

SRV:N TILAUSKANTA SÄILYI VAHVALLA TASOLLA: SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2014

Katsauskausi 1.1.–30.9.2014 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 490,6 milj. euroa (507,8 Me 9/2013), muutos -3,4 %
- Liikevoitto oli 15,3 milj. euroa (21,8 Me), muutos -29,7 %
- Tulos ennen veroja oli 11,3 milj. euroa (19,2 Me), muutos -41,1 %
- Tulos per osake oli 0,19 euroa (0,38 eur)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 944,1 milj. euroa (911,5 Me), muutos +3,6 %
- Omavaraisuusaste oli 38,9 prosenttia (39,3 %)

SRV täsmentää koko vuoden kannattavuuden näkymää ja toistaa koko vuoden liikevaihdon näkymän. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan noin edellisen vuoden tasoa (679,4 Me 1-12/2013) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 14-20 milj. euroa (22,8 Me 1-12/2013).

Aikaisempi näkymä: 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).

Kolmas vuosineljännes 1.7.–30.9.2014 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 209,0 milj. euroa (170,0 Me 7-9/2013)
- Liikevoitto oli 6,0 milj. euroa (6,9 Me)
- Tulos ennen veroja oli 5,7 milj. euroa (5,2 Me)
- Tulos per osake oli 0,14 euroa (0,06 eur)

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

Toimitusjohtaja Jukka Hienonen:

SRV:n tuloskehitys jatkui myönteisenä myös kuluvan vuoden kolmannen vuosineljänneksen ajan. Olemme keskittyneet johdonmukaisesti paremman katteen hankkeisiin ja kehittäneet kurinalaisesti kustannustehokkuuttamme. Operatiivisen kannattavuutemme positiivisen kehityksen ansiosta olemme myös täsmentäneet koko vuoden tulos näkymäämme.

Koko konsernin kannattavuus on säilynyt vakaana, vaikka konsernin raportoitu liikevoitto jäikin viime vuoden vastaavasta. Edellisen vuoden lukuihin sisältyi Pietarin kauppakeskushankkeen osuuden myyntiin liittyvä merkittävä myyntivoitto sekä SRV:n omistuksen käyvän arvon muutos. Panostuksemme asiakkuuksiimme on tuottanut menestystä, sillä tilauskantamme kasvoi 944 miljoonaan euroon ja 87 prosenttia eli 817 miljoonaa euroa siitä on myyty. Tämä antaa hyvän pohjan tulevan liikevaihtomme ja kannattavuutemme kehitykselle.

Suomessa liiketoiminnan kannattavuus on selvästi viimevuotista paremmalla tasolla. Suomen osuus SRV:n liikevaihdosta on yli 90 prosenttia, joten sen painoarvo konsernin tuloksessa on

merkittävä. Kansainvälisen liiketoimintamme liiketulokseen vaikuttaa pitkien hankkeiden tuloutumisen ajankohdat.

Osavuositulostamme on tarkasteltava toimintaympäristössä, jossa markkinatilanne on toimialallamme ollut heikko. Toimitilamarkkina on ollut jo pitkään alamaissa tyhjillään olevien toimitilojen suuren määrän vuoksi. Asuntomarkkinoilla kuluttajakysyntä on ollut niukkaa, vaikka syksystä alkaen olemme nähneet myös piristymistä.

Supistimme viime vuonna ja tämän vuoden alussa kuluttajille suunnattua asuntotuotantoamme. Sen sijaan instituutiosijoittajille ja asuntorahastoille olemme myyneet ja rakentaneet itse kehittämiämme vuokra-asuntokohteita. Kuluttajamarkkinan asteittainen piristyminen on rohkaissut meitä tekemään aloituspäätöksiä uusista kuluttajakohteista pääkaupunkiseudulla ja Pirkanmaalla viime keväästä alkaen. Uusien kohteiden myynti on alkanut myönteisissä merkeissä. Pienten asuntojen kysyntä on jatkuvaa. Suurempia perheasuntoja olemme sen sijaan tehneet minimineliosääntöjen puitteissa, nekin pääosin hitas-tuotantona.

Pitkään valmisteltu ja kaavavalituksen takia seisahtunut Kalasataman REDI-hanke etenee kohti rakentamisen täyskäynnistämisen kynnystä. Olemme koonneet sijoittajaryhmän REDI-kauppakeskuksen ja -pysäköintilaitoksen pääomittamista ja toteuttamista varten, mikä on vauhdittanut sekä vuokraus- että pankkirahoitusneuvotteluja. REDIstä on vuokrattu 20 prosenttia ja tavoitteemme on saattaa pankkilainaneuvottelut päätökseen tämän vuoden aikana. REDI-hankkeen käynnistämistä silmällä pitäen vapautimme tasettamme myymällä Espoossa sijaitsevan Derby Business Parkin, jossa myös pääkonttorimme sijaitsee. Derbyn myynti yhdistettynä kannattavuutemme myönteiseen kehitykseen, vahvaan rahoituskapasiteettiimme ja lähes 39 prosentin omavaraisuusasteemme mahdollistaa tavoitteemme säilyttää REDIssä merkittävä 45 prosentin omistusosuus.

Venäjällä Pietarissa jatkamme kauppakeskus Okhta Mallin rakentamista, joka on edennyt ilman viivytyksiä ja ruplan heikentyessä hankkeen kustannusarvio on pudonnut noin 20 miljoonaa euroa. Kohteen vuokralaishankinta on edennyt hyvin ja projektirahoitus on varmistettu. Osaksi omistamamme Pearl Plaza -kauppakeskuksen asiakasmäärä Pietarissa oli elokuussa jo lähes 600 000 ja on rikkonut toistuvasti uusia ennätyksiä.

Suuret kauppakeskushankkeemme Suomessa ja Venäjällä etenevät, vaikka finanssikriisi ja maailmanpolitiikan liikkeet ovat kasanneet kiviä polullemme. Olemme tehneet tarvittavat korjausliikkeet ja varmistaneet hankkeiden etenemisen. Hankkeita ei voi aloittaa ja lopettaa yksittäisten suhdanne- tai poliittisten vaihteluiden vuoksi, vaan niitä viedään eteenpäin pitkäjänteisesti.

SRV YHTIÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2014

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2014	1-9/ 2013	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto	490,6	507,8	-17,2	-3,4	209,0	170,0	679,4
Liikevoitto	15,3	21,8	-6,5	-29,7	6,0	6,9	26,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-4,0	-2,6	-1,4		-0,2	-1,7	-3,6
Tulos ennen veroja	11,3	19,2	-7,9	-41,1	5,7	5,2	22,8
Tulouttamaton tilauskanta	944,1	911,5	32,6	3,6			825,8
Uudet sopimukset	592,3	532,4	59,9	11,2	90,3	107,9	600,7
Liikevoitto, %	3,1	4,3			2,9	4,0	3,9
Katsauskauden voitto, %	2,1	3,3			2,9	2,0	2,7
Omavaraisuusaste, %	38,9	39,3					36,4
Korollinen nettovelka	255,1	227,1	28,1	12,4			215,8
Velkaantumisaste, %	111,6	102,8					97,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,4	6,4					5,4
Oman pääoman tuotto, %	6,0	10,4					8,4
Tulos per osake, eur	0,19	0,38	-0,19	-50,0	0,14	0,06	0,39
Oma pääoma per osake, eur	5,14	4,95	0,19	3,8			4,99
Osakekurssi kauden lopussa, eur	3,67	4,41	-0,74	-16,8			4,05
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,5	35,5		0,1			35,5

Yleiskatsaus

Konsernin tilauskanta kasvoi 944,1 milj. euroon (911,5 Me 9/2013) uusien urakkasopimusten kasvun ansiosta. Tilauskannan myyty osuus on 87 prosenttia, yhteensä 817 milj. euroa. Tilauskannan myymätön osuus laski 127 milj. euroon (207 M€ 9/2013). Konsernin uusien sopimusten määrä kasvoi 592,3 milj. euroon (532,4 Me 1-9/2013).

Konsernin liikevaihto laski 490,6 milj. euroon (507,8 Me 1-9/2013). Kotimaan toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi Espoon Perkaalla sijaitsevan omaperusteisen toimitilakiinteistön Derbyn myynnin toteuduttua kolmannella vuosineljänneksellä. Kotimaan kuluttajille suunnatun asuntotuotannon liikevaihto laski valmistuneiden asuntojen määrän (186 asuntoa) pudotessa alle puoleen edellisen vuoden tasosta (388 1-9/2013). Kansainvälisen liiketoiminnan vertailukauden 1-9/2013 liikevaihtoa kasvatti Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynti kesäkuussa 2013 ja Pearl Plaza -kauppakeskuksen loppuvaiheen rakentamisen volyyymi.

Konsernin liikevoitto oli 15,3 milj. euroa (21,8 M€) ja liikevoittoprosentti oli 3,1 prosenttia (4,3 %). Kotimaan liiketoiminnan liikevoitto parani selvästi. Konsernin liikevoitto laski, sillä vertailukauden liikevoittoon sisältyi kesäkuussa 2013 toteutuneen Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myyntivoitto. Lisäksi vertailukauden liikevoittoa kasvatti 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.

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 nettorahoituskulut kasvoivat 4,0 milj. euroon (2,6 M€). Katsauskauden korkokuluja kasvatti joulukuussa 2013 liikkeeseenlaskettu kiinteäkorkoinen jvk-laina. Vertailukauden rahoitustuottoja kasvattivat korkotuotot SRV:n osakkuusyhtiö Etmia II:lta, joka Q2/2013 jälleenrahoitti SRV:lta otetun rakentamisen rahoituksen noin 33 milj. euron pitkäaikaisella projektilainalla. Katsauskauden rahoitustuottoja kasvatti kolmannella vuosineljänneksellä kirjatut aikaisemmin alaskirjatut Moskovan Promenade hankkeeseen liittyvät 1,1 milj. euron korkotuotot.

Konsernin tulos ennen veroja oli 11,3 milj. euroa (19,2 M€). Vertailukauden 1-9/2013 tulosta paransi Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myyntivoitto, Okhta Mall -omistuksen 8,3 milj. euron määräinen käyvän arvon muutos sekä osakkuusyhtiö Etmia II:lta saadut rahoitustuotot. Katsauskauden voitto oli 10,1 (16,8) miljoonaa euroa. Tuloverot olivat yhteensä 1,2 milj. euroa (2,4 M€). Osakekohtainen tulos oli 0,19 (0,38) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 38,9 prosenttia (39,3 % 30.9.2013).

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 451,9 milj. euroa (418,9 Me 1-9/2013). Liikevoitto parani 19,8 milj. euroon (13,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 4,4 prosenttia (3,2%). Kannattavuuden myönteiseen kehitykseen on vaikuttanut parantunut urakkakatteiden hallinta, hankintatoiminnan tehostaminen ja omakehittaisen urakkatuotannon kasvu. Liikevoiton tasoon vaikutti lisäksi tuloutuneen toimitilatilaukskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Kotimaan tilauskanta kasvoi 777,8 milj. euroon (727,8 M€). Kannattavuuden parantamiseksi toiminnan painopistettä on siirretty omaperusteisen ja omakehittaisen tuotannon sekä neuvottelu-urakoiden lisäämiseen.

SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 550 asuntoa (584 1-9/2013). SRV:llä oli rakenteilla 1 612 asuntoa (1 398 30.9.2013), joista 196 on omaperusteista tuotantoa. Rakenteilla olevista asunnoista on myyty 92 prosenttia ja 88 prosenttia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Asunnoista 60 prosenttia (61 %) on SRV:n kehittämää tuotantoa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 39,2 milj. euroa (89,0 Me). Liikevoitto oli -0,7 milj. euroa (11,7 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton laskuun vaikutti vertailukautena toteutunut Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen myynti ja Okhta Mall -omistuksen käyvän arvon muutos. Kansainvälinen tilauskanta oli 166,2 milj. euroa (183,7M€).

Konsernin kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 209,0 milj. euroa (170,0 Me) ja liikevoitto 6,0 milj. euroa (6,9 Me).

Keskeisistä kauppakeskushankkeista elokuussa 2013 avatun Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskuksen kävijämäärä on ollut tavoitetasoa korkeampi ja 97 prosenttia sen tiloista on vuokrattu. Pietarin rakenteilla olevan Okhta Mall -kauppakeskuksen kaupallisista tiloista noin 33 prosentista on allekirjoitettu vuokrasopimus tai alustava BTS-vuokrasopimus. Moskovan Promenade-kauppakeskuksen sijoittajaratkaisu toteutui ja kohteen rakentaminen on käynnissä. SRV allekirjoitti syyskuussa sijoittajaryhmän kanssa noin 240 milj. euron määräisen aiesopimuksen yhteissijoittamisesta SRV:n kotimaan suurhankkeen REDI-kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen pääomittamisesta.

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.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	1-9/ 2014	1-9/ 2013	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-12/ 2013
Kotimaan liiketoiminta	451,9	418,9	32,9	7,9	196,5	155,0	574,8
Kansainvälinen liiketoiminta	39,2	89,0	-49,8	-56,0	12,6	15,1	104,7
Muut toiminnot	15,3	9,2	6,1	66,2	5,0	2,9	13,0
Eliminoinnit	-15,7	-9,3	-6,4		-5,1	-2,9	-13,1
Konserni yhteensä	490,6	507,8	-17,2	-3,4	209,0	170,0	679,4

Liikevoitto (milj. eur)	1-9/ 2014	1-9/ 2013	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-12/ 2013
Kotimaan liiketoiminta	19,8	13,4	6,4	47,6	6,2	7,3	21,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,7	11,7	-12,4	-106,2	0,2	0,2	10,0
Muut toiminnot	-3,8	-3,3	-0,5		-0,4	-0,6	-5,0
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	15,3	21,8	-6,5	-29,7	6,0	6,9	26,4

Liikevoitto, (%)	1-9/2014	1-9/2013	7-9/2014	7-9/2013	1-12/2013
Kotimaan liiketoiminta	4,4	3,2	3,1	4,7	3,7
Kansainvälinen liiketoiminta	-1,8	13,1	1,6	1,1	9,5
Konserni yhteensä	3,1	4,3	2,9	4,0	3,9

Tilaukanta (milj. eur)	9/2014	9/2013	muutos, meur	muutos, %	12/2013
Kotimaan liiketoiminta	777,8	727,8	50,1	6,9	645,8
Kansainvälinen liiketoiminta	166,2	183,7	-17,5	-9,5	180,1
Konserni yhteensä	944,1	911,5	32,6	3,6	825,8
- josta myyty osuus	817	704	112	15,9	618
- josta myymätön osuus	127	207	-80	-38,5	208

Liiketoimintojen tuloskehitys

Kotimaan liiketoiminta (milj. eur)	1-9/ 2014	1-9/ 2013	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto	451,9	418,9	32,9	7,9	196,5	155,0	574,8
- toimitilarakentamisen osuus	296,4	230,2	66,2	28,7	144,9	88,1	319,2
- asuntorakentamisen osuus	155,6	188,7	-33,2	-17,6	51,7	66,9	255,5
Liikevoitto	19,8	13,4	6,4	47,6	6,2	7,3	21,4
Liikevoitto, %	4,4	3,2			3,1	4,7	3,7
Tilaukanta	777,8	727,8	50,1	6,9			645,8
- toimitilarakentamisen osuus	505,6	451,1	54,4	12,1			392,8
- asuntorakentamisen osuus	272,3	276,6	-4,4	-1,6			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 451,9 milj. euroa (418,9 Me 1-9/2013) ja sen osuus oli 92 prosenttia konsernin liikevaihdosta (82 %). Liikevoitto oli 19,8 milj. euroa (13,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 4,4 prosenttia (3,2 %). Liikevaihdon kasvuun vaikutti Espoon Perkkäällä sijaitsevan omaperusteisen toimitilakiinteistön Derbyn myynti kolmannella vuosineljänneksellä. Kuluttajille suunnatun omaperusteisen asuntotuotannon liikevaihdon ja liikevoiton volyymi laski valmistuneiden asuntojen määrän pudottua selvästi vertailukauden tasosta. Liikevoiton kasvuun vaikutti parantunut urakkakatteiden hallinta, hankintatoiminnan tehostaminen ja omakehitteisen urakkatuotannon kasvu. Liikevoiton tasoon vaikutti lisäksi tuloutuneen toimitilatilauuskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Kotimaan rakentamisen suhteellista kannattavuutta heikensi liikevaihtoa kasvattanut Derbyn myynti. Tilauskanta nousi 777,8 milj. euroon (727,8 Me 9/2013) toimitilarakentamisen neuvottelu-urakointisopimusten kasvun johdosta.

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 196,5 milj. euroa (155,0 Me 7-9/2013) ja liikevoitto 6,2 milj. euroa (7,3 Me). Liikevaihdon nousuun vaikutti Derbyn myynti. Asuntorakentamisen liikevaihto laski huolimatta SRV:n sijoittajille myymän omakehitteisen vuokra-asuntotuotannon volyymin vahvasta kasvusta, sillä kuluttajille suunnattuja asuntoja valmistui kauden aikana merkittävästi vertailukautta pienempi määrä. Liikevoiton laskuun vaikutti omaperusteisen asuntotuotannon matalampi volyymi. Derbyn myynnillä oli vähäinen merkitys liikevoittoon.

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 296,4 milj. euroa (230,2 Me). Tilauskanta oli 505,6 milj. euroa (451,1 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Katsauskauden aikana valmistuivat Äänekosken terveyskeskus, Joutsenoon ja Kyröön rakennetut päiväkodit, Vaasaan rakennettu Biltema, Oulun Postikeskuksen laajennus ja Päijänne-tunneliin liittyvä Pitkälän alavesisäiliö. Tampereella valmistuivat Kotilinnan säätöille rakennettu Tampereen Pispan palvelukeskus sekä Hervantaan rakennettu Ammattiopiston ja lukion laajennus. Lounais-Suomessa saatiin päätökseen tuotannolliseen käyttöön rakennetut Grene Noromaan tuotantohalli Paimioissa sekä Orionille ja Sandvikille rakennetut tilat Turussa. Saneerauskohteista valmistuivat Helsingin Yliopistolle urakoitu Chemicum C-osa, Brondankulman saneerauksen toinen vaihe, kauppakeskus Merituulen uudistaminen Espoossa ja VTT:n tilaama uusiutuvan energian tutkimukseen käytettävän tilan saneeraus.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 391,7 milj. euron arvosta. Merkittävimmät niistä olivat Helsingin Meilahteen tulevan Uuden Lastensairaalan rakentamisen noin 81 milj. euron, Lähitapiolalle rakennettavan Espoon Tapiolan kaupunkikeskuksen 1-vaiheen noin 110 milj. euron, Tapiolan keskuspysäköinti Oy:lle rakennettavan Tapiolan keskuspysäköintilaitoksen noin 40 milj. euron sekä Senaatille allianssihankeena toteutettavan Joensuun Oikeus- ja poliisitalon noin 30 milj. euron sopimukset. Lisäksi solmittiin mm. urakkasopimukset Länsimetron kanssa Koivusaaren metroaseman rakentamisesta, Jyväskylän Yliopiston kanssa C-rakennuksen saneerauksesta, Senaatin kanssa allianssihankeena Espooseen rakennettavasta VTT:n Ydinturvallisuustalosta, ET-hoivakiinteistöille sekä YH:lle palvelutalojen rakentamisesta Turkuun, kansainvälisen koulun Fistan rakentamisesta Tampereelle ja Onervamäen koulun rakentamisesta Jyväskylään.

Omakehitteisenä urakkana aloitettiin noin 30 000 kerrosneliömetrin laajuinen 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 ollut omistuksessaan Espoossa Perkaalla kolmen toimistotalon omaperusteinen toimitilahanke Derby, jossa on vuokrattavaa tilaa yhteensä noin 19 000 m² ja jonka vuokrausaste oli noin 95%. Kohde myytiin Niamille kolmannen vuosineljänneksen aikana.

Katsauskauden aikana valmistui omaperusteinen logistiikkakohde Keravalle Kercaan. Kohteessa on 4300 m² vuokrattavaa tilaa ja se on täyteen vuokrattu. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat edenneet hyvin ja SRV tavoittelee kohteen myymistä vuoden 2014 aikana.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 155,6 milj. euroa (188,7 Me). Tilauskanta oli 272,3 milj. euroa (276,6 Me).

Ulkopuolisille rakennuttajille rakennetuista urakoista valmistui Satolle Kalasatamaan 133 asuntoa, VVO:lle Espoon Nihtisillassa 88 asuntoa, Espoon Suurpellossa 58 asuntoa ja Tampereella Nuolialantielle 34 asuntoa, Joensuussa Opiskelija-asunnoille 79 asuntoa ja YH:lle Turkuun 16 asuntoa. RS-kohteissa alkuvuoden aikana valmistui 186 (388) omaperusteista asuntoa.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin 111,8 milj. euron arvoiset sopimukset ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 593 asunnon rakentamisesta. Saton kanssa allekirjoitettiin urakkasopimus 77 asunnon rakentamisesta Helsingin Töölöön, ATT:n kanssa 93 asunnon rakentamisesta Helsingin Pukinmäkeen ja Joensuussa rakennetaan 39 opiskelija-asuntoa Opiskelija-asunnot Oy:lle. Ulkopuolisille rakennuttajille myytyjä omakehitteisiä kohteita rakennetaan Espoon Suurpeltoon (129 asuntoa), Espoon Nihtisillan (88 asuntoa), Kirkkonummen Sarfvikiin (76 asuntoa), Jyväskylän Seppälään (54 asuntoa) ja Tampereen Pohjolankadulle (37 asuntoa).

SRV aloitti katsauskauden aikana 133 (202) omaperusteisen RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen. Tampereen Pohjolankadulle rakennetaan 92 asuntoa, Turun Telakkarantaan 22 asuntoa ja Espoon Soukanniemeen 19 asuntoa. Lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätöksen 304 omaperusteisen asunnon aloittamisesta. Näistä 236 asuntoa rakennetaan Helsinkiin, 38 Pirkkalaan ja 30 Turkuun. Nämä kohteet siirtyvät tilauskantaan, kun rakentaminen käynnistyy.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 550 asuntoa (584). Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin katsauskauden aikana 166 asuntoa (268) ja sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 384 (316) asuntoa. Kolmannella vuosineljänneksellä myytiin kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 102 asuntoa (183).

Katsauskauden lopussa oli rakenteilla yhteensä 1 612 (1 398) asuntoa, joista 92 prosenttia (1 564 asuntoa) oli myyty. Kuluttajille myynnissä olevia asuntoja oli rakenteilla 196 (400) asuntoa, joista 133 (261) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 194 (128). Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2014 aikana valmistuu 249 omaperusteista RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa. Neljännen vuosineljänneksen aikana valmistuu rakentamisaikataulun mukaan 63 asuntoa.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-9/ 2014	1-9/ 2013	muutos, kpl	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-12/ 2013
Asuntomyynti yhteensä	550	584	-34	102	183	701
- omaperusteinen tuotanto	166	268	-102	65	69	297
- sijoittajamyynä ²⁾	384	316	68	37	114	404
Omaperusteinen tuotanto						
- asuntoaloitukset	133	202	-69	111	25	202
- valmistuneet	186	388	-202	86	175	539
- valmiit myymättömät ¹⁾	194	128	66			182
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 612	1 398	214			1 054
- urakat ¹⁾	649	550	99			334
- sijoittajamyynä tuotanto ¹⁾²⁾	767	448	319			471
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	196	400	-204			249
- myydyt kohteet ¹⁾	63	139	-76			71
- myymättömät kohteet ¹⁾	133	261	-128			178

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyynä neuvottelu-urakoina

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 272 milj. euroa (277 Me 9/2013). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 146 milj. euroa (119 Me) ja sen osuus tilauskannasta oli 53 % (43 %). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 162 milj. euroa (150 Me).

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	30.9.14	30.9.13	muutos, meur	31.12.13
Urakat ja neuvottelu-urakat	146	119	26	122
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	16	31	-15	14
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	41	87	-46	60
Valmis, myymätön omaperusteinen	69	40	30	57
Asuntorakentaminen yhteensä	272	277	-4	253

Kotimaan liiketoiminnan kehittäminen

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)	1-9/ 2014	1-9/ 2013	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto	39,2	89,0	-49,8	-56,0	12,6	15,1	104,7
Liikevoitto	-0,7	11,7	-12,4	-106,2	0,2	0,2	10,0
Liikevoitto, %	-1,8	13,1			1,6	1,1	9,5
Tilauskanta	166,2	183,7	-17,5	-9,5			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 39,2 milj. euroa (89,0 Me) ja sen osuus oli 8 prosenttia konsernin liikevaihdosta (18 %). Liikevaihdosta valtaosa muodostui Okhta Mall -kauppakeskuksen rakentamisesta. Vertailukauden liikevaihtoa kasvatti Pearl Plaza -kauppakeskuksen loppuvaiheen rakentamisen volyymi ja Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynti. Liikevoitto oli -0,7 milj. euroa (11,7 Me). SRV:n omistusosuutta vastaava osuus rakentamisen katteesta eliminoidaan liikevoitosta. Vertailukauden liikevoittoon sisältyi kesäkuussa 2013 toteutuneen Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myyntivoitto. Lisäksi vertailukauden liikevoittoa kasvatti 8,3 milj. euron Okhta Mall -omistuksen käyvän arvon muutos. Promenade-hankkeen käynnistymiseen liittyen katsauskauden liikevoittoa paransi 0,5 milj. euron suuruinen arvonalennusten nettomuutos. Tilauskanta oli 166,2 milj. euroa (183,7 Me).

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 12,6 milj. euroa (15,1 Me 7-9/2013) ja liikevoitto 0,2 milj. euroa (0,2 Me).

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 m² 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. Jäljelle jäävän 45 prosentin suoran omistuksen lisäksi SRV omistaa hanketta Russia Investin osakkuuden kautta. SRV omistaa edelleen sataprosenttisesti Okhta City -suurprojektin muut vaiheet.

Okhta Mall -kauppakeskus avataan keväällä 2016 ja sen laajuus on noin 144 000 m², josta vuokrattavaa tilaa on noin 77 000 m². 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. Kauppakeskukseen tulee hypermarketin lisäksi elokuvateatterikompleksi, ravintolamaailma, kuntosali, erikoisliikkeitä sekä erilaisia muoti- ja urheiluliikkeitä. Kohteen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Tiloista noin 33 prosenttia on vuokrattu tai varattu ja lisäksi neuvottelut ovat käynnissä 30 prosentista tiloja. Kauppakeskukseen tulee 1 900 autopaikkaa. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 33 milj. euroa ja investoinnin nykybudjetti on noin 225 miljoonaa euroa. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti, joiden kokonaisarvo on noin 140 milj. euroa. Syyskuussa allekirjoitettiin Sberbankin kanssa 112,9 milj. euron projektilainasopimus. Investoinnin rahoitussuunnitelma perustuu lisäksi omistajien noin 115 milj. euron pääomasijoituksiin. Kohteen rakentaminen on edennyt suunnitelmien mukaisesti ja pääosa omistajien sijoituksista on jo kohteeseen sitoutunut. Nykybudjetin rahoitussuunnitelman perusteella SRV arvioi, että SRV sijoittaa kohteeseen vielä noin 9 milj. euroa.

Russia Invest-sijoitusyhtiön 95,5 miljoonan euron sijoituskapasiteetista noin 70 milj. euroa tullaan sijoittamaan 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 omistus yhtiöstä on 27 prosenttia.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama Pearl Plaza -kauppakeskus avattiin yleisölle 24.8.2013. Kohteen kävijämäärä on ollut tavoitetasoa suurempi ja nousi 600 000 kävijään elokuussa 2014 SRV vastaa Pearl Plaza-kauppakeskuksen operoinnista. Kohteen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 140 milj. euroa. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja SRV on sijoittanut projektiin noin 23 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 97 prosenttia ja viimeisistä vapaista tiloista käydään jatkuvasti neuvotteluita. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 18 milj. euroa.

Pearl Plaza -kauppakeskuksen toisen vaiheen kaupallinen konseptisuunnittelu on saatu päätökseen ja kohteen rakennussuunnittelu on käynnistetty. Alustavan suunnitelman mukaan II vaiheen rakentaminen voisi käynnistyä vuoden 2015 aikana. Alustavia vuokravarauksia on tehty noin 20 prosenttia toisen vaiheen tiloista.

SRV:n kehittämän Moskovan alueella olevan Promenade-kauppakeskushankkeen ensimmäisen vaiheen käynnistyminen varmistui kesäkuussa, kun yhtiön uudeksi osakkaksi tuli venäläinen eläkerahasto Blagosostoyanie 55% omistusosuudella. Suomalainen kiinteistösjoiutusyhtiö Vicus Oy omistaa hankkeesta 26%. SRV:n kokonaisomistus on 20%. Kohteen vuorattava pinta-ala on noin 26.000 m² ja yli 60 prosentin osalta vuokrausneuvottelut ovat käynnissä tai alustavat vuokrasopimukset jo allekirjoitetut. Kauppakeskus valmistuu alkuvuonna 2016. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitemäärä on noin 10 miljoonaa euroa ja hankkeen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 75 miljoonaa euroa. SRV:n kokonaissijoitus hankkeeseen on noin 7 miljoonaa euroa, josta sijoittamaton osuus on noin 1,5 miljoonaa euroa. Investoinnin rahoitus toteutetaan omistajien pääoma-sijoituksen lisäksi noin 40 miljoonan euron pitkäaikaisella projektilainarahoituksella, jonka neuvottelut ovat käynnissä. SRV allekirjoitti heinäkuussa noin 50 milj. euron arvoiset projektinjohtourakkasopimukset kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, vuokraamisesta ja markkinoinnista.

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. SRV:n sijoituksen määrä kohteeseen on noin 2 milj. euroa. SRV arvioi, että nykymarkkinatilanteessa kohteen myynti sijoittajille on epätodennäköistä 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 4 asuntoa (12, 1-9/2013). Kauden lopussa oli myymättä 2 valmista asuntoa (11). Kahden seuraavan talon, yhteensä 111 asunnon rakentaminen on keskeytetty ja rakentamista tullaan jatkamaan, kun markkinatilanne muuttuu suotuisammaksi.

Viro

Tartossa aloitettiin 48 omaperusteisen asunnon rakentaminen.

Muut toiminnot, (milj. eur)	1-9/ 2014	1-9/ 2013	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto	15,3	9,2	6,1	66,2	5,0	2,9	13,0
Liikevoitto	-3,8	-3,3	-0,5		-0,4	-0,6	-5,0

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli 15,3 milj. euroa (9,2 Me) ja liikevoitto -3,8 milj. euroa (-3,3 Me). Liikevaihdon kehitykseen vaikutti toimintavolyymien kasvu. Katsauskaudella kirjattiin hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 1,7 milj. euroa (1,6 Me). Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 5,0 milj. euroa (2,9 Me 7-9/2013) ja liikevoitto -3,8 milj. euroa (-3,3 Me). Hankkeiden kehityskustannuksia kirjattiin kolmannen vuosineljänneksen aikana kuluksi 0,3 milj. euroa (0,5 M€).

REDI – Kalasataman keskus

SRV:n REDI-suurhankkeen eli Kalasataman keskuksen asemakaava sai lainvoiman kesäkuussa 2013, kun Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen. Helsingin rakennusvalvonta on myöntänyt SRV:lle rakennusluvan REDI:n kauppakeskukselle ja keskuksen yhteyteen rakennettavalle kahdelle ensimmäiselle asuintornille.

REDI muodostuu kuudesta asuintornista sekä hotelli- ja toimistotornista. Torneissa on 20–35 kerrosta ja korkein niistä on 132 metriä. Torneihin on suunnitteilla 1 200 asuntoa noin 2 000 asukkaalle laajuudeltaan noin 100 000 neliometriä, 10 000 neliometrin toimistotilat ja 10 000 neliometrin hotelli. Tornien yhteyteen rakennetaan 64 000 neliometrin kauppakeskus REDI ja noin 2 000 autopaikan pysäköintilaitos. SRV ja Helsingin kaupunki ovat osana Kalasataman keskuksen toteutusta sopineet, että SRV rakentaa kaupungille noin 10 000 neliometrin sosiaali- ja terveysaseman Kalasataman keskukseen ja vuokraa sen kaupungille. REDI rakennetaan vaiheittain markkinatilanne huomioiden vuoteen 2021 mennessä. Keskuksen yhteyteen toteutettavat Helsingin kaupungin tilaamat maanalainen jäteasema ja uusi metrosilta valmistuivat kesällä 2013.

Helsingin kaupunki ja SRV ovat neuvotelleet asemakaavan ja toteutussopimuksen muutoksesta, jossa sosiaali- ja terveysaseman korvaava noin 18 000 neliometrin terveys ja hyvinvointikeskus rakennettaisiin keskuksen pohjoispuolelle. Tämä mahdollistaisi aseman laajuuden, toteutusaikataulun ja tilojen toiminnallisuuden edelleen kehittämisen vastaamaan parhaiten kaupungin suunnitelmia sosiaalitoimintojen keskittämisestä. Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveyslautakunta on osaltaan hyväksynyt ehdotetun muutoksen. Kaavamuutoksen lopullisesta hyväksymisestä ja toteutussopimuksen muutoksesta 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. Kauppakeskuksen vuokrattava tila on noin 64 000 m². Nykysuunnitelmien perusteella kauppakeskus avautuu kokonaisuudessaan keväällä 2018. 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.

Kauppakeskuksen vuokrausneuvotteluja käydään ankkurivuokralaisten lisäksi laajan vuokralaiskentän kanssa. Lopullisia ja alustavia vuokrasopimuksia on tähän mennessä allekirjoitettu vajaat 20 prosenttia. Mikäli käynnissä olevat vuokra-neuvottelut johtavat sopimukseen, kaupallisista tiloista olisi vuokrattu 70%.

SRV on allekirjoittanut sijoittajaryhmän kanssa noin 240 miljoonan euron määräisen aiesopimuksen yhteissijoittamisesta REDI-kauppakeskuksen ja -pysäköintilaitoksen pääomittamista ja toteuttamista varten. Tavoitteena on allekirjoittaa yhteissijoitusta koskeva sopimus marraskuun aikana, minkä jälkeen kohteen rakentaminen Helsingin Kalasatamassa voidaan käynnistää nopeasti.

Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen investoinnin kokonaisarvo on noin 480 miljoonaa euroa, josta aiesopimuksen mukaan rahoitettaisiin 50 prosenttia omistajien pääomasijoituksin. SRV:n omistusosuus kohteesta olisi 45 prosenttia, jolloin SRV:n osuus pääomasijoituksesta olisi enimmillään vajaat 110 miljoonaa euroa. Käynnissä olevien pankkineuvottelujen perusteella SRV arvioi, että noin 50 prosenttia investoinnin kokonaisarvosta rahoitetaan projektiluotoilla. SRV:n tavoitteena on saattaa luottoneuvottelut päätökseen vuoden 2014 loppuun mennessä. Samanaikaisesti SRV:n tavoite on allekirjoittaa perustettavan yhteisyrityksen kanssa noin 400 miljoonan euron urakkasopimus kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen toteuttamisesta sekä käynnistää kohteen rakentaminen.

Konsernin hankekehitys

SRV:n, Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman ja SATOn yhteinen Espoon Niittykummun kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi Niittykummun metrokeskusta koskevan Espoon, Länsimetron, SRV:n ja SATOn välisen yhteistyö- ja esisopimuksen 16.6.2014. Tavoitteena on käynnistää ensimmäisen vaiheen noin 20 000 m² rakentaminen vuoden 2015 aikana. Lisäksi Espoo päätti myydä 2.6.2014 SRV:lle, SATOille ja Varmalle Haukilahdenkadun itäpuoleisen alueen, joka mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon ja yhteensä noin 180 asunnon rakentamisen. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen kiinteistökauppojen ja rakennusluvan varmistuttua alkuvuonna 2015.

SRV:n, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja SATOn yhdessä Espoon Perkaalla omistaman maa-alueen kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavaehdotuksen syyskuussa. Tavoitteena on saada asemakaava Espoon kaupunginvaltuuston käsittelyyn loppuvuoden aikana. Hankkeen laajuudeksi on vahvistumassa noin 100 000 kerrosneliometriä asuinrakennusoikeutta, josta SRV:n osuus on noin 1/3. Tavoitteena on käynnistää asuinrakentaminen vuoden 2015 aikana.

Helsingin Jätkäsaaren Airut-ekokorttelin rakentaminen arvioidaan aloitettavan vuoden 2014 aikana rakennusluvan varmistuttua. Kohteen laajuus on noin 22 000 kerrosneliometriä sisältäen VVOn rakennuttaman vuokratalon sekä SRV:n neljä vapaarahoitteista omistusasuinrakennusta, 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 suunnitteluvaraus Helsingin 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. Korttelin asemakaava tuli lainvoimaiseksi heinäkuussa. ATT:n järjestämässä korttelin asuinkerrostalojen suunnittelu- ja rakennus-hankintamenettelyssä SRV:n ja Stora Enson tarjous osoittautui kilpailukykyisimmäksi. Tavoitteena on aloittaa korttelin asuinrakennusten rakentaminen alkuvuodesta 2015 aikana. Toimistorakentamisen rakentaminen aloitetaan, kun kohteen sijoittaja- ja vuokrasopimukset sen mahdollistavat.

SRV:n kehittämän Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen laajuus on noin 72 000 kerrosneliömetriä asuntoja koostuen neljästä tornitalosta. SRV:llä on alueesta suunnitteluvaraus ja kohteen asemakaava on lainvoimainen. Hankkeen etenemiseen liittyy olennaisesti Kehä I:n siirtäminen tunneliin, tunnelointi- ja liikennejärjestelyt. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi elokussa Kehä I:n yleissuunnitelman hyväksymispäätöksestä tehdyt valitukset ja yleissuunnitelman odotetaan saavan lainvoiman loppuvuoden aikana. Tavoitteena on rakentamisen aloittaminen vuoden 2016 aikana.

SRV kehittää Helsingin Munkkivuorella sijaitsevaa Lapinmäentie 1 -kiinteistöä yhteistyössä kiinteistön omistajan WP Carey Inc:n kanssa. Kiinteistöä koskeva asemakaavan muutos on käynnistetty. Lähtökohtana hankkeen suunnittelussa on keväällä 2014 ratkennun arkkitehtikilpailun voittanut kilpailuehdotus, jonka perusteella tontille on suunniteltu uutta asuntorakennusoikeutta noin 50 000 kerrosneliömetriä. Saneerattavien rakennusosien laajuudeksi on esitetty noin 22 000 kerrosneliömetriä. Asemakaavan muutoksen arvioidaan vahvistuvan keväällä 2017.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -28,4 milj. euroa (50,6 Me 1-9/2013) saamisten kasvaessa syyskuussa toteutetun Espoon Perkkäällä sijaitsevan Derby Business Park -toimistokohteen myynnin johdosta. Vertailukauden nettorahavirtaan vaikutti erityisesti Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 % osuuden myynti ja 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 395,1 milj. euroa (428,6 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 165,2 milj. euroa (157,5 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 505,1 milj. euroa (466,9 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 149 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 21 milj. euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien, sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 128 milj. euroa. SRV:n lainojen taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustavana tunnuslukuna. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 39,3 % (30.9.2014). Syyskuussa myydyin Derby Business Park -toimistokohteen kauppahinta maksettiin SRV:lle 1.10.2014.

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin kotimaan omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa noin 139 milj. euroa, josta Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen sitoutunut osuus on noin 50 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen (pl. Kalasataman keskus) sitoutuu vielä 28 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 39 milj. euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan valmiissa kohteissa on Viipurin asuntokohde arvoltaan 0,9 milj. euroa. Valmistuneissa osakkuusyhtiöhankkeissa on sitoutunut 23 milj. euroa Pearl Plaza -kauppakeskukseen ja 2 milj. euroa Etmian toimistoprojektiin.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat 11,2 milj. euroa (33,4 Me). Sijoitussitoumusten pienenemiseen vaikutti Okhta Mall -hankkeen toteutuneet sijoitukset ja joulukuussa 2013 päättynyt sijoitussitoumus VTBC-Ashmore Real Estate Partners I -rahastolle (13,7 milj. euroa).

Omavaraisuusaste oli 38,9 prosenttia (39,3 % 30.9.2013). Konsernin oma pääoma oli 228,5 milj. euroa (220,8 Me). Konsernin korolliset nettovelat olivat 255,1 milj. euroa (227,1 Me). Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 21,4 milj. euroa. Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,4 prosenttia (6,4 %) ja oman pääoman tuotto 6,0 prosenttia (10,4 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 7,0 milj. euroa (7,8 Me) ja ne olivat lähinnä investointeja Venäjän kiinteistöhankeiden noteeraamattomiin osakkeisiin ja koneisiin ja laitteisiin.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 30.9.2014	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	235 000	376 000	701 000	1 312 000
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	131 000	176 000	52 000	359 000

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

SRV:n konsernirakenne

SRV on Suomen 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 931 (959) henkilöä, joista toimihenkilöitä 713 (708). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 59 (54) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 942 (946) henkilöä, joista emoyhtiössä 60 (54). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 196 (142) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa katsauskauden lopussa työskenteli 61 (42) 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. Johtamisen ja vuorovaikutustaitojen kehittämiseksi aloitettiin laaja 360-palauteohjelma, johon osallistui kevään aikana 120 esimiestä ja asiantuntijaa ja syksyn aikana 80 työmaaorganisaation avainhenkilöä. Työhyvinvointiin panostettiin mm. järjestämällä henkilöstölle SRV:n KUNNONpäivät Salmisaaren liikuntakeskuksessa Helsingissä.

Henkilöstö segmentteittäin	Osuus konsernin henkilöstöstä		
	30.9.2014	30.9.2013	30.9.2014, %
Kotimaan liiketoiminta	647	710	68,7
Kansainvälinen liiketoiminta	203	151	21,5
Muut toiminnot	92	85	9,8
Konserni yhteensä	942	946	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 2,1 milj. euroa lisätynä rahana maksettavalla määrällä.

Katsauskauden osakepohjaisten kannustinjärjestelmien kustannus oli noin 1,4 milj. euroa (2,2 Me). Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien osakkeina annettavan osuuden kustannus on laskettu myöntämishetken osakekurssilla ja rahana maksettavan osuuden kustannus katsauskauden päättämishetken osakekurssilla. Kannustinjärjestelmien, joiden perusteella annettavien osakkeiden määrä on riippuvainen osakkeen kurssista, kustannus on laskettu optio-oikeuksien

hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla.

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden näkymät ovat lievästi optimistisia Yhdysvaltojen, Britannian ja Kiinan johtaessa hidasta elpymistä. Suomen talouden paranemisesta on olemassa vähän merkkejä. Kuluvan vuoden BKT:n ennustetaan supistuvan kolmatta vuotta peräkkäin. Rakentamisessa jatkuu heikko suhdannetilanne jo kolmatta vuotta ja rakentamisen kokonaismäärän arvioidaan supistuvan tänä vuonna noin 2 prosenttia vuoden 2013 määrästä. Rakennuskustannusten nousu on maltillista.

Huono taloustilanne ja kuluttajien epävarmuus ovat vaikuttaneet asuntotuotantoon hiljentävästi. Vuonna 2013 aloitettiin Suomessa noin 27 800 asunnon rakentaminen ja vuonna 2014 ennakoitaan aloitettavan noin 26 500 asuntoa. Uudisasuntokauppa on hidastunut etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Heikentynyttä 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 alkuvuoden positiivinen lupakehitys ei ole vielä näkynyt aloituksissa. Talouskasvun hitaus on pitänyt tyhjän toimistotilan määrän korkealla. Kaupan lisätilojen tarve on pysynyt vähäisenä. Nykyaikaisille ja hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseville tiloille on kuitenkin tarvetta. Liike- ja toimistorakennusten aloitusten ennustetaan vuoden 2014 osalta kääntyvän kasvuun, mutta laskevan ensi vuonna.

Korjausrakentamisen odotetaan kasvavan noin 2,5 – 3,0 % vuodessa. 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, öljyn hinnan lasku sekä Ukrainan kriisi ovat tuoneet lisäpainetta taloudelle. Investointien sekä vähittäiskaupan kasvu ovat pysähdyksissä. Vuoteen 2014 liittyy Venäjällä suuria epävarmuuksia ja BKT:n osalta ennustetaan nollakasvua. Viron talouden vuoden 2014 kasvuennusteet vaihtelevat 1 % molemmin puolin.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin sekä rahoitusmarkkinoihin, mikä voi muuttaa muun muassa tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehitystä, heikentää rahoituksen saatavuutta sekä kasvattaa pääoman sitoutumista hankkeisiin. Korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on epävakaa ja kansainvälinen valtioiden rahoituskriisi luo epävarmuutta talouden kehitykseen. Tämä epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus vähentää kiinteistöinvestointien kysyntää ja viivästyttää erityisesti suurten hankkeiden aloituksia.

SRV kehittää, omistaa ja operoi kauppakeskuksia Venäjällä. Ukrainan kriisillä on vaikutuksia Venäjän talouteen sekä sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuteen ja kiinteistöjen myyntiin. Yhdysvaltojen ja EU:n päättämät finanssimarkkinoihin kohdistuvat pakotteet heikentävät venäläisen pankkisektorin lainanantokykyä. Ruflan valuuttakurssin lasku vaikuttaa kuluttajien ostovoimaan ja voi heikentää kauppakeskusten vuokralaisten vuokranmaksukykyä. Lisäksi kriisillä

on vaikutuksia Venäjän merkittävien kauppakumppanien talouksiin.

Kiristynyt pankkisääntely vaikuttaa pankkirahoituksen saatavuuteen, laina-aikojen pituuteen sekä lainamarginaalien tasoon. Huolimatta hyvin matalalla tasolla olevista koroista rahoituskustannukset kasvavat lainamarginaalien noustessa. 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 vuosineljännten 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.

Asuntomyynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Talouden epävarmuus ja verotuksen kiristykset ovat heikentäneet kuluttajamyynnin näkymiä ja volyyymiä. Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen, rahoituksen saatavuus ja korkotason voimakas nousu. Sijoittajille suunnatun omakehittisen vuokra-asuntotuotannon kysynnän muutoksilla on vaikutus SRV:n uuden tilauskannan määrään ja sen kannattavuuteen.

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. Rakennusalaan liittyvä hallinnollinen sääntely on kasvanut, joka edellyttää tehostettua tarkkuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta kohteen luovutuksesta. Rakentamiskustannusten nousu on hidastunut ja rakennuskustannusindeksi on pysynyt varsin tasaisena vuoden 2014 aikana.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden, aikataulujen ja 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 -sopimukseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintamenuun. 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. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa projektirahoituksella. Projekti- ja sijoittajarahoituksen saatavuus ja ehdot vaikuttavat kehityshankkeiden etenemiseen, hankkeen kannattavuuteen SRV:lle ja hankkeen sitoman SRV:n rahoituksen määrään. 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-, pääomanrakente- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2013 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääriin 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.

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 käyttöään. 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 30.9.2014 yhteensä 6 141 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 3,67 euroa (4,05 eur 31.12.2013, muutos -9,4 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,38 euroa ja alin 3,60 euroa. SRV:n osakekohtainen omapääoma oli katsauskauden lopussa 5,14 euroa (4,99 eur 31.12.2013). Helsingin Pörssin yleisindeksin (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 4,5 % ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit-toimialaluokkaindeksin -26,7 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 130,6 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 2,7milj. kpl ja vaihtoarvo oli 11,0 milj. euroa. Konsernin hallussa oli katsauskauden lopussa 1 169 307 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta (3,2 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 4.11.2014 konsernin hallussa oli 1 169 307 osaketta (3,2 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 strategijaksolla 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.

Aikaisemmat näkymät vuodelle 2014

14.2.2014

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).

SRV täsmentää vuoden 2014 näkymää

SRV täsmentää koko vuoden kannattavuuden näkymää ja toistaa koko vuoden liikevaihdon näkymän. Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2014 vaikuttavat muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksen mukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. SRV:n Kalasatamaan kehittämän REDI-kauppakeskuksen rakentamisen arvioidaan käynnistyvän loppuvuoden 2014 aikana. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2014 aikana valmistuu 249 omaperusteista asuntoa.

Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan noin edellisen vuoden tasoa (679,4 Me 1-12/2013) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 14-20 milj. euroa (22,8 Me 1-12/2013).

Espoo 4.11.2014

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:

		1-9/ 2014	1-9/ 2013	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto	milj. euroa	490,6	507,8	209,0	170,0	679,4
Liikevoitto	milj. euroa	15,3	21,8	6,0	6,9	26,4
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	3,1	4,3	2,9	4,0	3,9
Tulos ennen veroja	milj. euroa	11,3	19,2	5,7	5,2	22,8
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	2,3	3,8	2,7	3,0	3,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	9,9	16,8	6,0	3,4	14,0
Oman pääoman tuotto ¹⁾	%	6,0	10,4			8,4
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾	%	4,4	6,4			5,4
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	505,1	466,9			528,0
Omavaraisuusaste	%	38,9	39,3			36,4
Korollinen nettovelka	milj. euroa	255,1	227,1			215,8
Velkaantumisaste	%	111,6	102,8			97,1
Tilaukanta	milj. euroa	944,1	911,5			825,8
Uudet sopimukset	milj. euroa	592,3	532,4			600,7
Henkilöstö keskimäärin		931	959			949
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	7,0	7,8	2,1	4,8	9,9
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,4	1,5	1,0	2,8	1,5
Osakekohtainen tulos	euroa	0,19	0,38	0,14	0,06	0,39
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	0,19	0,38	0,14	0,06	0,39
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	5,14	4,95			4,99
Osakekohtainen osinko	euroa	0,12	0,06			0,12
Osinko tuloksesta	%	63,2	15,8			30,8
Efektiiivinen osinkotuotto	%	3,3	1,4			3,0
Hinta/voitto -suhde		19,3	11,6			10,4
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,67	4,41			4,05
Keskikurssi	euroa	4,03	3,67			3,75
Alin kurssi	euroa	3,60	2,95			2,95
Ylin kurssi	euroa	4,38	4,72			4,72
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	130,6	156,5			143,8
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	2 714	2 761			3 364
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	7,6	7,8			9,5
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana	1 000	35 544	35 495			35 495
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu)	1 000	35 561	35 571			35 595
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 599	35 495			35 495

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, %	=	$100 \times \frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
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 Osavuositarkastus 1.1. - 30.9.2014: taulukko-osa

LIITTEET

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

1. Osavuositarkastus 1.1. - 30.9.2014

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34, Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2013 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2014 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2013 laatimisperiaatteissa 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.

Osavuositarkastuksessa 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)	1-9/ 2014	1-9/ 2013	muutos, milj eur	muutos, %	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto	490,6	507,8	-17,2	-3,4	209,0	170,0	679,4
Liiketoiminnan muut tuotot	4,4	2,7	1,7	61,5	1,5	0,7	4,1
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-45,9	20,0	-65,9		-62,1	-8,3	18,7
Aineiden ja palveluiden käyttö	-377,3	-449,6	72,2	-16,1	-126,4	-137,9	-594,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-46,2	-47,2	1,0	-2,1	-13,1	-14,7	-63,6
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	0,2	-1,0	1,2		0,0	0,0	-2,0
Poistot ja arvonalentumiset	-1,8	-2,2	0,4	-16,8	-0,5	-0,8	-3,1
Liiketoiminnan muut kulut	-8,7	-8,8	0,1	-1,1	-2,5	-2,2	-12,3
Liikevoitto	15,3	21,8	-6,5	-29,7	6,0	6,9	26,4
Rahoitustuotot	2,3	2,2	0,1	3,8	1,8	0,2	1,8
Rahoituskulut	-6,3	-4,8	-1,5	31,3	-2,0	-1,9	-5,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4,0	-2,6	-1,4	54,4	-0,2	-1,7	-3,6
Voitto ennen veroja	11,3	19,2	-7,9	-41,1	5,7	5,2	22,8
Tuloverot	-1,2	-2,4	1,1	-48,1	0,2	-1,7	-4,5
Katsauskauden voitto	10,1	16,8	-6,7	-40,1	6,0	3,5	18,3
Jakautuminen							
Osakkeenomistajille kuuluva osuus	9,9	16,8			6,0	3,4	14,0
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osuus							4,3
Määräysvallattomille omistajille	0,2	0,0			0,0	0,0	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos ¹	0,19	0,38			0,14	0,06	0,39
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos ¹ (laimennettu)	0,19	0,38			0,14	0,06	0,39

1) Oman pääoman ehtoisen lainan maksamaton laskennallinen korko on huomioitu osakekohtaisen tuloksen laskennassa.

Oman pääoman ehtoisen lainan maksamaton laskennallinen korko	3,2	3,2			1,1	1,1	
---	-----	-----	--	--	-----	-----	--

Laaja tuloslaskelma (milj. eur)	1-9/ 2014	1-9/ 2013	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-12/ 2013
Katsauskauden voitto	10,1	16,8	6,0	3,5	18,3
Muut laajan tuloksen erät					
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:					
Muuntoerot	-0,7	0,0	-0,4	0,0	0,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-0,7	0,0	-0,4	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	9,4	16,8	5,6	3,5	18,3
Jakautuminen					
Osakkeenomistajille kuuluva osuus	9,2	16,8	5,6	3,4	14,0
Oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osuus					4,3
Määräysvallattomille omistajille	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0

Konsernin tase (milj. euroa)	30.9.14	30.9.13	muutos, %	31.12.13
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	11,9	13,0	-8,6	12,6
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,8	0,7	3,9	0,8
Muut rahoitusvarat	23,0	16,9	36,1	18,2
Saamiset	4,5	5,3	-14,3	5,1
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	28,1	23,8	17,9	23,8
Laskennalliset verosaamiset	7,5	6,2	20,8	7,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä	77,4	67,6	14,5	69,7
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	395,1	428,6	-7,8	425,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	146,6	104,1	40,8	75,0
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,1	1,1	0,0	1,1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,0	2,0	3,0	1,8
Rahavarat	21,4	19,0	12,6	90,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	566,3	554,8	2,1	593,3
VARAT YHTEENSÄ	643,7	622,4	3,4	663,0
<hr/>				
Konsernin tase (milj. euroa)	30.9.14	30.9.13	muutos, %	31.12.13
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,3	92,2	0,1	92,2
Muuntoerot	-0,7	0,0	6 409,5	0,0
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0		0,0
Kertyneet voittovarot	88,5	80,3	10,2	81,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	183,1	175,6	4,3	177,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,8	0,6	30,2	0,6
Oman pääoman ehtoinen laina	44,6	44,6	0,0	44,6
Oma pääoma yhteensä	228,5	220,8	3,5	222,2
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	1,5	1,7	-10,8	2,7
Varaukset	5,5	4,8	15,7	4,0
Korolliset velat	140,0	114,7	22,1	179,1
Muut velat	0,0	0,1	-172,0	1,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	147,0	121,2	21,2	187,1
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	124,8	143,9	-13,3	118,9
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,5	2,2	60,4	2,3
Varaukset	3,3	2,9	12,8	5,7
Korolliset velat	136,6	131,4	3,9	126,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	268,2	280,4	-4,4	253,6
Velat yhteensä	415,2	401,6	3,4	440,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	643,7	622,4	3,4	663,0

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-9/2014	1-9/2013	1-12/2013
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	9,9	16,8	18,3
(ilman määräysvallattomien omistajien osuutta)			
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	2,3	2,2	3,1
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-2,7	-11,3	10,5
Rahoitustuotot ja -kulut	4,0	2,6	3,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,0
Verot	1,2	2,4	4,5
Oikaisut yhteensä	4,9	-4,2	21,7
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	-2,6	16,8	18,5
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-70,0	20,9	47,7
Vaihto-omaisuuden muutos	30,6	9,2	-2,1
Osto- ja muiden velkojen muutos	4,3	-8,5	-30,4
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-37,6	38,3	33,8
Maksetut korot	-4,1	-5,3	-14,0
Saadut korot	0,1	3,4	3,3
Maksetut verot	-1,5	1,5	-0,7
Liiketoiminnan nettorahavirta	-28,4	50,6	62,3
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-1,3	-1,6	-2,1
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-0,2	-0,3
Investoinnit sijoituksiin	-5,3	-6,0	-7,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,2	0,2	0,3
Sijoitusten myynti	0,0	0,0	0,2
Investointien nettorahavirta	-6,8	-7,6	-9,4
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	1,9	9,4	86,6
Lainojen takaisinmaksut	-5,8	-72,6	-75,8
Yhtiölainojen muutos	-14,9	-8,2	-17,0
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	-10,5	16,4	12,4
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	0,1	0,0	0,0
Maksetut osingot	-4,3	-2,2	-2,2
Rahoituksen nettorahavirta	-33,4	-57,0	4,0
Rahavarojen muutos	-68,6	-14,0	56,9
Rahavarat katsauskauden alussa	90,0	33,1	33,1
Rahavarat katsauskauden lopussa	21,4	19,0	90,0

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	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
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2014 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2014	3,1	92,2	0,0	0,0	81,7	177,0	0,6	44,6	222,2
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	-0,7	0,0	9,9	9,2	0,2	0,0	9,4
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 osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,1	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	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
Liiketoimet omistajien kanssa	0,0	0,1	0,0	0,0	-3,1	-3,0	0,0	0,0	-3,0
Oma pääoma 30.9.2014	3,1	92,3	-0,7	0,0	88,5	183,1	0,8	44,6	228,5
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2013 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	68,9	164,2	3,5	44,6	212,3
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	16,8	16,8	0,0	0,0	16,8
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	1,3	1,3	0,0	0,0	1,3
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden 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	-2,4	-2,4	0,0	0,0	-2,4
Muu muutos *	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	-2,9	0,0	-5,0
Liiketoimet omistajien kanssa	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,3	-5,3	-2,9	0,0	-8,3
Oma pääoma 30.9.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	80,4	175,6	0,6	44,6	220,8
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2013 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	68,9	164,2	3,5	44,6	212,3
Tilikauden laaja tulos	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 osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden 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
Liiketoimet omistajien kanssa	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,5	-5,5	-2,9	0,0	-8,4
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)	30.9.14	30.9.13	muutos, %	31.12.13
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	135,8	236,2	-42,5	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	11,2	33,4	-66,6	14,0
Tonttien ostositoumukset	158,0	135,4	16,7	157,8

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

Vastuu johdannaissopimuksista	9/2014		9/2013		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
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,4
Johdannaissopimusten nimellisarvot	9/2014		9/2013		12/2013	
Valuuttatermiinit	0,0		0,0		0,0	
Koronvaihtosopimukset	0,0		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)	7-9/14	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Liikevaihto	209,0	143,1	138,5	171,6	170,0	179,4	158,4
Liikevoitto	6,0	4,9	4,4	4,6	6,9	13,7	1,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-0,2	-1,5	-2,3	-1,0	-1,7	-0,4	-0,5
Voitto ennen veroja	5,7	3,4	2,2	3,6	5,2	13,3	0,7
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	944,1	1 047,0	880,2	825,8	911,5	959,2	726,7
Uudet sopimukset	90,3	317,3	184,7	68,3	107,9	384,5	40,0
Tulos/osake, eur	0,14	0,04	0,01	0,01	0,06	0,35	-0,03
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	5,14	4,99	4,88	4,99	4,95	4,86	4,50
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	3,67	4,13	3,76	4,05	4,41	3,28	3,36
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	38,9	38,4	39,0	36,4	39,3	35,2	34,3
Korollinen nettovelka ¹⁾	255,1	252,7	225,3	215,8	227,1	245,0	277,7
Velkaantumisaste, % ¹⁾	111,6	113,4	103,0	97,1	102,8	112,5	135,6

1) kauden lopussa

Liikevaihto (milj. eur)	7-9/14	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Kotimaan liiketoiminta	196,5	131,0	124,4	155,8	155,0	128,9	135,0
- toimitilarakentamisen osuus	144,9	82,5	69,0	89,1	88,1	74,6	67,5
- asuntorakentamisen osuus	51,7	48,5	55,4	66,8	66,9	54,3	67,5
Kansainvälinen liiketoiminta	12,6	12,4	14,2	15,7	15,1	50,4	23,5
Muut toiminnot	5,0	5,4	4,9	3,8	2,9	3,0	3,3
Eliminoinnit	-5,1	-5,7	-4,9	-3,8	-2,9	-3,0	-3,4
Konserni yhteensä	209,0	143,1	138,5	171,6	170,0	179,4	158,4

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

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

Tilaukanta (milj. euroa)	30.9.14	30.6.14	31.3.14	31.12.13	30.9.13	30.6.13	31.3.13
Kotimaan liiketoiminta	777,8	920,0	721,5	645,8	727,8	771,6	686,9
- toimitilarakentamisen osuus	505,6	633,1	477,2	392,8	451,1	458,7	389,9
- asuntorakentamisen osuus	272,3	286,9	244,2	253,0	276,6	312,9	296,9
Kansainvälinen liiketoiminta	166,2	126,9	158,8	180,1	183,7	187,6	39,8
Konserni yhteensä	944,1	1 047,0	880,2	825,8	911,5	959,2	726,7
- josta myyty osuus	817	873	698	618	704	746	532
- josta myymätön osuus	127	174	182	208	207	213	194

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

(milj. euroa)	30.9.14	30.6.14	31.3.14	31.12.13	30.9.13	30.6.13	31.3.13
Urakat ja neuvottelu-urakat	146	179	130	122	119	121	120
Rakenteilla, myyty tuotanto	16	14	13	14	31	52	56
Rakenteilla myymätön tuotanto	41	26	27	60	87	117	99
Valmis myymätön tuotanto	69	68	74	57	40	24	21
Asuntorakentaminen yhteensä	272	287	244	253	277	313	297

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.9.14	30.6.14	31.3.14	31.12.13	30.9.13	30.6.13	31.3.13
Kotimaan liiketoiminta	298,9	303,1	275,3	274,8	286,5	291,2	292,7
Kansainvälinen liiketoiminta	208,5	192,8	181,7	177,9	171,7	179,0	195,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,2	-3,6	10,7	75,4	8,7	40,6	10,5
Konserni yhteensä	505,1	492,3	467,7	528,0	466,9	510,9	498,6

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	7-9/14	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
Asuntomyynti yhteensä	102	288	160	117	183	178	223
- omaperusteinen tuotanto	65	29	72	29	69	64	135
- sijoittajamyynä ²⁾	37	259	88	88	114	114	88

Omaperusteinen tuotanto	7-9/14	4-6/14	1-3/14	10-12/13	7-9/13	4-6/13	1-3/13
- asuntoaloitukset	111	0	22	0	25	142	35
- valmistuneet	86	0	100	151	175	109	104
- valmiit myymättömät	194	173	198	182	128	89	75
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	1 612	1 638	1 185	1 054	1 398	1 525	1 633
- urakat ¹⁾	649	649	455	334	550	560	795
- sijoittajamyynä tuotanto ¹⁾²⁾	767	818	559	471	448	415	321
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	196	171	171	249	400	550	517
- josta myydyt ¹⁾	63	63	59	71	139	206	237
- josta myymättömät ¹⁾	133	108	112	178	261	344	280

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyynä, neuvottelu-urakoina

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	30.9.14	30.9.13	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.13
Kotimaan liiketoiminta	412,1	413,6	-1,4	-0,4	383,2
Kansainvälinen liiketoiminta	231,3	195,7	35,6	18,2	209,1
Muut toiminnot	360,2	309,1	51,1	16,5	389,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-360,0	-296,0	-64,0		-319,0
Konserni yhteensä	643,7	622,4	21,3	3,4	663,0
Velat (milj. eur)	30.9.14	30.9.13	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.13
Kotimaan liiketoiminta	261,4	353,6	-92,2	-26,1	326,7
Kansainvälinen liiketoiminta	157,0	192,3	-35,3	-18,4	199,0
Muut toiminnot	186,4	124,5	61,9	49,7	207,0
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-189,7	-268,8	79,1		-291,9
Konserni yhteensä	415,2	401,6	13,5	3,4	440,8
Sijoitettu pääoma (milj. eur)	30.9.14	30.9.13	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.13
Kotimaan liiketoiminta	298,9	286,5	12,4	4,3	274,8
Kansainvälinen liiketoiminta	208,5	171,7	36,7	21,4	177,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,2	8,7	-10,9	-125,6	75,4
Konserni yhteensä	505,1	466,9	38,2	8,2	528,0
Sijoitetun pääoman tuotto %	1-9/14	1-9/13	1-12/13		
Kotimaan liiketoiminta	9,2	6,4	7,3		
Kansainvälinen liiketoiminta	0,7	9,2	6,3		
Konserni yhteensä	4,4	6,4	5,4		
Vaihto-omaisuus (milj. eur)	30.9.14	30.9.13	muutos, milj. eur	31.12.13	
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	165,2	157,5	7,8	151,3	
Kotimaan liiketoiminta	95,8	89,0	6,8	83,1	
Kansainvälinen liiketoiminta	69,5	68,5	1,0	68,2	
Keskeneräiset työt	77,9	109,2	-31,3	92,1	
Kotimaan liiketoiminta	73,1	105,3	-32,2	87,8	
Kansainvälinen liiketoiminta	4,8	4,0	0,8	4,3	
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	68,5	99,9	-31,4	114,8	
Kotimaan liiketoiminta	67,6	97,7	-30,1	112,9	
Kansainvälinen liiketoiminta	0,9	2,2	-1,3	1,9	
Muu vaihto-omaisuus	83,5	62,0	21,5	67,2	
Kotimaan liiketoiminta	10,9	7,9	3,1	8,4	
Kansainvälinen liiketoiminta	72,6	54,1	18,4	58,9	
Vaihto-omaisuus yhteensä	395,1	428,6	-33,5	425,4	
Kotimaan liiketoiminta	247,4	299,8	-52,4	292,2	
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	4,1	2,1	2,0	2,6	
Kansainvälinen liiketoiminta	147,7	128,8	18,9	133,2	
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	67,6	52,1	15,5	57,9	

Lähipiiritapahtumat (milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
30.9.2014					
Johto ja hallitus	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,7	0,0	2,7	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	34,5	0,1	14,7	3,5
Muu lähipiiri	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0
Yhteensä	3,0	35,5	0,1	17,5	3,5
30.9.2013					
Johto ja hallitus	2,0	2,9	0,0	0,2	0,0
Yhteisyritykset	0,0	50,3	0,0	1,4	0,8
Osakkuusyhtiöt	0,0	1,2	0,0	16,0	3,7
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,0	54,4	0,0	17,6	4,5
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