

ALKUVUODEN TULOPARANNUS VENÄJÄN KAUPPAKESKUSHANKKEISTA - SRV TÄSMENTÄÄ NÄKYMIÄN: SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2013

Katsauskausi 1.1.–30.6.2013 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 337,8 milj. euroa (310,4 Me 1-6/2012), muutos + 8,8 %
- Liikevoitto oli 14,9 milj. euroa (4,9 Me), muutos +206,7%
- Tulos ennen veroja oli 14,0 milj. euroa (2,8 Me), muutos +407,8 %
- Tilauskanta kauden lopussa oli 959,2 milj. euroa (746,3 Me), muutos +28,5 %
- Omavaraisuusaste oli 35,2 prosenttia (29,7 %)
- Tulos per osake oli 0,32 euroa (0,03 eur)

SRV täsmentää vuoden 2013 näkymiä. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan ylittävän 700 milj. euroa ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan vähintään noin 20 milj. euroa.

Aikaisempi näkymäohjaus: Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasoa (641,6 Me) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan edellisen vuoden tasoa korkeampi (2,8 Me), vaikka suunnitellut toimistokiinteistömyynnit eivät ajoittuisikaan tälle vuodelle.

Toinen vuosineljännes 1.4.–30.6.2013 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 179,4 milj. euroa (169,7 Me 4-6/2012)
- Liikevoitto oli 13,7 milj. euroa (3,1 Me)
- Tulos ennen veroja oli 13,3 milj. euroa (2,5 Me)
- Tulos per osake oli 0,35 euroa (0,04 eur)

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

Toimitusjohtaja Jukka Hienonen tuloksesta:

SRV:n tuloskehitys kääntyi toisella neljänneksellä selvästi myönteiseen suuntaan. Keskeisenä tekijänä oli hankkeidemme menestyminen Venäjällä.

Päätöksemme keskittyä Venäjällä kauppakeskusten kehittämiseen, rakentamiseen ja kaupallistamiseen on osoittautunut erinomaiseksi valinnaksi. Odotuksemme muutaman viikon kuluttua avattavaa Pearl Plaza -kauppakeskusta kohtaan ovat onnistuneen vuokraustoiminnan ansiosta korkeat. Nyt olemme käynnistäneet Pietarissa uuden, vieläkin suuremman Okhta Mall -kauppakeskushankkeen. Senkin tiloista on vuokrattu jo yli neljännes.

Kansainvälinen liiketoimintamme on jo yli viidenneksen SRV:n liikevaihdosta. Toiminnan kasvattaminen on ollut mahdollista SRV:n oman osaamisen sekä hyvien sijoittajakumppaneiden ansiosta. Toteutamme Okhta Mall -hanketta suomalaisen sijoittajaryhmän panostuksella, mikä mahdollistaa suurten hankkeiden rahoituksen. Kauppakeskushankkeitamme Venäjällä tukevat lisäksi muun muassa paikallisen rahoituksen saatavuus kilpailukykyisin ehdoin sekä hyvä liiketilojen kysyntä, joka heijastaa luottamusta myös kuluttajien ostokäyttäytymisen kehityksestä.

Venäjän liiketoiminnan hankekehitysluonteen vuoksi hankkeiden kannattavuus realisoituu pääosin niiden myyntihetkellä. Kun kohteet kypsyvät myytäviksi, myös hankkeidemme taloudellinen kokonaistulos tulee olemaan hyvä.

Kotimaassa rakentamisen markkinat ovat olleet jo pidempään alavireiset. Poliittiset päätökset ovat rankaisseet asunnon ostajaa. Maaliskuinen varainsiirtoveron korotus on jo nyt todettavissa virheeksi ja sen haitalliset vaikutukset näkyvät kuluttajien asuntokauppojen määrissä. Kaavoitusprosessit ovat edelleen hyvin pitkiä ja aikataulultaan vaikeasti ennakoitavia. Rakentamiseen liittyvä valitusmenettely voi aiheuttaa hankkeissa merkittävääkin vahinkoa ja nostaa kustannuksia siirtyen viime kädessä asunnonostajien maksettavaksi.

Kotimaan liiketoimintamme kannattavuus ei parantunut vielä alkuvuoden aikana haluamallamme tavalla. Tilauskantamme on koostunut liiaksi matalakatteisesta urakoinnista ja tilaukset ovat olleet pääosin kireän kilpailun takana. Kannattavuutemme kehitykseen tulee myönteisesti vaikuttamaan se, että olemme asuntorakentamisessa lisänneet SRV:n kehittämän asuntotuotannon määrää ja vähentäneet urakkakilpailuihin osallistumista selvästi.

Asuntotuotannostamme on yli 60 prosenttia SRV:n omaperusteista tai sijoittajille neuvottelu-urakoina myytyä tuotantoa. Olemme tehneet alkuvuonna merkittäviä uusia sopimuksia instituutiosijoittajien kanssa tulevista vuokra-asuntohankkeistamme. Uskon, että panostuksemme tilauskantamme kannattavuuden paranemiseen tulevat näkyvään positiivisesti tulevaisuudessa.

Tilauskantamme on liki miljardi euroa, mikä on jälleen uusi ennätys yhtiön historiassa. Toimialan nihkeydestä huolimatta olemme myös kyenneet kasvattamaan kotimaan tilauskantaa alkuvuonna yli sadalla miljoonalla eurolla. Näissä talkoissa ovat olleet mukana sekä pääkaupunkiseudun hankkeet että alueyksikkömme muissa kasvukeskuksissa.

Nähty tuloskehitys on rohkaissut meitä tarkentamaan tulosohejaustamme koko vuoden osalta. Arvioimme liikevaihdon ylittävän 700 miljoonaa euroa ja pääsevämme tuloksessa vähintään noin 20 miljoonan euron tasolle, mikä on selvästi viimevuotista parempi tulos.

SRV YHTIÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2013

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-6/ 2013	1-6/ 2012	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2013	4-6/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihto	337,8	310,4	27,4	8,8	179,4	169,7	641,6
Liikevoitto	14,9	4,9	10,0	206,7	13,7	3,1	6,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-0,9	-2,1	1,2		-0,4	-0,6	-4,1
Tulos ennen veroja	14,0	2,8	11,2	407,8	13,3	2,5	2,8
Tulouttamaton tilauskanta	959,2	746,3	212,9	28,5			827,8
Uudet sopimukset	424,5	208,1	216,5	104,0	384,5	142,5	594,5
Liikevoitto, %	4,4	1,6			7,6	1,8	1,1
Katsauskauden voitto, %	4,0	0,4			7,4	0,9	0,1
Omavaraisuusaste, %	35,2	29,7					34,7
Korollinen nettovelka	245,0	288,0	-43,0	-14,9			267,9
Velkaantumisaste, %	112,5	172,3					126,2
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	6,6	2,7					2,2
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾	12,4	1,3					0,5
Tulos per osake, eur	0,32	0,03	0,29		0,35	0,04	0,02
Omapääoma per osake, eur	4,86	4,61	0,25	5,5			4,62
Osakekurssi kauden lopussa, eur	3,28	3,30	-0,02	-0,6			3,26
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,5	35,5		0,0			35,5

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Yleiskatsaus

Konsernin tilauskanta kasvoi 959,2 milj. euroon (746,3 Me 6/2012) ja on yhtiön historian korkein. Uusien sopimusten määrä kasvoi 424,5 milj. euroon (208,1 Me 1-6/2012).

Konsernin liikevaihto kasvoi 8,8 prosenttia 337,8 milj. euroon (310,4 Me 1-6/2012) kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdon kasvun myötä. Konsernin liikevoitto parani 14,9 milj. euroon (4,9 Me) kansainvälisen liiketoiminnan toisen vuosineljänneksen liikevoiton kasvun takia. Liikevoittoprosentti oli 4,4 prosenttia (1,6 %). Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vuosineljännesvaihteluun vaikuttaa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, SRV:n osakkuusyhtiöiden omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi osakkuusyhtiöille toteutetun rakentamisen katteesta sekä toiminnan hankekehitysluonne. Konsernin tulos ennen veroja oli 14,0 milj. euroa (2,8 Me). Katsauskauden tulokseen vaikutti parantavasti rahoituskulujen lasku.

Konsernin omavaraisuusaste oli 35,2 prosenttia (29,7 %). Omavaraisuusasteen kasvuun vaikutti SRV:n 28.12.2012 liikkeeseen laskema 45 miljoonan euron hybridilaina (omanpääomanehtoinen joukkovelkakirjalaina).

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 264,0 milj. euroa (271,4 M€ 1-6/2012) ja liikevoitto 6,1 milj. euroa (11,3 Me). Katsauskauden liikevaihtoon vaikutti asuntojen perustajaurakointitoiminnan pienentynyt liikevaihto toisella vuosineljänneksellä. Liikevoiton tasoon vaikutti tuloutuneen tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, kolmeen päättyneeseen ja

yhteen rakenteilla olevaan projektiin pääosin ensimmäiselle vuosineljännekselle kohdistunut 3,9 milj. euron kateheikennys ja asuntojen perustajaurakointitoiminnan pienentynyt volyymi toisella vuosineljänneksellä. Kotimaan tilauskanta kasvoi 771,6 milj. euroon (661,7 M€). Kannattavuuden parantamiseksi toiminnan painopistettä on siirretty omaperusteisen tuotannon ja neuvottelu-urakoiden lisäämiseen.

Kotimaan asuntomyynti kehittyi kokonaisuutena myönteisesti ja SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 401 asuntoa (368 1-6/2012). Kuluttajamyynnin hidastuttua toisella vuosineljänneksellä talouden näkymien epävarmuuden kasvun ja varainsiirtoveron korotuksen voimaanastumisen takia painopistettä on siirretty omakehitteisiin vuokra-asuntohankkeisiin. Katsauskaudella sijoittajille neuvottelu-urakoina myytyjen 202 vuokra-asunnon (116) lisäksi SRV on tehnyt kahden asuntorahaston kanssa esisopimukset 366 asunnon rakentamisesta SRV:n omistamille tonteille. Esisopimuksen kohteena olevat asunnot eivät sisälly kotimaan tilauskantaan.

SRV:llä oli rakenteilla 1 525 vuokra- ja omistusasuntoa (2 060 30.6.2012), joista 550 on omaperusteista tuotantoa. Rakenteilla olevasta asuntotuotannosta on myyty 77 prosenttia ja 64 prosenttia tuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty päätökset 25 asunnon lisäaloituksista. Asuntotuotannon urakoinnin määrää on vähennetty ja 63 prosenttia tuotannosta (40 %) oli SRV:n sijoittajille myymiä omakehitteisiä vuokra-asuntokohteita tai omaperusteista tuotantoa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 73,9 milj. euroon (39,0 Me). Liikevaihdosta valtaosa muodostui SRV:n 50 prosenttisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta ja kesäkuussa toteutuneesta Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynnistä SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistamalle Russia Invest -sijoitusyhtiölle. Liikevoitto oli 11,5 milj. euroa (-4,5 Me). Liikevoiton paranemiseen vaikutti toiminta-asteen kasvu, kauppakeskushankkeen osuuden myynti ja toteutetut kustannussäästötoimenpiteet. Liikevoittoa kasvatti lisäksi 8,3 milj. euron Okhta Mall -kauppakeskushankkeen omistuksen käyvän arvon muutos, kun määräysvallan menettämisen yhteydessä SRV:n jäljelle jäävä sijoitus arvostettiin kesäkuussa tehdyn enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon.

Konsernin toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 179,4 milj. euroa (169,7 Me) ja liikevoitto 13,7 milj. euroa (3,1 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdon ja kannattavuuden kasvu.

SRV:n keskeisistä kansainvälisistä hankkeista Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskus valmistuu elokuussa 2013 ja kaikki sen tiloista on vuokrattu tai loppuvaiheen vuokraneuvottelujen kohteena. Pietarin Okhta Mall -hankkeen vuokraus on edennyt hyvin ja 55 prosentin osuuden myynnin yhteydessä SRV on allekirjoittanut yli 160 milj. euron arvoiset projektinjohtourakkasopimukset kauppakeskuksen kehittämisestä, suunnittelusta, vuokrauksesta, markkinoinnista ja rakentamisesta. Rakentamisen arvioidaan alkavan loppuvuonna 2013, kun lopullinen rakennuslupa on saatu. Kotimaan hankkeista Espoon Perkkalle rakennettavan Derby Business Park -toimistokohteen toinen vaihe valmistui kesäkuussa 2013 ja koko kohteesta on vuokrattu 90 prosenttia.

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

Keskus Helsingissä. SRV tulee jatkossa keskittymään Pietarissa ja Moskovassa omakehitteisiin kauppakeskushankkeisiin, joiden rahoituksen tukemiseksi SRV hyödyntää sekä Russia Invest - sijoitusyhtiön ja VTB:n ja Asmoren kiinteistörahaston sijoituspotentiaalia.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	1-6/ 2013	1-6/ 2012	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2013	4-6/ 2012	1-12/ 2012
Kotimaan liiketoiminta	264,0	271,4	-7,5	-2,8	128,9	150,8	568,3
Kansainvälinen liiketoiminta	73,9	39,0	34,9	89,6	50,4	18,9	73,1
Muut toiminnot	6,3	7,4	-1,1	-14,6	3,0	3,7	14,4
Eliminoinnit	-6,4	-7,4	1,0		-3,0	-3,7	-14,3
Konserni yhteensä	337,8	310,4	27,4	8,8	179,4	169,7	641,6

Liikevoitto (milj. eur)	1-6/ 2013	1-6/ 2012	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2013	4-6/ 2012	1-12/ 2012
Kotimaan liiketoiminta	6,1	11,3	-5,2	-45,8	2,7	5,8	14,8
Kansainvälinen liiketoiminta	11,5	-4,5	16,0		12,3	-1,9	-3,2
Muut toiminnot	-2,7	-1,9	-0,8		-1,3	-0,9	-4,7
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	14,9	4,9	10,0	206,7	13,7	3,1	6,9

Liikevoitto, (%)	1-6/2013	1-6/2012	4-6/2013	4-6/2012	1-12/2012
Kotimaan liiketoiminta	2,3	4,1	2,1	3,9	2,6
Kansainvälinen liiketoiminta	15,6	-11,5	24,5	-9,9	-4,4
Konserni yhteensä	4,4	1,6	7,6	1,8	1,1

Tilaukanta (milj. eur)	6/2013	6/2012	muutos, meur	muutos, %	12/2012
Kotimaan liiketoiminta	771,6	661,7	109,9	16,6	774,4
Kansainvälinen liiketoiminta	187,6	84,5	103,1	121,9	53,4
Konserni yhteensä	959,2	746,3	212,9	28,5	827,8
- josta myyty osuus	746	551	195	35,4	610
- josta myymätön osuus	213	195	18	9,1	218

Liiketoimintojen tuloskehitys

Kotimaan liiketoiminta (milj. eur)	1-6/ 2013	1-6/ 2012	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2013	4-6/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihto	264,0	271,4	-7,5	-2,8	128,9	150,8	568,3
- toimitilarakentamisen osuus	142,1	142,9	-0,7	-0,5	74,6	80,9	305,3
- asuntorakentamisen osuus	121,8	128,6	-6,8	-5,3	54,3	69,9	263,0
Liikevoitto	6,1	11,3	-5,2	-45,8	2,7	5,8	14,8
Liikevoitto, %	2,3	4,1			2,1	3,9	2,6
Tilaukanta	771,6	661,7	109,9	16,6			774,4
- toimitilarakentamisen osuus	458,7	325,4	133,4	41,0			438,7
- asuntorakentamisen osuus	312,9	336,4	-23,5	-7,0			335,7

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

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 264,0 milj. euroa (271,4 Me 1-6/2012) ja sen osuus oli 78 prosenttia konsernin liikevaihdosta (87 %). Liikevoitto oli 6,1 milj. euroa (11,3 Me) ja liikevoittoprosentti oli 2,3 prosenttia (4,1 %). Liikevaihdon laskuun vaikutti asuntojen perustajaurakointitoiminnan pienentynyt liikevaihto toisella vuosineljänneksellä. Katsauskauden liikevoiton tasoon vaikutti tuloutuneen tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, asuntojen perustajaurakointitoiminnan pienentynyt volyyymi toisella vuosineljänneksellä ja taloudellisen lopputuloksen varmistuminen kolmesta jo aiemmin valmistuneesta projektissa, joista SRV:llä oli vuoden 2012 päättyessä 24,7 milj. euron pääosin lisä- ja muutostöihin liittyneet erääntyneet myyntisaatavat. Yhteensä näiden kolmen projektin ja yhden rakenteilla olevan projektin lopputulosennusteen kateheikkennysten vaikutus katsauskauden liikevoittoon oli -3,9 milj. euroa. Tilauskanta kasvoi 771,6 milj. euroon (661,7 Me 6/2012).

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 128,9 milj. euroa (150,8 Me 4-6/2012) ja liikevoitto 2,7 milj. euroa (5,8 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton pienenemiseen sekä liikevoittoprosentin laskuun vaikutti asuntojen perustajaurakointitoiminnan pienentynyt liikevaihto ja tuloutuneen tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Toisella vuosineljänneksellä myytiin kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 178 asuntoa (235).

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 142,1 milj. euroa (142,9 Me). Tilauskanta oli 458,7 milj. euroa (325,4 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Katsauskauden aikana valmistuivat Helsingin Yliopistolle saneerattu Viikin F-talon laboratoriorakennus, Jyväskylään rakennettu Mankolan Yhteiskoulun päärakennus, Tampereelle rakennettu Pyynikin sosiaali- ja terveysasema ja Spondan tilaama CityCenterin saneeraus Helsingissä.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 132,3 milj. euron arvosta. Kiinteähintaisia urakkasopimuksia solmittiin Tampereen Kotilinnan säätiön kanssa Pispán Palvelukeskuksen rakentamisesta, Pöytyä kunnan kanssa Kyrön päiväkodin rakentamisesta, Lappeenrannan kaupungin kanssa Joutsenon päiväkodin rakentamisesta sekä Tikkamaan Palvelut Oy:n kanssa pysäköintihallin rakentamisesta Joensuuhun. Tuotantokäyttöön rakennetaan tiloja Orioninille Turussa ja Grene Noramaalle Paimiossa. Projektijohtomuoitoisia urakkasopimuksia solmittiin Suomen Yliopistokiinteistöjen TTY Kampusareenan rakentamisesta Tampereelle, Espoon kaupungin kanssa Opinmäen koulun rakentamisesta Suurpeltoon ja Ilmarisen kanssa lääkärikeskuksen, sairaalan ja muiden toimitilojen rakentamisesta Ouluun.

Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa Helsingin Sörnäisissä Kalasataman keskuksen asemakaavasta tehtyyn valitukseen. Helsingin hallinto-oikeus oli aiemmin hylännyt tehdyn valituksen ja asemakaava tuli näin ollen voimaan. Valitusprosessista johtuen rakentamistöitä päätettiin sopeuttaa jo vuonna 2012 pääoman sitoutumisen jarruttamiseksi. Asemakaavan voimaantulon myötä voidaan käynnistää valitusprosessin keskeyttämät vuokralais-, rahoitus- ja sijoittajaneuvottelut, joiden ratkeamisen myötä alas ajettuja työmaatoimintoja voidaan käynnistää uudelleen. Työmaan arvioidaan olevan toiminnassa laajamittaisesti vuonna 2014 .

Espoossa Perkkaalla valmistui kolmen toimistotalon omaperusteinen toimitilahanke, jonka kokonaislaajuus on 20 000 m². Kohteen ensimmäinen vaihe valmistui elokuussa 2012 ja viimeiset kaksi toimistotaloa valmistuivat kesäkuussa 2013. Kohteessa ovat muun muassa Siemens Osakeyhtiön pääkonttoritilat sekä SRV:n pääkonttori. Tilojen vuokrausaste on jo yli 90 %. SRV arvioi, että 100 % vuokrattuna kohteen vuosivuokratulot ovat noin 4,2 milj. euroa. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä ja tavoitteena on myydä kohde sijoittajille vuoden 2013 aikana.

Välímiesoikeus antoi maaliskuussa päätöksen SRV Rakennus Oy:n ja Kiinteistö Oy Espoontorin välisessä kiistassa ja velvoitti Kiinteistö Oy Espoontorin maksamaan SRV Rakennus Oy:lle noin 0,7 miljoonaa euroa. SRV kirjasi kuluna päätöksen perusteella noin 0,6 miljoonaa euroa. SRV sopi lisäksi maaliskuussa Keskinäisen työeläkeyhtiö Varman kanssa Primulan Herkkupajan leipomokiinteistön ja kylpylähotelli Holiday Club Saimaan urakkasopimukseen liittyneistä lisä- ja muutostöiden maksuvastuista.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 121,8 milj. euroa (128,6 Me). Tilauskanta oli 312,9 milj. euroa (336,4 Me). SRV:llä oli katsauskauden päättyessä rakenteilla yhteensä 1 525 asuntoa (2 060). Rakenteilla olevasta tuotannosta 77 prosenttia oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Katsauskauden aikana ulkopuolisille rakennuttajille rakennetuista kohteista valmistuivat TA:lle rakennetut Keravan Keskipellonkadun 45 asuntoa, Jyväskylän Seppälän 33 asuntoa ja Oulun Toppilan 35 asuntoa. Tämän lisäksi valmistui VVO:lle Hyvinkäällä 52 asuntoa, YH:lle Tampereella 42 asuntoa, KEVA:lle Herttoniemessä 345 asuntoa, Ice Capitalille Kannelmäessä 20 asuntoa ja Timedi Oy:lle Laukaalla 22 asuntoa.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin sopimukset ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 319 asunnon rakentamisesta 52,8 milj. eurolla. VVO:n kanssa tehtiin sopimukset kahdesta SRV:n omakehitteisestä hankkeesta, jotka urakoidaan SRV:n aiemmin omistamille tonteille: 88 asuntoa rakennetaan Espoon Nihtitorpankuja 3:een ja 114 asuntoa Vantaan Lehtikallio 4:ään. Tämän lisäksi rakennetaan VVO Tampereelle 44 asuntoa ja Opiskelija Asunnot Oy:lle Joensuussa 79 asuntoa hankkeissa, jotka on saatu SRV:n rakennettavaksi urakkakilpailun kautta. Lisäksi SRV on tehnyt kahden asuntorahaston kanssa esisopimukset 366 asunnon rakentamisesta SRV:n omistamille tonteille Espooseen, Vantaalle ja Kirkkonummelle. Esisopimuksen kohteena olevat asunnot eivät sisälly kotimaan tilauskantaan.

SRV voitti Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston (ATT) järjestämän Suunnittele ja Rakenna -kilpailun Pukimäkeen Eskolantielle rakennettavista neljästä puukerrostaloista yhteistyössä Stora Enson kanssa. Kohteeseen rakennetaan 89 asumisoikeus- ja vuokra-asuntoa ja myös tämän sopimuksen arvo lisätään tilauskannan määrään, kun varsinainen urakkasopimus on tehty.

SRV aloitti katsauskauden aikana 177 omaperusteisen asunnon rakentamisen. Näistä 63 asuntoa rakennetaan Vantaalle Myyrmäen Kilterinmetsään, 35 asuntoa Joensuun Penttilänrannan Kotisatamaan, 35 asuntoa Tampereen Atalan Metsäkeijuun ja 26 asuntoa Tampereen Raholan Ruhtinaaseen. Lisäksi aloitettiin 18 asunnon Hitas-kohde Helsingin Vallilassa. Katsauskauden aikana aloitettujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätökset 25 asunnon rakentamisesta Jyväskylään.

SRV myi katsauskauden aikana yhteensä 401 asuntoa (368). Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin katsauskauden aikana 199 asuntoa (252) ja sijoittajille

myytiin neuvottelu-urakoina 202 (116) asuntoa. Kauden lopussa kuluttajille myytävistä asunnoista rakenteilla oli 550 (596) asuntoa, joista 344 (375) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 89 (85). Kauden aikana valmistui 213 (221) omaperusteista asuntoa. Espoon Matinkylässä valmistuivat Taidemaalarin 75 asuntoa, Helsingin Kannelmäessä Pelimannin 20 asuntoa, Lahdessa Tyynen 29 asuntoa, Kaarinassa Kanteleen 24 asuntoa, Pirkkalassa Pähkinäpolun 39 asuntoa ja Tampereella Raholan Herttuan 26 asuntoa.

Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2013 aikana valmistuu 504 omaperusteista asuntoa ja kolmannen vuosineljänneksen aikana 213 asuntoa.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-6/ 2013	1-6/ 2012	muutos, kpl	4-6/ 2013	4-6/ 2012	1-12/ 2012
Asuntomyynti yhteensä	401	368	33	178	235	745
- omaperusteinen tuotanto	199	252	-53	64	154	477
- sijoittajamyynti ²⁾	202	116	86	114	81	268
Omaperusteinen tuotanto						
- asuntoaloitukset	177	195	-18	142	171	415
- valmistuneet	213	221	-8	109	122	451
- valmiit myymättömät ¹⁾	89	85	4			99
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 525	2 060	-535			1 849
- urakat ¹⁾	560	1 240	-680			969
- sijoittajamynttu tuotanto ^{1) 2)}	415	224	191			294
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	550	596	-46			586
- myydyt kohteet ¹⁾	206	221	-15			230
- myymättömät kohteet ¹⁾	344	375	-31			356

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyynti neuvottelu-urakoina

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 312,9 milj. euroa (336,4 Me 6/2012). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 121 milj. euroa (155 Me) ja sen osuus tilauskannasta oli 39 % (46 %). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 172 milj. euroa (212 Me). Valmis myymätön tilauskanta oli 24 milj. euroa (21 Me). Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 117 milj. euroa (103 Me).

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	30.6.13	30.6.12	muutos, meur	31.12.12
Urakat ja neuvottelu-urakat	121	155	-34	129
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	52	56	-5	59
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	117	103	13	119
Valmis, myymätön omaperusteinen	24	21	2	28
Asuntorakentaminen yhteensä.	313	336	-24	336

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

SRV on mukana Aalto-yliopiston Energizing Urban Ecosystems (EUE) -ohjelman kahdessa hankkeessa, joissa haetaan toimintamalleja ja ratkaisuja kaupungistumisen haasteisiin ja mahdollisuuksiin.

SRV on vuonna 2012 liittynyt mukaan Nordic Built Charter -ohjelmaan, joka on vuosina 2012–2014 järjestettävä pohjoismainen vihreään kasvuun tähtäävä elinkeinopoliittinen ohjelma. Rahoittajina toimivat Pohjoismaiden ministerineuvosto ja Nordic Innovation. Hankkeen aikana määritellään pohjoismaisen rakennusalan keskeiset haasteet, järjestetään innovaatiokilpailu viiden ennalta valitun kohteen remontoimiseen ja tämän jälkeen käyttöön otetaan uudet kehitetyt konseptit.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-6/2013	1-6/2012	muutos, meur	muutos, %	4-6/2013	4-6/2012	1-12/2012
Liikevaihto	73,9	39,0	34,9	89,6	50,4	18,9	73,1
Liikevoitto	11,5	-4,5	16,0		12,3	-1,9	-3,2
Liikevoitto, %	15,6	-11,5			24,5	-9,9	-4,4
Tilaukanta	187,6	84,5	103,1	121,9			53,4

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Venäjällä ja Virossa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 73,9 milj. euroa (39,0 Me) ja sen osuus oli 22 prosenttia konsernin liikevaihdosta (13 %). Liikevoitto oli 11,5 milj. euroa (-4,5 Me). Liikevaihdosta valtaosa muodostui SRV:n 50 prosenttisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta ja Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynnistä. Liikevoiton paranemiseen vaikuttivat toiminta-asteen kasvu, kauppakeskushankkeen osuuden myynti ja toteutetut kustannussäästötoimenpiteet. Liikevoittoa kasvatti lisäksi 8,3 milj. euron Okhta Mall -kauppakeskushankkeen omistuksen käyvän arvon muutos, kun määräysvallan menettämisen yhteydessä SRV:n jäljelle jäävä sijoitus arvostettiin kesäkuussa tehdyn enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon. SRV:n osakkuusyrityksen omistusosuutta vastaava osuus rakentamisen katteesta eliminoidaan liikevoitosta. Vertailukauden liikevoittoa laski SRV:n Pietarin Septem City -korttelissa tammikuussa 2012 tuhoutuneesta varistorakennuksesta kirjattu 1,1 milj. euron kertapoisto. Tilaukanta oli 187,6 milj. euroa (84,5 Me). Tilaukanta kasvatti kesäkuussa allekirjoitetut yhteensä yli 160 milj. euron arvoiset Okhta Mall -kauppakeskuksen toteutukseen liittyvät projektinjohtourakkasopimukset. Rakentamisen arvioidaan alkavan loppuvuoden 2013 aikana, kun lopullinen rakennuslupa on saatu.

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 50,4 milj. euroa (18,9 Me 4-6/2012) ja liikevoitto 12,3 milj. euroa (-1,9 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti erityisesti Okhta Mall -kauppakeskushankkeen osuuden myynti ja vähemmistöomistuksen arvostus käypään arvoon. Liikevoiton paranemiseen vaikutti lisäksi toiminta-asteen kasvu ja toteutetut kustannussäästötoimenpiteet.

Venäjä

SRV:n on kehittänyt usean vuoden ajan Pietarin Okhtan alueella Septem City -suurprojektiaan, joka käsittää yhteensä 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi yli 400 000 m² kokonaisuus, muun muassa kauppakeskus, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Hankkeen

ensimmäinen vaiheen, 144 000 m²:n Okhta Mall -kauppakeskuksen, toteutus käynnistyi, kun SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistama Russia Invest -sijoitusyhtiö teki hankkeesta investointipäätöksen. Kesäkuussa allekirjoitetuilla sopimuksilla Russia Invest osti SRV:ltä 55 prosentin osuuden Septem City -hankkeen I-vaiheesta ja tulee sijoittamaan hankkeeseen noin 50 miljoonaa euroa. Jäljelle jäävän 45 prosentin suoran omistuksen lisäksi SRV omistaa kohdetta Russia Investin osakkuuden kautta. SRV omistaa edelleen sataprosenttisesti Septem City -suurprojektin muut vaiheet.

Kauppakeskusinvestoinnin kokonaisarvo on noin 250 miljoonaa euroa. Hankkeen 160 miljoonan euron lainarahoituksesta on olemassa aiesopimus venäläisen pankin kanssa ja tavoitteena on allekirjoittaa lopullinen lainasopimus vuoden loppuun mennessä. Investointipäätöksen mukaisesti SRV tulee sijoittamaan rakentamisen aikana hankkeeseen noin 44 miljoonaa euroa. Omistusosuuden myynnin ja projektinjohtosopimusten kassavirrat kattavat määrältään hankkeeseen sitoutuvan pääoman.

SRV allekirjoitti kesäkuussa yhteensä yli 160 milj. euron arvoiset projektinjohtourakkasopimukset Okhta Mall -kauppakeskuksen kehittämistä, suunnittelusta, vuokrauksesta, markkinoinnista ja rakentamisesta venäläisen projektiyhtiön kanssa. Rakentamisen arvioidaan alkavan loppuvuoden 2013 aikana, kun lopullinen rakennuslupa on saatu. Kauppakeskus tullaan avaamaan keväällä 2016. Kauppakeskuksen laajuus on noin 144 000 m², josta vuokrattavaa tilaa on noin 75 000 m². Kauppakeskukseen rakennetaan kaksi maanalaista parkkikerrosta ja hypermarket sekä neljä maanpäällistä kerrosta. Okhta Mall sijaitsee aivan Pietarin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä Okhta-joen vieressä ja on ensimmäinen ydinkeskustan lähellä oleva kauppakeskus, jossa tulee olemaan hypermarket. Alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu jo yli 25 prosenttia vuokrattavasta pinta-alasta. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 33 miljoonaa euroa.

Russia Invest -sijoitusyhtiön 95,5 miljoonan euron sijoituskapasiteetista hieman yli puolet sijoitetaan Okhta Mall -kauppakeskushankkeeseen. Loppupääomat sitoutuvat, kun sijoituskohteet on identifioitu ja sijoituspäätökset on tehty. Kehityshankkeet rahoitetaan muilta osin hankekohtaisin pankkilainoin. Osapuolten tavoitteena on, että kehitetyistä hankkeista luovutaan noin 3 vuoden kuluessa kohteiden valmistumisesta.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentaminen on täydessä vauhdissa. Kohteen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 140 milj. euroa. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja SRV on sijoittanut projektiin noin 22 milj. euroa. Omistajien sijoituksen lisäksi pankkirahoitus on saatu 95 milj. euron rahoitussopimuksella Kiinasta. SRV on vastannut kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämistä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti. SRV:n projektinjohtourakoiden yhteenlaskettu arvo kohteessa on yli 120 milj. euroa. Kauppakeskus avataan kokonaisuudessa yleisölle elokuussa 2013. Kohteen ankkurivuokralaisina ovat Prisma, Hennes & Mauriz, Sportmaster, M.Video, Detsky Mir, Kinomir-21 ja Sculptors. Ankkurivuokralaisten lisäksi kohteessa toimii useita kansainvälisiä brändejä. Vuokrauskysyntä on ollut hyvä alleviivaten sekä Pietarin kauppakeskusmarkkinan vahvuutta että Pearl Plaza -kauppakeskuksen alueellista vetovoimaa. Tiloista on jo vuokrattu yli 82 prosenttia ja parhaillaan käynnissä olevien viime vaiheen vuokraneuvottelujen toteutuessa kaikki tilat on varattu. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 18 milj. euroa.

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

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

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin nykyiset toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Vuoden 2013 vuokratulojen arvioidaan olevan noin 4,2 milj. euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä tavoitteena myydä kohde sijoittajille vuoden 2013 aikana.

Pietarin Eurograd-logistiikka-alueen kehittäminen on keskeytetty johtuen paikallisen kumppanin rahoitusvaikeuksista. SRV omistaa 49 prosentin omistusosuuden venäläisestä yhtiöstä, jonka hallussa on 24,9 hehtaarin maa-alue Pietarin pohjoispuolella kehätien välittömässä läheisyydessä.

Moskovan alueella olevan Mitishin kauppakeskushankkeen uusi kaupallinen konseptisuunnitelma on saatu valmiiksi ja noin 50 %:iin tiloista on allekirjoitettu varaussopimukset. Tämän arvioidaan nopeuttavan myös rahoitusneuvotteluiden edistymistä. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75 prosentin osuudella. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,5 milj. euroa.

SRV:n Viipurin Papulan asuntokohteesta myytiin kauden aikana 6 asuntoa (13 1-6/2012). Kauden lopussa oli myymättä 17 asuntoa (27). Parhailaan suunnitellaan seuraavien talojen rakentamisen aloitusta.

Viro

SRV:n VAASAN-konsernin virolaiselle tytäryhtiölle rakentama uusi leipomorakennus valmistui huhtikuussa 2013. Virossa oli kauden lopussa myymättä 4 asuntoa (12).

Muut toiminnot, (milj. eur)	1-6/ 2013	1-6/ 2012	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2013	4-6/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihto	6,3	7,4	-1,1	-14,6	3,0	3,7	14,4
Liikevoitto	-2,7	-1,9	-0,8		-1,3	-0,9	-4,7

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 6,3 milj. euroa (7,4 Me) ja liikevoitto -2,7 milj. euroa (-1,9 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kehitykseen vaikutti toimintavolyymien lasku.

Katsauskaudella kirjattiin SRV:n hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 1,1 milj. euroa (1,4 Me). Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 3,0 milj. euroa (3,7 Me 4-6/2012) ja liikevoitto -1,3 milj. euroa (-0,9 Me). Hankkeiden kehityskustannuksia kirjattiin toisen vuosineljänneksen aikana kuluksi 0,6 milj. euroa (1,0 M€).

Konsernin hankekehitys

SRV:n kehittämä Keilaniemen asuintornitalohanke etenee. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 28.6.2013 Espoon kaupunginvaltuuston 21.5.2012 tekemästä asemakaavapäätöksestä tehdyt valitukset. Hallinto-oikeuden päätöksestä on haettu valituslupaa Korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Hankkeen laajuus on noin 72 000 kerrosneliometriä asuntoja.

SRV:n, Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman ja SATOn yhteinen Espoon Niittykummun kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 24.4.2013 metroaseman alueen asemakaavaehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle. Asemakaavan muutos tulee kaupunginhallituksen käsiteltäväksi syksyn 2013 aikana. Tavoitteena on käynnistää rakentaminen vuoden 2014 aikana.

SRV ja Orion kehittävät yhteistyössä asuinalueita Orionin omistamalle maa-alueelle Espoon Ylä-Mankkaalla. Alueen asemakaavan muutosehdotus tulee kaupunginhallituksen käsiteltäväksi syksyn 2013 aikana. Hankkeen laajuus on noin 36 000 kerrosneliometriä, josta SRV:llä on oikeus ostaa vähintään 40%. Tavoitteena on käynnistää asuinrakentaminen vuonna 2014.

SRV:n, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja SATOn yhdessä Espoon Perkaalla omistaman maa-alueen kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.6.2013 alueen asemakaavaehdotuksen asetettavaksi nähtäville. Hankkeen laajuudeksi on vahvistumassa noin 110 000 kerrosneliometriä asuinrakennusoikeutta, josta SRV:n osuus on noin 1/3. Tavoitteena on käynnistää asuinrakentaminen vuoden 2014 aikana.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 28,1 milj. euroa (-10,9 Me 1-6/2012). Rahavirran paranemiseen vaikutti erityisesti lyhytaikaisten lainasaamisten väheneminen, kun SRV:n osakkuusyhtiö Etmia II jälleenrahoitti SRV:ltä otetun rakentamisen rahoituksen noin 33 milj. euron pitkäaikaisella projektilainalla. Konsernin vaihto-omaisuus oli 435,0 milj. euroa (389,6 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 162,5 milj. euroa (184,4 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 510,9 milj. euroa (472,0 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 213 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 48 milj. euroa, toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien sekä luottojen määrä 165 milj. euroa. SRV:n lainojen taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan pankeille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustavana tunnuslukuna. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 36,9 % (30.6.2013).

Katsauskauden aikana saatiin päätökseen taloudellinen lopputulos kolmen aikaisemmin valmistuneen projektin osalta, joista SRV:llä oli vuoden 2012 päättyessä 24,7 milj. euron erääntyneet myyntisaatavat. Näiden pääosin lisä- ja muutostöitä koskeneiden erimielisyyksien päättyminen paransi konsernin likviditeettiä ja konsernin yli 360 päivää erääntyneiden myyntisaamisten määrä oli 3,1 milj. euroa (24,3 Me 31.12.2012).

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin kotimaan omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa 209,7 milj. euroa, josta Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen sitoutunut osuus on noin 37 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen (pl. Kalasataman keskus) sitoutuu vielä 49 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 64 milj. euroa. Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 5,1 milj. euroa, josta 0,3 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 3,2 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 1,6 milj. euroa Etmian toimistoprojektissa. SRV:n sijoitussitoumukset kasvoivat Okhta Mall -kauppakeskuksen toteutukseen liittyvien sopimusten johdosta 51,2 milj. euroon (15,0 Me). Omistusosuuden myynnin ja projektinjohtosopimusten kassavirrat kattavat määrältään hankkeeseen sitoutuvan pääoman.

Omavaraisuusaste oli 35,2 prosenttia (29,7 % 30.6.2012). Omavaraisuusasteen muutokseen vaikutti omanpääomanehtoisen lainan liikkeeseenlasku. Konsernin oma pääoma oli 217,8 milj. euroa (167,1 Me). Konsernin korolliset nettovelat olivat 245,0 milj. euroa (288,0 Me). Nettorahoituskulut olivat -0,9 milj. euroa (-2,1 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,6 prosenttia (2,7 %) ja oman pääoman tuotto 12,4 prosenttia (1,3 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 3,0 milj. euroa (1,2 Me) ja ne olivat lähinnä investointeja rahastohankkeisiin ja koneisiin ja laitteisiin.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 30.6.2013	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	260 000	327 000	755 000	1 342 000
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	365 000	274 000	52 000	691 000

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

SRV:n konsernirakenne

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

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

Muutokset konsernirakenteessa

Konsernirakenteen selkiyttämiseksi osana päätöstä vetäytyä Latvian kiinteistömarkkinoilta ja keskittyä Baltiassa jatkossa Viroon SRV päätti fuusoida SRV Baltia Oy:n SRV Yhtiöt Oyj:öön. Yhtiöoikeudelliset muutokset pyritään toteuttamaan vuoden 2013 loppuun mennessä.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 951 (989) henkilöä, joista toimihenkilöitä 709 (714). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 54 (54) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 1 012 (1 117) henkilöä, joista emoyhtiössä 54 (59). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 151 (183) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 106 (173) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää. SRV tarjoaa kesätyöpaikkoja koululaisille sekä monipuolisia harjoittelumahdollisuuksia erityisesti rakennusalan opiskelijoille. Systemaattisella yhteistyöllä oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa luodaan jatkuvuutta SRV:n omalle harjoitteluohjelmalle, jolloin nuoret pystyvät yhdistämään opiskelun ja työn mahdollisimman luontevasti toisiinsa.

SRV:n henkilöstöstrategian tavoitteena on varmistaa henkilöstön saatavuus, motivaatio, osaamisen ja johtamisen jatkuva kehittäminen. Vuoden 2013 alussa henkilöstön kehittämisen merkittävimmät panostukset on kohdistettu sopimustekniikkaan sekä lisä- ja muutostöiden hallintaa. Projekteista vastaaville henkilöille sekä työmaahenkilöstölle on suunniteltu oma sisäinen koulutusohjelma. Työturvallisuuskoulutuksen sisältö on uudistettu palvelemaan yhä paremmin konsernin esimiehiä ja toimihenkilöitä.

Henkilöstö segmenteittäin	30.6.2013	30.6.2012	Osuus konsernin henkilöstöstä 30.6.2013, %
Kotimaan liiketoiminta	765	818	75,6
Kansainvälinen liiketoiminta	158	194	15,6
Muut toiminnot	89	105	8,8
Konserni yhteensä	1012	1117	100,0

Rakentamisen näkymät

Euroopan kriisin pitkittyminen ja hitaasti kehittyvä maailmantalous heikentävät myös Suomen talouden näkymiä. Talouskasvun ongelmat ovat osoittautuneet aiempaa pitkäaikaisemmiksi ja kokonaistuotannon ennustetaan supistuvan Suomessa vuonna 2013. Myös talonrakennustöiden aloitusten ennustetaan edelleen vähenevän vuonna 2013. Rakennuskustannusten nousu on tasaantunut.

Yleinen epävarmuus on vaikuttanut asuntokysynnän hiljenemiseen jonkin verran. Vuonna 2012 aloitettiin Suomessa noin 28 800 asunnon rakentaminen ja vuonna 2013 ennakoidaan aloitettavan noin 27 000 asuntoa. Asuntokysyntään liittyy tällä hetkellä merkittäviä epävarmuustekijöitä. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa pitävät yllä mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistokiinteistömarkkinat ovat säilyneet hiljaisina. Sekä vähentynyt kysyntä että kasvanut tarjonta alentavat pääkaupunkiseudun toimistojen käyttöasteita. Nykyaikaisille ja hyvien

liikenneyhteyksien varrella sijaitseville tiloille on kuitenkin tarvetta. Liike- ja toimistorakennusten aloitusten ennustetaan vuonna 2013 laskevan hieman edellisvuodesta.

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

Viron talous kasvoi viime vuonna 3,2 % kotimaisen kysynnän toimiessa kasvun moottorina. Talouskasvun odotetaan kiihtyvän kohti loppuvuotta, kun vientikysyntä ja investointihalukkuus palautuvat vähitellen. Toimisto- ja liiketilamarkkinat Virossa ovat elpymässä vähitellen.

Venäjän talouskasvu hidastui huomattavasti viime vuoden jälkipuoliskolla. Yksityisen kulutuksen kasvu on hidastunut vuoden mittaan. BKT:n kasvuennusteen vuodelle 2013 arvioidaan olevan noin 2,4 %. Tulevaa näkymää painaa oletus öljyn hinnan laskusta.

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 epävaka ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja yleisen taloudellisen tilanteen epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus pitää kiinteistökauppojen määrää alhaalla ja viivästyttää erityisesti suurten hankkeiden aloituksia. Kiinteistöinvestointien kysyntä on säilynyt heikkona.

Taantumaa edeltäneeseen aikaan verrattuna pankkirahoituksen saatavuus on kireämpää, pankkisääteily on edelleen kiristymässä ja lainamarginaalit ovat selvästi korkeammalla ja marginaalien kasvu jatkuu. Huolimatta hyvin matalalla tasolla olevista koroista rahoituskustannukset kasvavat lainamarginaalien noustessa. Kansainvälisen rahoituskriisin kärjistyminen voi edelleen kasvattaa rahoituksen kustannusta ja heikentää sen saatavuutta. Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa asiakassaatavien määrää ja kiristää SRV:n likviditeettiä.

Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta ja luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden luovutusten aikataulu voi vaikuttaa oleellisesti sekä tilikauden että vuosineljännesten liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. Hankkeiden myyntiin vaikuttaa mm. ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää.

Myyntin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on ollut kohtuullisella tasolla Suomessa, mutta talouden epävarmuus ja verotukseen jo tehdyt ja suunnitellut kiristykset ovat heikentäneet asuntomyynnin näkymiä ja volyyymiä. Asuntoyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta suoritettava varainsiirtoveroprosentti nousi 1.3.2013 alkaen 2,0 prosenttiin ja vero laajeni koskemaan myös osakkeiden yhtiölainaosuutta. Pankkien asunnonostajille myöntämien asuntolainojen ja

asuntotuotannon yhtiölainojen korkomarginaalit ovat nousseet voimakkaasti viimeisen vuoden aikana. Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen, rahoituksen saatavuus ja korkotason voimakas nousu.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat aliurakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit. Rakennusalalla on otettu käyttöön käänteinen arvonlisäverokäytäntö, joka toimintatapana edellyttää tehostettua tarkkuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta. Rakentamiskustannusten nousu on tasaantunut.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrättyssä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty varaukset, jotka voivat osoittautua riittämättömiksi. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. SRV:llä oli 30.6.2013 neljästä valmistuneesta kohteesta 8,3 milj. euroa saamia (alv 0 %) (19,1 Me 31.12.2012 seitsemästä kohteesta), joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisä- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV on aloittanut osassa oikeudenkäynnit, koska neuvottelut ovat päättyneet tuloksetta. SRV käynnisti kesäkuussa Auroratalo Oy:ta ja HDL-Talot Oy:ta vastaan oikeusprosessin, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen Auroratalon rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakassa. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on n. 4,4 miljoonaa euroa. SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, toteutusaikatauluihin ja -sopimuksiin, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti 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 kiinteistösjoihtajien kanssa projektirahoituksella. SRV:n sijoitussitoumukset hankkeisiin edellyttävät riittävän likviditeetin ja rahoituskapasiteetin ylläpitämistä. Sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa SRV:n omaa rahoitusosuutta ja alentaa konsernin omavaraisuutta sekä heikentää konsernin likviditeettiä ja muun rahoituksen saatavuutta.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti-, pääomanrakennus- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2012 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 ratkaisulla kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa), joka erääntyy joulukuussa 2015. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan pankeille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna.

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

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

Tarkempi selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista on julkistettu vuoden 2012 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2013. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,06 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 3.4.2013. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuo, Timo Kokkila ja Risto Kyhälä. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Mikko Ryttilähti.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3 676 846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3 676 846 osaketta, joka on 10 % kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 1 000 000 yhtiön osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin, vastikkeetta tai enintään hintaan 4,45 euroa osakkeelta,

kuitenkin enintään yhteensä 3 676 846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien ja ne kumoavat 14.3.2012 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen 9 § seuraavasti: Kutsu yhtiökokoukseen on julkaistava aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön internet-sivuilla. Yhtiökokouskutsu on kuitenkin julkaistava vähintään yhdeksän päivää ennen osakeyhtiölain mukaista yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Hallitus voi lisäksi päättää yhtiökokouskutsun tai yhtiökokouskutsua koskevan ilmoituksen julkaisemisesta yhdessä tai useammassa sanomalehdessä edellä mainitussa määräajassa.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 20.3.2013. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuo. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Olli-Pekka Kallasvuo ja Timo Kokkila. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja jäseniksi Arto Hiltunen ja Risto Kyhälä.

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 30.6.2013 yhteensä 5 806 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 3,28 euroa (3,26 eur 31.12.2012, muutos 0,6 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 3,55 euroa ja alin 2,95 euroa. SRV:n osakekohtainen omapääoma oli katsauskauden lopussa 4,87 euroa (4,61 eur 30.6.2012). Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 1,6 % ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit -toimialaluokkaindeksin 2,1 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 116,4 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 1,6 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 5,3 milj. euroa.

SRV hankki yhteensä 552 833 omaa osaketta Nordean kanssa tehdyn Total Return Swap - johdannaisopimuksen erääntyessä 13.5.2013. Osakekohtainen kokonaishankintahinta oli 5.1.2010 tehdyn sopimuksen mukainen 4,45 euroa. Raportoitujen omien osakkeiden määrä ei kasvanut, koska em. osakkeet oli huomioitu yhtiön hallussa olevina omina osakkeina johdannaisopimuksen voimassaolon aikana. SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 1 273 539 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 31.7.2013 konsernin hallussa oli 1 273 539 osaketta (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Taloudelliset tavoitteet

SRV:n hallitus vahvisti 12.2.2013 konsernin strategian kaudelle 2013–2017. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- SRV keskittyy strategiajaksolla kasvun sijasta kannattavuuden parantamiseen
- Kansainvälisen liiketoiminnan osuus nousee yli 20 prosenttiin konsernin liikevaihdosta
- Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin

- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia
- Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 % vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden

Asetetut tavoitteet edellyttävät omaperusteisten hankkeiden merkittävää lisäämistä.

Aikaisemmat näkymät vuodelle 2013

13.2.2013

Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasoa (641,6 M€) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan edellisen vuoden tasoa korkeampi (2,8 M€), vaikka suunnitellut toimistokiinteistömyynnit eivät ajoittuisikaan tälle vuodelle.

Näkymät vuodelle 2013

SRV täsmentää vuoden 2013 näkymiä.

Liikevaihdon ja tuloksen vuosineljännesvaihteluun ja kehitykseen vuonna 2013 vaikuttavat mm. SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, uusien urakoiden määrä, toiminnan hankekehitysluonne sekä suunniteltujen kohdemyyntien toteutuminen. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2013 aikana valmistuu 504 omaperusteista asuntoa. SRV:n tavoitteena on myydä Moskovassa sijaitsevan Etmia II -toimistokiinteistö sekä Espoossa sijaitseva Derby Business Park vuoden 2013 aikana. Rahoitusmarkkinoiden yleinen epävarmuus on heijastunut kielteisesti myös kiinteistösijoitusmarkkinoihin.

Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan ylittävän 700 milj. euroa ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan vähintään noin 20 milj. euroa.

Espoo 1.8.2013

Hallitus

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

Lisätietoja:

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

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

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

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

		1-6/ 2013	1-6/ 2012	4-6/ 2013	4-6/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihto	milj. euroa	337,8	310,4	179,4	169,7	641,6
Liikevoitto	milj. euroa	14,9	4,9	13,7	3,1	6,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	4,4	1,6	7,6	1,8	1,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	14,0	2,8	13,3	2,5	2,8
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	4,1	0,9	7,4	1,5	0,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	13,4	1,1	13,2	1,5	0,8
Oman pääoman tuotto ¹⁾	%	12,4	1,3			0,5
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾	%	6,6	2,7			2,2
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	510,9	472,0			513,3
Omavaraisuusaste	%	35,2	29,7			34,7
Korollinen nettovelka	milj. euroa	245,0	288,0			267,9
Velkaantumisaste	%	112,5	172,3			126,2
Tilaukanta	milj. euroa	959,2	746,3			827,8
Uudet sopimukset	milj. euroa	424,5	208,1			594,5
Henkilöstö keskimäärin		951	989			989
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	3,0	1,2	2,5	0,6	3,7
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	0,9	0,4	1,4	0,4	0,6
Osakekohtainen tulos	euroa	0,32	0,03	0,35	0,04	0,02
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	0,32	0,03	0,35	0,04	0,02
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,86	4,61			4,62
Osakekohtainen osinko	euroa	0,06	0,12			0,06
Osinko tuloksesta	%	18,8	400,0			300,0
Efektiiivinen osinkotuotto	%	1,8	3,6			1,8
Hinta/voitto -suhde		10,3	110,0			163,0
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,28	3,30			3,26
Keskikurssi	euroa	3,30	4,03			3,76
Alin kurssi	euroa	2,95	3,21			3,00
Ylin kurssi	euroa	3,55	4,89			4,89
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	116,4	117,1			115,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	1 593	1 959			2 937
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	4,5	5,5			8,3
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000	35 496	35 499			35 499
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	1 000	35 536	35 499			35 532

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Velkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä tilikauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}$
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 tilikauden aikana

SRV Yhtiöt Oyj osavuositarkastus 1.1. - 30.6.2013: taulukko-osa

LIITTEET

- 1) Konserniosavuositarkastustietoja: tuloslaskelma, tase, rahavirtalaskelma, laskelma oman pääoman muutoksista, vaihto-omaisuus, vastuusitoumukset, johdannaisopimusvastuu
- 2) Kehitys neljännesvuosittain
- 3) Segmenttitiedot ja lähipiiritapahtumat

1. Osavuositarkastus 1.1. - 30.6.2013

Osavuositarkastus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti ja esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. SRV on soveltanut osavuositarkastuksen laatimisessa samoja laskentaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2012. Taulukoiden luvut on pyöristetty, joka pitää ottaa huomioon yhteissummia laskettaessa.

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

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2013 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:

- Annual improvements 2012 (voimaan 1.1.2013). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2013 alkaen.

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	1-6/ 2013	1-6/ 2012	muutos, milj eur	muutos, %	4-6/ 2013	4-6/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihto	337,8	310,4	27,4	8,8	179,4	169,7	641,6
Liiketoiminnan muut tuotot	2,1	1,7	0,4	22,2	1,1	0,8	4,6
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	28,3	24,6	3,7	14,9	19,9	13,6	61,6
Aineiden ja palveluiden käyttö	-311,6	-289,5	-22,2	7,7	-165,1	-159,3	-617,7
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-32,5	-32,7	0,2	-0,7	-16,7	-17,0	-63,2
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-1,1	-0,1	-1,0	1680,8	-1,0	-0,2	-0,7
Poistot ja arvonalentumiset	-1,4	-2,5	1,1	-44,3	-0,7	-0,7	-4,5
Liiketoiminnan muut kulut	-6,6	-7,1	0,5	-7,1	-3,2	-3,8	-14,8
Liikevoitto	14,9	4,9	10,0	206,7	13,7	3,1	6,9
Rahoitustuotot	2,0	1,6	0,4	23,1	1,0	0,8	4,0
Rahoituskulut	-2,9	-3,7	0,8	-22,4	-1,4	-1,5	-8,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-0,9	-2,1	1,2	-56,8	-0,4	-0,6	-4,1
Voitto ennen veroja	14,0	2,8	11,2	407,8	13,3	2,5	2,8
Tuloverot	-0,7	-1,6	1,0	-60,0	-0,1	-0,9	-1,9
Katsauskauden voitto	13,3	1,1	12,2	1085,9	13,2	1,6	0,9
Jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille	13,4	1,1			13,2	1,5	0,8
josta oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osuus	2,1	0,0			1,1	0,00	0,0
josta osakkeenomistajille kuuluva osuus	11,2	1,1					0,8
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0			0,0	0,0	0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	0,32	0,03			0,35	0,04	0,02
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	0,32	0,03			0,35	0,04	0,02
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)							
Katsauskauden voitto			13,3	1,1	13,2	1,6	0,9
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulospaikoiksi:							
Muuntoerot			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos			13,4	1,2	13,2	1,6	1,0
Jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille			13,4	1,1	13,2	1,6	0,9
Määräysvallattomille omistajille			0,0	0,0	0,0	0,0	0,1

Konsernin tase (milj. euroa)	30.6.13	30.6.12	muutos, %	31.12.12
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	13,0	13,6	-4,1	13,7
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,7	0,5	28,4	0,6
Muut rahoitusvarat	13,1	10,9	19,8	10,9
Saamiset	2,1	2,2	-5,2	1,4
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	30,4	13,2	130,9	11,9
Laskennalliset verosaamiset	6,2	5,4	14,1	8,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	67,2	47,6	41,3	48,4
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	435,0	389,6	11,7	431,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	124,6	113,7	9,5	127,1
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,1	31,6	-96,5	31,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,4	4,0	-64,3	4,0
Rahavarat	48,1	16,9	184,7	33,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä	610,2	555,8	9,8	626,9
VARAT YHTEENSÄ	677,4	603,4	12,3	675,4

Konsernin tase (milj. euroa)	30.6.13	30.6.12	muutos, %	31.12.12
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,2	92,2	0,0	92,2
Muuntoerot	0,0	0,0	-25,5	0,0
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0		0,0
Kertyneet voittovarot	77,4	68,4	13,1	68,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	172,6	163,7	5,5	164,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,6	3,5	-82,6	3,5
Oman pääoman ehtoinen laina	44,6	0,0		44,6
Oma pääoma yhteensä	217,8	167,1	30,3	212,3
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	1,5	1,4	11,9	4,1
Varaukset	4,9	5,4	-9,0	6,3
Korolliset velat	107,7	135,9	-20,8	118,5
Muut velat	0,1	7,1	-99,2	0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	114,2	149,8	-23,8	129,0
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	156,1	112,2	39,2	147,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,7	1,9	-61,8	0,3
Varaukset	3,2	3,5	-8,6	3,7
Korolliset velat	185,4	168,9	9,7	182,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä	345,4	286,5	20,6	334,1
Velat yhteensä	459,5	436,2	5,3	463,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	677,4	603,4	12,3	675,4

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-6/2013	1-6/2012	1-12/2012
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	13,4	1,1	0,8
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	1,4	2,5	4,4
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-11,4	-1,7	0,4
Rahoitustuotot ja -kulut	0,9	2,1	4,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,1
Verot	0,7	1,6	1,9
Oikaisut yhteensä	-8,4	4,5	10,9
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	2,9	20,7	22,7
Myynti- ja muiden saamisten muutos	10,4	0,4	-14,2
Vaihto-omaisuuden muutos	2,6	-29,4	-68,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	4,7	-2,4	26,3
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	20,6	-10,6	-34,0
Maksetut korot	-3,2	-4,4	-8,0
Saadut korot	3,4	0,9	3,8
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut verot	2,3	-2,4	-6,7
Liiketoiminnan nettorahavirta	28,1	-10,9	-33,2
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	0,0	0,0	0,0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-0,7	-0,9	-3,2
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,1	-0,3
Investoinnit sijoituksiin	-2,2	-0,2	-0,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,1	0,4
Sijoitusten myynti	0,0	0,1	0,1
Investointien nettorahavirta	-3,0	-1,0	-3,2
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	9,4	38,7	48,3
Lainojen takaisinmaksut	-17,8	-9,2	-23,1
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	44,6
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	-16,0	17,4	32,9
Luottolimiittien muutos	16,4	-26,3	-41,5
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	0,0	0,0	0,0
Maksetut osingot	-2,2	-4,3	-4,3
Rahoituksen nettorahavirta	-10,1	16,3	57,0
Rahavarojen muutos	15,0	4,4	20,6
Rahavarat tilikauden alussa	33,1	12,5	12,5
Rahavarat tilikauden lopussa	48,1	16,9	33,1

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2013

(milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräysvallattomien osuus	Oman pääoman ehtoinen laina	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutokset	Arvonmuutosrahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä			
Oma pääoma 1.1.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	68,9	164,2	3,5	44,6	212,3
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	13,4	13,4	0,0	0,0	13,4
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	0,0	0,0	-2,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0		0,0	0,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0
Omien osakkaiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkaiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,6	-1,6	0,0	0,0	-1,6
Muu muutos *	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	-2,9	0,0	-5,0
Oma pääoma 30.6.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	77,4	172,6	0,6	44,6	217,8

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

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2012

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräysvallattomien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutokset	Arvonmuutosrahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2012	3,1	92,1	-0,1	0,0	71,1	166,2	3,5	169,7
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1	0,0	1,1
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3	-4,3	0,0	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,6	0,0	0,6
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 30.6.2012	3,1	92,2	-0,1	0,0	68,5	163,7	3,5	167,1

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2012

(milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräysvallattomien osuus	Oman pääoman ehtoinen laina	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutokset	Arvonmuutosrahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä			
Oma pääoma 1.1.2012	3,1	92,1	-0,1	0,0	71,1	166,2	3,5	0,0	169,7
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8	0,1	0,0	0,9
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3	-4,3	0,0	0,0	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,1	0,0	0,0	1,2	1,3	0,0	0,0	1,3
Omien osakkaiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkaiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,6	44,6
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2012	3,1	92,2	-0,1	0,0	68,9	164,2	3,5	44,6	212,3

Vastuusitoumukset (milj. eur)	30.6.13	30.6.12	muutos, %	31.12.12
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	318,9	354,4	-10,0	338,0
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0		0,0
Annetut investointisitoumukset	51,2	15,0	241,3	15,0
Tonttien ostositoumukset	122,7	120,7	1,7	120,5

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

Vastuu johdannaissopimuksista	6/2013		6/2012		12/2012	
(milj. euroa)	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,8	0,0	1,4	0,0	1,2
Johdannaissopimusten nimellisarvot	<u>6/2013</u>		<u>6/2012</u>		<u>12/2012</u>	
Valuuttatermiinit	0,0		0,0		0,0	
Koronvaihtosopimukset	30,0		30,0		30,0	

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

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	4-6/13	1-3/13	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Liikevaihto	179,4	158,4	175,4	155,8	169,7	140,7
Liikevoitto	13,7	1,2	2,4	-0,4	3,1	1,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-0,4	-0,5	-0,2	-1,8	-0,6	-1,5
Voitto ennen veroja	13,3	0,7	2,2	-2,1	2,5	0,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	959,2	726,7	827,8	747,1	746,3	760,7
Uudet sopimukset	384,5	40,0	248,0	138,5	142,5	65,5
Tulos/osake, eur	0,32	-0,03	0,03	-0,04	0,04	-0,01
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,86	4,50	4,62	4,58	4,61	4,56
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	3,28	3,36	3,26	3,44	3,30	4,23
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	35,2	34,3	34,7	28,5	29,7	31,9
Korollinen nettovelka ¹⁾	245,0	277,7	267,9	311,3	288,0	259,5
Velkaantumisaste, % ¹⁾	112,5	135,6	126,2	187,7	172,3	156,9
Liikevaihto (milj. eur)	4-6/13	1-3/13	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Kotimaan liiketoiminta	128,9	135,0	157,2	139,7	150,8	120,7
- toimitilarakentamisen osuus	74,6	67,5	83,5	78,9	80,9	61,9
- asuntorakentamisen osuus	54,3	67,5	73,7	60,7	69,9	58,7
Kansainvälinen liiketoiminta	50,4	23,5	18,1	16,1	18,9	20,1
Muut toiminnot	3,0	3,3	3,4	3,6	3,7	3,7
Eliminoinnit	-3,0	-3,4	-3,3	-3,6	-3,7	-3,7
Konserni yhteensä	179,4	158,4	175,4	155,8	169,7	140,7

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

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

Tilaukanta (milj. euroa)	30.6.13	31.3.13	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12
Kotimaan liiketoiminta	771,6	686,9	774,4	676,2	661,7	658,3
- toimitilarakentamisen osuus	458,7	389,9	438,7	312,1	325,4	329,4
- asuntorakentamisen osuus	312,9	296,9	335,7	364,2	336,4	328,8
Kansainvälinen liiketoiminta	187,6	39,8	53,4	70,9	84,5	102,4
Konserni yhteensä	959,2	726,7	827,8	747,1	746,3	760,7
- josta myyty osuus	746	532	610	517	551	570
- josta myymätön osuus	213	194	218	230	195	191

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

(milj. euroa)	30.6.13	31.3.13	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12
Urakat ja neuvottelu-urakat	121	120	129	153	155	153
Rakenteilla, myyty tuotanto	52	56	59	52	56	57
Rakenteilla myymätön tuotanto	117	99	119	133	103	92
Valmis myymätön tuotanto	24	21	28	26	21	27
Asuntorakentaminen yhteensä	313	297	336	364	336	329

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.6.13	31.3.13	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12
Kotimaan liiketoiminta	291,2	292,7	297,4	286,2	270,2	228,8
Kansainvälinen liiketoiminta	179,0	195,4	200,2	200,7	198,5	198,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	40,6	10,5	15,7	3,4	3,3	7,8
Konserni yhteensä	510,9	498,6	513,3	490,3	472,0	435,1

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	4-6/13	1-3/13	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Asuntomyynti yhteensä	178	223	207	170	235	133
- omaperusteinen tuotanto	64	135	140	85	154	98
- sijoittajamyyn ²⁾	114	88	67	85	81	35
Omaperusteinen tuotanto						
- asuntoaloitukset	142	35	95	125	171	24
- valmistuneet	109	104	114	116	122	99
- valmiit myymättömät	89	75	99	100	85	102
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 525	1 633	1 849	2 126	2 060	2 188
- urakat ¹⁾	560	795	969	1 212	1 240	1 425
- sijoittajamynty tuotanto ^{1) 2)}	415	321	294	309	224	216
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	550	517	586	605	596	547
- josta myydyt ¹⁾	206	237	230	205	221	206
- josta myymättömät ¹⁾	344	280	356	400	375	341

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyyn²⁾, neuvottelu-urakoina

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	30.6.13	30.6.12	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.12
Kotimaan liiketoiminta	429,7	378,4	51,3	13,6	422,9
Kansainvälinen liiketoiminta	203,2	217,9	-14,7	-6,8	233,7
Muut toiminnot	307,4	274,7	32,7	11,9	311,8
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-262,9	-267,7	4,7		-293,0
Konserni yhteensä	677,4	603,4	74,0	12,3	675,4

Velat (milj. eur)	30.6.13	30.6.12	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.12
Kotimaan liiketoiminta	374,3	320,4	53,9	16,8	370,4
Kansainvälinen liiketoiminta	198,8	223,2	-24,4	-10,9	235,2
Muut toiminnot	122,2	133,1	-11,0	-8,2	123,3
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-235,8	-240,5	4,8		-265,8
Konserni yhteensä	459,5	436,2	23,3	5,3	463,1

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	30.6.13	30.6.12	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.12
Kotimaan liiketoiminta	291,2	270,2	21,0	7,8	297,4
Kansainvälinen liiketoiminta	179,0	198,5	-19,4	-9,8	200,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	40,6	3,3	37,3	1130,1	15,7
Konserni yhteensä	510,9	472,0	38,9	8,2	513,3

Sijoitetun pääoman tuotto %	1-6/13	1-6/12	1-12/12
Kotimaan liiketoiminta ¹⁾	4,5	8,8	5,6
Kansainvälinen liiketoiminta ¹⁾	13,6	-3,4	-0,2
Konserni yhteensä ¹⁾	6,6	2,7	2,2

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	30.6.13	30.6.12	muutos, milj. eur	31.12.12
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	162,5	184,4	-21,9	175,0
Kotimaan liiketoiminta		91,7	86,8	4,9
Kansainvälinen liiketoiminta		70,8	97,7	-26,8
Keskeneräiset työt	124,8	140,8	-16,1	159,3
Kotimaan liiketoiminta		123,3	134,9	-11,6
Kansainvälinen liiketoiminta		1,5	6,0	-4,5
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	90,0	26,4	63,6	53,8
Kotimaan liiketoiminta		86,4	24,0	62,4
Kansainvälinen liiketoiminta		3,5	2,4	1,2
Muu vaihto-omaisuus	57,8	37,9	19,8	43,1
Kotimaan liiketoiminta		8,0	7,3	0,7
Kansainvälinen liiketoiminta		49,7	30,7	19,1
Vaihto-omaisuus yhteensä	435,0	389,6	45,4	431,2
Kotimaan liiketoiminta		309,5	252,9	56,5
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus		1,9	1,1	0,8
Kansainvälinen liiketoiminta		125,5	136,6	-11,1
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus		47,6	29,6	18,1

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Lähipiiritapahtumat (milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
30.6.2013					
Johto ja hallitus	1,2	2,2	0,0	0,2	0,0
Yhteisyritykset	0,0	33,9	0,0	1,1	5,3
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,1	0,0	31,4	0,0
Muu lähipiiri	0	0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,2	36,2	0,0	32,7	5,3
30.6.2012					
Johto ja hallitus	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	30,3	0,1	35,3	4,1
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,0	0,0	16,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,3	30,3	0,1	51,3	4,1
31.12.2012					
Johto ja hallitus	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	50,5	0,2	35,0	14,1
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,3	0,0	15,2	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,4	50,8	0,2	50,1	14,1