

SRV:N TILAUSKANTA KASVOI ENNÄTYSTASOLLE - SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2011

Katsauskausi 1.1.–30.9.2011 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 405,5 milj. euroa (326,3 Me 1-9/2010), muutos +24,3 %
- Liikevoitto oli 0,9 milj. euroa (6,6 Me), muutos –86,3 %
- Tulos ennen veroja oli -1,6 milj. euroa (3,8 Me)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 862,3 milj. euroa (604,6 Me), muutos +42,6 %
- Uudet sopimukset 615,4 milj. euroa (439,9 Me), muutos +39,9 %
- Omavaraisuusaste oli 30,9 prosenttia (35,1 %)
- Tulos per osake oli -0,07 euroa (0,09 eur)

SRV täsmentää vuoden 2011 viimeisen vuosineljänneksen kannattavuutta. Koko vuoden 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. Neljänneksen vuosineljänneksen tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan yli 10 milj. euroa ja koko vuoden tuloksen arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason (7,9 M€).

Kolmas vuosineljännes 1.7.–30.9.2011 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 136,3 milj. euroa (115,2 Me 7-9/2010)
- Liikevoitto oli 0,2 milj. euroa (3,5 Me)
- Tulos ennen veroja oli -1,5 milj. euroa (3,8 Me)
- Tulos per osake oli -0,06 euroa (0,08 eur)

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

Toimitusjohtaja Jukka Hienonen tuloksesta:

Vuoden ensimmäiset kolme neljännestä on eletty maailmantalouden sentimenttivaihteluiden keskellä, mikä on osaltaan heijastunut myös toimialaamme. Alkuvuonna nähtiin monia rohkaisevia taantumasta toipumisen merkkejä. Rakennusteollisuudessa asuntorakentaminen oli jo täydessä vauhdissa ja toimitilarakentamisessakin on ollut myönteinen käänne nähtävissä.

Euroalueen tilaa koskeva uutisointi on muuttunut entistä volatiilimmaksi syksyn edetessä. Asuntokauppa vetää kuitenkin varsin kohtuullisesti ja uusia aloituspäätöksiä tehdään niin SRV:llä kuin muissakin rakennusliikkeissä. Aloituskriteerit ovat tosin jonkin verran tiukentuneet.

SRV:llä on nyt rakenteilla ennätysmäärä asuntoja. 2 500 rakenteilla olevaa asuntoa nostavat SRV:n yhdeksi pääkaupunkiseudun kärkirakentajaksi. Tuotannosta 85 prosenttia on myyty. Omaperusteisesta tuotannostamme valtaosa valmistuu viimeisellä neljänneksellä. Luovutuksenmukaisen tuloutuskäytännön vuoksi myös positiivinen vaikutus näkyy silloin tuloksessamme.

Konsernin tilauskanta on ennätysellisen korkealla. Tilauskanta on vahva kotimaan toimitila- ja asuntorakentamisessa, mutta myös kansainvälisessä liiketoiminnassamme. Pietarissa olevan Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen työmaalla siirryttiin valmistelevista töistä rakentamiseen syyskuussa saatuamme rakennusluvan.

Helsingissä Kalasataman keskus -hanke käynnistyi elokuussa, kun Helsingin kaupungin kanssa allekirjoitettiin keskeiset hanketta koskevat sopimukset. Tulemme rakentamaan alueella vuosikymmenen ajan. Suunnitelmissa on rakentaa kaupungille sosiaali- ja terveysasema, liiketiloja sekä merkittävä määrä asuntoja. Pystymme sovittamaan rakentamistahdin kulloiseenkin markkinatilanteeseen. Arvioimme hankkeen tuottavan SRV:lle koko rakennusajalta yhteensä miljardin euron liikevaihdon.

Euroopan pankkikriisi on tiukentanut rahoituksen saatavuutta yleisesti ja erityisesti kiinteistökehityskohteissa. Kasvattaaksemme Venäjän hankekehityksemme rahoituspotentiaalia samalla hajauttaen rahoitusriskejämme olemme muiden toimien ohella mukana Venäjälle sijoitavissa sijoitusyhtiöissä. Syyskuussa perustimme yhdessä suomalaisten instituutioiden kanssa Russia Invest -yhtiön. Aiemmin perustettu VTBC-rahasto on tehnyt sopimuksen ensimmäisen kohteen ostamisesta Moskovassa.

Nostimme liikevaihtoaamme yhdeksän ensimmäisen kuukauden aikana merkittävästi. Valitettavasti volyymin kasvu ei ole näkynyt samassa suhteessa kannattavuudessamme. SRV:n hankekehitysosaaminen on vahvaa sekä kotimaassa että lähialueilla. Kannattavuusrakenteemme parantamiseksi tulemme lisäämään omaperusteisten hankkeiden osuutta liiketoiminnassamme. Meillä on Suomessa ja Venäjällä useita mittavia kehityshankkeita, jotka ovat jo lähteneet tai lähtevät lähitulevaisuudessa liikkeelle.

Markkinat ja yleiskatsaus

SRV:n liikevaihdon ja tilauskannan kehitys jatkui myönteisesti alkuvuoden aikana. SRV:n tilauskanta kasvoi 42,6 prosenttia 862,3 milj. euroon ja on yhtiön historian korkein.

Kilpailu kotimaan toimitilarakentamisen uusista tilauksista on tiukkaa. SRV:llä toimitilarakentamisen volyymi on säilynyt hyvällä tasolla, mutta kannattavuuteen on kohdistunut paineita, sillä tilauskanta koostuu pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Rakentamisen kustannukset ovat nousseet erityisesti toimitilarakentamiskohteissa, mutta talouden epävarmuuden lisääntyessä osa panoskustannuksista on kääntynyt jo laskuun. 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 2 504 asuntoon. Rakenteilla olevasta tuotannosta on myyty 85 prosenttia, 68 prosenttia SRV:n asuntotuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Rakenteilla oleva omaperusteinen asuntotuotanto kasvoi 811 asuntoon. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty päätökset 172 asunnon lisäaloituksista. SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 382 asuntoa (361 asuntoa 1-9/2010). Koska omaperusteisen asuntotuotannon osalta sovelletaan luovutuksenmukaista tuloutuskäytäntöä, myynnin myönteinen kehitys tulee näkymään yhtiön tuloksessa kuluvan vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Venäjän rahoitus- ja kiinteistömarkkinat ovat elpymässä. SRV pyrkii hyödyntämään Venäjän markkinan potentiaalia kehittämällä omaperusteisia kiinteistökehityshankkeita. Rahoituspohjan kasvattamiseksi SRV allekirjoitti syyskuussa Russia Invest -sijoitusyhtiön osakassopimuksen SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin kanssa. SRV jatkoi keskeisten hankkeidensa kehittämisen lisäksi VTB:n ja Asmoren kiinteistörahaston ensimmäisten sijoituskohteiden valmistelua. Rahasto on tehnyt sopimuksen ensimmäisen kohteen ostamisesta Moskovasta.

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 kestävän aluerakentamisen tarpeisiin. Tällaisia ovat muun muassa Keilaniemen Tornit -asuntohanke ja Niittykummun metroaseman ympäristön kehityshanke Espoossa sekä Kalasataman kehityshanke Helsingissä.

Konsernin avainluvut (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/ 2011	1-9/ 2010	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2011	7-9/ 2010	1-12/ 2010
Liikevaihto	405,5	326,3	79,2	24,3	136,3	115,2	484,2
Liikevoitto	0,9	6,6	-5,7	-86,3	0,2	3,5	12,5
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-2,5	-2,8	0,3		-1,7	0,3	-4,5
Tulos ennen veroja	-1,6	3,8	-5,4	-141,1	-1,5	3,8	7,9
Tulouttamaton tilauskanta	862,3	604,6	257,7	42,6			594,5
Uudet sopimukset	615,4	439,9	175,6	39,9	304,6	112,6	559,9
Liikevoitto, %	0,2	2,0			0,2	3,0	2,6
Katsauskauden voitto, %	-0,7	0,9			-1,4	2,4	1,1
Omavaraisuusaste, %	30,9	35,1					35,2
Korollinen nettovelka	269,6	229,7					222,8
Velkaantumisaste, %	167,4	147,9					141,7
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	1,4	3,2					4,1
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾	-2,4	2,3					3,2
Tulos per osake, eur	-0,07	0,09			-0,06	0,08	0,19
Omapääoma per osake, eur	4,44	4,47					4,56
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	34,9	33,9		2,7			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, kansainvälisen liiketoiminnan tappiollisuus, sekä vertailukaudesta kasvaneet hankekehityskustannukset. Konsernin tilauskanta nousi kansainvälisen ja kotimaan asuntorakentamisen tilauskannan kasvun takia.

Konsernin kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto kasvoi kotimaan asuntorakentamisen volyymin suotuisan kehityksen takia. Kotimaan liiketoiminnan liikevoiton laskuun vaikutti toimitilarakentamisen tilauskannan kannattavuuden matalampi taso.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 1-9/ 2011	IFRS 1-9/ 2010	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2011	IFRS 7-9/ 2010	IFRS 1-12/ 2010
Kotimaan liiketoiminta	383,4	315,0	68,4	21,7	128,3	109,5	462,3
Kansainvälinen liiketoiminta	21,4	11,2	10,2	91,4	7,8	5,7	21,7
Muut toiminnot	9,4	7,5	1,9	25,9	3,1	2,5	10,3
Eliminoinnit	-8,8	-7,4	-1,4		-2,9	-2,5	-10,2
Konserni yhteensä	405,5	326,3	79,2	24,3	136,3	115,2	484,2

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS 1-9/ 2011	IFRS 1-9/ 2010	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2011	IFRS 7-9/ 2010	IFRS 1-12/ 2010
Kotimaan liiketoiminta	10,1	18,0	-7,9	-44,0	2,4	5,8	26,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-5,7	-7,3	1,6		-1,4	-1,2	-8,0
Muut toiminnot	-3,5	-3,9	0,4		-0,8	-1,1	-5,9
Eliminoinnit	0,0	-0,2	0,2		0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	0,9	6,6	-5,7	-86,3	0,2	3,5	12,5

Liikevoitto (%)	IFRS 1-9/2011	IFRS 1-9/2010	IFRS 7-9/2011	IFRS 7-9/2010	IFRS 1-12/2010
Kotimaan liiketoiminta	2,6	5,7	1,9	5,3	5,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-26,6	-65,2	-18,1	-21,0	-37,1
Konserni yhteensä	0,2	2,0	0,2	3,0	2,6

Tilaukanta (milj. eur)	IFRS 9/2011	IFRS 9/2010	muutos, meur	muutos, %	IFRS 12/2010
Kotimaan liiketoiminta	745,8	581,2	164,6	28,3	574,5
Kansainvälinen liiketoiminta	116,5	23,4	93,1	397,6	20,0
Konserni yhteensä	862,3	604,6	257,7	42,6	594,5
- josta myyty osuus	710	443	267	60,3	442
- josta myymätön osuus	153	162	-9	-5,7	153

Liiketoimintojen tuloskehitys

Kotimaan liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/ 2011	IFRS 1-9/ 2010	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2011	IFRS 7-9/ 2010	IFRS 1-12/ 2010
Liikevaihto	383,4	315,0	68,4	21,7	128,3	109,5	462,3
- toimitilarakentamisen osuus	243,7	254,3	-10,6	-4,2	82,0	94,2	353,2
- asuntorakentamisen osuus	139,8	60,9	78,9	129,5	46,3	15,3	109,4
Liikevoitto	10,1	18,0	-7,9	-44,0	2,4	5,8	26,4
Liikevoitto, %	2,6	5,7			1,9	5,3	5,7
Tilaukanta	745,8	581,2	164,6	28,3			574,5
- toimitilarakentamisen osuus	371,5	363,9	7,6	2,1			271,6
- asuntorakentamisen osuus	374,2	217,2	157,0	72,3			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 383,4 milj. euroa (315,0 Me) ja sen osuus oli 95 prosenttia konsernin liikevaihdosta (97 %). Liikevoitto oli 10,1 milj. euroa (18,0 Me) ja liikevoittoprosentti oli 2,6 prosenttia (5,7 %). Liikevoiton laskuun vaikutti toimitilarakentamisen kannattavuustason heikentyminen tilaukannan urakointipainotteisuuden ja rakennuskustannusten nousun takia. Tilaukanta oli 745,8 milj. euroa (581,2 Me).

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 128,3 milj. euroa (109,5 Me) ja liikevoitto 2,4 milj. euroa (5,8 Me). Liikevoiton laskuun vaikutti toimitilarakentamisen tilaukannan kannattavuustason matalampi taso.

Kuluvan vuoden aikana on myyty yhteensä 382 asuntoa (361 asuntoa 1-9/2010). Kolmannen neljänneksen aikana myytiin 94 asuntoa ja ostajien ostokäyttäytymisessä oli havaittavissa lisääntyntä varovaisuutta. Kolmannen vuosineljänneksen aikana valmistui 74 asuntoa. Viimeisen neljänneksen aikana arvioidaan valmistuvan 406 asuntoa.

Aikaisemmin käytettyä osatuloutusta soveltaen laskettu liikevaihtoero nykykäytäntöön verrattuna kasvoi 1-9/2011 aikana 36,4:lla m€, mikä tuloutuu asuntojen luovutuksen yhteydessä.

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 243,7 milj. euroa (254,3 Me). Tilaukanta oli 371,5 milj. euroa (363,9 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä ja toimitilarakentamisen kannattavuutta ovat heikentäneet vuonna 2011 valmistuneet urakkakohteet, joiden rakennusaikana rakennuskustannustasossa on tapahtunut merkittävää kasvua.

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, Jyväskylän Forum- kauppakeskuksen saneeraustyöt Cityconille sekä STC Viinikkalan logistiikkakeskus Vantaalla kehä 3:n läheisyydessä.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia yhteensä 287,6 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.

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.

SRV myi Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:n hallinnoiman kiinteistösijoitusrahastolle Vantaan Aviapoliksen alueella sijaitsevien Tahkotie 1 ja 2 logistiikkakohteet. SRV:n kehittämän Grand Cargo Center/Terminal –konseptin mukaisen hankkeen kokonaislaajuus on noin 13 000 kerrosneliötä.

Vantaan kaupungille saneerataan ja laajennetaan kaupungintaloa. Samassa yhteydessä on urakoitavana myös lasten taidetalo Pessi.

Jyväskylässä solmittiin urakkasopimukset sairaalakoulun uudisrakennuksen, Mankolan yhteiskoulun rakentamisesta, Mannilan päiväkodin ja Cygnaeuksen väistökaulun rakentamisesta. Kempeleellä solmittiin sopimus Kauppakeskus Zeppelinin laajennustöistä. Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kanssa sovittiin TYKS:n välinevaraston rakentamisesta Turkuun. Lisäksi Imatralla Kesko tilasi SRV:ltä Citymarketin saneerauksen ja laajennuksen.

Helsingin kaupunki SRV allekirjoittivat elokuussa Kalasataman keskuksen toteuttamista koskevat sopimukset. Kalasataman keskus muodostuu kuudesta asuintornista sekä hotelli- ja toimistotornista. Torneissa on 20-33 kerrosta ja korkein niistä on 126 metriä. Torneihin on suunnitteilla 86 000 neliometriä asuntoja noin 2 000 asukkaalle sekä 14 000 neliömetrin toimistotilat sekä 10 000 neliömetrin hotelli. Tornien yhteyteen rakennetaan 55 000 neliömetrin kaupallinen keskus sekä noin 10 000 neliömetrin sosiaali- ja terveysaseman, jonka tilat kaupunki vuokraa käyttöönsä 20 vuodeksi. Tavoitteena on, että sosiaali- ja terveysasema, keskuksen julkiset tilat, kunnallistekniset rakenteet sekä ensimmäinen asuntotorni valmistuvat vuoteen 2015. Kaupallinen keskus on suunniteltu valmistuvaksi vuonna 2016. Loput tilat rakennetaan vaiheittain, markkinatilanne huomioiden, vuoteen 2021 mennessä.

SRV maksaa toteutuksen edetessä Helsingin kaupungille keskuksen toteuttamiseen luovutettavista tonteista ja pysyvistä käyttöoikeuksista yhteensä noin 115 miljoonaa euroa. Kaupunki puolestaan maksaa yhtiölle noin 45 miljoonaa euroa kaupungin omistukseen toteutettavista keskuksen julkisista osista. Kaupungin osuuden lisäksi rakentamisenaikaisen rahoituksen on suunniteltu perustuvan asuntojen RS-rahoitukseen, pankkilainoitukseen sekä sijoittajahankintaan.

SRV:n kehittämän ja omistaman Kampissa sijaitsevan P-City –pysäköintiluolan liiketoiminnan kehitys on jatkunut myönteisenä. SRV:n tavoitteena on myydä pysäköintilaitos kuluvan vuoden aikana.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 139,8 milj. euroa (60,9 Me). Tilauskanta kasvoi 72,3 prosenttia ja oli 374,2 milj. euroa (217,2 Me). SRV kasvattanut merkittävästi asuntotuotantoaan ja katsauskauden päättyessä SRV:llä oli rakenteilla yhteensä 2 504 asuntoa (1160). Rakenteilla olevasta tuotannosta 85 % oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia asuntokohteiden rakentamisesta yhteensä 113,9 Me:n arvosta. Näihin kohteisiin valmistuu yhteensä 785 asuntoa. TA Asumisoikeus Oy:n kanssa solmittiin urakkasopimukset yhteensä neljän kohteen ja 272 asumisoikeusasunnon rakentamisesta Keravalla sekä Espoon Vanttilassa että Saunalahdessa. Alkuasunnot Oy:n kanssa solmittiin sopimus yhteensä 118 vuokra-asunnon rakentamisesta Helsingin Jätkäsaareen. Tapiola-yhtiöiden kanssa solmittiin urakkasopimus 200 asunnon rakentamisesta Espoon Tapiolaan. VVO:n kanssa sovittiin kahden asuntotornin rakentamisesta SRV:n tällä hetkellä urakoiman kauppakeskus Willan päälle Hyvinkäällä. YH-Länsi Oy:n kanssa tehtiin sopimukset Pirkanmaalla 42 asunnon rakentamisesta Kangasalle ja 31 asunnon rakentamisesta Ylöjärvelle. Joensuussa Avain Rakennuttajille rakennetaan 17 asumisoikeusasuntoa ja Joensuuden Kodeille 26 asunnon kerrostalo. Varsinais-Suomessa puolestaan rakennetaan YH:lle 27 rivitaloasuntoa.

SRV aloitti katsauskauden aikana yhteensä 388 omaperusteisen asunnon rakentamisen, joista 61 aloitettiin kolmannen kvartaalin aikana. Helsingissä Kannelmäkeen rakennetaan 60 kerrostaloasuntoa Helsingin Pelimanniin ja Vallilaan 40 asuntoa Helsingin Lieskaan. Vantaalla aloitettiin 30 kerrostaloasunnon rakentaminen Vantaan Kartanonkulmaan ja Espoon Saunalahdessa 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. Nokialla Viikin alueella aloitettiin syyskuussa valmistuneen Walborg:n jatkoksi 21 asunnon pienkerrostalokohde Nokian Viikin Ingeborg.

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 166 asunnon rakentamisesta pääkaupunkiseudulle ja 6 asunnon rakentamisesta Varsinais-Suomeen Kaarinaan.

Omaperusteisista asuntokohteista myytiin kuluttajille katsauskauden aikana 382 (361) asuntoa. Tämän lisäksi sijoittajille myytiin 169 (116) asuntoa. Kauden lopussa kuluttajille myytävistä asunnoista rakenteilla oli 811 (643) asuntoa, joista 383 (361) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 43 (90), joista 7 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 182 (30) omaperusteista asuntoa.

Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2011 aikana valmistuu yhteensä 588 omaperusteista asuntoa.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-9/2011	1-9/2010	muutos, kpl	7-9/2011	7-9/2010	1-12/2010
Omaperusteinen tuotanto						
Asuntoaloitukset	388	410	-22	61	110	543
Myydyt asunnot	382	361	21	92	164	524
Valmistuneet	182	30	152	74	14	201
Valmiit myymättömät ¹⁾	43	90	-47			137
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	2 504	1 160	1 344			1 629
- neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾	1 693	517	1 176			1 024
- omaperusteiset kohteet ¹⁾	811	643	168			605
- myydyt kohteet ¹⁾	428	282	146			321
- myymättömät kohteet ¹⁾	383	361	22			284

1) kauden lopussa

Asuntorakentamisen tilauskannan rakenne kehittyi myönteisesti katsauskauden aikana. Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta kasvoi 164 milj. euroon (32 M€). Rakenteilla oleva myyty omaperusteinen tilauskanta kasvoi 59 % 98 milj. euroon. Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 95 milj. euroa (85 M€). Valmis myymätön tilauskanta laski 55 %.

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	30.9.11	30.9.10	muutos, meur	30.12.10
Urakat ja neuvottelu-urakat	164	32	132	115
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	98	61	36	73
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	95	85	10	62
Valmis, myymätön omaperusteinen	18	39	-22	53
Asuntorakentaminen yhteensä.	374	217	157	303

Katsauskaudella SRV ja VVO toteuttivat kauppasopimuksen, jolla SRV osti Espoon Suurpellosta noin 18 000 kerrosneliötä rakennusoikeutta ja Vantaan Myyrmäestä noin 8 000 kerrosneliötä rakennusoikeutta. Samalla on sovittu, että VVO ostaa SRV:ltä Hyvinkään keskustaan rakenteilla olevan kauppakeskus Willan yhteyteen toteutettavat kaksi vapaarahoitteista asunto-osakeyhtiötä, joissa on yhteensä 52 asuntoa.

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 kestävä 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 1-9/ 2011	IFRS 1-9/ 2010	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2011	IFRS 7-9/ 2010	IFRS 1-12/ 2010
Liikevaihto	21,4	11,2	10,2	91,4	7,8	5,7	21,7
Liikevoitto	-5,7	-7,3	1,6		-1,4	-1,2	-8,0
Liikevoitto, %	-26,6	-65,2			-18,1	-21,0	-37,1
Tilaukanta	116,5	23,4	93,1	397,6			20,0

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu konsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 21,4 milj. euroa (11,2 Me) ja sen osuus oli 5 prosenttia konsernin liikevaihdosta (3%). Liikevoitto oli -5,7 milj. euroa (-7,3 Me). Liikevaihdon kasvuun ja kannattavuuden paranemiseen vaikuttivat toiminta-asteen kasvu. Tilaukanta oli 116,5 milj. euroa (23,1 Me).

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 7,8 milj. euroa (5,7 Me) ja liikevoitto -1,4 milj. euroa (-1,2 Me).

Venäjä

Syyskuussa allekirjoitettiin Russia Invest -sijoitusyhtiön osakassopimus SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin välillä. Russia Invest tulee sijoittamaan kiinteistökehityshankkeisiin Moskovassa ja Pietarissa. SRV vastaa hankkeiden kehittämisestä ja toimii sijoitusyhtiön hyväksymien hankkeiden projektijohtourakoitsijana. Osakkaat ovat sitoutuneet sijoittamaan yhteensä 95,5 milj. euroa, josta SRV:n, Ilmarisen ja Spondan osuus on 26 milj. euroa, Eteran 12,5 milj. euroa ja Onvestin 5 milj. euroa. Yhtiön omistusosuudet jakautuvat samassa suhteessa. Pääomat sitoutuvat, kun sijoituskohteet on identifioitu ja sijoituspäätökset on tehty. Kehityshankkeet rahoitetaan muilta osin hankekohtaisin pankkilainoin, jolloin kokonaisinvestointien määrä voi nousta noin 300 miljoonaa euroon. Osapuolten tavoitteena on, että kehitetyistä hankkeista luovutaan noin 3 vuoden kuluessa kohteiden valmistumisesta.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama OOO Pearl Plaza 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 ankkurivuokralaisopimus allekirjoitettiin SOK:n kanssa 7 600 m² hypermarkettilojen vuokraamisesta Prismalle. Kohteen suunnittelu on edennyt tavoitteiden mukaan ja kohde sai rakennusluvan syyskuun lopussa.

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.

Kauden aikana panostettiin VTBC-Ashmore Real Estate Partners I:n Moskovan alueella sijaitsevien sijoituskohteiden tutkimiseen ja selvittelyyn. Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotelli-kohteiden 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. Katsauskauden aikana allekirjoitettiin sopimus rahaston ensimmäisen sijoituksen toteuttamisesta .

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

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

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

Moskovan Sheremetjevon lentokentällä Aeroport-hotellin saneeraustyöt jatkuivat välittömästi I vaiheen päätyttyä. Pietarissa Pulkovskajan hotellin 200 huoneen saneeraustyöt valmistuivat ja kauden aikana allekirjoitettiin uusi sopimus seuraavien 200 huoneen saneerauksesta. Pribaltiskaya hotellin Aquaparkin saneeraustyöt jatkuvat edelleen. Kaikki kolme hotellia kuuluvat Wenaas Groupin omistukseen ja ovat jatkoa jo vuonna 2007 alkaneelle yhteistyölle.

Viipurin Papulan asuntokohteista myytiin kauden aikana seitsemän asuntoa. Ensimmäisestä kerrostalosta on myyty yhteensä 22 asuntoa 38:sta ja kauden aikana aloitetusta toisesta kerrostalosta 2 asuntoa.

Baltia

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

Latviassa valmistui kansainvälinen koulu International School of Latvialle.

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

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 9,4 milj. euroa (7,5 Me) ja liikevoitto -3,5 milj. euroa (-3,9 Me). Liikevaihdon myönteiseen kehitykseen vaikutti toimintavolyymien kasvu. Liikevoiton tasoon vaikutti kuluksi kirjattujen pitkäaikaishankkeiden kehityskustannusten kasvu 3,4 milj. euroon (2,5 milj. euroa). Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 3,1 milj. euroa (2,5 Me) ja liikevoitto -0,8 milj. euroa (-1,1 Me).

Konsernin hankekehitys

SRV:n hankekehitys jatkui aktiivisena katsauskautena.

Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat Kalasataman keskuksen toteuttamista koskevat sopimukset 16.8.2011. Hankkeen vaikutuksen SRV:n liikevaihtoon kymmenen vuoden ajalla arvioidaan olevan kokonaisuudessaan lähes miljardi euroa painottuen vuosikymmenen jälkipuoliskolle.

SRV:n suunnitteleminen Espoon Keilaniemen asuntorinien 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 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.

SRV on aloittanut työt Espoon Perkkaan 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 -54,3 milj. euroa (-35,5 Me 1-9/2010). Rahavirran heikkenemiseen katsauskaudella vaikutti vaihto-omaisuuden määrän kasvu. Konsernin vaihto-omaisuus oli 389,0 milj. euroa (314,8 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 199,2 milj. euroa (174,4 me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 444,2 milj. euroa (390,3 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 138 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 11,6 milj. euroa, toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottolupausten määrä 112,9 milj. euroa ja RS-kohteiden yhtiölainojen nostovalmismäärä 14,7 milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 269,6 milj. euroa 30.9.2011 (229,7 Me). Nettorahoituskulut olivat 2,5 milj. euroa (2,8 Me).

SRV:n rakenteilla oleviin RS-järjestelmän mukaisiin omaperusteisiin kohteisiin, mukaan lukien valmiit myymättömät kohteet, on sitoutunut asuntotuotannossa Suomessa 111,0 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden valmiiksi rakentamiseen sitoutuu 70,7 milj. euroa. RS-kohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten määrä on yhteensä 92,9 milj. euroa. Omaperusteisiin toimitilakohteisiin Suomessa on sitoutunut 37,1 milj. euroa. Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 41,4 milj. euroa, josta 1,0 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 1,9 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 38,5 milj. euroa Etmian toimistoprojektissa.

Omavaraisuusaste oli 30,9 prosenttia (35,1 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti vaihto-omaisuuden kasvu ja Nordea Bank Ab:n kanssa tehty 2,5 milj. euron määräinen johdannaispöytäkirja SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeesta, jotka rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin. Konsernin oma pääoma oli 161,1 milj. euroa (155,3 Me 30.9.2010). Sijoitetun pääoman tuotto oli 1,4 prosenttia (3,2 %) ja oman pääoman tuotto -2,4 prosenttia (2,3 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 3,7 milj. euroa (2,1 Me) ja ne olivat pääosin kone- ja laiteinvestointeja.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasuoritukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 30.9.2011	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritukset				
Rakennusoikeus*, m ²	312 000	362 000	851 000	1 525 000
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	663 000	333 000	152 000	1 148 000

* 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 Laatutyön 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. Antero Nuutinen nimitettiin 22.9.2011 alkaen asuntorakennuttamisesta vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Tehtävästä aikaisemmin vastannut Juha-Veikko Nikulainen erosi SRV:n palveluksesta 22.9.2011.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 864 (787) henkilöä, joista toimihenkilöitä 624 (568). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 45 (47) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 914 (793) henkilöä, joista emoyhtiössä 44 (45). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 168 (135) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 51 (23) kesätyöntekijää, työharjoittelijaa sekä opinnäytetyön tekijää.

Henkilöstö segmentteittäin	30.9.2011	30.9.2010	Osuus konsernin henkilöstöstä 30.9.2011, %
Kotimaan liiketoiminta	654	562	71,5
Kansainvälinen liiketoiminta	178	152	19,5
Muut toiminnot	82	80	9,0
Konserni yhteensä	914	794	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 arvonnisäyksestä puolet SRV:n osakkeina ja puolet rahana palkkiosta meneviä veroja varten. Saatuihin osakkeisiin liittyy luovutusrajoitus ja sitouttamisaika.

Palkkio-oikeuksien teoreettinen markkina-arvon 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. Järjestelmän perusteella on annettu noin 1,7 milj. palkkio-oikeutta.

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden elpyminen on jatkunut epävakaasti. 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 ja kasvattaa SRV:n pääoman sitoutumista hankkeisiin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on epävakaata ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. 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 viivästyttää erityisesti suurten hankkeiden aloituksia.

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 liikevaihtoon ja tuloksen kehitykseen. Hankkeiden myyntiin vaikuttaa mm. ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihtoon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää. Myynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on elpynyt Suomessa nopean supistumisen jälkeen, mutta talouden epävarmuus heikentää asuntomyynnin näkymiä. Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen ja korkotason voimakas nousu.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliorakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat aliorakoitsijoihin 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 vastuuvaihto-kestit kestävät pisimmillään 10 vuotta. Rakentamiskustannukset ovat useissa materiaaleissa nousseet merkittävästi, mutta rakentamisen aktiviteetin laskiessa tilanne on kääntymässä.

SRV on osallisena muutamissa välimiesmenettelyissä ja oikeudenkäynneissä. SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen tulokseen. SRV on käynnistänyt Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan välimiesmenettelyn, joka liittyy Espoontorin kauppakeskuksen peruskorjausurakkaan. Kiinteistö Oy Espoontorin omistaa Citycon Oyj. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on n. 4,6 miljoonaa euroa.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia

rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS -tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintameno. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisättyinä rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. Kiinteistörahoituksen saatavuus vaikuttaa kehityshankkeiden etenemiseen ja hankkeiden aloituspäätöksiin. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa projektirahoituksella. Sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa SRV:n omaa rahoitusosuutta ja alentaa konsernin omavaraisuutta sekä heikentää konsernin likviditeettiä ja muun rahoituksen saatavuutta.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 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 joulukuussa 2012 ja osin joulukuussa 2013. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste.

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

Tarkempi selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista on julkistettu vuoden 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 Kallasvuo, 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 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 johdannaissopimusta (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 johdannaissopimuksen 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 4,48 euroa (6,63 eur 31.12.2010, muutos -32,4%). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 7,43 euroa ja

alin 3,83 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli -31,2 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksin -35,0 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 159,1 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 8,3 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 51,3 milj. euroa.

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

SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 1 261 779 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordean kanssa tehty johdannaissopimus huomioiden (3,4 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 1.11.2011 konsernin hallussa oli johdannaissopimus huomioiden 1 261 779 osaketta (3,4 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

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

SRV ja Stora Enso jättivät 3.10. Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle ehdotuksen tontin varaamisesta Jätkäsaaresta Suomen laajimman puurakentamishankkeen toteuttamiseksi. Tontille suunnitteilla oleva Wood City koostuu toimisto-, asuin-, hotelli- ja liikerakennuksista. Ensimmäisten rakennusten arvioidaan valmistuvan vuonna 2013. Varauksen kohteena olevissa, yhteensä 27 000 kerrosneliometriä kattavissa rakennuksissa, suunnitellaan hyödynnettävän Stora Enson uutta puupohjaista Urban MultiStoreyTM -konseptia.

SRV myi Nurmijärvellä sijaitsevan logistiikkakeskus GCC Ilvesvuoren Pohjola Vakuutus Oy:lle 26.10.2011. Kohde valmistuu vuoden 2012 syksyyn mennessä. SRV:n kehittämän Grand Cargo Center-tilakonseptin mukaisen hankkeen laajuus on noin 7 300 kerrosneliötä.

Aikaisemmat näkymät vuodelle 2011

17.2.2011

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

3.8.2011

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 tulostilanne pidetään ennallaan ja tuloksen arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason.

Näkymät vuodelle 2011

Liikevaihdon ja kannattavuuden jaksottumiseen ja kehitykseen vuonna 2011 vaikuttaa omaperusteisen asuntotuotannon valmistumisen keskittyminen vuoden jälkipuoliskolle, urakkakatteiden kehittyminen sekä suunniteltujen myyntien toteutuminen.

Koko vuoden 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. Neljännän vuosineljänneksen tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan yli 10 milj. euroa ja koko vuoden tuloksen arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason (7,9 M€).

Espoo 1.11.2011

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 1-9/ 2011	IFRS 1-9/ 2010	IFRS 7-9/ 2011	IFRS 7-9/ 2010	IFRS 1-12/ 2010
Liikevaihto	milj. euroa	405,5	326,3	136,3	115,2	484,2
Liikevoitto	milj. euroa	0,9	6,6	0,2	3,5	12,5
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	0,2	2,0	0,2	3,0	2,6
Tulos ennen veroja	milj. euroa	-1,6	3,8	-1,5	3,8	7,9
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	-0,4	1,2	-1,1	3,3	1,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	-2,4	3,1	-1,9	2,7	6,4
Oman pääoman tuotto ¹⁾	%	-2,4	2,3			3,2
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾	%	1,4	3,2			4,1
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	442,2	390,3			387,1
Omavaraisuusaste	%	30,9	35,1			35,2
Korollinen nettovelka	milj. euroa	269,6	229,7			222,8
Velkaantumisaste	%	167,4	147,9			141,7
Tilaukanta	milj. euroa	862,3	604,6			594,5
Uudet sopimukset	milj. euroa	615,4	439,9			559,9
Henkilöstö keskimäärin		864	788			794
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	-3,7	-2,1	-5,6	-3,0	2,3
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	-0,9	-0,6	-4,1	-2,6	0,5
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	-0,07	0,09	-0,06	0,08	0,19
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,44	4,47	-	-	4,56
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko	euroa	0,12	0,12	-	-	0,12
Osinko tuloksesta	%	-171,4	133,3	-	-	63,2
Efektiiivinen osinkotuotto	%	2,7	2,0	-	-	1,8
Hinta/voitto -suhde		-64,0	68,2	-	-	34,9
Osakkeen kurssikehitys				-	-	
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,48	6,14	-	-	6,63
Keskikurssi	euroa	6,16	6,33	-	-	6,42
Alin kurssi	euroa	3,83	5,50	-	-	5,50
Ylin kurssi	euroa	7,43	7,14	-	-	7,14
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	159,1	208,3	-	-	224,8
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	8 281	10 360	-	-	12 114
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	23,8	30,5	-	-	35,7
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	34 860	33 928	-	-	33 923
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 507	33 918	-	-	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	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen 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. - 30.9.2011: 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. - 30.9.2011

Osavuositiedot on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti ja esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. SRV on soveltanut osavuositiedotuksen laatimisessa samoja laskentaperiaatteita kuin vuosittainraportoinnissa 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. Ensimmäisessä tulkintaohjeen käyttöönotolla 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 1-9/ 2011	IFRS 1-9/ 2010	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2011	IFRS 7-9/ 2010	IFRS 1-12/ 2010
Liikevaihto	405,5	326,3	79,2	24,3	136,3	115,2	484,2
Liiketoiminnan muut tuotot	3,5	2,2	1,3	58,4	1,3	0,7	3,2
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	49,5	24,5	25,0	101,9	24,3	5,7	28,2
Aineiden ja palveluiden käyttö	-404,0	-297,1	-106,9	36,0	-145,4	-101,5	-435,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-39,4	-35,6	-3,8	10,8	-11,5	-10,8	-49,6
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-0,4	-1,4	1,0		-0,3	-1,4	-0,4
Poistot ja arvonalentumiset	-2,5	-2,6	0,0	-0,9	-0,9	-0,9	-3,5
Liiketoiminnan muut kulut	-11,2	-9,8	-1,4	14,8	-3,6	-3,6	-13,8
Liikevoitto	0,9	6,6	-5,7	-86,3	0,2	3,5	12,5
Rahoitustuotot	4,1	2,7	1,4	50,9	1,7	1,9	3,1
Rahoituskulut	-6,6	-5,5	-1,1	20,1	-3,4	-1,6	-7,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2,5	-2,8	0,3	-10,4	-1,7	0,3	-4,5
Voitto ennen veroja	-1,6	3,8	-5,4	-141,1	-1,5	3,8	7,9
Tuloverot	-1,3	-1,0	-0,3	26,4	-0,3	-1,1	-2,8
Katsauskauden voitto	-2,9	2,8	-5,6	-203,4	-1,9	2,7	5,2
Jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille	-2,4	3,1			-1,9	2,7	6,4
Vähemmistölle	-0,5	-0,3			0,0	0,0	-1,2
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	-0,07	0,09			-0,06	0,08	0,19
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)			IFRS 1-9/ 2011	IFRS 1-9/ 2010	IFRS 7-9/ 2011	IFRS 7-9/ 2010	IFRS 1-12/ 2010
Katsauskauden voitto			-2,9	2,8	-1,9	2,7	5,2
Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:							
Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot			0,1	0,0	0,1	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 kirjatuihin eristä			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla			0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
Katsauskauden tulos			-2,8	2,8	-1,8	2,7	5,2
Jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille			-2,3	3,1	-1,8	2,7	6,4
Vähemmistölle			-0,5	-0,3	0,0	0,0	-1,2

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 30.9.11	IFRS 30.9.10	muutos, %	IFRS 31.12.10
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	15,4	14,7	5,0	14,0
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,4	0,4	7,9	0,4
Muut rahoitusvarat	6,1	5,3	14,8	5,2
Saamiset	15,9	18,0	-11,7	22,8
Laskennalliset verosaamiset	8,2	4,4	87,6	5,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	47,7	44,4	7,4	49,2
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	389,0	314,8	23,6	324,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	126,1	96,6	30,6	96,0
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,9	1,5	92,7	1,5
Rahavarat	11,6	5,4	115,0	7,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä	529,6	418,3	26,6	428,8
VARAT YHTEENSÄ	577,3	462,7	24,8	478,0

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 30.9.11	IFRS 30.9.10	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	92,1	87,3	5,5	87,8
Muuntoerot	0,0	-0,1	-72,8	-0,1
Arvonmuutosrahasto	0,0	-0,1	-100,0	0,0
Kertyneet voittovarot	62,4	61,4	1,8	63,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	157,6	151,6	4,0	154,5
Vähemmistön osuus	3,5	3,7	-5,1	2,7
Oma pääoma yhteensä	161,1	155,3	3,8	157,2
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	3,0	0,7	345,5	0,7
Varaukset	4,2	4,2	-1,1	4,2
Korolliset velat	95,8	70,5	35,9	78,8
Muut velat	5,9	0,9	540,0	0,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	108,8	76,3	42,6	84,1
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	117,9	60,1	96,2	78,6
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,8	3,0	-40,9	3,4
Varaukset	2,5	3,5	-30,5	3,5
Korolliset velat	185,4	164,6	12,7	151,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	307,5	231,2	33,0	236,7
Velat yhteensä	416,2	307,4	35,4	320,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	577,3	462,7	24,8	478,0

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	IFRS 1-9/2011	IFRS 1-9/2010	IFRS 1-12/2010
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	-2,9	2,8	5,2
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	2,5	2,6	3,5
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	0,1	8,9	0,7
Rahoitustuotot ja -kulut	2,5	2,8	4,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,0
Verot	1,3	1,0	2,8
Oikaisut yhteensä	6,4	15,3	11,5
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	-0,7	2,4	-2,7
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-20,8	-11,5	-9,7
Vaihto-omaisuuden muutos	-64,8	-34,0	-43,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	37,4	-5,7	21,7
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-49,0	-48,7	-34,4
Maksetut korot	-7,4	-5,3	-7,7
Saadut korot	3,8	2,6	1,7
Saadut osingot	0,0	0,1	0,1
Maksetut verot	-5,2	-2,2	-4,2
Liiketoiminnan nettorahavirta	-54,3	-35,5	-27,8
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-0,8	-0,3	-0,3
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-2,1	-1,3	-1,5
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	0,0	-0,1
Investoinnit sijoituksiin	-0,8	-0,4	-0,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,2	0,2
Sijoitusten myynti	0,2	0,0	0,0
Investointien nettorahavirta	-3,6	-1,9	-2,2
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	29,8	0,0	6,0
Lainojen takaisinmaksut	-10,1	-4,5	-6,1
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	16,2	8,0	-2,2
Luottolimiittien muutos	20,4	38,1	38,2
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	10,2	0,0	0,0
Maksetut osingot	-4,1	-4,1	-4,1
Rahoituksen nettorahavirta	62,3	37,5	31,9
Rahavarojen muutos	4,4	0,2	1,9
Rahavarat katsauskauden alussa	7,1	5,2	5,2
Rahavarat katsauskauden lopussa	11,6	5,4	7,1

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2011

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		157,2
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0		0,1	0,0	-2,4	-2,3		
Osingonjako					-4,1	-4,1		
Osakepalkkiojärjestelmä		0,3			0,3	0,6		
Omien osakkeiden hankinta					0,0	0,0		
Omien osakkeiden myynti		4,1			6,2	10,2		
Muu muutos					-1,4	-1,4		
Oma pääoma 30.9.2011	3,1	92,1	0,0	0,0	62,4	157,6	3,5	161,1

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2010

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	3,1	3,1		
Osingonjako					-4,1	-4,1		
Osakepalkkiojärjestelmä					1,2	1,2		
Omien osakkeiden hankinta					-8,5	-8,5		
Muu muutos					-0,3	-0,3		
Oma pääoma 30.9.2010	3,1	87,3	-0,1	-0,1	61,4	151,6	3,7	155,3

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 30.9.11	IFRS 30.9.10	muutos, %	IFRS 31.12.10
----------------------------------	-----------------	-----------------	--------------	------------------

Omasta puolesta annetut vakuudet

Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	277,3	111,1	149,5	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	21,2	21,9	-3,0	21,8
Tonttien ostitoumukset	129,8	22,3	482,0	16,6

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

Vastuu johdannaisoimuksesta (milj. euroa)	IFRS 9/2011		IFRS 9/2010		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	1,4	0,0	1,7	0,0	1,3

	IFRS 9/2011	IFRS 9/2010	IFRS 12/2010
Johdannaisoimusten nimellisarvo			
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 7-9/11	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	136,3	136,6	132,6	157,9	115,2	117,3	93,8
Liikevoitto	0,2	-0,3	1,0	5,9	3,5	1,5	1,6
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-1,7	-1,4	0,7	-1,8	0,3	-1,6	-1,4
Voitto ennen veroja	-1,5	-1,7	1,7	4,1	3,8	-0,1	0,2
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	862,3	673,5	702,2	594,5	604,6	604,4	530,0
Uudet sopimukset	615,4	310,9	220,2	120,1	112,6	186,7	140,6
Tulos/osake, eur	-0,07	-0,01	0,05	0,10	0,08	0,02	-0,01
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,44	4,51	4,49	4,56	4,47	4,38	4,36
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	4,48	6,00	6,75	6,63	6,14	6,16	6,41
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	30,9	31,7	33,2	35,2	35,1	35,1	37,0
Korollinen nettovelka ¹⁾	269,6	263,5	246,4	222,8	229,7	217,2	199,8
Velkaantumisaste, % ¹⁾	167,4	162,2	159,1	141,7	147,9	142,7	132,3

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 7-9/11	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	128,3	131,2	123,9	147,3	109,5	112,5	93,0
- toimitilarakentamisen osuus	82,0	86,4	75,3	98,9	94,2	91,1	68,9
- asuntorakentamisen osuus	46,3	44,8	48,8	48,5	15,3	21,5	24,1
Kansainvälinen liiketoiminta	7,8	5,3	8,4	10,5	5,7	4,7	0,7
Muut toiminnot	3,1	3,1	3,3	2,8	2,5	2,5	2,5
Eliminoinnit	-2,9	-2,9	-3,0	-2,7	-2,5	-2,5	-2,5
Konserni yhteensä	136,3	136,6	132,6	157,9	115,2	117,3	93,8

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

Liikevoitto (%)	IFRS 7-9/11	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	1,9	2,5	3,5	5,7	5,3	4,8	7,2
Kansainvälinen liiketoiminta	-18,1	-36,2	-28,4	-7,1	-21,0	-46,9	-517,7
Konserni yhteensä	0,2	-0,2	0,8	3,7	3,0	1,3	1,7

Tilaukanta (milj. euroa)	IFRS 30.9.11	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	745,8	564,8	589,8	574,5	581,2	578,6	506,1
- toimitilarakentamisen osuus	371,5	233,3	277,7	271,6	363,9	388,5	365,9
- asuntorakentamisen osuus	374,2	331,5	312,0	302,9	217,2	190,1	140,2
Kansainvälinen liiketoiminta	116,5	108,7	112,4	20,0	23,4	25,7	24,0
Konserni yhteensä	862,3	673,5	702,2	594,5	604,6	604,4	530,0
- josta myyty osuus	710	530	569	442	443	426	389
- josta myymätön osuus	153	143	133	153	162	178	141

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

(milj. euroa)	30.9.11	30.6.11	31.3.11	31.12.10	30.9.10	30.6.10	31.3.10
Urakat ja neuvottelu-urakat	164	124	131	115	32	22	26
Rakenteilla, myyty tuotanto	98	94	78	73	61	29	11
Rakenteilla myymätön tuotanto	95	92	71	62	85	94	51
Valmis myymätön tuotanto	18	21	32	53	39	45	51
Asuntorakentaminen yhteensä	374	332	312	303	217	190	140

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	IFRS 30.9.11	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	233,3	248,7	215,6	179,7	206,9	203,5	177,8
Kansainvälinen liiketoiminta	194,0	193,3	182,7	185,4	175,3	177,2	173,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	14,9	4,4	12,3	22,0	8,2	4,2	6,0
Konserni yhteensä	442,2	446,5	410,6	387,1	390,3	384,9	357,5

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	IFRS 7-9/11	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	61	205	122	133	110	300	0
Myydyt asunnot	92	143	147	163	164	102	95
Valmistuneet	74	41	67	171	14	0	16
Valmiit myymättömät	43	53	86	137	90	105	138
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	2 504	2 243	1 956	1 629	1 183	1 064	996
- neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾	1 693	1 419	1 296	1 024	540	517	749
- omaperusteiset kohteet ¹⁾	811	824	660	605	643	547	247
- josta myydyt	428	420	350	321	282	147	78
- josta myymättömät ¹⁾	383	404	310	284	361	400	169

1) kauden lopussa

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	IFRS 30.9.11	IFRS 30.9.10	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.10
Kotimaan liiketoiminta	350,5	268,3	82,2	30,6	273,6
Kansainvälinen liiketoiminta	201,9	179,1	22,8	12,7	189,7
Muut toiminnot	278,7	219,5	59,2	27,0	230,0
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-253,8	-204,2	-49,5		-215,4
Konserni yhteensä	577,3	462,7	114,6	24,8	478,0

Velat (milj. eur)	IFRS 30.9.11	IFRS 30.9.10	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.10
Kotimaan liiketoiminta	301,6	219,3	82,3	37,5	217,2
Kansainvälinen liiketoiminta	216,6	186,7	29,9	16,0	196,3
Muut toiminnot	134,9	110,9	24,0	21,7	109,1
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-236,9	-209,5	-27,4		-202,0
Konserni yhteensä	416,2	307,4	108,8	35,4	320,8

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 30.9.11	IFRS 30.9.10	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.10
Kotimaan liiketoiminta	233,3	206,9	26,5	12,8	179,7
Kansainvälinen liiketoiminta	194,0	175,3	18,7	10,7	185,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	14,9	8,2	6,7	82,6	22,0
Konserni yhteensä	442,2	390,3	51,9	13,3	387,1

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

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 30.9.11	IFRS 30.9.10	muutos, milj. eur	IFRS 31.12.10
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	199,2	174,4	24,8	181,3
Kotimaan liiketoiminta	107,4	86,5	21,0	90,7
Kansainvälinen liiketoiminta	91,5	87,7	3,8	90,3
Keskeneräiset työt	110,8	53,9	57,0	46,8
Kotimaan liiketoiminta	107,5	52,3	55,2	46,0
Kansainvälinen liiketoiminta	3,3	1,6	1,7	0,9
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	43,5	67,0	-23,5	75,2
Kotimaan liiketoiminta	40,6	60,2	-19,6	68,3
Kansainvälinen liiketoiminta	3,0	6,8	-3,9	6,9
Muu vaihto-omaisuus	35,5	19,5	16,0	20,8
Kotimaan liiketoiminta	11,4	10,8	0,5	11,3
Kansainvälinen liiketoiminta	24,1	9,7	14,4	10,6
Vaihto-omaisuus yhteensä	389,0	314,8	74,2	324,1
Kotimaan liiketoiminta	266,9	209,8	57,1	216,3
Kansainvälinen liiketoiminta	121,9	105,8	16,1	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 Stora Enso jättivät 3.10. Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle ehdotuksen tontin varaamisesta Jätkäsaaresta Suomen laajimman puurakentamishankkeen toteuttamiseksi. Tontille suunnitteilla oleva Wood City koostuu toimisto-, asuin-, hotelli- ja liikerakennuksista. Ensimmäisten rakennusten arvioidaan valmistuvan vuonna 2013. Varauksen kohteena olevissa, yhteensä 27 000 kerrosneliometriä kattavissa rakennuksissa, suunnitellaan hyödynnettävän Stora Enson uutta puupohjaista Urban MultiStoreyTM -konseptia.

SRV myi Nurmijärvellä sijaitsevan logistiikkakeskus GCC Ilvesvuoren Pohjola Vakuutus Oy:lle 26.10.2011. Kohde valmistuu vuoden 2012 syksyyn mennessä. SRV:n kehittämän Grand Cargo Center-tilakonseptin mukaisen hankkeen laajuus on noin 7 300 kerrosneliötä.