27,3 | - | - | 35,7 |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana | 1 000 | 34 530 | 33 930 | - | - | 33 923 |
| Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa | 1 000 | 35 524 | 33 926 | - | - | 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. - 30.6.2011: taulukko-osa

LIITTEET

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

1. Osavuositiedot 1.1. - 30.6.2011

Osavuositiedot on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti ja esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. SRV on soveltanut osavuositiedotuksen 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 yhteisyhtiön 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 1-6/ 2011 | IFRS 1-6/ 2010 | muutos, milj eur | muutos, % | IFRS 4-6/ 2011 | IFRS 4-6/ 2010 | IFRS 1-12/ 2010 |
|--|---|-----------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Liikevaihto | 269,2 | 211,1 | 58,1 | 27,5 | 136,6 | 117,3 | 484,2 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 2,2 | 1,5 | 0,7 | 46,5 | 1,1 | 0,7 | 3,2 |
| Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos | 25,2 | 18,8 | 6,5 | 34,4 | 25,7 | 6,8 | 28,2 |
| Aineiden ja palveluiden käyttö | -258,6 | -195,6 | -63,0 | 32,2 | -143,6 | -105,9 | -435,8 |
| Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut | -27,9 | -24,8 | -3,0 | 12,3 | -14,9 | -13,1 | -49,6 |
| Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista | -0,2 | 0,0 | -0,2 | | -0,1 | 0,0 | -0,4 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -1,6 | -1,7 | 0,0 | -2,3 | -0,8 | -0,9 | -3,5 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -7,7 | -6,2 | -1,5 | 24,3 | -4,4 | -3,4 | -13,8 |
| Liikevoitto | 0,7 | 3,1 | -2,4 | -77,5 | -0,3 | 1,5 | 12,5 |
| Rahoitustuotot | 2,4 | 0,8 | 1,6 | 194,9 | 1,0 | 0,2 | 3,1 |
| Rahoituskulut | -3,2 | -3,8 | 0,7 | -18,1 | -2,4 | -1,8 | -7,6 |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -0,7 | -3,0 | 2,3 | -75,6 | -1,4 | -1,6 | -4,5 |
| Voitto ennen veroja | 0,0 | 0,0 | -0,1 | -239,4 | -1,7 | -0,1 | 7,9 |
| Tuloverot | -1,0 | 0,0 | -1,0 | -4434,0 | -0,4 | 0,8 | -2,8 |
| Katsauskauden voitto | -1,0 | 0,1 | -1,1 | -1856,2 | -2,1 | 0,7 | 5,2 |
| Jakautuminen | | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | -0,5 | 0,4 | | | -2,1 | 0,8 | 6,4 |
| Vähemmistölle | -0,5 | -0,3 | | | -0,1 | -0,1 | -1,2 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu) | -0,01 | 0,01 | | | -0,06 | 0,02 | 0,19 |

| Laaja tuloslaskelma (milj. eur) | IFRS 1-6/ 2011 | IFRS 1-6/ 2010 | IFRS 4-6/ 2011 | IFRS 4-6/ 2010 | IFRS 1-12/ 2010 |
|--|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Katsauskauden voitto | -1,0 | 0,1 | -2,1 | 0,7 | 5,2 |
| Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät: | | | | | |
| Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Suojausinstrumenteista johtuvien voittojen ja tappioiden tehokas osuus rahavirran suojauksessa | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Laskennallinen vero omaan pääomaan kirjatuista eristä | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Katsauskauden tulos | -1,0 | 0,1 | -2,1 | 0,7 | 5,2 |
| Jakautuminen | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | -0,5 | 0,4 | -2,1 | 0,8 | 6,4 |
| Vähemmistölle | -0,5 | -0,3 | -0,1 | -0,1 | -1,2 |

| Konsernin tase (milj. euroa) | IFRS 30.6.11 | IFRS 30.6.10 | muutos, % | IFRS 31.12.10 |
|---|-----------------|-----------------|--------------|------------------|
| VARAT | | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | | |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 15,4 | 15,1 | 2,3 | 14,0 |
| Liikearvot | 1,7 | 1,7 | 0,0 | 1,7 |
| Muut aineettomat hyödykkeet | 0,4 | 0,4 | -10,2 | 0,4 |
| Muut rahoitusvarat | 6,0 | 4,9 | 21,7 | 5,2 |
| Saamiset | 21,1 | 17,0 | 23,9 | 22,8 |
| Laskennalliset verosaamiset | 5,9 | 4,2 | 38,8 | 5,1 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 50,5 | 43,4 | 16,3 | 49,2 |
| Lyhytaikaiset varat | | | | |
| Vaihto-omaisuus | 360,9 | 302,1 | 19,5 | 324,1 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 117,8 | 92,0 | 28,1 | 96,0 |
| Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset | 2,8 | 1,4 | 96,1 | 1,5 |
| Rahavarat | 20,5 | 15,4 | 33,0 | 7,1 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 502,0 | 410,9 | 22,2 | 428,8 |
| VARAT YHTEENSÄ | 552,4 | 454,3 | 21,6 | 478,0 |

| Konsernin tase (milj. euroa) | IFRS 30.6.11 | IFRS 30.6.10 | 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 | 92,0 | 87,3 | 5,3 | 87,8 |
| Muuntoerot | -0,1 | -0,1 | 26,2 | -0,1 |
| Arvonmuutosrahasto | 0,0 | -0,1 | -100,0 | 0,0 |
| Kertyneet voittovarot | 65,3 | 58,5 | 11,6 | 63,8 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä | 160,3 | 148,7 | 7,7 | 154,5 |
| Vähemmistön osuus | 2,2 | 3,5 | -37,2 | 2,7 |
| Oma pääoma yhteensä | 162,5 | 152,2 | 6,7 | 157,2 |
| Pitkäaikaiset velat | | | | |
| Laskennalliset verovelat | 1,7 | 1,3 | 35,5 | 0,7 |
| Varaukset | 4,2 | 4,6 | -6,9 | 4,2 |
| Korolliset velat | 88,0 | 70,1 | 25,6 | 78,8 |
| Muut velat | 0,9 | 0,7 | 27,4 | 0,4 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 94,9 | 76,6 | 23,8 | 84,1 |
| Lyhytaikaiset velat | | | | |
| Ostovelat ja muut velat | 94,3 | 57,3 | 64,7 | 78,6 |
| Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 1,7 | 1,7 | -0,6 | 3,4 |
| Varaukset | 3,0 | 3,9 | -21,3 | 3,5 |
| Korolliset velat | 196,0 | 162,6 | 20,6 | 151,1 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 295,1 | 225,4 | 30,9 | 236,7 |
| Velat yhteensä | 390,0 | 302,0 | 29,1 | 320,8 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ | 552,4 | 454,3 | 21,6 | 478,0 |

| Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa) | IFRS 1-6/2011 | IFRS 1-6/2010 | IFRS 1-12/2010 |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Liiketoiminnan rahavirrat | | | |
| Katsauskauden voitto | -1,0 | 0,1 | 5,2 |
| Oikaisut: | | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | 1,6 | 1,7 | 3,5 |
| Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa | 0,2 | 9,2 | 0,7 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 0,7 | 3,0 | 4,5 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Verot | 1,0 | 0,0 | 2,8 |
| Oikaisut yhteensä | 3,5 | 13,9 | 11,5 |
| Käyttöpääoman muutokset: | | | |
| Lainasaamisten muutos | 1,7 | 2,5 | -2,7 |
| Myynti- ja muiden saamisten muutos | -20,8 | -6,1 | -9,7 |
| Vaihto-omaisuuden muutos | -36,4 | -21,6 | -43,8 |
| Osto- ja muiden velkojen muutos | 13,1 | -8,9 | 21,7 |
| Käyttöpääoman muutokset yhteensä | -42,3 | -34,1 | -34,4 |
| Maksetut korot | -4,5 | -2,8 | -7,7 |
| Saadut korot | 2,6 | 0,5 | 1,7 |
| Saadut osingot | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Maksetut verot | -2,1 | -1,6 | -4,2 |
| | -3,9 | -3,9 | |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | -43,8 | -24,1 | -27,8 |
| Investointien rahavirrat | | | |
| Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla | -0,8 | -0,1 | -0,3 |
| Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin | -1,2 | -0,9 | -1,5 |
| Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin | 0,0 | 0,0 | -0,1 |
| Investoinnit sijoituksiin | -0,8 | 0,0 | -0,4 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti | 0,0 | 0,1 | 0,2 |
| Sijoitusten myynti | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Investointien nettorahavirta | -2,8 | -0,8 | -2,2 |
| Rahoituksen rahavirrat | | | |
| Lainojen nostot | 3,0 | 0,0 | 6,0 |
| Lainojen takaisinmaksut | 0,0 | -1,6 | -6,1 |
| Lainasaamisten muutos | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Yhtiölainojen muutos | -4,7 | 7,1 | -2,2 |
| Luottolimiittien muutos | 55,6 | 33,7 | 38,2 |
| Omien osakkeiden hankinta ja myynti | 9,9 | 0,0 | 0,0 |
| Maksetut osingot | -4,1 | -4,1 | -4,1 |
| Rahoituksen nettorahavirta | 59,9 | 35,1 | 31,9 |
| Rahavarojen muutos | 13,4 | 10,2 | 1,9 |
| Rahavarat katsauskauden alussa | 7,1 | 5,2 | 5,2 |
| Rahavarat katsauskauden lopussa | 20,5 | 15,4 | 7,1 |

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2011

| 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 | -0,5 | -0,5 | | |
| Osingonjako | | | | | -4,1 | -4,1 | | |
| Osakepalkkiojärjestelmä | | 0,3 | | | 0,3 | 0,6 | | |
| Omien osakkeiden hankinta | | | | | 0,0 | 0,0 | | |
| Omien osakkeiden myynti | | 4,0 | | | 5,9 | 9,9 | | |
| Muu muutos | | | | | -0,1 | -0,1 | | |
| Oma pääoma 30.6.2011 | 3,1 | 92,0 | -0,1 | 0,0 | 65,3 | 160,2 | 2,2 | 162,4 |

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2010

| 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 | 0,4 | 0,4 | | |
| Osingonjako | | | | | -4,1 | -4,1 | | |
| Osakepalkkiojärjestelmä | | | | | 1,1 | 1,1 | | |
| Omien osakkeiden hankinta | | | | | -8,5 | -8,5 | | |
| Muu muutos | | | | | -0,3 | -0,3 | | |
| Oma pääoma 30.6.2010 | 3,1 | 87,3 | -0,1 | -0,1 | 58,5 | 148,7 | 3,5 | 152,2 |

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 30.6.11 | IFRS 30.6.10 | muutos, % | IFRS 31.12.10 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------------|
|----------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------------|

Omasta puolesta annetut vakuudet

| | | | | |
|--|-------|-------|------|-------|
| Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾ | 219,6 | 125,4 | 75,1 | 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 | 22,2 | -4,2 | 21,8 |
| Tonttien ostositoumukset | 31,2 | 24,0 | 30,2 | 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 6/2011 | IFRS 6/2010 | IFRS 12/2010 |
|--|----------------|----------------|-----------------|
|--|----------------|----------------|-----------------|

| Suojauslaskennan ulkopuoliset | Käyvät arvot | | Käyvät arvot | | Käyvät arvot | |
|-------------------------------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
| | Posit. | Negat. | Posit. | Negat. | Posit. | Negat. |
| Valuuttatermiinit | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Koronvaihtosopimukset | 0,0 | 0,6 | 0,0 | 1,9 | 0,0 | 1,3 |
| | <u>IFRS</u> | | <u>IFRS</u> | | <u>IFRS</u> | |
| | 6/2011 | | 6/2010 | | 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 4-6/11 | IFRS 1-3/11 | IFRS 10-12/10 | IFRS 7-9/10 | IFRS 4-6/10 | IFRS 1-3/10 |
|--|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Liikevaihto | 269,2 | 132,6 | 157,9 | 115,2 | 117,3 | 93,8 |
| Liikevoitto | 0,7 | 1,0 | 5,9 | 3,5 | 1,5 | 1,6 |
| Rahoitustuotot ja -kulut, yht. | -0,7 | 0,7 | -1,8 | 0,3 | -1,6 | -1,4 |
| Voitto ennen veroja | 0,0 | 1,7 | 4,1 | 3,8 | -0,1 | 0,2 |
| Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾ | 673,5 | 702,2 | 594,5 | 604,6 | 604,4 | 530,0 |
| Uudet sopimukset | 310,9 | 220,2 | 120,1 | 112,6 | 186,7 | 140,6 |
| Tulos/osake, eur | -0,01 | 0,05 | 0,10 | 0,08 | 0,02 | -0,01 |
| Oma pääoma/osake, eur ¹⁾ | 4,51 | 4,49 | 4,56 | 4,47 | 4,38 | 4,36 |
| Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾ | 6,00 | 6,75 | 6,63 | 6,14 | 6,16 | 6,41 |
| Omavaraisuusaste, % ¹⁾ | 31,7 | 33,2 | 35,2 | 35,1 | 35,1 | 37,0 |
| Korollinen nettovelka ¹⁾ | 263,5 | 246,4 | 222,8 | 229,7 | 217,2 | 199,8 |
| Velkaantumisaste, % ¹⁾ | 162,2 | 159,1 | 141,7 | 147,9 | 142,7 | 132,3 |

| Liikevaihto (milj. eur) | IFRS 4-6/11 | IFRS 1-3/11 | IFRS 10-12/10 | IFRS 7-9/10 | IFRS 4-6/10 | IFRS 1-3/10 |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 131,2 | 123,9 | 147,3 | 109,5 | 112,5 | 93,0 |
| - toimitilarakentamisen osuus | 86,4 | 75,3 | 98,9 | 94,2 | 91,1 | 68,9 |
| - asuntorakentamisen osuus | 44,8 | 48,8 | 48,5 | 15,3 | 21,5 | 24,1 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 5,3 | 8,4 | 10,5 | 5,7 | 4,7 | 0,7 |
| Muut toiminnot | 3,1 | 3,3 | 2,8 | 2,5 | 2,5 | 2,5 |
| Eliminoinnit | -2,9 | -3,0 | -2,7 | -2,5 | -2,5 | -2,5 |
| Konserni yhteensä | 136,6 | 132,6 | 157,9 | 115,2 | 117,3 | 93,8 |

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

| Liikevoitto (%) | IFRS 4-6/11 | IFRS 1-3/11 | IFRS 10-12/10 | IFRS 7-9/10 | IFRS 4-6/10 | IFRS 1-3/10 |
|------------------------------|------------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 2,5 | 3,5 | 5,7 | 5,3 | 4,8 | 7,2 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | -36,2 | -28,4 | -7,1 | -21,0 | -46,9 | -517,7 |
| Konserni yhteensä | -0,2 | 0,8 | 3,7 | 3,0 | 1,3 | 1,7 |

| Tilaukanta (milj. euroa) | IFRS 30.6.11 | IFRS 31.3.11 | IFRS 31.12.10 | IFRS 30.9.10 | IFRS 30.6.10 | IFRS 31.3.10 |
|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 564,8 | 589,8 | 574,5 | 581,2 | 578,6 | 506,1 |
| - toimitilarakentamisen osuus | 233,3 | 277,7 | 271,6 | 363,9 | 388,5 | 365,9 |
| - asuntorakentamisen osuus | 331,5 | 312,0 | 302,9 | 217,2 | 190,1 | 140,2 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 108,7 | 112,4 | 20,0 | 23,4 | 25,7 | 24,0 |
| Konserni yhteensä | 673,5 | 702,2 | 594,5 | 604,6 | 604,4 | 530,0 |
| - josta myyty osuus | 530 | 569 | 442 | 443 | 426 | 389 |
| - josta myymätön osuus | 143 | 133 | 153 | 162 | 178 | 141 |

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

| (milj. euroa) | 30.6.11 | 31.3.11 | 31.12.10 | 30.9.10 | 30.6.10 | 31.3.10 |
|-------------------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Urakat ja neuvottelu-urakat | 124 | 131 | 115 | 32 | 22 | 26 |
| Rakenteilla, myyty tuotanto | 94 | 78 | 73 | 61 | 29 | 11 |
| Rakenteilla myymätön tuotanto | 92 | 71 | 62 | 85 | 94 | 51 |
| Valmis myymätön tuotanto | 21 | 32 | 53 | 39 | 45 | 51 |
| Asuntorakentaminen yhteensä | 332 | 312 | 303 | 217 | 190 | 140 |

| Sijoitettu pääoma (milj. euroa) | IFRS 30.6.11 | IFRS 31.3.11 | IFRS 31.12.10 | IFRS 30.9.10 | IFRS 30.6.10 | IFRS 31.3.10 |
|---|-------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 248,0 | 215,6 | 179,7 | 206,9 | 203,5 | 177,8 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 194,0 | 182,7 | 185,4 | 175,3 | 177,2 | 173,6 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | 4,4 | 12,3 | 22,0 | 8,2 | 4,2 | 6,0 |
| Konserni yhteensä | 446,5 | 410,6 | 387,1 | 390,3 | 384,9 | 357,5 |

| Asuntotuotanto Suomessa (kpl) | IFRS 4-6/11 | IFRS 1-3/11 | IFRS 10-12/10 | IFRS 7-9/10 | IFRS 4-6/10 | IFRS 1-3/10 |
|---|------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Omaperusteiset kohteet | | | | | | |
| Asuntoaloitukset | 205 | 122 | 133 | 110 | 300 | 0 |
| Myydyt asunnot | 143 | 147 | 163 | 164 | 102 | 95 |
| Valmistuneet | 41 | 67 | 171 | 14 | 0 | 16 |
| Valmiit myymättömät | 53 | 86 | 137 | 90 | 105 | 138 |
| Rakenteilla yhteensä ¹⁾ | 2 243 | 1 956 | 1 629 | 1 183 | 1 064 | 996 |
| - neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾ | 1 419 | 1 296 | 1 024 | 540 | 517 | 749 |
| - omaperusteiset kohteet ¹⁾ | 824 | 660 | 605 | 643 | 547 | 247 |
| - josta myydyt | 420 | 350 | 321 | 282 | 147 | 78 |
| - josta myymättömät ¹⁾ | 404 | 310 | 284 | 361 | 400 | 169 |

1) kauden lopussa

3. Segmenttien tiedot

| Varat (milj. eur) | IFRS 30.6.11 | IFRS 30.6.10 | muutos, milj. eur | muutos, % | IFRS 31.12.10 |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 338,8 | 261,8 | 77,0 | 29,4 | 273,6 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 201,6 | 180,4 | 21,2 | 11,8 | 189,7 |
| Muut toiminnot | 315,1 | 225,1 | 90,0 | 40,0 | 230,0 |
| Eliminoinnit ja muut oikaisut | -303,1 | -213,0 | -89,4 | | -215,4 |
| Konserni yhteensä | 552,4 | 454,3 | 98,9 | 21,8 | 478,0 |

| Velat (milj. eur) | IFRS 30.6.11 | IFRS 30.6.10 | muutos, milj. eur | muutos, % | IFRS 31.12.10 |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 290,3 | 216,9 | 74,1 | 34,2 | 217,2 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 214,0 | 187,1 | 26,9 | 14,4 | 196,3 |
| Muut toiminnot | 170,6 | 115,5 | 55,1 | 47,7 | 109,1 |
| Eliminoinnit ja muut oikaisut | -284,9 | -217,5 | -67,4 | | -202,0 |
| Konserni yhteensä | 390,0 | 302,0 | 88,6 | 29,4 | 320,8 |

| Sijoitettu pääoma (milj. eur) | IFRS 30.6.11 | IFRS 30.6.10 | muutos, milj. eur | muutos, % | IFRS 31.12.10 |
|--|-------------------------|-----------------|----------------------|--------------|--------------------------|
| Kotimaan liiketoiminta | 248,0 | 203,5 | 44,5 | 21,9 | 179,7 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 194,0 | 177,2 | 16,9 | 9,5 | 185,4 |
| Muut toiminnot ja eliminoinnit | 4,4 | 4,2 | 0,2 | 4,8 | 22,0 |
| Konserni yhteensä | 446,5 | 384,9 | 61,6 | 16,0 | 387,1 |

| Sijoitetun pääoman tuotto, % | IFRS 1-6/11 | IFRS 1-6/10 | IFRS 1-12/10 |
|--|------------------------|----------------|-------------------------|
| Kotimaan liiketoiminta ¹⁾ | 7,9 | 13,6 | 15,3 |
| Kansainvälinen liiketoiminta ¹⁾ | -3,1 | -6,6 | -3,2 |
| Konserni yhteensä ¹⁾ | 1,4 | 2,1 | 4,1 |

| Vaihto-omaisuus (milj. eur) | IFRS 30.6.11 | IFRS 30.6.10 | muutos, milj. eur | IFRS 31.12.10 |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|------------------|
| Maa-alueet ja tonttiyhtiöt | 196,3 | 174,0 | 22,3 | 181,3 |
| Kotimaan liiketoiminta | 102,5 | 89,4 | 13,2 | 90,7 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 93,5 | 84,4 | 9,1 | 90,3 |
| Keskeneräiset työt | 97,7 | 21,7 | 76,1 | 46,8 |
| Kotimaan liiketoiminta | 85,8 | 34,8 | 50,9 | 46,0 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 12,0 | -13,2 | 25,2 | 0,9 |
| Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet | 47,2 | 87,4 | -40,2 | 75,2 |
| Kotimaan liiketoiminta | 43,3 | 65,2 | -21,9 | 68,3 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 3,9 | 22,2 | -18,2 | 6,9 |
| Muu vaihto-omaisuus | 19,7 | 19,1 | 0,7 | 20,8 |
| Kotimaan liiketoiminta | 11,4 | 10,1 | 1,2 | 11,3 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 8,3 | 9,9 | -1,6 | 10,6 |
| Vaihto-omaisuus yhteensä | 360,9 | 302,1 | 58,8 | 324,1 |
| Kotimaan liiketoiminta | 243,0 | 199,6 | 43,4 | 216,3 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 117,7 | 103,3 | 14,4 | 108,7 |

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

4. Hankitut liiketoiminnot (milj. eur)

SRV osti 31.5.2011 Maanrakennus Oy Laatutyön koko osakekannan.

Hankitun liiketoiminnan nettovarallisuuden muodostuminen ja liikearvo

| | Hankintahetken arvot |
|---|----------------------|
| Maksettu vastike | |
| Käteisvarat | 1,7 |
| Ehdollinen kauppahinta | 0,5 |
| Luovutettu vastike yhteensä | 2,2 |
| Hankintaan liittyvät menot (kirjattu kuluksi) | 0,0 |
| Hankituista varoista ja vastattavaksi otetuista veloista kirjatut määrät | |
| Rahavarat | 0,9 |
| Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet | 3,1 |
| Aineettomat oikeudet | 0,0 |
| Korottomat velat | 1,8 |
| Yksilöitävissä oleva nettovarallisuus yhteensä | 2,2 |
| Liikearvo | - |
| Kokonaisarvo | 2,2 |

5. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen allekirjoittivat heinäkuussa urakkasopimuksen Finnairin uusien toimitilojen rakentamisesta Helsinki-Vantaan lentoasema-alueelle. Uudisrakennuksen kokonaispinta-ala on noin 70 000 neliometriä, joista toimistotiloja on 22.400 neliometriä.