

## KANNATTAVUUDEN MYÖNTEINEN KEHITYS JATKUI - SRV MUUTTAA LIIKEVAIHDON NÄKYMÄÄ: SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2013

Katsauskausi 1.1.–30.9.2013 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 507,8 milj. euroa (466,2 Me 1-9/2012), muutos + 8,9 %
- Liikevoitto oli 21,8 milj. euroa (4,5 Me), muutos + 386 %
- Tulos ennen veroja oli 19,2 milj. euroa (0,6 Me)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 911,5 milj. euroa (747,1 Me), muutos + 22,0 %
- Omavaraisuusaste oli 39,3 prosenttia (28,5 %)
- Tulos per osake oli 0,38 euroa (-0,01 eur)

SRV muuttaa vuoden 2013 näkymän liikevaihdon osalta ja toistaa vuoden 2013 näkymän tuloksen ennen veroja osalta. SRV arvioi sekä kotimaan että kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdon ylittävän edellisen vuoden tason ja viimeisen vuosineljänneksen liikevaihdon kasvun hidastuvan kotimaan asuntomyynnin tasoon liittyvien epävarmuuksien takia. Lisäksi SRV arvioi, että Moskovassa sijaitsevan Etmia II -toimistokiinteistön ja Espoossa sijaitsevan Derby Business Parkin myynnit eivät toteudu vuoden 2013 aikana. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan noin 700 milj. euroa (641,6 Me 1-12/2012) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan vähintään noin 20 milj. euroa (2,8 Me 1-12/2012).

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

Kolmas vuosineljännes 1.7.–30.9.2013 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 170,0 milj. euroa (155,8 Me 7-9/2012)
- Liikevoitto oli 6,9 milj. euroa (-0,4 Me)
- Tulos ennen veroja oli 5,2 milj. euroa (-2,1 Me)
- Tulos per osake oli 0,06 euroa (-0,04 eur)

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

Toimitusjohtaja Jukka Hienonen tuloksesta:

SRV:n parantunut kannattavuuskehitys on ollut rohkaisevaa ja se on seurausta päätetystä strategisesta fokuksitumisesta. Suurin tulosmuutos ajoittui jo toiselle vuosineljännekselle, mutta myös heinä-syyskuussa SRV:n kehitys on jatkunut edellisvuotta selvästi parempana. Toimialan näkymät ovat kuitenkin vaikeutumassa talvea kohden, johon kaikkien osaltaan on varauduttava.

SRV on siirtänyt liiketoiminnan painopistettään kotimaan markkinoilta Venäjälle, missä yhtiö on keskittynyt kauppakeskusrakentamiseen. Kansainvälisen liiketoiminnan osuus liikevaihdosta on kasvanut viime vuoden runsaasta kymmenestä prosentista lähes 20 prosenttiin. Venäjällä elokuussa menestyksellisesti avattu Pearl Plaza -kauppakeskus ja samana päivänä rakennustöiden osalta aloitettu Okhta Mall -kauppakeskuksen työmaa ovat vauhdittaneet Venäjän liiketoimintaa. Rakentamisen lisäksi roolimme kauppakeskushankkeiden kehittäjänä, operoijana ja sijoittajana ovat luoneet perustan pitkäjänteiselle kannattavalle liiketoiminnallemme Venäjällä.

Kotimaan liiketoiminnassa on kyetty hieman parantamaan kannattavuutta ja liikevaihto säilyi hyvällä tasolla vahvan tilauskannan ansiosta. Toimitilamarkkinat koostuvat tällä hetkellä etupäässä julkisista hankinnoista, joissa rakentajat valitaan pääsääntöisesti urakkakilpailuilla. Olemme osallistuneet näihin kilpailuihin valikoivasti, pyrkien hakemaan sellaisia hanketyyppejä ja kohteita, joissa lisäarvomme asiakkaalle mahdollistaisi myös SRV:lle terveen katetason.

Kotimaan asuntomarkkina on laskussa ja lisäksi epätasapainoinen. Suuret asunnot liikkuvat aiempaa hitaammin, sen sijaan pienet asunnot käyvät edelleen hyvin kaupaksi. Myös myynnit asuntorahastoille ovat lisänneet pienten asuntojen kysyntää ja niistä on markkinoilla jopa pulaa. Kuluttajamyyntiin vaikuttaa ihmisten yleinen luottamus omaan talouteensa, jota ovat tänä vuonna kolhineet heikkenevä työllisyyskehitys ja tehdyt veroratkaisut. SRV rakentaa omistamilleen tonteille 450 vuokra-asuntoa. Asuntojen kokonaisyntymme kasvoi viime vuodesta merkittävästi. Uusia aloituksia on sen sijaan aiempaa vähemmän markkinatilanteesta johtuen.

Rahoitusasemamme on vahvistunut vuoden mittaan. Omavaraisuusaste on 40 prosenttia ja taloutemme kestää, vaikka tilanne markkinoilla edelleen vaikeutuisi. Kalasatamaan suunnitteilla olevien REDI-kauppakeskuksen ja -asuntojen osalta meillä on käynnissä sijoittaja- ja rahoittajaneuvottelut, joita on voitu jatkaa puolitoista vuotta kestäneen valitusprosessin jälkeen. Arvioimme pääsevämme käynnistämään rakentamisen laajamittaisesti Kalasatamassa ensi vuonna.

Lähdemme tulevaan talveen varautuneena kotimaan rakentamisen markkinoiden hiljenemiseen. Liiketoimintamme pitkän aikavälin hankkeet kotimaassa ja Venäjällä tuovat jatkuvuutta, jolla saamme kestävyyttä suhdannevaihteluissa.

### SRV YHTIÖT OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2013

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2013	1-9/ 2012	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2013	7-9/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihto	507,8	466,2	41,6	8,9	170,0	155,8	641,6
Liikevoitto	21,8	4,5	17,3	385,8	6,9	-0,4	6,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-2,6	-3,9	1,3		-1,7	-1,8	-4,1
Tulos ennen veroja	19,2	0,6	18,6	2960,7	5,2	-2,1	2,8
Tulouttamaton tilauskanta	911,5	747,1	164,4	22,0			827,8
Uudet sopimukset	532,4	346,5	185,9	53,6	107,9	138,5	594,5
Liikevoitto, %	4,3	1,0			4,0	-0,2	1,1
Katsauskauden voitto, %	3,3	-0,1			2,0	-1,0	0,1
Omavaraisuusaste, %	39,3	28,5					34,7
Korollinen nettovelka	227,1	311,3	-84,2	-27,1			267,9
Velkaantumisaste, %	102,8	187,7					126,2
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	6,4	1,8					2,2
Oman pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	10,4	-0,4					0,5
Tulos per osake, eur	0,38	-0,01	0,39		0,06	-0,04	0,02
Omapääoma per osake, eur	4,95	4,58	0,37	8,1			4,62
Osakekurssi kauden lopussa, eur	4,41	3,44	0,97	28,2			3,26
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,5	35,5					35,5

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

## Yleiskatsaus

Konsernin tilauskanta kasvoi 911,5 milj. euroon (747,1 Me 9/2012). Uusien sopimusten määrä kasvoi 532,4 milj. euroon (346,5 Me 1-9/2012).

Konsernin liikevaihto kasvoi 8,9 prosenttia 507,8 milj. euroon (466,2 Me 1-9/2012) kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdon kasvun myötä. Konsernin liikevoitto parani 21,8 milj. euroon (4,5 Me) kansainvälisen liiketoiminnan toisen ja kotimaan liiketoiminnan kolmannen vuosineljänneksen liikevoiton kasvun takia. Liikevoittoprosentti oli 4,3 prosenttia (1,0 %). 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 oli 19,2 milj. euroa (0,6 Me). Katsauskauden tulokseen vaikutti parantavasti rahoituskulujen lasku.

Konsernin omavaraisuusaste oli 39,3 prosenttia (28,5 %). Omavaraisuusasteen kasvuun vaikutti kannattavuuden parantuminen ja SRV:n 28.12.2012 liikkeeseen laskema 45 miljoonan euron hybridilaina (omanpääomanehtoinen joukkovelkakirjalaina).

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 418,9 milj. euroa (411,1 M€ 1-9/2012) ja liikevoitto 13,4 milj. euroa (13,1 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti asuntojen perustajaurakointitoiminnan kasvanut liikevaihto kolmannella vuosineljänneksellä. Lisäksi toimitilaurakoinnin kannattavuus on kehittynyt myönteisesti katsauskauden aikana. Liikevoiton tasoon vaikuttivat lisäksi tuloutuneen tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista ja neljään päätyneeseen ja yhteen rakenteilla olevaan projektiin pääosin ensimmäiselle vuosineljännekselle kohdistunut 5,2 milj. euron kateheikkennys. Kotimaan tilauskanta kasvoi 727,8 milj. euroon (676,2 M€). Kannattavuuden parantamiseksi toiminnan painopistettä on siirretty omaperusteisen tuotannon ja neuvottelu-urakoiden lisäämiseen.

Kotimaan asuntomyynti kehittyi kokonaisuutena myönteisesti ja SRV myi kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 584 asuntoa (538 1-9/2012). Kuluttajamyynnin hidastuttua toisella vuosineljänneksellä talouden näkymien epävarmuuden kasvun ja varainsiirtoveron korotuksen voimaantumisen takia painopistettä on siirretty omakehitteisiin vuokra-asuntohankkeisiin. Sijoittajille neuvottelu-urakoina myytyjen 316 vuokra-asunnon (201) lisäksi SRV on tehnyt kahden asuntorahaston kanssa esisopimukset 252 asunnon rakentamisesta SRV:n omistamille tonteille. Esisopimuksen kohteena olevat asunnot eivät sisälly kotimaan tilauskantaan.

SRV:llä oli rakenteilla 1 398 vuokra- ja omistusasuntoa (2 126 30.9.2012), joista 550 on omaperusteista tuotantoa. Rakenteilla olevasta asuntotuotannosta on myyty 81 prosenttia ja 71 prosenttia tuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty päätökset 22 asunnon lisäaloituksista. Asuntotuotannon urakoinnin määrää on vähennetty ja 61 prosenttia tuotannosta (43 %) oli SRV:n sijoittajille myymiä omakehitteisiä vuokra-asuntokohteita tai omaperusteista tuotantoa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 89,0 milj. euroon (55,1 Me). Liikevaihdosta valtaosa muodostui SRV:n 50 prosenttisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta ja kesäkuussa toteutuneesta Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynnistä Russia Invest -sijoitusyhtiölle. Liikevoitto oli 11,7 milj. euroa (-5,6 Me). Liikevoiton paranemiseen vaikutti toiminta-asteen kasvu, kauppakeskushankkeen osuuden myynti ja toteutetut

kustannussäästötoimenpiteet. Liikevoittoa kasvatti lisäksi 8,3 milj. euron Okhta Mall -kauppakeskushankkeen omistuksen käyvän arvon muutos, kun määräysvallan menettämisen yhteydessä SRV:n jäljelle jäävä sijoitus arvostettiin kesäkuussa tehdyn enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon.

Konsernin kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 170,0 milj. euroa (155,8 Me) ja liikevoitto 6,9 milj. euroa (-0,4 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti kotimaan liiketoiminnan liikevaihdon ja kannattavuuden kasvu.

SRV:n keskeisistä kansainvälisistä hankkeista Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskus valmistui elokuussa 2013 ja kaikki sen tiloista on vuokrattu tai loppuvaiheen vuokraneuvottelujen kohteena. Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen vuokraus on edennyt hyvin ja sen rakentaminen on aloitettu. Kotimaan hankkeista Espoon Perkkäälle rakennettavan Derby Business Park -toimistokohteen toinen vaihe valmistui kesäkuussa 2013 ja koko kohteesta on vuokrattu yli 90 prosenttia.

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

### Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	1-9/ 2013	1-9/ 2012	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2013	7-9/ 2012	1-12/ 2012
Kotimaan liiketoiminta	418,9	411,1	7,8	1,9	155,0	139,7	568,3
Kansainvälinen liiketoiminta	89,0	55,1	33,9	61,6	15,1	16,1	73,1
Muut toiminnot	9,2	11,0	-1,8	-16,4	2,9	3,6	14,4
Eliminoinnit	-9,3	-11,0	1,7		-2,9	-3,6	-14,3
Konserni yhteensä	507,8	466,2	41,6	8,9	170,0	155,8	641,6
Liikevoitto (milj. eur)	1-9/ 2013	1-9/ 2012	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2013	7-9/ 2012	1-12/ 2012
Kotimaan liiketoiminta	13,4	13,1	0,3	2,5	7,3	1,9	14,8
Kansainvälinen liiketoiminta	11,7	-5,6	17,3		0,2	-1,1	-3,2
Muut toiminnot	-3,3	-3,0	-0,3		-0,6	-1,1	-4,7
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	21,8	4,5	17,3	385,8	6,9	-0,4	6,9
Liikevoitto, (%)	1-9/2013	1-9/2012	7-9/2013	7-9/2012	1-12/2012		
Kotimaan liiketoiminta	3,2	3,2	4,7	1,3	2,6		
Kansainvälinen liiketoiminta	13,1	-10,2	1,1	-7,0	-4,4		
Konserni yhteensä	4,3	1,0	4,0	-0,2	1,1		

Tilaukanta (milj. eur)	9/2013	9/2012	muutos, meur	muutos, %	12/2012
Kotimaan liiketoiminta	727,8	676,2	51,5	7,6	774,4
Kansainvälinen liiketoiminta	183,7	70,9	112,8	159,2	53,4
Konserni yhteensä	911,5	747,1	164,4	22,0	827,8
- josta myyty osuus	704	517	187	36,2	610
- josta myymätön osuus	207	230	-23	-9,9	218

### Liiketoimintojen tuloskehitys

Kotimaan liiketoiminta (milj. eur)	1-9/ 2013	1-9/ 2012	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2013	7-9/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihto	418,9	411,1	7,8	1,9	155,0	139,7	568,3
- toimitilarakentamisen osuus	230,2	221,8	8,4	3,8	88,1	78,9	305,3
- asuntorakentamisen osuus	188,7	189,3	-0,6	-0,3	66,9	60,7	263,0
Liikevoitto	13,4	13,1	0,3	2,5	7,3	1,9	14,8
Liikevoitto, %	3,2	3,2			4,7	1,3	2,6
Tilaukanta	727,8	676,2	51,5	7,6			774,4
- toimitilarakentamisen osuus	451,1	312,1	139,1	44,6			438,7
- asuntorakentamisen osuus	276,6	364,2	-87,5	-24,0			335,7

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

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 418,9 milj. euroa (411,1 Me 1-9/2012) ja sen osuus oli 82 prosenttia konsernin liikevaihdosta (88 %). Liikevoitto oli 13,4 milj. euroa (13,1 Me) ja liikevoittoprosentti oli 3,2 prosenttia (3,2 %). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti asuntojen perustajaurakointitoiminnan kasvanut liikevaihto kolmannella vuosineljänneksellä. Toimitilaurakoinnin katetaso on kehittynyt myönteisesti katsauskauden aikana. Liikevoittoon vaikutti myös taloudellisen lopputuloksen varmistuminen neljään jo aiemmin valmistuneessa projektissa, joista SRV:llä oli vuoden 2012 päättyessä 25,4 milj. euron pääosin lisä- ja muutostöihin liittyneet erääntyneet saatavat. Yhteensä näiden neljän projektin ja yhden rakenteilla olevan projektin lopputulosennusteen kateheikkennysten vaikutus katsauskauden liikevoittoon oli -5,2 milj. euroa. Tilaukanta kasvoi 727,8 milj. euroon (676,2 Me 9/2012).

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 155,0 milj. euroa (139,7 Me 7-9/2012) ja liikevoitto 7,3 milj. euroa (1,9 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti 175 perustajaurakoidun asunnon valmistuminen kolmannella vuosineljänneksellä. Liikevoittoa laski 1,3 milj. euron kateheikkennys, joka aiheutui katsauskautta ennen päättyneeseen projektiin liittyvien saatavien ja kustannusten maksuvelvoitteen varmistumisesta. Kolmannella vuosineljänneksellä myytiin kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 183 asuntoa (170).

### Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 230,2 milj. euroa (221,8 Me). Tilaukanta oli 451,1 milj. euroa (312,1 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Katsauskauden aikana valmistuivat Helsingin Yliopistolle saneerattu Viikin F-talon laboratoriorakennus, Jyväskylään rakennettu Mankolan Yhtenäiskoulun päärakennus, Tampereelle rakennettu Pyykin sosiaali- ja terveysasema ja Spondan tilaama CityCenterin saneeraus Helsingissä. Tämän lisäksi valmistuivat Helsingissä Messukeskuksen Gallerian laajennus ja Stockmannin saneeraus kauppakeskus Itiksessä, Helsinki-Vantaan lentoasema-alueelle rakennetut Finnairin uudet toimitilat sekä Uudessakaupungissa Finnprotein Oy:n soijajalostamo.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 200,4 milj. euron arvosta. Kiinteistöurakkasopimuksia solmittiin Tampereen Kotilinnan säätiön kanssa Pispalan palvelukeskuksen rakentamisesta, Pöytyän kunnan kanssa Kyrön päiväkodin rakentamisesta, Lappeenrannan kaupungin kanssa Joutsenon päiväkodin rakentamisesta, Lahden kaupungin kanssa Liipolan monitoimitalon rakentamisesta sekä Tikkamaan Palvelut Oy:n kanssa pysäköintihallin rakentamisesta Joensuuhun. Tuotantokäyttöön rakennetaan tiloja Orionille ja Sandvikille Turussa ja Grene Noramaalle Paimiossa. Projektijohtomuuotoisia urakkasopimuksia solmittiin Suomen Yliopistokiinteistöjen kanssa TTY Kampusareenan rakentamisesta Tampereelle, HUS:n kanssa päivystyslääkärin rakentamisesta Jorviin, Espoon kaupungin kanssa Opinmäen koulun rakentamisesta Suurpeltoon ja Ilmarisen kanssa lääkärikeskuksen, sairaalan ja muiden toimitilojen rakentamisesta Ouluun.

Omakehitteisiä urakkasopimuksia, jotka rakennetaan aiemmin SRV:n omistuksessa olleille tonteille SRV:n vastatessa sekä kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta, solmittiin katsauskauden aikana kaksi; Vaasaan rakennetaan Biltema ja Vantaalle HUS:n logistiikkakeskus.

Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa Helsingin Sörnäisissä Kalasataman keskuksen asemakaavasta tehtyyn valitukseen. Helsingin hallinto-oikeus oli aiemmin hylännyt tehdyn valituksen ja asemakaava tuli näin ollen voimaan. Valitusprosessista johtuen rakentamistöitä päätettiin sopeuttaa jo vuonna 2012 pääoman sitoutumisen jarruttamiseksi. Asemakaavan voimaantulon myötä voidaan käynnistää valitusprosessin keskeyttämät vuokralais-, rahoitus- ja sijoittajaneuvottelut, joiden ratkeamisen myötä alas ajettuja työmaatoimintoja voidaan käynnistää uudelleen. Työmaan arvioidaan olevan toiminnassa laajamittaisesti vuonna 2014. Kaksi merkittävää urakkaa Kalasataman keskuksen osalta on jo valmistunut: Helsingin Kaupungin tilaamat maanalainen jäteasema ja uusi metrosilta valmistuivat kesällä 2013.

Espoossa Perkkäällä valmistui 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.

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

## Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 188,7 milj. euroa (189,3 Me). Tilauskanta oli 276,6 milj. euroa (364,2 Me). SRV:llä oli katsauskauden päättyessä rakenteilla yhteensä 1 398 asuntoa (2 126). Rakenteilla olevasta tuotannosta 81 prosenttia oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Katsauskauden aikana ulkopuolisille rakennuttajille rakennetuista kohteista valmistuivat TA:lle rakennetut Keravan Keskipellonkadun 45 asuntoa, Espoon Vanttilan 26 asuntoa, Jyväskylän Seppälän 33 asuntoa ja Oulun Toppilan 35 asuntoa. ICECAPITALille valmistui Tikkurilassa 81 asuntoa ja Kannelmässä 20 asuntoa. Tämän lisäksi valmistui VVO:lle Hyvinkäällä 52 asuntoa, YH:lle Tampereella 42 asuntoa, KEVA:lle Herttoniemessä 345 asuntoa ja Timedi Oy:lle Laukaassa 22 asuntoa.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin 77,2 milj. euron arvoiset sopimukset ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 433 asunnon rakentamisesta. VVO:n kanssa tehtiin sopimukset kahdesta SRV:n omakehitteisestä hankkeesta, jotka urakoidaan SRV:n aiemmin omistamille tonteille: 88 asuntoa rakennetaan Espoon Nihtitorpankuja 3:een ja 114 asuntoa Vantaan Lehtikallio 4:ään. Lähi-Tapiolan asuntorahastolle myytiin Vantaalla 76 asuntoa ja ICECAPITALin asuntorahastolle myös Vantaalla 38 asuntoa. Tämän lisäksi VVO:lle rakennetaan Tampereelle 44 asuntoa ja Opiskelija Asunnot Oy:lle Joensuussa 79 asuntoa hankkeissa, jotka on saatu SRV:n rakennettavaksi urakkakilpailun kautta. Lisäksi SRV on tehnyt kahden asuntorahaston kanssa esisopimukset 252 asunnon rakentamisesta SRV:n omistamille tonteille Espooseen ja Kirkkonummelle. Esisopimuksen kohteena olevat asunnot eivät sisälly kotimaan tilaukantaan.

SRV voitti Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston (ATT) järjestämän Suunnittele ja Rakenna -kilpailun Pukinmäkeen Eskolantielle rakennettavista neljästä puukerrostaloista yhteistyössä Stora Enson kanssa. Kohteeseen rakennetaan 89 asumisoikeus- ja vuokra-asuntoa. Sopimus lisätään tilaukantaan, kun varsinainen urakkasopimus on tehty. ATT valitsi SRV:n ja Stora Enson rakentamaan Helsingin Jätkäsaareen myös kerrostalokohteen, johon rakennetaan yhteensä 98 asuntoa kahdeksankerroksisiin kerrostaloihin. Sopimus lisätään tilaukannan määrään, kun varsinainen urakkasopimus on tehty.

SRV aloitti katsauskauden aikana 202 (320) omaperusteisen RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen. Näistä 63 asuntoa rakennetaan Vantaalle Myyrmäen Kilterinmetsään, 35 asuntoa Joensuun Penttilänrannan Kotisatamaan, 25 asuntoa Jyväskylän Marmorisiin, 35 asuntoa Tampereen Atalan Metsäkeijuun ja 26 asuntoa Tampereen Raholan Ruhtinaaseen. Lisäksi aloitettiin 18 asunnon Hitas-kohde Helsingin Vallilassa. Katsauskauden aikana aloitettujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätökset 22 asunnon rakentamisesta Turkuun Telakkarantaan.

SRV myi katsauskauden aikana yhteensä 584 asuntoa (538). Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin katsauskauden aikana 268 asuntoa (337) ja sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 316 (201) asuntoa. Kauden lopussa kuluttajille myytävistä asunnoista rakenteilla oli 400 (605) asuntoa, joista 261 (400) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 128 (100). Kauden aikana valmistui 388 (337) omaperusteista asuntoa. Espoon Matinkylässä valmistui 75 asuntoa, Helsingissä 71 asuntoa, Keravalla 76 asuntoa, Lahdessa 29 asuntoa, Kaarinassa 24 asuntoa, Jyväskylässä 25 asuntoa ja Pirkanmaalla 88 asuntoa.

Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2013 aikana valmistuu 539 omaperusteista RS-järjestelmän piirissä olevaa asuntoa, joista neljännen vuosineljänneksen aikana valmistuu 151 asuntoa.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-9/ 2013	1-9/ 2012	muutos, kpl	7-9/ 2013	7-9/ 2012	1-12/ 2012
Asuntomyynti yhteensä	584	538	46	183	170	745
- omaperusteinen tuotanto	268	337	-69	69	85	477
- sijoittajamyynti <sup>2)</sup>	316	201	115	114	85	268
Omaperusteinen tuotanto						
- asuntoaloitukset	202	320	-118	25	125	415
- valmistuneet	388	337	51	175	116	451
- valmiit myymättömät <sup>1)</sup>	128	100	28			99
Rakenteilla yhteensä <sup>1)</sup>	1 398	2 126	-728			1 849
- urakat <sup>1)</sup>	550	1 212	-662			969
- sijoittajamynti tuotanto <sup>1) 2)</sup>	448	309	139			294
- omaperusteinen tuotanto <sup>1)</sup>	400	605	-205			586
- myydyt kohteet <sup>1)</sup>	139	205	-66			230
- myymättömät kohteet <sup>1)</sup>	261	400	-139			356

1) kauden lopussa 2) sijoittajamynti neuvottelu-urakoina

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 276,6 milj. euroa (364,2 Me 9/2012). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 119 milj. euroa (153 Me) ja sen osuus tilauskannasta oli 43 % (42 %). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 150 milj. euroa (205 Me). Valmis myymätön tilauskanta oli 40 milj. euroa (26 Me). Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 87 milj. euroa (133 Me).

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	30.9.13	30.9.12	muutos, meur	31.12.12
Urakat ja neuvottelu-urakat	119	153	-34	129
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	31	52	-21	59
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	87	133	-47	119
Valmis, myymätön omaperusteinen	40	26	14	28
Asuntorakentaminen yhteensä	277	364	-88	336

#### Kotimaan liiketoiminnan kehittäminen

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

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

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



Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-9/2013	1-9/2012	muutos, meur	muutos, %	7-9/2013	7-9/2012	1-12/2012
Liikevaihto	89,0	55,1	33,9	61,6	15,1	16,1	73,1
Liikevoitto	11,7	-5,6	17,3		0,2	-1,1	-3,2
Liikevoitto, %	13,1	-10,2			1,1	-7,0	-4,4
Tilaukanta	183,7	70,9	112,8	159,2			53,4

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 89,0 milj. euroa (55,1 Me) ja sen osuus oli 18 prosenttia konsernin liikevaihdosta (12 %). Liikevoitto oli 11,7 milj. euroa (-5,6 Me). Liikevaihdosta valtaosa muodostui SRV:n 50 prosenttisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta ja Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myynnistä. Liikevoiton paranemiseen vaikuttivat toiminta-asteen kasvu, kauppakeskushankkeen osuuden myynti ja toteutetut kustannussäästötoimenpiteet. Liikevoittoa kasvatti kesäkuussa lisäksi 8,3 milj. euron Okhta Mall -kauppakeskushankkeen omistuksen käyvän arvon muutos, kun määräysvallan menettämisen yhteydessä SRV:n jäljelle jäävä sijoitus arvostettiin kesäkuussa tehdyn enemmistökaupan mukaiseen käypään arvoon. SRV:n osakkuusyhtiön omistusosuutta vastaava osuus rakentamisen katteesta eliminoidaan liikevoitosta. Vertailukauden liikevoittoa laski SRV:n Pietarin Septem City -korttelissa tammikuussa 2012 tuhoutuneesta varastorakennuksesta kirjattu 1,1 milj. euron kertapoisto. Tilaukanta oli 183,7 milj. euroa (70,9 Me). Tilaukanta kasvatti kesäkuussa allekirjoitetut yhteensä yli 160 milj. euron arvoiset Okhta Mall -kauppakeskuksen toteutukseen liittyvät projektinjohtourakkasopimukset.

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 15,1 milj. euroa (16,1 Me 7-9/2012) ja liikevoitto 0,2 milj. euroa (-1,1 Me). Liikevaihdon määrään vaikutti Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen valmistuminen elokuussa. Liikevoiton paranemiseen vaikutti toiminta-asteen kasvu ja toteutetut kustannussäästötoimenpiteet.

## Venäjä

SRV:n on kehittänyt usean vuoden ajan Pietarin Okhtan alueella Septem City -suurprojektiaan, joka käsittää yhteensä 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi yli 400 000 m<sup>2</sup> kokonaisuus, muun muassa kauppakeskus, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Projektin ensimmäinen vaiheen Okhta Mall -kauppakeskuksen, toteutus käynnistyi, kun SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistama Russia Invest -sijoitusyhtiö teki hankkeesta investointipäätöksen. Kesäkuussa allekirjoitetuilla sopimuksilla Russia Invest osti SRV:ltä 55 prosentin osuuden 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. Omistusosuuden myynnin ja projektinjohtosopimusten kassavirrat kattavat määrältään hankkeeseen sitoutuvan pääoman. SRV omistaa edelleen sataprosenttisesti Septem 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. Alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu jo yli 25 prosenttia vuokrattavasta pinta-alasta. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 33 miljoonaa euroa. Kauppakeskusinvestoinnin kokonaisarvo on noin 250 miljoonaa euroa. Hankkeen 160 miljoonan euron lainarahoituksesta on olemassa aiesopimus venäläisen pankin kanssa ja tavoitteena on allekirjoittaa lopullinen lainasopimus vuoden loppuun mennessä.

SRV allekirjoitti kesäkuussa yhteensä yli 160 milj. euron arvoiset projektinjohtourakkasopimukset Okhta Mall -kauppakeskuksen kehittämistä, suunnittelusta, vuokrauksesta, markkinoinnista ja rakentamisesta kauppakeskuksen omistavan projektiyhtiön kanssa. Lopullinen rakennuslupa kohteelle saatiin elokuussa ja rakentaminen on aloitettu.

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

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama Pearl Plaza -kauppakeskushanke avattiin yleisölle 24.8.2013. Avajaispäivän yli 30 000 kävijämäärä ylitti selvästi odotukset. 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 ja Seppälä. Pearl Plaza on myös ensimmäinen SRV:n kauppakeskusoperointikohte 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, kehittämistä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti. SRV:n projektinjohtourakoiden yhteenlaskettu arvo kohteessa oli yli 120 milj. euroa. Tiloista on vuokrattu yli 90 prosenttia ja käynnissä olevien viime vaiheen vuokraneuvottelujen toteutuessa kaikki tilat on varattu. Kauppakeskuksen vuosivuokratulojen tavoitetaso on noin 18 milj. euroa.

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

Kauden aikana jatkettiin VTBC-Ashmore Real Estate Partners I -rahaston Moskovan alueella sijaitsevien sijoituskohteiden tutkimista. Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotellikohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa. SRV:n osuus rahaston ensimmäisen vaiheen sijoitussitoumuksista on 20 milj. euroa. Rahaston muut sijoittajat ovat VTB Capital, Ashmore Group Plc ("Ashmore") yhdessä hallitsemiensa rahastojen kanssa sekä eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. VTB Capital ja Ashmore toimivat rahaston General Partner -yhtiön osakkaina ja rahaston varainhoitajina tehtävänään muun muassa sijoituskohteiden identifiointi ja rahoituksen järjestäminen hankkeisiin. SRV toimii rahastossa sekä

sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana. Rahaston ensimmäinen sijoitus tehtiin syyskuussa 2011, kun rahasto hankki omistukseensa toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta.

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin nykyiset toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Vuoden 2013 vuokratulojen arvioidaan olevan noin 4,2 milj. euroa. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella ja vastasi kohteen rakentamisesta projektinjohtourakoitsijana. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä tavoitteena myydä kohde sijoittajille vuoden 2014 aikana.

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

Moskovan alueella olevan Mitishin kauppakeskushankkeen uusi kaupallinen konseptisuunnitelma on saatu valmiiksi ja noin 50 %:iin tiloista on allekirjoitettu varaussopimukset. Tämän arvioidaan nopeuttavan myös rahoitusneuvotteluiden edistymistä. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistö-sijoitusyhtiö Vicus 75 prosentin osuudella. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,5 milj. euroa. Parhailaan käydään neuvotteluja kohteen sijoittaja- ja pankkirahoituksen järjestämisestä ja kohteen maanrakennustyöt on käynnistetty.

Viipurin Papulan asuntokohteesta myytiin kauden aikana 12 asuntoa (17 1-9/2012). Kauden lopussa oli myymättä 11 valmista asuntoa (23). Kahden seuraavan talon yhteensä 111 asunnon rakentamisesta on tehty aloituspäätös. Rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi keväällä 2014.

## Viro

SRV:n VAASAN-konsernin virolaiselle tytäryhtiölle rakentama uusi leipomorakennus valmistui huhtikuussa 2013. Virossa oli kauden lopussa myymättä 1 asunto (11).

Muut toiminnot, (milj. eur)	1-9/ 2013	1-9/ 2012	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2013	7-9/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihto	9,2	11,0	-1,8	-16,4	2,9	3,6	14,4
Liikevoitto	-3,3	-3,0	-0,3		-0,6	-1,1	-4,7

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli 9,2 milj. euroa (11,0 Me) ja liikevoitto -3,3 milj. euroa (-3,0 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kehitykseen vaikutti toimintavolyymien lasku. Katsauskaudella kirjattiin SRV:n hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 1,6 milj. euroa (2,0 Me). Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 2,9 milj. euroa (3,6 Me 7-9/2012) ja liikevoitto -0,6 milj. euroa (-1,1 Me). Hankkeiden kehityskustannuksia kirjattiin kolmannen vuosineljänneksen aikana kuluksi 0,5 milj. euroa (0,6 M€).

## Konsernin hankekehitys

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

SRV:n, Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman ja SATOn yhteinen Espoon Niittykummun kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 24.4.2013 metroaseman alueen asemakaavaehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle ja Espoon kaupunginhallitus päätti lokakuussa esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavaehdotuksen hyväksymistä sekä Niittykummun metroaseman rakentamispäätöksen tekemistä. Asemakaavan muutos tulee kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi loppuvuoden 2013 aikana. Tavoitteena on käynnistää Metrokeskuksen rakentaminen vuoden 2014 aikana.

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

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

#### Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli 50,6 milj. euroa (-33,5 Me 1-9/2012). Rahavirran paranemiseen 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 428,6 milj. euroa (407,8 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 157,5 milj. euroa (174,7 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 466,9 milj. euroa (490,3 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 148 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 19 milj. euroa, toistaiseksi voimassaolevien tililiimiittien ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien sekä luottojen määrä 129 milj. euroa. SRV:n lainojen taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan rahoittajille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustavana tunnuslukuna. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 40,4 % (30.9.2013).

Katsauskauden aikana saatiin päätökseen taloudellinen lopputulos neljän aikaisemmin valmistuneen projektin osalta, joista SRV:llä oli vuoden 2012 päättyessä 25,4 milj. euron erääntyneet saatavat. Näiden pääosin lisä- ja muutostöitä koskeneiden erimielisyyksien päättyminen paransi konsernin likviditeettiä ja konsernin yli 360 päivää erääntyneiden myyntisaamisten määrä oli 3,2 milj. euroa (24,3 Me 31.12.2012).

Rakenteilla oleviin ja valmiisiin kotimaan omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa 203,0 milj. euroa, josta Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen sitoutunut osuus on noin 39 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen (pl. Kalasataman keskus) sitoutuu vielä 36 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 42 milj. euroa. Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 3,9 milj. euroa, josta 0,1 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 2,1 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 1,7 milj. euroa Etmian

toimistoprojektissa. SRV:n sijoitussitoumukset kasvoivat Okhta Mall -kauppakeskuksen toteutukseen liittyvien sopimusten johdosta 33,4 milj. euroon (15,0 Me).

Omavaraisuusaste oli 39,3 prosenttia (28,5 % 30.9.2012). Omavaraisuusasteen muutokseen vaikutti kannattavuuden parantuminen ja omanpääomanehtoisen lainan liikkeeseenlasku. Konsernin oma pääoma oli 220,8 milj. euroa (165,9 Me). Konsernin korolliset nettovelat olivat 227,1 milj. euroa (311,3 Me). Nettorahoituskulut olivat -2,6 milj. euroa (-3,9 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,4 prosenttia (1,8 %) ja oman pääoman tuotto 10,4 prosenttia (-0,4 %).

### Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 7,8 milj. euroa (1,9 Me) ja ne olivat lähinnä investointeja rahastohankkeisiin ja koneisiin ja laitteisiin.

### Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 30.9.2013	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	266 000	339 000	748 000	1 353 000
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	255 000	258 000	52 000	565 000

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

### SRV:n konsernirakenne

SRV on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamis- ja logistiikkakohteita. Yhtiö toimii Suomen lisäksi Venäjällä ja 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.

### Muutokset konsernirakenteessa

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

## Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 959 (1 000) henkilöä, joista toimihenkilöitä 708 (729). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 54 (55) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 946 (983) henkilöä, joista emoyhtiössä 54 (55). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 143 (179) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 42 (66) 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 varmistaa henkilöstön saatavuus, motivaatio, osaamisen ja johtamisen jatkuva kehittäminen. Vuoden 2013 aikana henkilöstön kehittämisen merkittävimmät panostukset on kohdistettu sopimustekniikkaan sekä lisä- ja muutostöiden hallintaa. Projekteista vastaaville henkilöille sekä työmaahenkilöstölle on suunniteltu oma sisäinen koulutusohjelma. Työturvallisuuskoulutuksen sisältö on uudistettu palvelemaan yhä paremmin konsernin esimiehiä ja toimihenkilöitä.

Henkilöstö segmenteittäin	30.9.2013	30.9.2012	Osuus konsernin henkilöstöstä 30.9.2013, %
Kotimaan liiketoiminta	710	697	75,1
Kansainvälinen liiketoiminta	151	188	15,9
Muut toiminnot	85	98	9,0
Konserni yhteensä	946	983	100,0

## Rakentamisen näkymät

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

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

Liike- ja toimistokiinteistömarkkinat ovat säilyneet hiljaisina. Sekä vähentynyt kysyntä että kasvanut tarjonta alentavat pääkaupunkiseudun toimistojen käyttöasteita. Nykyaikaisille ja hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseville tiloille on kuitenkin tarvetta. Liike- ja toimistorakennusten aloitusten ennustetaan vuonna 2013 laskevan edellisvuodesta.

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

Venäjän talouskasvu hidastui huomattavasti viime vuoden jälkipuoliskolla. Yksityinen kulutus on ollut talouden vetäjänä, mutta investoinnit ovat olleet vähäisiä. BKT:n kasvuennusteen vuodelle 2013 arvioidaan olevan noin 2 prosenttia. Viron talouden ennustetaan kasvavan tänä vuonna noin 2 prosenttia kotimaisen kysynnän toimiessa sen moottorina.

### 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. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja yleisen taloudellisen tilanteen epävarmuus sekä rahoituksen saannin vaikeus pitää kiinteistökauppojen määrää alhaalla ja viivästyttää erityisesti suurten hankkeiden aloituksia. Kiinteistöinvestointien kysyntä on säilynyt heikkona.

Pankkisääntely on edelleen kiristymässä ja vaikuttaa pankkirahoituksen saatavuuteen, laina-aikojen pituuteen sekä lainamarginaalien tasoon. Huolimatta hyvin matalalla tasolla olevista koroista rahoituskustannukset kasvavat lainamarginaalien noustessa. Kansainvälisen rahoituskriisin kärjistyminen voi edelleen kasvattaa rahoituksen kustannusta ja heikentää sen saatavuutta. Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa asiakassaatavien määrää ja kiristää SRV:n likviditeettiä.

Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta ja luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden luovutusten aikataulu voi vaikuttaa oleellisesti sekä tilikauden että vuosineljännesten liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. Hankkeiden myyntiin vaikuttaa 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 kohtuullisella tasolla Suomessa, mutta talouden epävarmuus ja verotukseen jo tehdyt ja suunnitellut kiristykset ovat heikentäneet asuntomyynnin näkymiä ja volyyymiä. Asuntoyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta suoritettava varainsiirtoveroprosentti nousi 1.3.2013 alkaen 2,0 prosenttiin ja vero laajeni koskemaan myös osakkeiden yhtiölainaosuutta. Pankkien asunnonostajille myöntämien asuntolainojen ja asuntotuotannon yhtiölainojen korkomarginaalit ovat nousseet voimakkaasti viimeisen vuoden aikana. Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen, rahoituksen saatavuus ja korkotason voimakas nousu.

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

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrättyssä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty varaukset, jotka voivat osoittautua riittämättömiksi. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaa vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. SRV:llä oli 30.9.2013 neljästä valmistuneesta kohteesta 8,1 milj. euroa saamia (alv 0%) (19,1 Me 31.12.2012 seitsemästä kohteesta), joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisä- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV on aloittanut osassa oikeudenkäynnit, koska neuvottelut ovat päättyneet tuloksetta. SRV käynnisti kesäkuussa Auroratalo Oy:ta ja HDL-Talot Oy:ta vastaan oikeusprosessin, joka liittyy rakennuskustannusten maksuvelvollisuuteen Auroratalon rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakassa. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on noin 4,4 miljoonaa euroa. 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 hankintamenoon. 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-, pääomanrakenne- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2012 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamäärisiin 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 liitettyillä ratkaisulla kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa), joka erääntyy joulukuussa 2015. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan pankeille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna.



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 2012 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

#### Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3 676 846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3 676 846 osaketta, joka on 10 % kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 1 000 000 yhtiön osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin, vastikkeetta tai enintään hintaan 4,45 euroa osakkeelta, kuitenkin enintään yhteensä 3 676 846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien ja ne kumoavat 14.3.2012 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen 9 § seuraavasti: Kutsu yhtiökokoukseen on julkaistava aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön internetsivuilla. Yhtiökokouskutsu on kuitenkin julkaistava vähintään yhdeksän päivää ennen osakeyhtiölain mukaista yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Hallitus voi lisäksi päättää yhtiökokouskutsun tai

yhtiökokouskutsua koskevan ilmoituksen julkaisemisesta yhdessä tai useammassa sanomalehdessä edellä mainitussa määräajassa.

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

### Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 30.9.2013 yhteensä 6 605 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 4,41 euroa (3,26 eur 31.12.2012, muutos 35,2 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,72 euroa ja alin 2,95 euroa. SRV:n osakekohtainen omapääoma oli katsauskauden lopussa 4,98 euroa (4,58 eur 30.9.2012). Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 18,3 % ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit -toimialaluokkaindeksin 10,0 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 156,5 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 2,8 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 10,1 milj. euroa. SRV hankki yhteensä 552 833 omaa osaketta Nordean kanssa tehdyn Total Return Swap - johdannais sopimuksen erääntyessä 13.5.2013. Osakekohtainen kokonaishankintahinta oli 5.1.2010 tehdyn sopimuksen mukainen 4,45 euroa. Raportoitujen omien osakkeiden määrä ei kasvanut, koska em. osakkeet oli huomioitu yhtiön hallussa olevina omina osakkeina johdannais sopimuksen voimassaolon aikana. SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 1 273 539 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 30.10.2013 konsernin hallussa oli 1 273 539 osaketta (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

### Taloudelliset tavoitteet

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

- SRV keskittyy strategiajaksolla kasvun sijasta kannattavuuden parantamiseen
- Kansainvälisen liiketoiminnan osuus nousee yli 20 prosenttiin konsernin liikevaihdosta
- Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia
- Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 % vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden

Asetetut tavoitteet edellyttävät omaperusteisten hankkeiden merkittävää lisäämistä.

### Aikaisemmat näkymät vuodelle 2013

13.2.2013; Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasoa (641,6 M€) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan edellisen vuoden tasoa korkeampi (2,8 M€), vaikka suunnitellut toimistokiinteistömyynnit eivät ajoittuisikaan tälle vuodelle.

1.8.2013; Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan ylittävän 700 milj. euroa ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan vähintään noin 20 milj. euroa.

### Näkymät vuodelle 2013

SRV muuttaa vuoden 2013 näkymän liikevaihdon osalta ja toistaa vuoden 2013 näkymän tuloksen ennen veroja osalta. SRV arvioi sekä kotimaan että kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdon ylittävän edellisen vuoden tason ja viimeisen vuosineljänneksen liikevaihdon kasvun hidastuvan kotimaan asuntomyynnin tasoon liittyvien epävarmuuksien takia. Lisäksi SRV arvioi, että Moskovassa sijaitsevan Etmia II -toimistokiinteistön ja Espoossa sijaitsevan Derby Business Parkin myynnit eivät toteudu vuoden 2013 aikana.

Liikevaihdon ja tuloksen vuosineljännesvaihteluun ja kehitykseen vuonna 2013 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, toiminnan hankekehitysluonne sekä suunniteltujen kohdemyyntien toteutuminen. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2013 aikana valmistuu 539 omaperusteista asuntoa. Rahoitusmarkkinoiden yleinen epävarmuus on heijastunut kielteisesti myös kiinteistösijoitusmarkkinoihin.

Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan noin 700 milj. euroa (641,6 Me 1-12/2012) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan vähintään noin 20 milj. euroa (2,8 Me 1-12/2012).

Espoo 31.10.2013

Hallitus

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

Lisätietoja:

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

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

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

## Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

		1-9/ 2013	1-9/ 2012	7-9/ 2013	7-9/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihto	milj. euroa	507,8	466,2	170,0	155,8	641,6
Liikevoitto	milj. euroa	21,8	4,5	6,9	-0,4	6,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	4,3	1,0	4,0	-0,2	1,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	19,2	0,6	5,2	-2,1	2,8
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	3,8	0,1	3,0	-1,4	0,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	16,8	-0,5	3,4	-1,6	0,8
Oman pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	10,4	-0,4			0,5
Sijoitetun pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	6,4	1,8			2,2
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	466,9	490,3			513,3
Omavaraisuusaste	%	39,3	28,5			34,7
Korollinen nettovelka	milj. euroa	227,1	311,3			267,9
Velkaantumisaste	%	102,8	187,7			126,2
Tilaukanta	milj. euroa	911,5	747,1			827,8
Uudet sopimukset	milj. euroa	532,4	346,5			594,5
Henkilöstö keskimäärin		959	1 000			989
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	7,8	1,9	4,8	0,8	3,7
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,5	0,4	2,8	0,5	0,6
Osakekohtainen tulos	euroa	0,38	-0,01	0,06	-0,04	0,02
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	0,38	-0,01	0,06	-0,04	0,02
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,95	4,58	-	-	4,62
Osakekohtainen osinko	euroa	0,06	0,12	-	-	0,06
Osinko tuloksesta	%	15,8	-1 200,0	-	-	300,0
Efektiiivinen osinkotuotto	%	1,4	3,5	-	-	1,8
Hinta/voitto -suhde		11,6	-344,0	-	-	163,0
Osakkeen kurssikehitys				-	-	
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,41	3,44	-	-	3,26
Keskikurssi	euroa	3,67	3,91	-	-	3,76
Alin kurssi	euroa	2,95	3,16	-	-	3,00
Ylin kurssi	euroa	4,72	4,89	-	-	4,89
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	156,5	122,1	-	-	115,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	2 761	2 367	-	-	2 937
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	7,8	6,7	-	-	8,3
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000	35 495	35 499	-	-	35 499
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	1 000	35 571	35 499	-	-	35 532

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

## Tunnuslukujen laskentakaavat:

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

## SRV Yhtiöt Oyj osavuositarkastus 1.1. - 30.9.2013: taulukko-osa

## LIITTEET

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

## 1. Osavuositarkastus 1.1. - 30.9.2013

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

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

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettava 1.1.2013 alkavalla katsauskaudella tai sen jälkeen. Näillä standardeilla, muutoksilla ja tulkinnoilla ei ole nykyisen tiedon valossa vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan. Niillä on jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin:

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

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	1-9/ 2013	1-9/ 2012	muutos, milj eur	muutos, %	7-9/ 2013	7-9/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihto	507,8	466,2	41,6	8,9	170,0	155,8	641,6
Liiketoiminnan muut tuotot	2,7	2,7	0,0	1,4	0,7	1,0	4,6
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	20,0	43,5	-23,5	-54,1	-8,3	18,9	61,6
Aineiden ja palveluiden käyttö	-449,6	-447,0	-2,5	0,6	-137,9	-157,6	-617,7
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-47,2	-46,7	-0,5	1,0	-14,7	-14,0	-63,2
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-1,0	-0,1	-0,9	809,8	0,0	-0,1	-0,7
Poistot ja arvonalentumiset	-2,2	-3,3	1,1	-34,2	-0,8	-0,8	-4,5
Liiketoiminnan muut kulut	-8,8	-10,7	1,9	-18,1	-2,2	-3,6	-14,8
Liikevoitto	21,8	4,5	17,3	385,8	6,9	-0,4	6,9
Rahoitustuotot	2,2	2,6	-0,4	-15,0	0,2	1,0	4,0
Rahoituskulut	-4,8	-6,4	1,6	-25,6	-1,9	-2,7	-8,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2,6	-3,9	1,3	-32,7	-1,7	-1,8	-4,1
Voitto ennen veroja	19,2	0,6	18,6	2960,8	5,2	-2,1	2,8
Tuloverot	-2,4	-1,1	-1,3	115,9	-1,7	0,5	-1,9
Katsauskauden voitto	16,8	-0,5	17,3	-3657,7	3,5	-1,6	0,9
Jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille	16,8	-0,5			3,4	-1,6	0,8
josta oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osuus	3,2	0,0			1,1	0,0	0,0
josta osakkeenomistajille kuuluva osuus	13,6	-0,5			2,4	-1,6	0,8
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0			0,0	0,0	0,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	0,38	-0,01			0,06	-0,04	0,02
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	0,38	-0,01			0,06	-0,04	0,02
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)			1-9/ 2013	1-9/ 2012	7-9/ 2013	7-9/ 2012	1-12/ 2012
Katsauskauden voitto			16,8	-0,5	3,5	-1,6	0,9
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:							
Muuntoerot			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos			16,8	-0,4	3,5	-1,6	1,0
Jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille			16,8	-0,5	3,4	-1,6	0,9
Määräysvallattomille omistajille			0,0	0,0	0,0	0,0	0,1

Konsernin tase (milj. euroa)	30.9.13	30.9.12	muutos, %	31.12.12
<b>VARAT</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	13,0	13,4	-3,1	13,7
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,7	0,6	27,2	0,6
Muut rahoitusvarat	16,9	10,9	54,4	10,9
Saamiset	5,3	12,2	-56,9	1,4
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	23,8	13,2	80,9	11,9
Laskennalliset verosaamiset	6,2	5,6	10,1	8,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	67,6	57,7	17,2	48,4
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	428,6	407,8	5,1	431,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	104,1	110,5	-5,8	127,1
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,1	31,6	-96,5	31,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,0	5,1	-61,1	4,0
Rahavarat	19,0	13,2	44,6	33,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä	554,8	568,1	-2,3	626,9
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>622,4</b>	<b>625,8</b>	<b>-0,5</b>	<b>675,4</b>

Konsernin tase (milj. euroa)	30.9.13	30.9.12	muutos, %	31.12.12
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,2	92,2	0,0	92,2
Muuntoerot	0,0	0,0	-13,7	0,0
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0		0,0
Kertyneet voittovarot	80,3	67,2	19,6	68,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	175,6	162,4	8,1	164,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,6	3,5	-82,3	3,5
Oman pääoman ehtoinen laina	44,6	0,0		44,6
Oma pääoma yhteensä	220,8	165,9	33,1	212,3
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	1,7	1,5	15,0	4,1
Varaukset	4,8	5,6	-15,1	6,3
Korolliset velat	114,7	155,4	-26,2	118,5
Muut velat	0,1	0,0	37,2	0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	121,2	162,5	-25,4	129,0
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	143,9	123,8	16,2	147,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,2	1,4	56,0	0,3
Varaukset	2,9	3,1	-3,9	3,7
Korolliset velat	131,4	169,1	-22,3	182,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä	280,4	297,4	-5,7	334,1
Velat yhteensä	401,6	459,9	-12,7	463,1
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>622,4</b>	<b>625,8</b>	<b>-0,5</b>	<b>675,4</b>



Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-9/2013	1-9/2012	1-12/2012
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Tilikauden voitto	16,8	-0,5	0,8
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	2,2	3,3	4,4
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-11,3	-3,5	0,4
Rahoitustuotot ja -kulut	2,6	3,9	4,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,1
Verot	2,4	1,1	1,9
Oikaisut yhteensä	-4,2	4,7	10,9
<b>Käyttöpääoman muutokset:</b>			
Lainasaamisten muutos	16,8	10,7	22,7
Myynti- ja muiden saamisten muutos	20,9	4,2	-14,2
Vaihto-omaisuuden muutos	9,2	-46,5	-68,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	-8,5	2,2	26,3
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	38,3	-29,3	-34,0
Maksetut korot	-5,3	-6,4	-8,0
Saadut korot	3,4	1,4	3,8
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut verot	1,5	-3,5	-6,7
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>50,6</b>	<b>-33,5</b>	<b>-33,2</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-1,6	-1,6	-3,2
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-0,1	-0,3
Investoinnit sijoituksiin	-6,0	-0,2	-0,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,2	0,2	0,4
Sijoitusten myynti	0,0	0,1	0,1
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-7,6</b>	<b>-1,7</b>	<b>-3,2</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Lainojen nostot	9,4	45,3	48,3
Lainojen takaisinmaksut	-72,6	-19,6	-23,1
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	44,6
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	-8,2	30,7	32,9
Luottolimiittien muutos	16,4	-16,3	-41,5
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	0,0	0,0	0,0
Maksetut osingot	-2,2	-4,3	-4,3
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-57,0</b>	<b>35,9</b>	<b>57,0</b>
Rahavarojen muutos	-14,0	0,7	20,6
Rahavarat tilikauden alussa	33,1	12,5	12,5
Rahavarat tilikauden lopussa	19,0	13,2	33,1

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2013

(milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräysvallattomien osuus	Oman pääoman ehtoinen laina	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutokset	Arvonmuutosrahasto	Kertyneet voitto-varat	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	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 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	-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
Oma pääoma 30.9.2013	3,1	92,2	0,0	0,0	80,4	175,6	0,6	44,6	220,8

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

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2012

(milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräysvallattomien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutokset	Arvonmuutosrahasto	Kertyneet voitto-varat	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2012	3,1	92,1	-0,1	0,0	71,1	166,2	3,5	169,7
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	0,0	-0,4
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3	-4,3	0,0	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,9	0,0	0,9
Omien osakkeiden hankinta	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
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 30.9.2012	3,1	92,2	-0,1	0,0	67,2	162,4	3,5	165,9

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2012

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

Vastuusitoumukset (milj. eur)	30.9.13	30.9.12	muutos, %	31.12.12
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset <sup>1)</sup>	236,2	363,2	-35,0	338,0
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0		0,0
Annetut investointisitoumukset	33,4	15,0	122,8	15,0
Tonttien ostositoumukset	135,4	120,3	12,6	120,5

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	9/2013		9/2012		12/2012	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,6	0,0	1,4	0,0	1,2
Johdannaissopimusten nimellisarvot						
		9/2013		9/2012		12/2012
Valuuttatermiinit		0,0		0,0		0,0
Koronvaihtosopimukset		30,0		30,0		30,0

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

## 2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	7-9/13	4-6/13	1-3/13	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Liikevaihto	170,0	179,4	158,4	175,4	155,8	169,7	140,7
Liikevoitto	6,9	13,7	1,2	2,4	-0,4	3,1	1,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-1,7	-0,4	-0,5	-0,2	-1,8	-0,6	-1,5
Voitto ennen veroja	5,2	13,3	0,7	2,2	-2,1	2,5	0,3
Tulouttamaton tilauskanta <sup>1)</sup>	911,5	959,2	726,7	827,8	747,1	746,3	760,7
Uudet sopimukset	107,9	384,5	40,0	248,0	138,5	142,5	65,5
Tulos/osake, eur	0,06	0,35	-0,03	0,03	-0,04	0,04	-0,01
Oma pääoma/osake, eur <sup>1)</sup>	4,95	4,86	4,50	4,62	4,58	4,61	4,56
Osakkeen päätöskurssi, eur <sup>1)</sup>	4,41	3,28	3,36	3,26	3,44	3,30	4,23
Omavaraisuusaste, % <sup>1)</sup>	39,3	35,2	34,3	34,7	28,5	29,7	31,9
Korollinen nettovelka <sup>1)</sup>	227,1	245,0	277,7	267,9	311,3	288,0	259,5
Velkaantumisaste, % <sup>1)</sup>	102,8	112,5	135,6	126,2	187,7	172,3	156,9
Liikevaihto (milj. eur)	7-9/13	4-6/13	1-3/13	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Kotimaan liiketoiminta	155,0	128,9	135,0	157,2	139,7	150,8	120,7
- toimitilarakentamisen osuus	88,1	74,6	67,5	83,5	78,9	80,9	61,9
- asuntorakentamisen osuus	66,9	54,3	67,5	73,7	60,7	69,9	58,7
Kansainvälinen liiketoiminta	15,1	50,4	23,5	18,1	16,1	18,9	20,1
Muut toiminnot	2,9	3,0	3,3	3,4	3,6	3,7	3,7
Eliminoinnit	-2,9	-3,0	-3,4	-3,3	-3,6	-3,7	-3,7
Konserni yhteensä	170,0	179,4	158,4	175,4	155,8	169,7	140,7

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

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

Tilaukanta (milj. euroa)	30.9.13	30.6.13	31.3.13	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12
Kotimaan liiketoiminta	727,8	771,6	686,9	774,4	676,2	661,7	658,3
- toimitilarakentamisen osuus	451,1	458,7	389,9	438,7	312,1	325,4	329,4
- asuntorakentamisen osuus	276,6	312,9	296,9	335,7	364,2	336,4	328,8
Kansainvälinen liiketoiminta	183,7	187,6	39,8	53,4	70,9	84,5	102,4
Konserni yhteensä	911,5	959,2	726,7	827,8	747,1	746,3	760,7
- josta myyty osuus	704	746	532	610	517	551	570
- josta myymätön osuus	207	213	194	218	230	195	191

## Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa

(milj. euroa)	30.9.13	30.6.13	31.3.13	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12
Urakat ja neuvottelu-urakat	119	121	120	129	153	155	153
Rakenteilla, myyty tuotanto	31	52	56	59	52	56	57
Rakenteilla myymätön tuotanto	87	117	99	119	133	103	92
Valmis myymätön tuotanto	40	24	21	28	26	21	27
Asuntorakentaminen yhteensä	277	313	297	336	364	336	329

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.9.13	30.6.13	31.3.13	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12
Kotimaan liiketoiminta	286,5	291,2	292,7	297,4	286,2	270,2	228,8
Kansainvälinen liiketoiminta	171,7	179,0	195,4	200,2	200,7	198,5	198,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	8,7	40,6	10,5	15,7	3,4	3,3	7,8
Konserni yhteensä	466,9	510,9	498,6	513,3	490,3	472,0	435,1

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	7-9/13	4-6/13	1-3/13	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Asuntomyynti yhteensä	183	178	223	207	170	235	133
- omaperusteinen tuotanto	69	64	135	140	85	154	98
- sijoittajamyynä <sup>2)</sup>	114	114	88	67	85	81	35
Omaperusteinen tuotanto							
- asuntoaloitukset	25	142	35	95	125	171	24
- valmistuneet	175	109	104	114	116	122	99
- valmiit myymättömät	128	89	75	99	100	85	102
Rakenteilla yhteensä <sup>1)</sup>	1 398	1 525	1 633	1 849	2 126	2 060	2 188
- urakat <sup>1)</sup>	550	560	795	969	1 212	1 240	1 425
- sijoittajamyynä <sup>1)2)</sup>	448	415	321	294	309	224	216
- omaperusteinen tuotanto <sup>1)</sup>	400	550	517	586	605	596	547
- josta myydyt <sup>1)</sup>	139	206	237	230	205	221	206
- josta myymättömät <sup>1)</sup>	261	344	280	356	400	375	341

1) kauden lopussa 2) sijoittajamyynä, neuvottelu-urakoina

## 3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	30.9.13	30.9.12	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.12
Kotimaan liiketoiminta	413,6	392,9	20,7	5,3	422,9
Kansainvälinen liiketoiminta	195,7	225,0	-29,3	-13,0	233,7
Muut toiminnot	309,1	280,0	29,1	10,4	311,8
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-296,0	-272,1	-23,9		-293,0
Konserni yhteensä	622,4	625,8	-3,3	-0,5	675,4

Velat (milj. eur)	30.9.13	30.9.12	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.12
Kotimaan liiketoiminta	353,6	334,3	19,3	5,8	370,4
Kansainvälinen liiketoiminta	192,3	231,2	-38,8	-16,8	235,2
Muut toiminnot	124,5	139,4	-14,9	-10,7	123,3
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-268,8	-245,0	-23,9		-265,8
Konserni yhteensä	401,6	459,9	-58,3	-12,7	463,1

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	30.9.13	30.9.12	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.12
Kotimaan liiketoiminta	286,5	286,2	0,2	0,1	297,4
Kansainvälinen liiketoiminta	171,7	200,7	-29,0	-14,5	200,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	8,7	3,4	5,3	158,7	15,7
Konserni yhteensä	466,9	490,3	-23,4	-4,8	513,3

Sijoitetun pääoman tuotto %	1-9/13	1-9/12	1-12/12
Kotimaan liiketoiminta <sup>1)</sup>	6,4	6,7	5,6
Kansainvälinen liiketoiminta <sup>1)</sup>	9,1	-2,7	-0,2
Konserni yhteensä <sup>1)</sup>	6,4	1,8	2,2

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	30.9.13	30.9.12	muutos, milj. eur	31.12.12
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	157,5	174,7	-17,2	175,0
Kotimaan liiketoiminta	89,0	75,3	13,6	74,6
Kansainvälinen liiketoiminta	68,5	99,4	-30,9	100,5
Keskeneräiset työt	109,2	141,1	-31,9	159,3
Kotimaan liiketoiminta	105,3	133,5	-28,3	150,9
Kansainvälinen liiketoiminta	4,0	7,5	-3,6	8,4
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	99,9	52,2	47,7	53,8
Kotimaan liiketoiminta	97,7	49,9	47,8	51,9
Kansainvälinen liiketoiminta	2,2	2,3	-0,1	1,8
Muu vaihto-omaisuus	62,0	39,8	22,1	43,1
Kotimaan liiketoiminta	7,9	7,8	0,1	7,2
Kansainvälinen liiketoiminta	54,1	32,0	22,1	35,8
Vaihto-omaisuus yhteensä	428,6	407,8	20,8	431,2
Kotimaan liiketoiminta	299,8	266,6	33,2	284,6
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	2,1	1,3	0,8	1,5
Kansainvälinen liiketoiminta	128,8	141,2	-12,5	146,6
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	52,1	29,1	23,0	34,3

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Lähipiiritapahtumat (milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
30.9.2013					
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
30.9.2012					
Johto ja hallitus	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	42,0	0,1	35,6	7,5
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,0	0,0	16,1	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,0	42,0	0,1	51,7	7,5
31.12.2012					
Johto ja hallitus	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	50,5	0,2	35,0	14,1
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,3	0,0	15,2	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,6	50,8	0,2	50,1	14,1