

## SRV:N TILAUSKANTA KASVOI VAHVASTI – KANNATTAVUUDEN PARANTUMINEN JATKUI: SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2014

Katsauskausi 1.1.–31.3.2014 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 138,5 milj. euroa (158,4 Me 3/2013), muutos -12,6 %
- Liikevoitto oli 4,4 milj. euroa (1,2 Me), muutos +269 %
- Tulos ennen veroja oli 2,2 milj. euroa (0,7 Me), muutos +208 %
- Tulos per osake oli 0,01 euroa (-0,03 eur)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 880,2 milj. euroa (726,7 Me), muutos +21,1 %
- Omavaraisuusaste oli 39,0 prosenttia (34,3 %)

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

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

### Toimitusjohtaja Jukka Hienonen tuloksesta:

Alkuvuoden 2014 aikana rakentamisen kokonaismarkkina Suomessa on supistunut ja alan volyymin ennakoitaan pienenevän noin 1 % edellisvuoteen verrattuna. Joustava toimintamalli on SRV:n vahvuus ja olemme näissä oloissa keskittyneet kannattavuuden parantamiseen. SRV:n liikevaihto laski 13 %, mutta samanaikaisesti kannattavuutemme parani liikevoiton yli kolminkertaistuessa. Taustalla on määrätietoinen keskittyminen korkeamman jalostusarvon hankkeisiin, joissa SRV:n omakehitteistä osuutta on voitu kasvattaa. Tilauskanta on vahvistunut sekä viime vuoden maaliskuusta että vuodenvaihteesta. Kasvanutta työkantaa voi supistuvassa markkinassa pitää hyvänä saavutuksena.

Erityisen hyvä kehitys nähtiin kotimaan liiketoiminnan kannattavuudessa. Vaikka liikevaihto laski vajaat kahdeksan prosenttia, liikevoitto kuitenkin lähes kaksinkertaistui. Apuna ei ollut mitään poikkeuksellisia eriä, vaan tulospurkaus perustui kurinalaiseen tekemiseen ja strategiaamme mukaiseen liiketoiminnan rakenteeseen.

Asuntokauppa on jatkunut jo toista vuotta alavireisenä. Kysyntä leikkaantui kerralla voimakkaasti viime vuoden maaliskuussa, kun huonosti ajoitettu varainsiirtoveron korotus tyrehytti asuntokaupan samanaikaisesti notkahtaneen kuluttajaluottamuksen kanssa.

Verrattaessa tätä vuosineljännestä viime vuoden ykköskvartaaliin on muistettava, että asuntomyynti takoi vielä viime vuoden tammi-helmikuussa ennätyslukemia, joten verrokkina on siis viime vuoden vahva alkuneljännes. Asuntokauppa kuluttajille käy edelleen tahmeasti ja näissä olosuhteissa SRV ei esimerkiksi ole aloittanut pääkaupunkiseudulla vuoteen ainuttakaan uutta kuluttajille suunnattua asuntokohdetta. Merkittävä osa asuntokysynnästä tulee tällä hetkellä asuntorahastoilta, joille uusia kohteita on edelleen käynnistetty.

Huolimatta Venäjän taloutta varjostavista uutisista kansainvälinen liiketoimintamme on edennyt hyvin. Viime elokuussa avatun Pearl Plaza -kauppakeskuksen kävijämäärät ovat vahvalla nousu-uralla. Sekä kauppiat että kuluttajat pitävät keskusta hyvin onnistuneena. Viime vuoden loppukesästä käynnistynyt rakentaminen Okhta Mall -kauppakeskuksen työmaalla on edennyt suunnitelmien mukaan. Olemme toki joutuneet järjestelemään uudelleen hankkeen rahoitusratkaisuja, mutta pystymme hyvin elämään nykysuunnitelmien kanssa.

Ukrainan-tilanteen tuoma epävarmuus ei ole merkittävästi heijastunut liiketoimintaamme Venäjällä, mutta meidän on luonnollisesti varauduttava tilanteen muuttumiseen. Ruplan heikentynyt arvo on lyhyellä aikavälillä vaikuttanut tilanteeseemme jopa positiivisesti, kun rakentamisen kustannuksemme lasketaan ruplissa ja liiketilavuokrat euroissa. Suurimmat uhkakuvamme ovat pakotteiden seurauksena muuttuva toimintaympäristö sekä pitkään trendinomaisesti jatkuva ruplan alamäki.

Jatkamme hankkeidemme kehittämistä Venäjällä pitkäjänteisesti sekä valmistaudumme kotimaassa suurhankkeidemme käynnistämiseen huolehtien samalla noin 80 muun rakennustyömaan kurinalaisesta ja kannattavasta hoidosta.

#### SRV YHTIÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2014

<u>Konsernin avainluvut</u> (IFRS, milj. eur)	1-3/ 2014	1-3/ 2013	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2013
Liikevaihto	138,5	158,4	-19,9	-12,6	679,4
Liikevoitto	4,4	1,2	3,2	269,2	26,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-2,3	-0,5	-1,8		-3,6
Tulos ennen veroja	2,2	0,7	1,5	208,2	22,8
Tulouttamaton tilauskanta	880,2	726,7	153,6	21,1	825,8
Uudet sopimukset	184,7	40,0	144,7	361,6	600,7
Liikevoitto, %	3,2	0,8			3,9
Katsauskauden voitto, %	1,0	0,1			2,7
Omavaraisuusaste, %	39,0	34,3			36,4
Korollinen nettovelka	225,3	277,7	-52,4	-18,9	215,8
Velkaantumisaste, %	103,0	135,6			97,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,4	1,7			5,4
Oman pääoman tuotto, %	2,6	0,3			8,4
Tulos per osake, eur	0,01	-0,03	0,04		0,39
Omapääoma per osake, eur	4,88	4,50	0,38	8,4	4,99
Osakekurssi kauden lopussa, eur	3,76	3,36	0,40	11,9	4,05
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,5	35,5		0,0	35,5

#### Yleiskatsaus

SRV:n tilauskanta ja uusien sopimusten määrä kasvoivat selvästi vertailukaudesta. Konsernin tilauskanta oli 880,2 milj. euroa (726,7 Me 3/2013) ja uusien sopimusten määrä 184,7 milj. euroa (40,0 Me 1-3/2013).

Konsernin liikevaihto laski 12,6 prosenttia 138,5 milj. euroon (158,4 Me 1-3/2013) kotimaan ja kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdon supistuessa. Konsernin liikevoitto parani 4,4 milj. euroon

(1,2 Me) kotimaan rakentamisen kannattavuuden myönteisen kehityksen jatkuessa. Liikevoittoprosentti oli 3,2 prosenttia (0,8 %). Liikevoiton ja liikevoittoprosentin vuosineljännesvaihteluun vaikuttavat SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, SRV:n osakkuusyhtiöiden omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi osakkuusyhtiöille toteutetun rakentamisen katteesta sekä toiminnan hankekehitysluonne. Konsernin tulos ennen veroja kasvoi 2,2 milj. euroon (0,7 Me). Vertailukauden rahoitustuottoja kasvatti korkotuotot SRV:n osakkuusyhtiö Etmia II:lta, joka Q2/2013 jälleenrahoitti SRV:ltä otetun rakentamisen rahoituksen noin 33 milj. euron pitkäaikaisella projektilainalla. Katsauskauden korkokuluja kasvatti joulukuussa 2013 liikkeeseenlaskettu kiinteäkorkoinen jvk-laina.

Konsernin omavaraisuusaste oli 39,0 prosenttia (34,3 %). Omavaraisuusasteen kasvuun vaikutti kannattavuuden parantuminen ja kokonaistaseen lasku.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto laski 124,4 milj. euroon (135,0 Me 1-3/2013) omaperusteisen asuntotuotannon volyymin pienenemisen takia. Liikevoitto parani 6,6 milj. euroon (3,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 5,3 prosenttia (2,5%). Kannattavuuden myönteiseen kehitykseen on vaikuttanut parantunut urakkakatteiden hallinta, hankintatoiminnan tehostaminen ja omakehitteisen urakkatuotannon kasvu. Liikevoiton tasoon vaikutti lisäksi tuloutuneen toimitilatauluskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Kotimaan tilauskanta kasvoi 721,5 milj. euroon (686,9 M€). Kannattavuuden parantamiseksi toiminnan painopistettä on siirretty omaperusteisen ja omakehitteisen tuotannon sekä neuvottelu-urakoiden lisäämiseen.

SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 160 asuntoa (223 1-3/2013) heikentyneen kuluttajakaupan laskiessa kokonaisuutena. Asuntorakentamisen painopistettä on siirretty omakehitteisiin vuokra-asuntohankkeisiin ja omaperusteisen tuotannon määrää on pienennetty. SRV:llä oli rakenteilla 1 185 vuokra- ja omistusasuntoa (1 633 31.3.2013), joista 171 on omaperusteista tuotantoa. Rakenteilla olevasta asuntotuotannosta on myyty 91 prosenttia ja 86 prosenttia tuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Asuntotuotannon urakoinnin määrää on vähennetty ja 62 prosenttia tuotannosta (51 %) oli SRV:n sijoittajille myymiä omakehitteisiä vuokra-asuntokohteita tai omaperusteista tuotantoa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto laski 14,2 milj. euroon (23,5 Me). Liikevaihdosta valtaosa muodostui Okhta Mall -kauppakeskushankkeen rakentamisesta. Liikevoitto oli -0,6 milj. euroa (-0,8 Me). Liikevoiton paranemiseen vaikutti toteutetut kustannussäästötoimenpiteet.

Keskeisistä kansainvälisistä hankkeista elokuussa 2013 avatun Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskuksen kävijämäärä on ollut tavoitetasoa korkeampi ja kaikki sen tiloista on vuokrattu tai loppuvaiheen vuokraneuvottelujen kohteena. Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen kaupallisista tiloista yli puolesta on solmittu alustava vuokrasopimus tai tiloista on käynnissä neuvottelut alustavasta vuokrasopimuksesta. Kohteen rakentaminen etenee suunnitelmien mukaisesti.

Kotimaan suurhankkeen Kalasataman Keskusten eli REDI-kauppakeskuksen tiloista on vuokralaisneuvottelujen kohteena jo 70 prosenttia, joka alleviivaa SRV:n kehittämän hankkeen kiinnostavuutta kauppakeskustoimijoitten keskuudessa. REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen yhteisomistus pohjaiset sijoittajaneuvottelut ovat loppuvaiheessa ja SRV:n omistusosuustavoite kohteesta on 40-50%. Sijoittaja- ja projektirahoitusneuvottelujen onnistuneen päätökseenviennin yhteydessä allekirjoitetaan REDIn ensimmäisen vaiheen noin 350 milj. euron urakasopimus.

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle merkittävän mahdollisuuden omakehitteisen toimintavolyymin kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden aikana. SRV:n hankkeet ovat usein "landmark"-hankkeita – innovatiivisia uusia ratkaisuja kestävän aluerakentamisen tarpeisiin. Tällaisia ovat muun muassa Keilaniemen Tornit -asuntohanke ja Niittykummun metroaseman ympäristön kehityshanke Espoossa sekä Kalasataman Keskus eli REDI Helsingissä. SRV tulee jatkossa keskittymään Pietarissa ja Moskovassa omakehitteisiin kauppakeskushankkeisiin, joiden rahoituksen tukemiseksi SRV hyödyntää Russia Invest -sijoitusyhtiön sijoituspotentiaalia.

### Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	1-3/ 2014	1-3/ 2013	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2013
Kotimaan liiketoiminta	124,4	135,0	-10,6	-7,9	574,8
Kansainvälinen liiketoiminta	14,2	23,5	-9,3	-39,6	104,7
Muut toiminnot	4,9	3,3	1,5	46,7	13,0
Eliminoinnit	-4,9	-3,4	-1,6		-13,1
Konserni yhteensä	138,5	158,4	-19,9	-12,6	679,4

Liikevoitto (milj. eur)	1-3/ 2014	1-3/ 2013	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2013
Kotimaan liiketoiminta	6,6	3,4	3,2	93,1	21,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,6	-0,8	0,3		10,0
Muut toiminnot	-1,6	-1,4	-0,2		-5,0
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0
Konserni yhteensä	4,4	1,2	3,2	269,2	26,4

Liikevoitto, (%)	1-3/ 2014	1-3/ 2013	1-12/ 2013
Kotimaan liiketoiminta	5,3	2,5	3,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-4,0	-3,6	9,5
Konserni yhteensä	3,2	0,8	3,9

Tilauuskanta (milj. eur)	3/2014	3/2013	muutos, meur	muutos, %	12/2013
Kotimaan liiketoiminta	721,5	686,9	34,6	5,0	645,8
Kansainvälinen liiketoiminta	158,8	39,8	119,0	299,0	180,1
Konserni yhteensä	880,2	726,7	153,6	21,1	825,8
- josta myyty osuus	698	532	166	31,1	618
- josta myymätön osuus	182	194	-12	-6,3	208

## Liiketoimintojen tuloskehitys

Kotimaan liiketoiminta (milj. eur)	1-3/ 2014	1-3/ 2013	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2013
Liikevaihto	124,4	135,0	-10,6	-7,9	574,8
- toimitilarakentamisen osuus	69,0	67,5	1,5	2,2	319,2
- asuntorakentamisen osuus	55,4	67,5	-12,1	-17,9	255,5
Liikevoitto	6,6	3,4	3,2	93,1	21,4
Liikevoitto, %	5,3	2,5			3,7
Tilaukanta	721,5	686,9	34,6	5,0	645,8
- toimitilarakentamisen osuus	477,2	389,9	87,3	22,4	392,8
- asuntorakentamisen osuus	244,2	296,9	-52,7	-17,7	253,0

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

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 124,4 milj. euroa (135,0 Me 1-3/2013) ja sen osuus oli 90 prosenttia konsernin liikevaihdosta (85 %). Liikevoitto oli 6,6 milj. euroa (3,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 5,3 prosenttia (2,5 %). Liikevaihdon lasku johtui omaperusteisen asuntotuotannon kuluttajamyynnin pienenemisestä. Liikevoiton kasvuun vaikutti parantunut urakkakatteiden hallinta, hankintatoiminnan tehostaminen ja omakehitteisen urakkatuotannon kasvu. Tilaukanta nousi 721,5 milj. euroon (686,9 Me 3/2013).

### Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 69,0 milj. euroa (67,5 Me). Tilaukanta oli 477,2 milj. euroa (389,9 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Katsauskauden aikana valmistuivat Äänekosken terveyskeskus, Vaasaan rakennettu Biltema, Helsingin Yliopistolle saneerattu Chemicum C-osa ja Brondankulman saneerauksen toinen vaihe. Katsauskauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 135,7 milj. euron arvosta. Projektinjohtourakkamuotoisia sopimuksia solmittiin Tapiolan keskuspysäköinti Oy:n kanssa Tapiolan keskuspysäköintilaitoksen rakentamisesta, Länsimetron kanssa Koivusaaren metroaseman rakentamisesta, Jyväskylän Yliopiston kanssa C-rakennuksen saneerauksesta ja VTT:n kanssa RESinfra:n rakentamisesta Espooseen. Allianssimuotoisena hankkeena rakennetaan VTT:n Ydinturvallisuustalo Espooseen.

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

SRV:llä on omistuksessaan Espoossa Perkaalla kolmen toimistotalon omaperusteinen toimitilahanke, jonka kokonaislaajuus on 20 000 m<sup>2</sup>. Kohteen ensimmäinen vaihe valmistui elokuussa 2012 ja viimeiset kaksi toimistotaloa valmistuivat kesäkuussa 2013. Kohteessa ovat muun muassa Siemens Osakeyhtiön pääkonttoritilat sekä SRV:n pääkonttori. Tilojen vuokrausaste on yli 90 %. SRV arvioi, että 100 % vuokrattuna kohteen vuosivuokratulot ovat noin 4,3 milj. euroa. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä.

## Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 55,4 milj. euroa (67,5 Me). Tilauskanta oli 244,2 milj. euroa (296,9 Me). SRV:llä oli katsauskauden päättyessä rakenteilla yhteensä 1 185 asuntoa (1 633). Rakenteilla olevasta tuotannosta 91 prosenttia oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Ulkopuolisille rakennuttajille rakennetuista urakoista valmistuivat VVO Espoon Klariksentien 58 asunnon urakka ja Satolle Kalasatamaan rakennettu 133 asunnon urakka. Lisäksi valmistui 100 (104) omaperusteista asuntoa.

SRV aloitti katsauskauden aikana 22 (35) omaperusteisen RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen Turun Telakkarannassa. Katsauskauden aikana allekirjoitettiin 36,6 milj. euron arvoiset sopimukset ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 165 asunnon rakentamisesta. Saton kanssa allekirjoitettiin urakkasopimus 77 asunnon rakentamisesta Helsingin Töölöön. Omakehitteisinä urakoina Lähi-Tapiolalle rakennetaan Espoon Nihtisiltaan 44 asuntoa ja Ice-Capitalille myös Espoon Nihtisiltaan viereiselle tontille 44 asuntoa.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 160 asuntoa (223). Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin katsauskauden aikana 72 asuntoa (135) ja sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 88 (88) asuntoa.

Katsauskauden lopussa oli rakenteilla yhteensä 1 185 (1 633) asuntoa, joista 91 prosenttia oli myyty. Kuluttajille myynnissä olevia asuntoja oli rakenteilla 171 (517) asuntoa, joista 112 (280) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 198 (75). Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2014 aikana valmistuu 186 omaperusteista RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa. Toisen vuosineljänneksen aikana ei rakentamisaikataulun mukaisesti valmistu yhtään asuntoa.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-3/ 2014	1-3/ 2013	muutos, kpl	1-12/ 2013
Asuntomyynti yhteensä	160	223	-63	701
- omaperusteinen tuotanto	72	135	-63	297
- sijoittajamyynni <sup>2)</sup>	88	88	0	404
Omaperusteinen tuotanto				
- asuntoaloitukset	22	35	-13	202
- valmistuneet	100	104	-4	539
- valmiit myymättömät <sup>1)</sup>	198	75	123	182
Rakenteilla yhteensä <sup>1)</sup>	1 185	1 633	-448	1 054
- urakat <sup>1)</sup>	455	795	-340	334
- sijoittajamyynni <sup>1) 2)</sup>	559	321	238	471
- omaperusteinen tuotanto <sup>1)</sup>	171	517	-346	249
- myydyt kohteet <sup>1)</sup>	59	237	-178	71
- myymättömät kohteet <sup>1)</sup>	112	280	-168	178

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyynni neuvottelu-urakoina

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 244 milj. euroa (297 Me 3/2013). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 130 milj. euroa (120 Me) ja sen osuus tilauskannasta oli 53 % (40 %). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 143 milj. euroa (176 Me). Valmis myymätön tilauskanta oli 74 milj. euroa (21 Me). Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 27 milj. euroa (99 Me).

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	31.3.14	31.3.13	muutos, meur	31.12.13
Urakat ja neuvottelu-urakat	130	120	10	122
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	13	56	-43	14
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	27	99	-72	60
Valmis, myymätön omaperusteinen	74	21	53	57
Asuntorakentaminen yhteensä	244	297	-53	253

### Kotimaan liiketoiminnan kehittäminen

SRV jatkoi osallistumistaan Senaatti-kiinteistöjen vetämään RYM PRE -tutkimusohjelman Model Nova-työpakettiin, joka kestää vuoden 2014 kevääseen. Ohjelman tavoitteena on tuottaa tietomallintamista hyödyntävä ja kestävä kehitystä tukeva rakennetun ympäristön liiketoimintamalli ja toimintakulttuuri. SRV on mukana Aalto-yliopiston Energizing Urban Ecosystems (EUE) -ohjelman kahdessa hankkeessa, joissa haetaan toimintamalleja ja ratkaisuja kaupungistumisen haasteisiin ja mahdollisuuksiin. SRV on vuonna 2012 liittynyt mukaan Nordic Built Charter -ohjelmaan, joka on vuosina 2012–2014 järjestettävä pohjoismainen vihreään kasvuun tähtäävä elinkeinopoliittinen ohjelma. Talotekniikan osalta keskityttiin erityisesti energiatehokkaisiin ratkaisuihin ja energian kulutuksen seuranta on toteutettu jo useassa kohteessa.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-3/2014	1-3/2013	muutos, meur	muutos, %	1-12/2013
Liikevaihto	14,2	23,5	-9,3	-39,6	104,7
Liikevoitto	-0,6	-0,8	0,3		10,0
Liikevoitto, %	-4,0	-3,6			9,5
Tilaukanta	158,8	39,8	119,0	299,0	180,1

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

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 14,2 milj. euroa (23,5 Me) ja sen osuus oli 10 prosenttia konsernin liikevaihdosta (15 %). Liikevoitto oli -0,6 milj. euroa (-0,8 Me). Liikevaihdosta valtaosa muodostui Okhta Mall -kauppakeskushankkeen rakentamisesta. SRV:n omistusosuutta vastaava osuus rakentamisen katteesta eliminoidaan liikevoitosta. Liikevoiton paranemiseen vaikuttivat toteutetut kustannussäästötoimenpiteet. Tilaukanta oli 158,8 milj. euroa (39,8 Me). Tilaukanta kasvatti kesäkuussa 2013 allekirjoitetut yhteensä yli 160 milj. euron arvoiset Okhta Mall -kauppakeskuksen toteutukseen liittyvät projektinjohtourakkasopimukset.

### Venäjä

SRV:n on kehittänyt usean vuoden ajan Pietarin Okhtan alueella Okhta City -suurprojektiaan, joka käsittää yhteensä 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi yli 400 000 m<sup>2</sup> kokonaisuus, muun muassa kauppakeskus, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Projektin ensimmäinen vaihe käynnistyi, kun SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistama Russia Invest -sijoitusyhtiö teki Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta investointipäätöksen. Kesäkuussa 2013 allekirjoitetuilla sopimuksilla Russia Invest osti SRV:ltä 55 prosentin osuuden

kauppakeskuksesta ja tulee sijoittamaan hankkeeseen noin 50 miljoonaa euroa. Jäljelle jäävän 45 prosentin suoran omistuksen lisäksi SRV omistaa hanketta Russia Investin osakkuuden kautta. Investointipäätöksen mukaisesti SRV sijoittaa rakentamisen aikana hankkeeseen noin 44 miljoonaa euroa. SRV omistaa edelleen sataprosenttisesti Okhta City -suurprojektin muut vaiheet.

Okhta Mall -kauppakeskus tullaan avaamaan keväällä 2016 ja sen laajuus on noin 144 000 m<sup>2</sup>, josta vuokrattavaa tilaa on noin 75 000 m<sup>2</sup>. Kauppakeskukseen rakennetaan kaksi maanalaista parkkikerrosta ja hypermarket sekä neljä maanpäällistä kerrosta. Okhta Mall sijaitsee Pietarin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä ja on ensimmäinen ydinkeskustan lähellä oleva kauppakeskus, jossa tulee olemaan hypermarket. Kohteen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Alustavia BTS-vuokrasopimuksia on allekirjoitettu jo noin kolmannes vuokrattavasta pinta-alasta ja lisäksi BTS-neuvottelujen kohteena on noin neljännes vuokrattavasta pinta-alasta. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on edelleen noin 33 miljoonaa euroa. Kauppakeskusinvestoinnin alkuperäinen kokonaisarvo on noin 250 miljoonaa euroa, mutta ruplan heikkenemisestä johtuen rakentamiskustannuksissa arvioidaan saatavan merkittäviä säästöjä ja kokonaisinvestoinnin määrä tulee siten laskemaan, jos ennusteet ruplan kurssin pysymisestä nykyisellä tasolla toteutuvat. Hankkeen pankkirahoitus on tavoitteena sopia kesän 2014 aikana, kun rakennuskustannusten laskun vaikutus investointibudjettiin on vahvistunut.

Russia Invest -sijoitusyhtiön 95,5 miljoonan euron sijoituskapasiteetista hieman yli puolet on sijoitettu Okhta Mall -kauppakeskushankkeeseen. Ukrainan kriisin johdosta uusien sijoituspäätösten tekeminen lähitulevaisuudessa tulee olemaan haastavaa ja sijoitusyhtiö ei todennäköisesti tule tekemään sijoituksia uusiin kohteisiin vuoden 2014 aikana.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama Pearl Plaza -kauppakeskus avattiin yleisölle 24.8.2013. Kohteen kävijämäärä on ollut tavoitetasoa suurempi. Kohteen ankkurivuokralaisina ovat Prisma, Hennes & Mauritz, Sportmaster, M.Video, Detsky Mir, Kinomir-21 ja Sculptors. Lisäksi kohteessa toimii useita kansainvälisiä brändejä kuten McDonald's, Adidas, Lindex, Seppälä ja Inditex konsernin Bershka-nuorisomuotiketju. Pearl Plaza on myös ensimmäinen SRV:n kauppakeskusoperointikohteiden Venäjällä. 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 vastasi kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti. Tiloista on vuokrattu noin 93 prosenttia ja kohteen arvioidaan olevan kokonaan vuokrattu ensimmäisen vuosipäivään mennessä. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 18 milj. euroa.

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

Moskovan alueella olevan Mitishin kauppakeskushankkeen uusi kaupallinen konseptisuunnitelma on saatu valmiiksi ja yli 50 %:iin tiloista on allekirjoitettu varaussopimukset. 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. Parhaillaan käydään neuvotteluja kohteen sijoittaja- ja pankkirahoituksen järjestämisestä ja kohteen maanrakennustyöt on käynnistetty.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin nykyiset toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Vuoden 2014 nettovuokratulojen arvioidaan olevan noin 4 milj.



euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä tavoitteena myydä kohde sijoittajille vuoden 2014 aikana.

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

Viipurin Papulan asuntokohteesta myytiin kauden aikana 3 asuntoa (5, 1-3/2013). Kauden lopussa oli myymättä 3 valmista asuntoa (18). Kahden seuraavan talon, yhteensä 111 asunnon rakentaminen on keskeytetty ruflan heikkenemisen takia ja rakentamista tullaan jatkamaan, kun markkinatilanne muuttuu suotuisammaksi.

### Viro

Tartossa aloitettiin 48 omaperusteisen asunnon rakentaminen. Virossa oli kauden lopussa myymättä 1 valmis asunto (5).

Muut toiminnot, (milj. eur)	1-3/ 2014	1-3/ 2013	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2013
Liikevaihto	4,9	3,3	1,5	46,7	13,0
Liikevoitto	-1,6	-1,4	-0,2		-5,0

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli 4,9 milj. euroa (3,3 Me) ja liikevoitto -1,6 milj. euroa (-1,4 Me). Liikevaihdon kehitykseen vaikutti toimintavolyymien kasvu. Katsauskaudella kirjattiin SRV:n hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 0,6 milj. euroa (0,5 Me).

### **REDI – Kalasataman keskus**

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

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

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

Hankkeen yksityisen osan ensimmäinen vaihe koostuu keskukseen rakennettavasta kauppakeskus REDIstä ja yhteensä 2 000 autopaikkaa käsittävästä pysäköintilaitoksesta, joka tulee palvelemaan myös Kalasataman liityntäpysäköintiä. REDI-kauppakeskuksen vuokrattava tila on noin 64 000 m<sup>2</sup>. SRV:n tavoitteena on, että kauppakeskuksen ensimmäiset osat avautuvat vuonna 2017. Kauppakeskukseen on suunniteltu kaksi päivittäistavaramyymälää ja monipuolinen valikoima palveluja ja brändejä kaupungin parhaiden liikenneyhteyksien leikkauspisteessä keskellä tiheimmin asuttua seutua. REDI on ensimmäinen kauppakeskus Suomessa, joka on saavutettavissa vaivattomasti julkisin linja-auto-, metro- ja raitiovaunulinjoin, yksityisautolla, polkupyörällä, jalan ja myös veneellä. 500 000 henkilöä asuu 15 minuutin ja 1,1 miljoonaa 30 minuutin ajomatkan päässä REDIstä. Kalasataman läpi kulkevan kolmen pääväylän kautta ajaa yli 100 000 autoa päivittäin ja Helsingin ydinkeskusta on 6 minuutin metromatkan päässä.

REDIn vuokrausneuvotteluja käydään ankkurivuokralaisten lisäksi laajan vuokralaiskentän kanssa. Mikäli käynnissä olevat vuokra-neuvottelut johtavat sopimukseen, kaupallisista tiloista olisi vuokrattu 70%. SRV arvioi, että vuoden loppuun mennessä allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 25-30% kaupallisista tiloista.

REDIn kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen sijoittajamyynti- ja rahoitusneuvottelut ovat käynnissä. Sijoittajaneuvotteluja käydään yhteisomistusrakenteesta, koska SRV:n tavoitteena on pitää 40-50% omistus hankkeesta. Kauppakeskus- ja pysäköintilaitosinvestoinnin kokonaisarvo on suunnitellusta laajuudesta riippuen noin 450 miljoonaa euroa. Kohteen rakentamisen rahoitus toteutetaan omistajien sijoitusten lisäksi projektiluotoilla. SRV arvioi käynnissä olevien rahoitusneuvottelujen perusteella, että projektirahoituksen määrä on noin 50% investoinnin kokonaisarvosta ja siten SRV:n sijoituksen määrä kohteeseen voisi olla noin 90-120 milj. euroa. SRV:n tavoitteena on saattaa loppuun sijoittaja- ja rahoitusneuvottelut vuoden 2014 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Samanaikaisesti SRV:n tavoite on allekirjoittaa noin 350 milj. euron urakkasopimus kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen toteuttamisesta sekä käynnistää kohteen rakentaminen.

#### Konsernin hankekehitys

SRV:n kehittämä Keilaniemen asuintornitalohanke etenee. Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus hylkäsi Espoon kaupunginvaltuuston asemakaavan hyväksyvästä päätöksestä tehdyt valitukset. Kohteen asemakaavan lainvoimaisuuden täytäntöönpano tapahtui 28.11.2013. Hankkeen laajuus on noin 72 000 kerrosneliometriä asuntoja koostuen neljästä tornitalosta. SRV:llä on alueesta suunniteluvaraus. Hankkeen etenemiseen liittyy olennaisesti Kehä I:n siirtäminen tunneliin, tunnelointi- ja liikennejärjestelyinvestointien kustannustaso ja laajat liikennejärjestelyt. Liikennevirasto hyväksyi Kehä I:n yleissuunnitelman keväällä 2013. Yleissuunnitelman hyväksymispäätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen ja tiesuunnittelu on viivästynyt valituksen johdosta. Tavoitteena on rakentamisen aloittaminen vuoden 2016 alussa.

SRV:n, Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman ja SATOn yhteinen Espoon Niittykummun kaavakehityshanke etenee. Alueen asemakaava tuli voimaan joulukuussa 2013. Lisäksi Espoon kaupunginvaltuusto on tehnyt Niittykummun metroasemaa koskevan rakentamispäätöksen. Tavoitteena on käynnistää Metrokeskuksen ensimmäisen vaiheen noin 20 000 m<sup>2</sup> rakentaminen keväällä 2015, kun metron rakennustyöt sen mahdollistavat.

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 kerrosneliömetriä asuinrakennusoikeutta, josta SRV:n osuus on noin 1/3. Tavoitteena on käynnistää asuinrakentaminen vuoden 2015 aikana.

Helsingin Jätkäsaaren rakennettavan Airut-ekokorttelin rakennuslupasuunnittelu on käynnissä. Kohteen rakentaminen voitaneen aloittaa syksyllä 2014 rakennusluvan varmistuttua. Kohteen laajuus on yhteensä 22 000 kerrosneliömetriä sisältäen VVOn rakennuttaman vuokratalon sekä SRV:n neljä vapaarahoitteista omistusasuinkerrostaloa, joista kaksi toteutetaan Hitas-ehtojen mukaisesti. Korttelin suunnittelun lähtökohtana on monikäyttökonsepti, jonka avulla asukkaille pyritään tarjoamaan monipuoliset palvelut. Kohteessa on panostettu energiatehokkuuteen ja asuntojen kulutuksen seurantaan ja raportointiin, joka mahdollistaa asukkaille energian käytön optimoinnin ja kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisen asumisen.

SRV:llä on Stora Enso Oyj:n ja Helsingin asuntotuotantotoimiston (ATT) kanssa Helsingin kaupunginhallituksen myöntämä varaus Jätkäsaarella sijaitsevaan kortteliin, johon on tarkoitus rakentaa teollisen puurakentamisen esimerkkihanke Wood City. Hanke koostuu toimisto-, asuin-, hotelli- ja liikerakennuksista. Koko korttelin laajuus on noin 27 000 kerrosneliömetriä ja siitä asuntojen osuus on kolmannes. Hankkeessa on vuonna 2012 järjestetyn arkkitehtikilpailun voittajaehdotuksen pohjalta jatkettu kohteen suunnittelua, tilamarkkinointia ja sijoittajaneuvotteluja. Korttelin asemakaavamuutoksen valmistelu on jatkunut ja asemakaava odotetaan hyväksyttävän kesällä 2014. ATT:n järjestämässä korttelin asuinkerrostalojen suunnittele- ja rakenna -hankintamenettelyssä SRV:n ja Stora Enson tarjous osoittautui kilpailukykyisimmäksi. Tavoitteena on aloittaa korttelin asuinrakennusten ja toimistorakennuksen rakentaminen vuoden 2014 aikana, kun kohteen sijoittaja- ja vuokrasopimukset sen mahdollistavat. Suunnitellulla aikataululla kortteli valmistuu vuoden 2016 aikana.

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

### Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -8,2 milj. euroa (-9,2 Me 1-3/2013) vaihto-omaisuuden sekä myynti- ja muiden saamisten kasvaessa katsauskauden aikana. Konsernin vaihto-omaisuus oli 431,4 milj. euroa (433,4 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 159,4 milj. euroa (188,0 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 467,7 milj. euroa (498,6 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 162 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 24 milj. euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 138 milj. euroa. SRV:n lainojen taloudellisena

sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 39,2 % (31.3.2014).

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin kotimaan omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa 195,3 milj. euroa, josta Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen sitoutunut osuus on noin 44 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen (pl. Kalasataman keskus) sitoutuu vielä 20 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 33 milj. euroa. Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 1,5 milj. euroa, josta 0,1 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa ja 1,4 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa. Valmistuneissa osakkuusyhtiöhankeissa on sitoutunut 22,0 milj. euroa Pearl Plaza -kauppakeskukseen ja 1,7 milj. euroa Etmian toimistoprojektiin. SRV:n sijoitussitoumukset olivat 10,3 milj. euroa (15,0 Me).

Omavaraisuusaste oli 39,0 prosenttia (34,3 % 31.3.2013). Omavaraisuusasteen muutokseen vaikutti kannattavuuden parantuminen ja kokonaistaseen pieneneminen. Konsernin oma pääoma oli 218,8 milj. euroa (204,8 Me). Konsernin korolliset nettovelat olivat 225,3 milj. euroa (277,7 Me). Nettorahoituskulut olivat -2,3 milj. euroa (-0,5 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,4 prosenttia (1,7 %) ja oman pääoman tuotto 2,6 prosenttia (0,3 %).

### Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 1,3 milj. euroa (0,6 Me) ja ne olivat lähinnä investointeja Venäjän kiinteistöhankeiden noteeraamattomiin osakkeisiin ja koneisiin ja laitteisiin.

### Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.3.2014	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	227 708	356 309	758 000	1 342 017
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	150 900	256 750	52 000	459 650

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

### SRV:n konsernirakenne

SRV on Suomen johtavia projektinjohtourakoitsijoita, joka rakentaa, kehittää ja omistaa liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamiskohteita. Yhtiö toimii Suomen lisäksi Venäjällä ja Virossa. SRV Yhtiöt Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamisen, rahoituksen, talouden ja hallinnon tehtävistä. Hankekehitys- ja talotekniikka -yksiköt tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liiketoimintoja.

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

ja asuntorakentamiseen. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä ja Virossa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

### Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 896 (935) henkilöä, joista toimihenkilöitä 684 (708). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 56 (53) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 895 (924) henkilöä, joista emoyhtiössä 57 (53). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 167 (161) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 36 (38) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää. SRV tarjoaa monipuolisia harjoittelumahdollisuuksia erityisesti rakennusalan opiskelijoille. Systemaattisella yhteistyöllä oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa luodaan jatkuvuutta SRV:n omalle harjoitteluohjelmalle, jolloin nuoret pystyvät yhdistämään opiskelun ja työn mahdollisimman luontevasti toisiinsa.

SRV:n henkilöstöstrategian tavoitteena on henkilöstön osaamisen ja johtamisen jatkuva kehittäminen sekä varmistaa henkilöstön saatavuus ja motivaatio. Vuoden 2014 alussa on jatkettu systemaattista panostusta sopimustekniikan sekä lisä- ja muutostöiden hallinnan koulutukseen.

Henkilöstö segmentteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	31.3.2014	31.3.2013	31.3.2014, %
Kotimaan liiketoiminta	636	669	71,0
Kansainvälinen liiketoiminta	172	168	19,2
Muut toiminnot	87	86	9,7
Konserni yhteensä	895	923	100,0

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 13.2.2014 uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä vahvistaa avainhenkilöiden sitoutumista yhtiöön. Järjestelmän piiriin kuuluu 26 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmän ansaintajakson v. 2014-2016 avainmittareina ovat konsernin kumulatiivinen liikevoittoprosentti ja oman pääoman tuotto. Lisäksi ansaintaan vaikuttaa muita liiketoimintokohtaisia mittareita, jotka on määritelty vuosille 2014-2016. Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvien on omistettava kannustinjärjestelmän perusteella saaduista osakkeista vähintään puolet 31.12.2017 saakka ja vähintään puolet 31.12.2018 saakka. Mikäli avainhenkilön työsuhde päättyy ennen osakkeisiin liittyvän sitouttamisjakson päättymistä, hänen on luovutettava osakkeet vastikkeetta takaisin yhtiölle.

Mittareiden täytyessä palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Järjestelmän puitteissa voidaan luovuttaa vastikkeetta avainhenkilöille enintään 588 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta ja luovutettujen osakkeiden arvoa vastaava määrä rahana palkkiosta maksettavia veroja varten. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana v. 2014-2018 osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,8 milj. euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 4,00 euroa, riskitön korko 0,86 % ja volatilitteetti 32 prosenttia.

### Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden näkymät ovat muuttuneet lievästi optimistisemmiksi kehittyneiden maiden johtaessa hidasta elpymistä. Suomen talouden paranemisesta on olemassa vähän merkkejä.

Kuluvan vuoden BKT ennuste on niukasti positiivinen. Rakentamisessa jatkuu heikko suhdannetilanne jo kolmatta vuotta ja rakentamisen kokonaismäärän arvioidaan supistuvan tänä vuonna noin prosenttien vuoden 2013 määrästä. Talonrakennustöiden aloitusten ennakoidaan hieman kasvavan. Rakennuskustannusten nousu on tasaantunut.

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

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

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

Venäjän BKT:n kasvun hidastuminen on jatkunut. Heikentynyt rupla sekä Krimin kriisi ovat tuoneet lisäpainetta taloudelle. Ohjauskoron nosto hidastaa luotonantoa ja Venäjän talouskasvua ylläpitänyttä kotimaista kulutusta. Vuoteen 2014 liittyy Venäjällä suuria epävarmuuksia ja BKT:n kasvun arvioidaan olevan noin 0,0 – 0,5 % luokkaa. Viron talouden kasvuennuste on laskettu noin 1 – 2 % tasolle.

### Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin, mikä saattaa muuttaa muun muassa 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 epävakaa ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. SRV kehittää, omistaa ja operoi kauppakeskuksia Venäjällä. Krimin kriisillä on vaikutuksia Venäjän talouteen sekä sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuteen. Ruplan valuuttakurssin lasku vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan ja voi heikentää kauppakeskusten vuokralaisten vuokranmaksukykyä. Lisäksi kriisillä on vaikutuksia Venäjän merkittävien kauppakumppanien talouksiin. Yleisen taloudellisen tilanteen epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus pitää kiinteistökauppojen määrää alhaalla ja viivästyttää erityisesti suurten hankkeiden aloituksia. Kiinteistöinvestointien kysyntä on säilynyt heikkona.

Kiristynyt pankkisäätely vaikuttaa pankkirahoituksen saatavuuteen, laina-aikojen pituuteen sekä lainamarginaalien tasoon. Huolimatta hyvin matalalla tasolla olevista koroista rahoituskustannukset kasvavat lainamarginaalien noustessa. Kansainvälisen rahoituskriisin kärjistymisen voi kasvattaa rahoituksen kustannusta ja heikentää saatavuutta. Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa asiakassaattavien 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 katsauskauden että vuosineljännesten liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. Hankkeiden myyntiin vaikuttaa muun muassa ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Myynnin nopeuttamiseksi hidaskiertoisten kohteiden myyntihintoja voidaan joutua laskemaan. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää.

Myynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on ollut sijoittajamyynnin ansiosta vielä kohtuullisella tasolla Suomessa pääkaupunkiseudulla, mutta talouden epävarmuus ja verotukseen jo tehdyt ja suunnitellut kiristykset ovat heikentäneet kuluttajamyynnin näkymiä ja volyyymiä. . Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen, rahoituksen saatavuus ja korkotason voimakas nousu.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteen 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 kohteen luovutuksesta. Rakentamiskustannusten nousu on pysähtynyt ja rakennuskustannusindeksi on pysynyt varsin tasaisena alkuvuoden 2014.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on 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 urakkaa koskevassa taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi SRV joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. SRV aloitti vuonna 2013 oikeudenkäynnin tilaajaa vastaan kahdessa valmistuneessa kohteessa, joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisä- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV:n vaateiden määrä oikeudenkäynneissä on noin 11 milj. euroa (alv 0%). SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi muun muassa kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, toteutusaikatauluihin ja -sopimuksiin, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintameno. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisätynä rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti

omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. Kiinteistörahoituksen saatavuus vaikuttaa kehityshankkeiden etenemiseen ja hankkeiden aloituspäätöksiin. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösijoittajien 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 2013 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa), joka erääntyy joulukuussa 2015. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan pankeille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna.

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

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

Tarkempi selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista on julkistettu vuoden 2013 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.



## Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2014. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2013. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 7.4.2014. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuo, Timo Kokkila ja Risto Kyhälä. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Samuli Perälä.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3 676 846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiön jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3 676 846 osaketta, joka on 10 % kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 200 000 SRV Yhtiöt -konsernin palveluksessa oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen osakkeen luovuttamaan, kuitenkin enintään yhteensä 3 676 846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä.

Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien ja ne kumoavat 20.3.2013 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 26.3.2014. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Olli-Pekka Kallasvuo ja Timo Kokkila. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja jäseniksi Arto Hiltunen ja Risto Kyhälä. SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen varapuheenjohtajana toimii Olli-Pekka Kallasvuo.

## Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.3.2014 yhteensä 6 189 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 3,76 euroa (4,05 eur 31.12.2013, muutos -7,2 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,38 euroa ja alin 3,73 euroa. SRV:n osakekohtainen omapääoma oli katsauskauden lopussa 4,88 euroa (4,99 eur 31.12.2013). Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 0,2 % ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit -toimialaluokkaindeksin -14,8 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 133,5 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 1,6 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 6,7 milj. euroa. Konsernin hallussa oli katsauskauden lopussa 1 273 539 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta

(3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 6.5.2014 konsernin hallussa oli 1 273 539 osaketta (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

### Taloudelliset tavoitteet

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

- SRV keskittyy strategiajaksolla kasvun sijasta kannattavuuden parantamiseen
- Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto nousee keskimäärin yli 150 milj. euroon vuodessa
- Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia
- Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 % vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden

Asetetut tavoitteet edellyttävät omaperusteisten hankkeiden merkittävää lisäämistä.

### Näkymät vuodelle 2014 ennallaan

Liikevaihdon ja tuloksen vuosineljännesvaihteluun ja kehitykseen vuonna 2014 vaikuttavat muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, uusien urakoiden määrä, omien hankkeiden käynnistyminen, toiminnan hankekehitysluonne sekä suunniteltujen kohdemyyntien toteutuminen. Kotimaan toimitilakiinteistöjen sijoittajakysynnän arvioidaan jatkuvan laimeana eikä näkymäarvio vuodelle 2014 sisällä Derby Business Park -kiinteistökohteen myyntiä. SRV:n Kalasatamaan kehittämän REDI-kauppakeskuksen rakentamisen arvioidaan käynnistyvän vuoden 2014 aikana. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2014 aikana valmistuu 186 omaperusteista asuntoa.

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

Espoo 6.5.2014

Hallitus

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

Lisätietoja:

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

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

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

## Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

		1-3/ 2014	1-3/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto	milj. euroa	138,5	158,4	679,4
Liikevoitto	milj. euroa	4,4	1,2	26,4
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	3,2	0,8	3,9
Tulos ennen veroja	milj. euroa	2,2	0,7	22,8
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,6	0,4	3,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	0,2	-0,9	14,0
Oman pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	2,6	0,3	8,4
Sijoitetun pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	3,4	1,7	5,4
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	467,7	498,6	528,0
Omavaraisuusaste	%	39,0	34,3	36,4
Korollinen nettovelka	milj. euroa	225,3	277,7	215,8
Velkaantumisaste	%	103,0	135,6	97,1
Tilaukanta	milj. euroa	880,2	726,7	825,8
Uudet sopimukset	milj. euroa	184,7	40,0	600,7
Henkilöstö keskimäärin		896	935	949
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	1,3	0,6	9,9
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,0	0,4	1,5
Osakekohtainen tulos	euroa	0,01	-0,03	0,39
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	0,01	-0,03	0,39
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,88	4,50	4,99
Osakekohtainen osinko	euroa	0,12	0,06	0,12
Osinko tuloksesta	%	1 200,0	-200,0	30,8
Efektiiivinen osinkotuotto	%	3,2	1,8	3,0
Hinta/voitto -suhde		376,0	-112,0	10,4
Osakkeen kurssikehitys				
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,76	3,36	4,05
Keskikurssi	euroa	4,10	3,42	3,75
Alin kurssi	euroa	3,73	3,29	2,95
Ylin kurssi	euroa	4,38	3,55	4,72
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	133,5	119,3	143,8
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	1 633	441	3 364
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	4,6	1,2	9,5
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana	1 000	35 495	35 497	35 495
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu)	1 000	35 599	35 530	35 595
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 495	35 495	35 495

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

## SRV Yhtiöt Oyj Osavuositiedot 1.1. - 31.3.2014: taulukko-osa

## LIITTEET

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

## 1. Osavuositiedot 1.1. - 31.3.2014

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

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

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

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	1-3/ 2014	1-3/ 2013	muutos, milj eur	muutos, %	1-12/ 2013
Liikevaihto	138,5	158,4	-19,9	-12,6	679,4
Liiketoiminnan muut tuotot	1,3	1,0	0,3	30,2	4,1
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	0,8	8,4	-7,6	-90,3	18,7
Aineiden ja palveluiden käyttö	-115,9	-146,6	30,6	-20,9	-594,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-16,1	-15,8	-0,3	1,6	-63,6
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,0	-0,1	0,1	-115,5	-2,0
Poistot ja arvonalentumiset	-0,7	-0,7	0,0	-6,4	-3,1
Liiketoiminnan muut kulut	-3,5	-3,4	-0,1	2,9	-12,3
Liikevoitto	4,4	1,2	3,2	269,2	26,4
Rahoitustuotot	0,0	1,0	-1,0	-99,4	1,8
Rahoituskulut	-2,3	-1,5	-0,8	55,5	-5,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2,3	-0,5	-1,8	356,0	-3,6
Voitto ennen veroja	2,2	0,7	1,5	208,2	22,8
Tuloverot	-0,7	-0,6	-0,2	30,7	-4,5
Katsauskauden voitto	1,4	0,1	1,3	904,9	18,3
Jakautuminen					
Osakkeen omistajille kuuluva osuus	0,2	-0,9			14,0
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osuus	1,1	1,1			4,3
Määräysvallattomille omistajille	0,2	0,0			0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	0,01	-0,03			0,39
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	0,01	-0,03			0,39
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)			1-3/ 2014	1-3/ 2013	1-12/ 2013
Katsauskauden voitto			1,4	0,1	18,3
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:					
Muuntoerot			-0,7	0,0	0,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen			-0,7	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos			0,7	0,1	18,3
Jakautuminen					
Osakkeen omistajille kuuluva osuus			-0,6	-0,9	14,0
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osuus			1,1	1,1	4,3
Määräysvallattomille omistajille			0,2	0,0	0,0

Konsernin tase (milj. euroa)	31.3.14	31.3.13	muutos, %	31.12.13
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineelliset hyödykkeet	12,0	13,6	-11,8	12,6
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,7	0,6	22,0	0,8
Muut rahoitusvarat	19,1	10,9	74,8	18,2
Saamiset	6,1	0,6	956,8	5,1
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	23,8	11,9	100,1	23,8
Laskennalliset verosaamiset	7,3	5,7	27,7	7,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä	70,7	45,0	57,2	69,7
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus	431,4	433,4	-0,5	425,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	88,8	122,7	-27,6	75,0
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,1	33,8	-96,7	1,1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,6	2,4	46,6	1,8
Rahavarat	23,6	16,1	46,8	90,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	548,6	608,4	-9,8	593,3
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>619,3</b>	<b>653,4</b>	<b>-5,2</b>	<b>663,0</b>

Konsernin tase (milj. euroa)	31.3.14	31.3.13	muutos, %	31.12.13
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,2	92,2	0,0	92,2
Muuntoerot	-0,8	0,0		0,0
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0		0,0
Kertyneet voittovarot	78,8	64,3	22,5	81,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	173,3	159,6	8,6	177,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,8	0,6	44,1	0,6
Oman pääoman ehtoinen laina	44,6	44,6	0,0	44,6
Oma pääoma yhteensä	218,8	204,8	6,8	222,2
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Laskennalliset verovelat	2,7	1,4	93,0	2,7
Varaukset	6,6	4,7	39,7	4,0
Korolliset velat	151,6	118,9	27,5	179,1
Muut velat	1,5	0,9	70,4	1,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	162,5	126,0	29,0	187,1
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Ostovelat ja muut velat	134,2	143,8	-6,6	118,9
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,2	0,9	268,8	2,3
Varaukset	3,3	3,2	2,8	5,7
Korolliset velat	97,3	174,9	-44,3	126,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	238,0	322,7	-26,2	253,6
Velat yhteensä	400,5	448,6	-10,7	440,8
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>619,3</b>	<b>653,4</b>	<b>-5,2</b>	<b>663,0</b>

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-3/2014	1-3/2013	1-12/2013
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	1,2	0,2	18,3
(ilman määräysvallattomien omistajien osuutta)			
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	0,7	0,7	3,1
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	1,0	-4,1	10,5
Rahoitustuotot ja -kulut	2,3	0,5	3,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,0
Verot	0,7	0,6	4,5
Oikaisut yhteensä	4,6	-2,4	21,7
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	-1,1	0,8	18,5
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-13,9	4,8	47,7
Vaihto-omaisuuden muutos	-5,9	-4,7	-2,1
Osto- ja muiden velkojen muutos	8,9	-8,2	-30,4
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-11,9	-7,3	33,8
Maksetut korot	-1,1	-2,0	-14,0
Saadut korot	0,0	0,7	3,3
Maksetut verot	-1,1	1,5	-0,7
Liiketoiminnan nettorahavirta	-8,2	-9,2	62,3
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-0,4	-0,6	-2,1
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	0,0	-0,3
Investoinnit sijoituksiin	-0,9	0,0	-7,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,0	0,3
Sijoitusten myynti	0,0	0,0	0,2
Investointien nettorahavirta	-1,3	-0,5	-9,4
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	0,2	0,0	86,6
Lainojen takaisinmaksut	-0,6	-13,9	-75,8
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	-13,8	-9,1	-17,0
Luottolimiittien muutos	-42,5	15,7	12,4
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	0,0	0,0	0,0
Maksetut osingot	0,0	0,0	-2,2
Rahoituksen nettorahavirta	-56,8	-7,2	4,0
Rahavarojen muutos	-66,3	-17,0	56,9
Rahavarat katsauskauden alussa	90,0	33,1	33,1
Rahavarat katsauskauden lopussa	23,6	16,1	90,0



Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2014 (milj. euroa)	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oman pääoman ehtoinen laina	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2014	3,1	92,2	0,0	0,0	81,7	177,0	0,6	44,6	222,2
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	-0,8	0,0	1,2	0,5	0,2	0,0	0,7
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,2	-4,2	0,0	0,0	-4,2
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0		0,0	0,0	0,9	0,9	0,0	0,0	0,9
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	-0,8	-0,8	0,0	0,0	-0,8
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0		0,0	0,0
Oma pääoma 31.3.2014	3,1	92,2	-0,8	0,0	78,8	173,3	0,8	44,6	218,8

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2013 (milj. euroa)	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oman pääoman ehtoinen laina	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	68,9	164,2	3,5	44,6	212,3
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	0,0	0,0	-2,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0		0,0	0,0	0,6	0,6	0,0	0,0	0,6
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	-0,8	-0,8	0,0	0,0	-0,8
Muu muutos *	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,4	-2,4	-2,9	0,0	-5,3
Oma pääoma 31.3.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	64,3	159,6	0,6	44,6	204,8

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2013 (milj. euroa)	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräys- vallatto- mien osuus	Oman pääoman ehtoinen laina	Oma pääoma yhteensä
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	18,3	18,3	0,0	0,0	18,3
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	0,0	0,0	-2,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	2,0	0,0	0,0	2,0
Omien 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	-3,2	-3,2	0,0	0,0	-3,2
Muu muutos *	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	-2,9	0,0	-5,1
Oma pääoma 31.12.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	81,7	177,0	0,6	44,6	222,2

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

Vastuusitoumukset (milj. eur)	31.3.14	31.3.13	muutos, %	31.12.13
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset <sup>1)</sup>	201,4	296,1	-32,0	212,4
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0		0,0
Annetut investointisitoumukset	10,3	15,0	-31,0	14,0
Tonttien ostositoumukset	145,5	121,2	20,0	157,8

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

Vastuu johdannaissovimuksista	3/2014		3/2013		12/2013	
(milj. euroa)	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
Suojauslaskennan ulkopuoliset	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtositoumukset	0,0	0,2	0,0	1,0	0,0	0,4
Johdannaissovimusten nimellisarvot	3/2014		3/2013		12/2013	
Valuuttatermiinit	0,0		0,0		0,0	
Koronvaihtositoumukset	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)	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Liikevaihto	138,5	171,6	170,0	179,4	158,4
Liikevoitto	4,4	4,6	6,9	13,7	1,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-2,3	-1,0	-1,7	-0,4	-0,5
Voitto ennen veroja	2,2	3,6	5,2	13,3	0,7
Tulouttamaton tilauskanta <sup>1)</sup>	880,2	825,8	911,5	959,2	726,7
Uudet sopimukset	184,7	68,3	107,9	384,5	40,0
Tulos/osake, eur	0,01	0,01	0,06	0,35	-0,03
Oma pääoma/osake, eur <sup>1)</sup>	4,88	4,99	4,95	4,86	4,50
Osakkeen päätöskurssi, eur <sup>1)</sup>	3,76	4,05	4,41	3,28	3,36
Omavaraisuusaste, % <sup>1)</sup>	39,0	36,4	39,3	35,2	34,3
Korollinen nettovelka <sup>1)</sup>	225,3	215,8	227,1	245,0	277,7
Velkaantumisaste, % <sup>1)</sup>	103,0	97,1	102,8	112,5	135,6

1) kauden lopussa

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

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

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

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

## Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

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

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

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

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyynni, neuvottelu-urakoina

## 3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	31.3.14	31.3.13	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.13
Kotimaan liiketoiminta	396,1	416,7	-20,6	-4,9	383,2
Kansainvälinen liiketoiminta	205,8	220,5	-14,7	-6,7	209,1
Muut toiminnot	335,6	309,1	26,5	8,6	389,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-318,3	-292,9	-25,3		-319,0
Konserni yhteensä	619,3	653,4	-34,1	-5,2	663,0
Velat (milj. eur)	31.3.14	31.3.13	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.13
Kotimaan liiketoiminta	254,2	362,4	-108,3	-29,9	326,7
Kansainvälinen liiketoiminta	135,7	228,8	-93,1	-40,7	199,0
Muut toiminnot	158,6	123,2	35,5	28,8	207,0
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-148,0	-265,8	117,8		-291,9
Konserni yhteensä	400,5	448,6	-48,1	-10,7	440,8
Sijoitettu pääoma (milj. eur)	31.3.14	31.3.13	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.13
Kotimaan liiketoiminta	275,3	292,7	-17,3	-5,9	274,8
Kansainvälinen liiketoiminta	181,7	195,4	-13,6	-7,0	177,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	10,7	10,5	0,1	1,4	75,4
Konserni yhteensä	467,7	498,6	-30,8	-6,2	528,0
Sijoitetun pääoman tuotto %	1-3/14	1-3/13	1-12/13		
Kotimaan liiketoiminta	9,3	5,1	7,3		
Kansainvälinen liiketoiminta	-1,5	-0,6	6,3		
Konserni yhteensä	3,4	1,7	5,4		
Vaihto-omaisuus (milj. eur)	31.3.14	31.3.13	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.13
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	159,4	188,0	-28,5		151,3
Kotimaan liiketoiminta	88,9	87,0	1,9		83,1
Kansainvälinen liiketoiminta	70,5	100,9	-30,4		68,2
Keskeneräiset työt	70,0	154,5	-84,6		92,1
Kotimaan liiketoiminta	67,4	152,4	-84,9		87,8
Kansainvälinen liiketoiminta	2,5	2,2	0,4		4,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	129,3	51,4	77,9		114,8
Kotimaan liiketoiminta	127,8	46,1	81,7		112,9
Kansainvälinen liiketoiminta	1,5	5,3	-3,8		1,9
Muu vaihto-omaisuus	72,7	39,5	33,2		67,2
Kotimaan liiketoiminta	8,9	7,6	1,3		8,4
Kansainvälinen liiketoiminta	63,8	31,9	31,9		58,9
Vaihto-omaisuus yhteensä	431,4	433,4	-2,0		425,4
Kotimaan liiketoiminta	293,0	293,1	0,0		292,2
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	3,1	1,7	1,4		2,6
Kansainvälinen liiketoiminta	138,4	140,3	-1,9		133,2
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	60,4	29,9	30,5		57,9

Lähipiiritapahtumat (milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
31.3.2014					
Johto ja hallitus	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,2	0,0	4,3	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	12,7	0,0	16,0	3,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,7	12,9	0,0	20,4	3,0
31.3.2013					
Johto ja hallitus	0,7	1,5	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	18,6	0,0	35,4	8,4
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,0	0,0	15,3	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,7	20,1	0,0	50,8	8,4
31.12.2013					
Johto ja hallitus	2,6	3,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	57,8	0,1	5,6	0,1
Osakkuusyhtiöt	0,0	7,8	0,0	15,9	3,6
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,6	68,7	0,1	21,5	3,7