

LIKEVAIHTO KASVOI, KANNATTAVUUS VAATIMATON: SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2012

Katsauskausi 1.1.–30.9.2012 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 466,2 milj. euroa (405,5 1-9/2011), muutos + 15,0 %
- Liikevoitto oli 4,5 milj. euroa (0,9), muutos + 397,7 %
- Tulos ennen veroja oli 0,6 milj. euroa (-1,6)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 747,1 milj. euroa (862,3), muutos - 13,4 %
- Omavaraisuusaste oli 28,5 prosenttia (30,9 %)
- Tulos per osake oli -0,01 euroa (-0,07)

SRV pitää vuodelle 2012 näkymät ennallaan. Konsernin tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan voitollinen. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasolla (672,2 milj. euroa 1-12/2011).

Kolmas vuosineljännes 1.7.–30.9.2012 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 155,8 milj. euroa (136,3 7-9/2011)
- Liikevoitto oli -0,4 milj. euroa (0,2)
- Tulos ennen veroja oli -2,1 milj. euroa (-1,5)
- Tulos per osake oli -0,04 euroa (-0,06)

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

Toimitusjohtaja Jukka Hienonen tuloksesta:

Liikevaihdon 15 prosentin kasvu alkuvuonna on hedelmää parin viime vuoden onnistuneesta tilaushankinnasta, mutta kolmannen neljänneksen tulos oli meille selvä pettymys. Hyvin alkaneen kehityksen pilasivat muutamassa kiinteähintaisessa urakassa tehdyt kate-ennusteiden heikennykset. Toimialan näkymät loppuvuoden sekä ensi vuoden osalta kannustavat varovaisuuteen.

Vielä alkuvuonna konsernin kannattavuus parani selvästi edellisvuodesta, joskaan voittomarginaali ei ole lähelläkään ambitiotasoamme. Kotimaan liikevaihtomme kasvoi seitsemän prosenttia, mutta kasvusta huolimatta kannattavuus ei ole tyydyttävällä tasolla toiminnan painottuessa vielä matalakatteiseen urakointiin.

Kilpailu kiinteähintaisista urakoista on kiristynyt taloustilanteen myötä, mikä on heikentänyt niiden katetasoa. Olemme strategiamme mukaisesti keskittyneet aiempaa selkeämmin hankkeisiin, joissa pystymme parhaiten tuomaan osaamiseemme perustuvaa lisäarvoa asiakkaalle. Urakkatyyppien keskinäisen painopisteen muutos näkyy nykyisessä tilauskannassamme, ja uusien kiinteähintaisten urakoiden määrä on selvästi laskenut edelliseen vuoteen verrattuna.

Venäjään painottuvan kansainvälisen liiketoimintamme liikevaihto puolitoistakertaistui, mutta tappiotaso on pysynyt vakaana. Suhde johtuu liiketoiminnan painottumisesta hankekehitykseen, jolloin tuottojen kotiutus tehdään vasta kohteen myynnin toteutuessa.

Pearl Plaza -kauppakeskushankkeemme Pietarin lähistöllä on edennyt rohkaisevasti. Tilojen varausaste on jo yli 70 prosenttia vajaa vuosi ennen kauppakeskuksen avaamista. Olemme käynnistämässä myös Pietarin keskustan itäpuolelle sijoittuvaa Septem City -hankettamme.

Venäjän kiinteistömarkkinoiden elpyminen rahoituskriisin aiheuttamasta lamasta edesauttaa hankkeidemme käynnistymistä. Venäjän hankkeidemme rahoituskapasiteetin turvaamiseksi meillä on kaksi rahoituskumppanuuksjärjestelyä.

Asuntorakentaminen ja -kauppa ovat Suomessa pysyneet hyvällä tasolla. Alkuvuonna liikevaihto kasvoi yli kolmanneksella. Matala korkotaso ja kuluttajien luottamus omaan talouteensa ovat pitäneet asuntojen myynnin vakaana talousuutisten ajoittaisesta levottomuudesta huolimatta.

Tavoitteemme on parantaa kannattavuuttamme lisäämällä omakehitteisten hankkeiden määrää ja vähentämällä kilpailu-urakoinnin osuutta. Uskon, että pystymme hyödyntämään SRV:n innovatiivisen hankekehityksen tarjoamia mahdollisuuksia heikentyvässä talousympäristössäkin.

Yleiskatsaus

SRV:n liikevaihdon kehitys jatkui myönteisesti katsauskauden aikana. Konsernin liikevaihto kasvoi 15,0 prosenttia 466,2 milj. euroon (405,5 1-9/2011) sekä kotimaan että kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdon kasvun myötä. Konsernin tilauskanta säilyi hyvällä tasolla ja oli 747,1 milj. euroa (862,3 30.9.2011).

Konsernin liikevoitto oli 4,5 milj. euroa (0,9 1-9/2011). Konsernin kannattavuuteen ovat vaikuttaneet tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista sekä toiminnan hankekehitysluonne. Liikevoiton tasoon vaikutti kotimaan liiketoiminnan myönteinen kehitys. Liikevoittoa laski kotimaan liiketoiminnassa kolmannella vuosineljänneksellä todettu kolmen kiinteähintaisen urakan yhteensä noin kolmen miljoonan euron suuruinen katearvioiden heikentäminen ja kansainvälisessä liiketoiminnassa tehty 1,1 milj. euron kertapoisto tammikuussa tulipalossa tuhoutuneesta varastorakennuksesta. Konsernin tulos ennen veroja oli 0,6 milj. euroa (-1,6 1-9/2011). Rahoituskulut kasvoivat vertailukaudesta, jonka rahoituseriä pienensivät korkojohdannaispöytäkirjojen kurssivoitot, valuuttakurssivoitot ja osakkuusyrittäjästä saadut rahoitustuotot.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 411,1 milj. euroa (383,4 1-9/2011) ja liikevoitto 13,1 milj. euroa (10,1). Kotimaan tilauskanta oli 676,2 milj. euroa (745,8 30.9.2011). Toiminnan painopistettä on siirretty omaperusteisen tuotannon ja neuvottelu-urakoiden lisäämiseen. Katsauskauden aikana allekirjotettujen uusien kiinteähintaisten urakoiden määrä on laskenut noin puoleen vertailukauden tasosta.

Kotimaan toimitilarakentamisen liikevaihto laski rakentamisen kannattavuuden kuitenkin parantuessa. Toiminnan kannattavuuteen on vaikuttanut tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista ja kannattavuuden parantamiseksi pyrkimyksenä on siirtää painotusta omaan hankekehitykseen. Toimitilarakentamisen tilauskanta laski 312,1 milj. euroon (371,5 30.9.2011).

Kotimaan asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi ja kannattavuus parani. Asuntojen kokonaisyhteensä säilyi hyvällä tasolla ja SRV myi yhteensä 538 asuntoa (551 1-9/2011), joista omaperusteisia asuntoja oli 337 (382) ja sijoittajille neuvottelu-urakoina myytyjä 201 (169). SRV on noussut toimialueillaan merkittäväksi vuokra-asunto- ja omistusasuntotuottajaksi. SRV:n rakenteilla olevan

asuntotuotannon määrä oli 2 126 asuntoa (2 504 30.9.2011). Rakenteilla olevista asunnoista on myyty 81 prosenttia ja 72 prosenttia tuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. SRV:llä on rakenteilla 605 omaperusteista asuntoa. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty päätökset 113 asunnon lisäaloituksista. Asuntorakentamisen tilauskanta oli 364,2 milj. euroa (374,2).

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 55,1 milj. euroon (21,4). Liikevaihdosta pääosa muodostui SRV:n 50 prosenttisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta. Liiketoiminnan hankekehitysluonteen takia toiminta säilyi tappiollisena. SRV pyrkii hyödyntämään Venäjän markkinan potentiaalia kehittämällä omaperusteisia kiinteistökehityshankkeita, joiden rahoituksen tukemiseksi SRV hyödyntää sekä Russia Invest -sijoitusyhtiön ja VTB:n ja Asmoren kiinteistörahaston sijoituspotentiaalia.

Konsernin kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 155,8 milj. euroa (136,3) ja liikevoitto oli -0,4 milj. euroa (0,2). Liikevaihdon kasvuun vaikutti sekä kotimaan että kansainvälisen liiketoiminnan volyymin kasvu. Liikevoiton laskuun vaikutti erityisesti kotimaan liiketoiminnan kolmen kiinteähintaisen urakan katearvioiden heikentäminen yhteensä noin kolmen miljoonalla eurolla.

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle Suomessa merkittävän mahdollisuuden toimintavolyymien kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden aikana. Useat SRV:n hankkeet ovat myös ”landmark”-hankkeita – innovatiivisia uusia ratkaisuja kestävä aluerakentamisen tarpeisiin. Tällaisia ovat muun muassa Keilaniemen Tornit -asuntohanke ja Niittykummun metroaseman ympäristön kehityshanke Espoossa sekä Kalasataman Keskus Helsingissä.

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2012	1-9/ 2011	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2012	7-9/ 2011	1-12/ 2011
Liikevaihto	466,2	405,5	60,7	15,0	155,8	136,3	672,2
Liikevoitto	4,5	0,9	3,6	397,7	-0,4	0,2	14,1
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-3,9	-2,5	-1,4		-1,8	-1,7	-3,3
Tulos ennen veroja	0,6	-1,6	2,2		-2,1	-1,5	10,8
Tulouttamaton tilauskanta	747,1	862,3	-115,2	-13,4			810,8
Uudet sopimukset	346,5	615,4	-268,9	-43,7	138,5	304,6	811,6
Liikevoitto, %	1,0	0,2			-0,2	0,2	2,1
Katsauskauden voitto, %	-0,1	-0,7			-1,0	-1,4	0,8
Omavaraisuusaste, %	28,5	30,9					31,0
Korollinen nettovelka	311,3	269,5					271,8
Velkaantumisaste, %	187,7	167,3					160,2
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	1,8	1,4					4,5
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾	-0,4	-2,4					3,3
Tulos per osake, eur	-0,01	-0,07			-0,04	-0,06	0,17
Omapääoma per osake, eur	4,58	4,44					4,68
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	35,5	34,9		1,8			35,0

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	1-9/ 2012	1-9/ 2011	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2012	7-9/ 2011	1-12/ 2011
Kotimaan liiketoiminta	411,1	383,4	27,7	7,2	139,7	128,3	632,3
Kansainvälinen liiketoiminta	55,1	21,4	33,6	156,8	16,1	7,8	39,0
Muut toiminnot	11,0	9,4	1,6	16,8	3,6	3,1	12,7
Eliminoinnit	-11,0	-8,8	-2,2		-3,6	-2,9	-11,8
Konserni yhteensä	466,2	405,5	60,7	15,0	155,8	136,3	672,2

Liikevoitto (milj. eur)	1-9/ 2012	1-9/ 2011	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2012	7-9/ 2011	1-12/ 2011
Kotimaan liiketoiminta	13,1	10,1	3,1	30,4	1,9	2,4	27,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-5,6	-5,7	0,1		-1,1	-1,4	-8,3
Muut toiminnot	-3,0	-3,5	0,4		-1,1	-0,8	-5,5
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	4,5	0,9	3,6	397,7	-0,4	0,2	14,1

Liikevoitto, (%)	1-9/2012	1-9/2011	7-9/2012	7-9/2011	1-12/2011
Kotimaan liiketoiminta	3,2	2,6	1,3	1,9	4,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-10,2	-26,6	-7,0	-18,1	-21,3
Konserni yhteensä	1,0	0,2	-0,2	0,2	2,1

Tilaukanta (milj. eur)	9/2012	9/2011	muutos, meur	muutos, %	12/2011
Kotimaan liiketoiminta	676,2	745,8	-69,5	-9,3	711,2
Kansainvälinen liiketoiminta	70,9	116,5	-45,6	-39,2	99,6
Konserni yhteensä	747,1	862,3	-115,2	-13,4	810,8
- josta myyty osuus	517	710	-192	-27,1	596
- josta myymätön osuus	230	153	77	50,6	215

Liiketoimintojen tuloskehitys

Kotimaan liiketoiminta (milj. eur)	1-9/ 2012	1-9/ 2011	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2012	7-9/ 2011	1-12/ 2011
Liikevaihto	411,1	383,4	27,7	7,2	139,7	128,3	632,3
- toimitilarakentamisen osuus	221,8	243,7	-21,9	-9,0	78,9	82,0	379,6
- asuntorakentamisen osuus	189,3	139,8	49,5	35,4	60,7	46,3	252,8
Liikevoitto	13,1	10,1	3,1	30,4	1,9	2,4	27,9
Liikevoitto, %	3,2	2,6			1,3	1,9	4,4
Tilaukanta	676,2	745,8	-69,5	-9,3			711,2
- toimitilarakentamisen osuus	312,1	371,5	-59,5	-16,0			362,2
- asuntorakentamisen osuus	364,2	374,2	-10,1	-2,7			349,0

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

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 411,1 milj. euroa (383,4 1-9/2011) ja sen osuus oli 88 prosenttia konsernin liikevaihdosta (95%). Liikevoitto oli 13,1 milj. euroa (10,1) ja liikevoittoprosentti oli 3,2 prosenttia (2,6%). Vertailukauden liikevoittoon vaikutti toimitilarakentamisen matala kannattavuustaso tilauskannan urakointipainotteisuuden ja katetason laskun sekä rakennuskustannusten nousun takia. Tilauskanta oli 676,2 milj. euroa (745,8 30.9.2011).

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 139,7 milj. euroa (128,3 7-9/2011) ja liikevoitto 1,9 milj. euroa (2,4). Matalaan liikevoittotasoon vaikuttivat erityisesti muutamissa urakkakohteissa tapahtuneet kate-ennusteiden heikennykset. Kolmannella vuosineljänneksellä myytiin kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 170 asuntoa (171).

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 221,8 milj. euroa (243,7 1-9/2011). Tilauskanta oli 312,1 milj. euroa (371,5 30.9.2011). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Katsauskauden aikana valmistuivat Helsingin yliopiston kiinteistöpalveluille projektijohtourakkana rakennettu Kaisa-talo, johon sijoittuu Helsingin yliopiston keskustakampuksen kirjasto. Vantaalla valmistui kaupungintalon saneeraus ja samassa yhteydessä rakennettu päiväkotikoti Pessi. Katsauskauden aikana valmistuivat myös Jyväskylän Tilapalvelut Oy:lle rakennettu sairaalakoulun uudisrakennus, Helsingin Yliopiston tilaama Viikin Laboratorion peruskorjaus, Lohjalla rakennettu Paavolan uusi silta, Hyvinkäällä rakennettu 35 000 neliötä sisältävä kauppakeskus Willa sekä Turussa VW-Center, Turun Starkki Skanssi ja TYKS:lle rakennettu lääkevarasto.

SRV:n omakehitteisistä toimitilahankkeista valmistuivat Vahinko-Tapiolalle rakennettu STC Tuupakan logistiikkakeskus, Espoon Juvankartanoon Pohjola Vakuutuksen omistukseen rakennettu S-market päivittäistavarakauppa sekä Nurmijärvellä Kansallisoopperalle rakennetut varastotilat. Pohjola Vakuutukselle rakennettavan STC Tahkotien rakennustyöt ovat edenneet suunnitellusta ja kohde valmistuu kuluvan vuoden viimeisen vuosineljänneksen aikana.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 129,5 milj. euron arvosta. Keskon kanssa allekirjoitettiin urakkasopimukset kauppakeskus Ruoholahden saneeraamisesta ja Espoossa kauppakeskus Merituulen saneerauksesta sekä laajentamisesta. Spondan kanssa allekirjoitettiin sopimus lisäurakasta Helsingin keskustassa sijaitsevan Kaivokadun tunnelin saneerauksen osalta. Oulun keskustassa saneerataan seurakuntatalo, Laukaalla terveyskeskus ja Espoossa laajennetaan Jorvin Sairaalan parkkihallia. Lisäksi AutoFenno Oy:lle rakennetaan toimitila Turussa.

Kolmannen vuosineljänneksen aikana allekirjoitettiin sopimus 27 kerroksisen yli 300 huoneen majoitustilat sisältävän tornihotellin rakentamisesta Tampereen keskusta Rautatieaseman viereen. Hankkeen rakennuttajana toimii vakuutusyhtiö Eläke-Fennia ja hotellin liiketoiminnasta vastaa SOK:n tytäryhtiö Sokotel Oy. Kolmannen vuosineljänneksen aikana sovittiin myös Stockmannin tilojen saneerauksesta Kauppakeskus Itiksessä Helsingissä. Urakka on jatkoa kauppakeskuksen muille saneeraustoille, jotka SRV aloitti syksyllä 2011.

Kaavavalituksen johdosta Kalasataman keskuksen rakentamistöitä Helsingin Sörnäisissä päätettiin sopeuttaa pääoman sitoutumisen jarruttamiseksi. Hankkeen suunnittelu ja kaupallistamiseen tähtäävät työt jatkuivat suunnitellusti. Espoossa Perkaalla SRV rakentaa omaperusteista toimitilahanketta, johon valmistuu vuosien 2012–2013 aikana kolme toimitaloa kokonaislaajuudeltaan 20 000 m². Kohteeseen rakennetaan Siemens Osakeyhtiön pääkonttoritilat

sekä SRV:n pääkonttori. Kohteen ensimmäinen vaihe valmistui elokuussa 2012 ja kaksi seuraavaa vaihetta valmistuvat loppukesällä 2013.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 189,3 milj. euroa (139,8 1-9/2011). Tilauskanta oli 364,2 milj. euroa (374,2 30.9.2011). SRV:llä oli katsauskauden päättyessä rakenteilla yhteensä 2 126 asuntoa (2 504). Näiden lisäksi SRV saneeraa 300 asuntoa Helsingissä. Rakenteilla olevasta tuotannosta 81 prosenttia oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Urakkakohteista valmistui katsauskauden aikana Helsingin Itäkeskukseen Tapiola-ryhmälle 309 asunnon vuokra-asuntokohde Vanhalinna. Pääkaupunkiseudulla valmistuivat lisäksi VVO:lle Helsingin Agrominkadun 66 asuntoa, Asokodeille Espoon Klariksientien 58 asuntoa, Espoonkruunulle Kauklahten palvelutalon yhteyteen 62 asuntoa sekä Tarveasunnoille Saunalahden 86 asuntoa. Pirkanmaalla Kangasalla ja Ylöjärvellä valmistui YH:lle yhteensä 73 asuntoa.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia asuntokohteiden rakentamisesta yhteensä 111,6 milj. euron arvosta. Näihin kohteisiin valmistuu yhteensä 564 asuntoa. Satolle rakennetaan Kalasatamaan 133 asunnon asuntokortteli, johon valmistuu sekä omistus- että vuokra-asuntoja. YH-Lännän kanssa solmittiin urakkasopimus 56 asunnon rakentamisesta Nokian Maununkadulle ja 42 asunnon rakentamisesta Tampereella Sorakuopankadulle. Lisäksi VVO:lle rakennetaan 58 kerrostaloasuntoa Espoon Suurpellossa.

Tarveasunnoille rakennetaan Espoon Vanttilassa 26 asuntoa ja Oulun Länsi-Toppilassa 35 asuntoa. Ouluun rakennettava kerrostalo on SRV:n ensimmäinen hanke uudelle Satamarannan asuinalueelle, jossa SRV:llä on hallinnassaan yhteensä noin 70 000 kerrosneliötä rakennusoikeutta. IceCapital:lle myytiin kolme SRV:n omille tonteille rakennettavaa hanketta, joihin valmistuu yhteensä 144 asuntoa. Kohteet sijaitsevat Vantaan Tikkurilassa ja Viertolassa sekä Helsingin Kannelmäessä. Helsingin Yliopiston kanssa allianssi-sopimusmuodon mukaisessa yhteistoiminnassa rakennetaan Helsingin Vuolukiventiellä asuntokohde, johon rakennetaan 26 uutta asuntoa ja saneerataan 300 asuntoa.

SRV aloitti katsauskauden aikana yhteensä 320 omaperusteisen ja kuluttajille RS-järjestelmän piirissä myytävän asunnon rakentamisen. Helsingin Etu-Töölöön rakennetaan 65 asunnon Emmy ja Vallilaan 51 asunnon Kesäheila. Espoon Matinkylään rakennetaan kauppakeskus Ison Omenan ja tulevan metroaseman välittömään läheisyyteen 60 asunnon Artesaani. Tampereella aloitettiin Pohtolassa 26 rivitaloasunnon Neitoperhonen ja Raholassa 26 asunnon kerrostalokohde Herttua. Lisäksi rakennetaan Pirkkalassa 39 asunnon Pirkkalan Pähkinäpolku, Lahdessa 29 asunnon Lahden Tyyne ja Kaarinassa 24 asunnon Kaarinan Kannel. Katsauskauden aikana aloitettujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätökset yhteensä 113 omaperusteisen asunnon rakentamisesta. Näistä 18 tullaan rakentamaan Helsinkiin, 35 Espooseen, 25 Jyväskylään ja 35 Ouluun.

Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin katsauskauden aikana 337 (382) asuntoa. Tämän lisäksi sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 201 (169) asuntoa. Kauden lopussa kuluttajille myytävistä asunnoista rakenteilla oli 605 (811) asuntoa, joista 400 (383) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 100 (43). Kauden aikana valmistui 337 (182) omaperusteista asuntoa. Pääkaupunkiseudulla valmistui 157 asuntoa, Pirkanmaalle 122 asuntoa, Saarijärvellä 26 asuntoa ja Kaarinassa 32 asuntoa. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2012 aikana valmistuu 451 omaperusteista asuntoa ja neljännnen vuosineljänneksen aikana 114 asuntoa.

Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa	1-9/ 2012	1-9/ 2011	muutos, kpl	7-9/ 2012	7-9/ 2011	1-12/ 2011
Omaperusteinen tuotanto						
Asuntoaloitukset	320	388	-68	125	61	579
Myydyt asunnot	337	382	-45	85	92	482
Valmistuneet	337	182	155	116	74	533
Valmiit myymättömät ¹⁾	100	43	57			90
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	2 126	2 504	-378			2 197
- neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾	1 521	1 693	-172			1 575
- omaperusteiset kohteet ¹⁾	605	811	-206			622
- myyty kohteet ¹⁾	205	428	-223			195
- myymättömät kohteet ¹⁾	400	383	17			427

1) kauden lopussa

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 364,2 milj. euroa (374,2 9/2011). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden osuus tilauskannasta oli 153 milj. euroa (164). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 205 milj. euroa (262). Valmis myymätön tilauskanta oli 26 milj. euroa (18). Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 133 milj. euroa (95).

Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	30.9.12	30.9.11	muutos, meur	31.12.11
Urakat ja neuvottelu-urakat	153	164	-11	160
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	52	98	-46	49
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	133	95	39	115
Valmis, myymätön omaperusteinen	26	18	8	26
Asuntorakentaminen yhteensä.	364	374	-10	349

SRV ja Stora Enso ovat järjestäneet yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailun Jätkäsaaren rakennettavan Wood Cityn suunnittelusta. Wood City:stä on tarkoitus rakentaa maailmanluokan kaupunkikortteli, jossa hyödynnetään uusinta suomalaista puurakentamisen teknologiaa. Kilpailuun tulleita ehdotuksia arvioidaan parhaillaan ja tulos ratkeaa vuoden 2012 aikana.

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 mahdollisimman hyvin.

SRV:n rakennuttama Derby Business Park on valittu vuoden parhaaksi suomalaiseksi tietomallinnuskohteeksi Tekla BIM Awards -mallikilpailussa. Tietomallinnusta on hyödynnetty erityisesti rakenne- ja elementtisuunnittelussa sekä työmaan tuotannonohjauksessa. Myös energiatehokkuuteen ja ympäristöasioihin on panostettu voimakkaasti. Derby Business Parkille on haettu Leed Gold -sertifiointia ja se on A-energialuokkaa. Kohteeseen rakennetaan kolme toimistorakennusta, jonka elokuussa valmistuneeseen ensimmäiseen vaiheeseen sijoittui SRV:n pääkonttori ja elokuussa 2013 valmistuvaan toiseen vaiheeseen sijoittuu mm. Siemens Osakeyhtiön ja pääkonttori. Tiloista on vuokrattu 77 prosenttia. SRV arvioi, että 100% vuokrattuna kohteen vuosivuokratulot ovat noin 4,1 milj. euroa.

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

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

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1-9/ 2012	1-9/ 2011	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2012	7-9/ 2011	1-12/ 2011
Liikevaihto	55,1	21,4	33,6	156,8	16,1	7,8	39,0
Liikevoitto	-5,6	-5,7	0,1		-1,1	-1,4	-8,3
Liikevoitto, %	-10,2	-26,6			-7,0	-18,1	-21,3
Tilaukanta	70,9	116,5	-45,6	-39,2			99,6

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

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 55,1 milj. euroa (21,4 1-9/2011) ja sen osuus oli 12 prosenttia konsernin liikevaihdosta (5%). Liikevaihdosta pääosa muodostui OOO Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta. Liikevoitto oli -5,6 milj. euroa (-5,7). Liikevaihdon kasvuun vaikutti toiminta-asteen kasvu. Liikevoittoa laski toiminnan hankekehitysluonne, kauppakeskushankkeen rakentamisen katteesta SRV:n omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi ja Pietarin Septem City -korttelissa tammikuussa tuhoutuneesta varastorakennuksesta kirjattu 1,1 milj. euron kertapoisto. Tilaukanta oli 70,9 milj. euroa (116,5 30.9.2011).

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 16,1 milj. euroa (7,8 7-9/2011) ja liikevoitto -1,1 milj. euroa (-1,4). Liikevaihdon kasvuun vaikutti toiminta-asteen nousu. Liikevoiton tasoon vaikuttaa toiminnan hankekehitysluonne ja kauppakeskushankkeen rakentamisen katteesta SRV:n omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi

Venäjä

SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin syyskuussa 2011 perustaman Russia Invest sijoitusyhtiön sijoituskohteiden tutkimista jatkettiin aktiivisesti kauden aikana Moskovassa ja Pietarissa. SRV vastaa Russia Investin hankkeiden kehittämisestä ja toimii sijoitusyhtiön hyväksymien hankkeiden projektijohtourakoitsijana. Osakkaat ovat sitoutuneet sijoittamaan yhteensä 95,5 milj. euroa, josta SRV:n osuus on 26 milj. euroa. Pääomat sitoutuvat, kun sijoituskohteet on identifioitu ja sijoituspäätökset on tehty. Kehityshankkeet rahoitetaan muilta osin hankekohtaisin pankkilainoin, jolloin kokonaisinvestointien määrä voi nousta noin 300 milj. euroon. Osapuolten tavoitteena on, että kehitetyistä hankkeista luovutaan noin 3 vuoden kuluessa kohteiden valmistumisesta.

SRV:n ja Shanghai Industrial Investment Companyn yhteisesti omistama OOO Pearl Plaza kauppakeskushankkeen rakentaminen on täydessä vauhdissa. Kohteen kokonaisinvestoinnin määrä on noin 140 milj. euroa. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja SRV on sijoittanut projektiin noin 20 milj. euroa. Omistajien sijoituksen lisäksi pankkirahoitus on varmistettu 95 milj. euron rahoitussopimuksella Kiinasta. Kohteen harjannostajaisia vietettiin syyskuussa, jolloin kohteessa pidettiin myös tulevien vuokralaisten kanssa lehdistötilaisuus. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohto-urakkasopimuksen mukaisesti. SRV urakoiden yhteenlaskettu arvo kohteessa ylittää 100 milj. euroa. Kohde sai rakennusluvan syyskuun lopussa 2011. Kauppakeskus valmistuu vuonna 2013. Ensimmäinen ankkurivuokralaissopimus allekirjoitettiin SOK:n kanssa 7 600 m² hypermarkettilojen vuokraamisesta Prismalle. Vuokrauskysyntä on ollut hyvä alleviivaten sekä Pietarin kauppakeskusmarkkinan vahvuutta että Pearl Plaza kauppakeskuksen alueellista vetovoimaa. Tiloista on jo vuokrattu 58 prosenttia ja parhaillaan käynnissä olevien viime vaiheen vuokraneuvottelujen toteutuessa jo noin 73 prosenttia tiloista on varattu. SRV arvioi, että 100 % vuokrattuna kauppakeskuksen vuosivuokratulojen kokonaismäärä nousee noin 18,4 milj. euroon.

Pietarissa SRV jatkoi Septem City -suurprojektin kehittämistä, joka käsittää 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen Ohtan alueella. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi yli 400 000 m² kokonaisuus, mm. kauppakeskus, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. Korttelissa oli tammikuussa tulipalo, jossa tuhoutui varastokäytössä ollut rakennus. Palolla ei ole vaikutusta kohteen kehittämiseen. Varastorakennus sijaitsee I vaiheen alueella ja rakennuksen purkutyöt saatiin päätökseen kesän aikana. Maa-alueisiin ja kohteen kehittämiskuluihin sitoutunut pääoma on 63,2 milj. euroa. SRV:n lisäsijoitusten määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 2,4 milj. euroa. SRV omistaa tällä hetkellä hankkeesta 87,5 prosenttia. Nykysuunnitelmien mukaan ensivaiheessa kohteeseen rakennetaan noin 140 000 m² kauppakeskus "Okhta Mall". SRV viimeistelee kohteen konseptisuunnitelmaa ja käy rahoitus- ja sijoittajaneuvotteluja rahoituksen varmistamiseksi. Kohteen investointibudjetin arvo on noin 250 milj. euroa ja rakentamisen tavoitellaan käynnistyvän ensi vuoden aikana. Kauppakeskuksen ankkurivuokralaisten hankinta on käynnistynyt ja tulevien vuokralaisten kiinnostus kohteeseen on ollut hyvä. Alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu jo yli 20 % vuokrattavasta pinta-alasta.

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

Moskovon ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin nykyiset toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Alkuvuoden aikana osa parkkitalosta muutettiin toimistotiloiksi ja myös kesän aikana valmistuneet lisätilat on vuokrattu kokonaisuudessa. 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 2012 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 rahoitus ei ole edennyt ja kohteen osalta tutkitaan parhaillaan vaihtoehtoisten konseptien toteuttamismahdollisuutta. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösiirtoyhtiö Vicus 75 prosentin osuudella. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,5 milj. euroa.

Moskovan Sheremetjevon lentokentällä Aeroport-hotellin saneeraustyöt saatiin päätökseen kauden aikana, samoin kuin myös Pietarissa Pulkovskajan hotellin ja Pribaltiskaya hotellin Aquaparkin saneeraus.

SRV:n Viipurin Papulan asuntokohteen toinen kerrostalo valmistui kauden aikana. Kauden aikana myytiin 17 asuntoa ja kauden lopussa valmiita asuntoja oli myymättä 23 asuntoa. Asuinnoista kaksi on varattuna.

Baltia

8.3.2012 allekirjoitettiin sopimus uuden leipomorakennuksen rakentamisesta VAASAN-konsernin virolaiselle tytäryhtiölle. Kohteen rakennustyöt käynnistyivät välittömästi ja tehdas valmistuu keväällä 2013. Urakan yhteydessä SRV on myynyt kohteen tontin VAASAN Baltic AS:lle. Rakennushankkeen arvo on runsas 10 miljoonaa euroa. Virossa oli myymättömiä asuntoja 11 (15). SRV päätti kesäkuussa vetäytyä Latvian kiinteistömarkkinoilta ja keskittyä Baltiassa jatkossa Viroon. Latvian tytäryhtiön toiminta on loppunut. Viron tytäryhtiöiden toimitusjohtajaksi nimitettiin DI Priit Sauk 1.7.2012 alkaen.

Muut toiminnot, (milj. eur)	1-9/ 2012	1-9/ 2011	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2012	7-9/ 2011	1-12/ 2011
Liikevaihto	11,0	9,4	1,6	16,8	3,6	3,1	12,7
Liikevoitto	-3,0	-3,5	0,4		-1,1	-0,8	-5,5

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 11,0 milj. euroa (9,4 1-9/2011) ja liikevoitto oli -3,0 milj. euroa (-3,5). Liikevaihdon myönteiseen kehitykseen vaikutti toimintavolyymin kasvu. Katsauskaudella kirjattiin SRV:n hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 2,0 milj euroa (3,4). Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 3,6 milj. euroa (3,1 7-9/2011) ja liikevoitto -1,1 milj. euroa (-0,8).

Konsernin hankekehitys

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on jatkanut SRV:n, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman ja SATO:n yhteistä Niittykummun metroaseman alueen suunnitteluvarausta 30.6.2014 saakka. Tavoitteena on saada hankkeen ensimmäisen vaiheen asemakaava kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiskäsittelyyn tammikuussa 2013.

SRV:n, SATO:n ja Ilmarisen yhteisyhtiö Kiinteistö Oy Perkkaantalo kehittää uutta asuinalueita Espoossa Perkkaalla. Asuinkerrosalaa on suunniteltu yhteisyhtiön omistamalle alueelle noin 102 000 kerrosneliömetriä. Tavoitteena on, että kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee hankkeen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista vuoden 2012 aikana. Rakentamisen on tarkoitus käynnistyä vuonna 2014.

SRV ja Orion kehittävät yhteistyössä asuinalueita Orionin omistamalle maa-alueelle Espoon Ylä-Mankkaalla. Hankkeen asemakaavaehdotuksen valmistelu on käynnissä ja se on tarkoitus saada kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn vuoden 2012 aikana. Hankkeen laajuus on noin 48 000 kerrosneliömetriä. Asuinrakentamisen on tarkoitus käynnistyä vuonna 2014.

Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Pressi Business Park ja Pressi Logistics –hankkeisiin liittyvän asemakaavan muutoksen, joka mahdollistaa hankkeiden joustavamman toteuttamisen ja parantaa alueen liikenneyhteyksiä. Pressi-hankkeet sijaitsevat SRV omistamalla maa-alueella Vantaankosken aseman tuntumassa uuden Kehäradan varressa. Hankkeiden laajuus on yhteensä 66 000 kerrosneliömetriä.

Rakennuttajavastuu Jätkäsaareen rakennettavan Airut-ekokorttelin toimitilojen osalta siirtyi Sitralta SRV:lle. Jo aiemmin SRV on ollut rakennuttajavastuussa kortteliin rakennettavien asuintalojen osalta yhdessä VVO:n kanssa. Airut-korttelin suunnittelussa pyritään minimoimaan hiilijalanjälki ja rakennusten energian kulutus kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli –33,5 milj. euroa (-54,3 1-9/2011). Konsernin vaihto-omaisuus oli 401,8 milj. euroa (389,0), josta maa-alueiden ja tonttiryhtöiden osuus oli 168,7 milj. euroa (199,2). Konsernin sijoitettu pääoma oli 490,3 milj. euroa (442,2).

SRV allekirjoitti kesäkuussa pitkäaikaisen sitovan 100 miljoonan euron suuruisen luottolimiittijärjestelyn pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa. Laina korvaa vuonna 2007 solmitun syndikoidun luottolimitin. Uusi lainajärjestely erääntyy 31.12.2015. Lainan ehdot vastaavat SRV:n muiden lainojen ehtoja ja taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan pankeille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 30,1 % (30.9.2012).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 102,3 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 13,2 milj. euroa, toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien määrä 89,1 milj. euroa.

SRV:n rakenteilla oleviin ja valmiisiin omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa 183,4 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen sitoutuu vielä 86 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 86 milj. euroa. Lisäksi Kalasataman keskuksen

infrarakentamiseen on sitoutunut noin 26 milj. euroa. Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 38,1 milj. euroa, josta 0,8 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 1,5 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 35,8 milj. euroa Etmian toimistoprojektissa.

Omavaraisuusaste oli 28,5 prosenttia (30,9 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti vaihto-omaisuuden kasvu. Konsernin oma pääoma oli 165,9 milj. euroa (161,1 30.9.2011). Konsernin korolliset nettovelat olivat 311,3 milj. euroa (269,5). Nettorahoituskulut olivat -3,9 milj. euroa (-2,5). Sijoitetun pääoman tuotto oli 1,8 prosenttia (1,4 %) ja oman pääoman tuotto -0,4 prosenttia (-2,4 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 1,9 milj. euroa (3,7) ja ne olivat lähinnä investointeja rahastohankkeisiin ja koneisiin ja laitteisiin.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 30.9.2012	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	270 000	310 000	825 000	1 405 000
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	678 000	320 000	152 000	1 150 000

* rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimuksiin perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyyymi 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:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Suomessa. Kotimaan liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamiseen. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä Venäjällä ja Baltiassa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 1000 (864) henkilöä, joista toimihenkilöitä 729 (624). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 55 (45) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 983 (914) henkilöä, joista emoyhtiössä 55 (44). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 179 (168) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 66 (51) kesätyöntekijää, työharjoittelijaa sekä opinnäytetyön tekijää.

SRV:n henkilöstöstrategian tavoitteena on varmistaa henkilöstön saatavuus, motivaatio, osaamisen ja johtamisen jatkuva kehittäminen. ”One SRV” –kehitysohjelman tavoitteena on panostaa alan parhaiden asiantuntijoiden kehittymiseen, sisäisen yhteistyön ja palkitsemisen kehittämiseen, sisäisen liikkuvuuden edistämiseen sekä SRV:n strategian toteuttamiseen. Tulevaisuuden rekrytointien tukemiseksi SRV lisäsi opiskelijoille tarjottuja kesätyö- ja työharjoittelupaikkoja ja jatkoi syksyllä 2011 alkanutta panostustaan rakennusalan oppilaitosyhteistyöhön erityisesti ammatti- ja tiedekorkeakoulutasolla. SRV tarjosi yhä useammalle rakennusalan opiskelijalle mahdollisuuden jatkaa kesän jälkeen joustavasti opiskelun ohessa osana SRV:n harjoitteluohjelmaa.

Henkilöstö segmentteittäin	30.9.2012	30.9.2011	Osuus konsernin henkilöstöstä 30.9.2012, %
Kotimaan liiketoiminta	697	654	70,9
Kansainvälinen liiketoiminta	188	178	19,1
Muut toiminnot	98	82	10,0
Konserni yhteensä	983	914	100,0

SRV:n hallitus päätti 4.9.2011 uudesta konsernin avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi sekä vahvistaa avainhenkilöiden sitoutumista yhtiöön. Järjestelmän piiriin kuuluu 28 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmän avainmittareina ovat konsernin liikevoitto, oman pääoman tuotto ja omavaraisuusaste. Lisäksi ansaintaan vaikuttaa muita liiketoimintokohtaisia mittareita, jotka on määritelty vuosille 2012–2013.

Mittareiden täyttyessä palkkio maksetaan kvartaaleittain osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Järjestelmän puitteissa luovutetaan avainhenkilöille enintään 404 000 SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa olevaa omaa osaketta ja luovutettujen osakkeiden arvoa vastaava määrä rahana palkkiosta maksettavia veroja varten. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 1,8 milj. euroa lisättyinä rahana maksettavalla määrällä. Osakkeiden teoreettinen kustannus on laskettu optio-oikeuksien hinnoittelussa käytettävällä Black & Scholes -mallilla seuraavin oletuksin: osakkeen kurssi 3,60 euroa, riskitön korko 0,58 % ja volatilitteetti 37 prosenttia.

Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvien on omistettava kannustinjärjestelmän perusteella saaduista osakkeista vähintään puolet 31.12.2014 saakka ja vähintään puolet 31.12.2015 saakka. Mikäli avainhenkilön työsuhde päättyy ennen osakkeisiin liittyvän sitouttamisjakson päättymistä, hänen on luovutettava osakkeet vastikkeetta takaisin yhtiölle.

Rakentamisen näkymät

Euroopan kriisin pitkittyminen ja hitaasti kehittyvä maailmantalous heikentävät myös Suomen talouden näkymiä. Suomen vuoden 2012 talouskasvuarviot liikkuvat lähellä nollaa. Talonrakennustöiden aloitusten arvioidaan kokonaisuudessaan laskevan hieman edellisvuodesta, mutta vuonna 2013 rakentamisen ennustetaan lähtevän lievään kasvuun. Rakennuskustannusten nousu on tasaantunut.

Yleinen epävarmuus ja asuntojen korkea hintataso ovat vaikuttaneet asuntokysynnän hiljenemiseen jonkin verran. Tänä vuonna ennustetaan aloitettavan noin 27.500 asuntoa (2011 noin 30.200).

Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa pitävät yllä mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asutokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistokiinteistömarkkinat ovat edelleen hiljaiset. Sekä vähentynyt kysyntä, että kasvava tarjonta aiheuttavat jatkossakin paineita pääkaupunkiseudun toimistojen käyttöasteille. Tarvetta kuitenkin on jonkin verran nykyaikaisille ja hyvillä paikoilla sijaitseville tiloille. Liike- ja toimistorakennusten aloitusten ennustetaan tänä vuonna laskevan hieman edellisvuodesta.

Korjausrakentamisen odotetaan edelleen lisääntyvän. Rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä teknisen laadun nostaminen nykytasolle ylläpitävät korjausrakentamista tulevaisuudessa. Maa- ja vesirakentamisen suhdannetilanteen heikkeneminen tasoittuu käynnissä olevien väylähankkeiden alkaessa vaikuttaa.

Euroopan kriisin jatkuessa talouskasvu on kaikissa Baltian maissa hidastunut vuoden 2011 nopean elpymisen jälkeen. Rakentaminen ja kiinteistömarkkinat ovat matalalla tasolla. Tämän vuoden BKT:n kasvuennuste Virossa on noin 2,5%.

Venäjän talouden vuosikasvu oli korkean öljyn hinnan, vahvan yksityisen kulutuksen sekä vaaleja edeltävien julkisten panostusten ansiosta 4,5 prosenttia vuoden 2012 ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Tulevaa kasvua painavat kuitenkin maailmantalouden epävarmuuden lisääntyminen, öljyn hinnan lasku sekä kuivuudesta johtuva viljelysatojen merkittävä supistuminen. BKT:n kasvun ennustetaan olevan tänä ja ensi vuonna noin 3,5 %.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin, mikä saattaa muuttaa mm. SRV:n tilauskannan määrän ja toiminnan kannattavuuden kehitystä sekä pidentää ja kasvattaa SRV:n pääoman sitoutumista hankkeisiin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on 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.

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

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalaalla tiukkaa ja voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Erityisesti toimitilaurakoissa lisä- ja muutostöiden sopimiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa.

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

Myyntin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on elpynyt Suomessa nopean supistumisen jälkeen, mutta talouden epävarmuus ja verotukseen suunnitellut kiristykset heikentävät asuntomyynnin näkymiä. Asuntoyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta suoritettava varainsiirtoveroprosentti nousee hallituksen antaman vuoden 2013 budjettiesityksen mukaan 1.1. 2013 alkaen 2,0 prosenttiin ja vero laajenee koskemaan myös osakkeiden yhtiölainaosuutta. Pankkien asunnonostajille myöntämien asuntolainojen ja asuntotuotannon yhtiölainojen korkomarginaalit ovat nousseet voimakkaasti viimeisen vuoden aikana. Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen, rahoituksen saatavuus ja korkotason voimakas nousu.

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

SRV on osallisena muutamissa välimiesmenettelyissä ja oikeudenkäynneissä. SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan. SRV on käynnistänyt Kiinteistö Oy Espoontoria vastaan välimiesmenettelyn, joka liittyy Espoontorin kauppakeskuksen peruskorjausrakkaan. Kiinteistö Oy Espoontorin omistaa Citycon Oyj. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on 4,6 miljoonaa euroa. SRV on solminut urakkasopimuksen Keskinäisen työeläkeyhtiö Varman omistaman Kiinteistö Oy Primulan Herkkupajan kanssa leipomokiinteistön rakentamisesta Järvenpään. Kiinteistön vuokrannut Järvenpään Herkkutehdas Oy hakeutui konkurssiin marraskuussa 2011 ja sen emoyhtiö Oy Primula Ab asetettiin konkurssiin toukokuussa 2012. Urakkasopimuksen osapuolten eriävät näkemykset kiinteistön lisä- ja muutostöiden maksuvastuuta koskien ovat täsmentyneet arvonlisäveroineen noin 3,8 miljoonaan euroon. SRV jätti toukokuussa 2012 Tuusulan käräjäoikeudelle maksuvastuuta koskevan haastehakemuksen.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintamenoona. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisättyinä rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. Kiinteistörahoituksen saatavuus vaikuttaa kehityshankkeiden etenemiseen ja hankkeiden aloituspäätöksiin. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa projektirahoituksella. Sijoittaja- ja projektirahoituksen saatavuuden

heikentyminen voi kasvattaa SRV:n omaa rahoitusosuutta ja alentaa konsernin omavaraisuutta sekä heikentää konsernin likviditeettiä ja muun rahoituksen saatavuutta.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2011 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

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

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 2011 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.3.2012. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden. Osingoksi vahvistettiin hallituksen esityksen mukaisesti 0,12 euroa osakkeelta. Osinko maksettiin 26.3.2012. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuori, Timo Kokkila ja Ilkka Salonen. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii KHT Mikko Rytilahti.

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 15.3.2011 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 14.3.2012 Olli-Pekka Kallasvuon hallituksen varapuheenjohtajaksi ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi, Minna Alitalon ja Timo Kokkilan

tarkastusvaliokunnan jäseniksi, Arto Hiltusen ja Ilkka Salosen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäseniksi sekä Ilpo Kokkilan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 30.9.2012 yhteensä 5 850 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 3,44 euroa (4,00 eur 31.12.2011, muutos -14,0 %). SRV:n osakekohtainen omapääoma 30.9.2012 oli 4,58 euroa. Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,89 euroa ja alin 3,16 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 2,1 % ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit -toimialaluokkaindeksin 13,0 %. Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 122,1 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 2,4 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 9,4 milj. euroa.

SRV:llä oli katsauskauden päättyessä Nordean kanssa Total Return Swap -johdannaissopimus 552 833 yhtiön osakkeesta 4,45 euron osakekohtaiseen hintaan (yhteensä 2,5 milj. euroa). Osakkeet rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin. Osakkeet myydään sopimuksen erääntyessä SRV Yhtiöt Oyj:lle tai sen määräämälle taholle. Osakkeiden markkina-arvo oli kauden päättyessä 1,9 milj. euroa.

SRV:n hallussa oli katsauskauden lopussa 1 270 273 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordean kanssa tehty johdannaissopimus huomioiden (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 6.11.2012 konsernin hallussa oli johdannaissopimus huomioiden 1 270 273 osaketta (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Taloudelliset tavoitteet

SRV:n hallitus vahvisti 15.2.2012 konsernin strategian kaudelle 2012–2016. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- SRV:n liikevaihto kasvaa toimialan kasvua nopeammin ja nousee miljardin euron tasoon
- 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.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen SRV allekirjoitti sopimuksen Kehäradan Lentoaseman rakennusurakasta ja rakennustyöt on aloitettu lokakuussa. Lentoaseman uusi asema on Kehäradan urakoista merkittävin ja sen arvo on noin 70 milj.euroa.

Aikaisemmat näkymät vuodelle 2012 (10.9.2012)

SRV korjasi 10.9.2012 koko vuoden tulosohejaustaan, koska kolmen kiinteähintaisen urakan katearviot laskivat yhteensä noin kolme miljoonaa euroa.

Konsernin tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan voitollinen. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasolla (672,2 M€ 1-12/2011).

SRV:n koko vuoden tulokseen saattavat vaikuttaa merkittävästi moskovalaisen Etmia II -toimistokiinteistön sekä Espoossa sijaitsevan Derby Business Parkin myynnin ajoittuminen. Rahoitusmarkkinoiden yleinen epävarmuus on heijastunut kielteisesti myös kiinteistösijoitusmarkkinoihin. Vaikka kiinteistömyynnit eivät ajoittuisikaan tälle vuodelle, koko vuoden 2012 tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan positiivinen. SRV ei muuta toisen vuosineljänneksen osavuosisikatsauksessaan antamia arvioita asunto- ja toimitilamarkkinoiden kehityksestä.

Näkymät vuodelle 2012

SRV toistaa koko vuoden näkymät.

Liikevaihdon ja kannattavuuden jaksottumiseen ja kehitykseen vuonna 2012 vaikuttavat omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, tilauskannan katteiden kehittyminen, uusien urakoiden määrä sekä suunniteltujen kohdemyyntien toteutuminen. Omaperusteinen asuntotuotanto tuloutetaan luovutuksenmukaisen tuloutuskäytännön mukaisesti. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2012 aikana valmistuu 451 omaperusteista asuntoa. SRV:n koko vuoden tulokseen saattavat vaikuttaa merkittävästi Moskovassa sijaitsevan Etmia II -toimistokiinteistön sekä Espoossa sijaitsevan Derby Business Parkin myynnin ajoittuminen. Rahoitusmarkkinoiden yleinen epävarmuus on heijastunut kielteisesti myös kiinteistösijoitusmarkkinoihin. Vaikka kiinteistömyynnit eivät ajoittuisikaan tälle vuodelle, koko vuoden 2012 tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan positiivinen.

Konsernin tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan voitollinen. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasolla (672,2 M€ 1-12/2011).

Espoo 6.11.2012

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/ 2012	1-9/ 2011	7-9/ 2012	7-9/ 2011	1-12/ 2011
Liikevaihto	milj. euroa	466,2	405,5	155,8	136,3	672,2
Liikevoitto	milj. euroa	4,5	0,9	-0,4	0,2	14,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	1,0	0,2	-0,2	0,2	2,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	0,6	-1,6	-2,1	-1,5	10,8
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	0,1	-0,4	-1,4	-1,1	1,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	-0,5	-2,4	-1,6	-1,9	5,9
Oman pääoman tuotto ¹⁾	%	-0,4	-2,4			3,3
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾	%	1,8	1,4			4,5
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	490,3	442,2			454,0
Omavaraisuusaste	%	28,5	30,9			31,0
Korollinen nettovelka	milj. euroa	311,3	269,5			271,8
Velkaantumisaste	%	187,7	167,3			160,2
Tilaukanta	milj. euroa	747,1	862,3			810,8
Uudet sopimukset	milj. euroa	346,5	615,4			811,6
Henkilöstö keskimäärin		1 000	864			880
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	1,9	3,7	0,8	1,9	10,2
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	0,4	0,9	0,5	1,4	1,5
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	-0,01	-0,07	-0,04	-0,06	0,17
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,58	4,44	-	-	4,68
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko	euroa	0,12	0,12	-	-	0,12
Osinko tuloksesta	%	-1 200,0	-171,4	-	-	70,6
Efektiiivinen osinkotuotto	%	3,5	2,7	-	-	3,0
Hinta/voitto -suhde		-344,0	-64,0	-	-	23,5
Osakkeen kurssikehitys				-	-	
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,44	4,48	-	-	4,00
Keskikurssi	euroa	3,91	6,16	-	-	5,88
Alin kurssi	euroa	3,16	3,83	-	-	3,83
Ylin kurssi	euroa	4,89	7,43	-	-	7,43
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	122,1	159,1	-	-	142,0
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	2 367	8 281	-	-	8 759
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	6,7	23,8	-	-	25,0
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	35 499	34 860	-	-	35 023
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 498	35 507	-	-	35 503

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja - verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
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
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva kauden voitto}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä kauden aikana}}$
Osakeantioikaistu osakekohtainen omapääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva omapääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä kauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde	=	$\frac{\text{Viimeinen kaupantekokurssi kauden lopussa}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu kurssi kauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä kauden aikana

SRV Yhtiöt Oyj osavuositarkastus 1.1. - 30.9.2012: taulukko-osa

LIITTEET

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

1. Osavuositarkastus 1.1. - 30.9.2012

Osavuositarkastus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti ja esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. SRV on soveltanut osavuositarkastuksen laatimisessa samoja laskentaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2011. 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 1.1.2012 alkavalla katsauskaudella tai sen jälkeen. Näillä standardeilla, muutoksilla ja tulkinnoilla ei ole nykyisen tiedon valossa vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan. Niillä on jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin:

- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot – Rahoitusvarojen siirrot (1.7.2011 tai sen jälkeen alkavalta tilikaudelta).
- Annual improvements 2011 (voimaan 1.1.2012). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2012 alkaen.

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	1-9/ 2012	1-9/ 2011	muutos, milj eur	muutos, %	7-9/ 2012	7-9/ 2011	1-12/ 2011
Liikevaihto	466,2	405,5	60,7	15,0	155,8	136,3	672,2
Liiketoiminnan muut tuotot	2,7	3,5	-0,8	-23,6	1,0	1,3	4,5
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	43,5	49,5	-6,0	-12,1	18,9	24,3	6,1
Aineiden ja palveluiden käyttö	-447,0	-404,0	-43,1	10,7	-157,6	-145,4	-593,2
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-46,7	-39,4	-7,4	18,7	-14,0	-11,5	-55,7
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-0,1	-0,4	0,3	-74,1	-0,1	-0,3	-1,1
Poistot ja arvonalentumiset	-3,3	-2,5	-0,8	30,5	-0,8	-0,9	-3,8
Liiketoiminnan muut kulut	-10,7	-11,2	0,5	-4,7	-3,6	-3,6	-15,0
Liikevoitto	4,5	0,9	3,6	397,7	-0,4	0,2	14,1
Rahoitustuotot	2,6	4,1	-1,5	-37,4	1,0	1,7	5,4
Rahoituskulut	-6,4	-6,6	0,1	-2,2	-2,7	-3,4	-8,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,9	-2,5	-1,4	56,3	-1,8	-1,7	-3,3
Voitto ennen veroja	0,6	-1,6	2,2	-140,0	-2,1	-1,5	10,8
Tuloverot	-1,1	-1,3	0,2	-15,7	0,5	-0,3	-5,5
Katsauskauden voitto	-0,5	-2,9	2,4	-83,5	-1,6	-1,9	5,3
Jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille	-0,5	-2,4			-1,6	-1,9	5,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	-0,5			0,0	0,0	-0,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	-0,01	-0,07			-0,04	-0,06	0,17
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)			1-9/ 2012	1-9/ 2011	7-9/ 2012	7-9/ 2011	1-12/ 2011
Katsauskauden voitto			-0,5	-2,9	-1,6	-1,9	5,3
Muut laajan tuloksen erät:							
Muuntoerot			0,0	0,1	0,0	0,1	0,1
Myytavissä olevat rahoitusvarat			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen			0,0	0,1	0,0	0,1	0,1
Katsauskauden laaja tulos			-0,4	-2,8	-1,6	-1,8	5,4
Jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille			-0,5	-2,3	-1,6	-1,8	5,9
Määräysvallattomille omistajille			0,0	-0,5	0,0	0,0	-0,5

Konsernin tase (milj. euroa)	30.9.12	30.9.11	muutos, %	31.12.11
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	13,4	15,4	-12,9	15,2
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,6	0,4	41,0	0,5
Muut rahoitusvarat	10,9	6,1	79,3	10,8
Saamiset	18,2	8,2	121,4	8,2
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	13,2	12,9	2,1	13,0
Laskennalliset verosaamiset	5,6	8,2	-31,2	5,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	63,7	53,0	20,3	54,4
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	401,8	389,0	3,3	354,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	110,5	88,0	25,5	133,5
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	31,6	32,7	-3,3	32,0
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,1	2,9	72,9	1,5
Rahavarat	13,2	11,7	12,5	12,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä	562,1	524,4	7,2	533,9
VARAT YHTEENSÄ	625,8	577,3	8,4	588,3

Konsernin tase (milj. euroa)	30.9.12	30.9.11	muutos, %	31.12.11
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,2	92,1	0,1	92,1
Muuntoerot	0,0	0,0	-58,4	-0,1
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0		0,0
Kertyneet voittovarot	67,2	62,4	7,5	71,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	162,4	157,6	3,1	166,2
Määräysvallattomien omistajien osuus	3,5	3,5	-0,4	3,5
Oma pääoma yhteensä	165,9	161,1	3,0	169,7
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	1,5	3,0	-50,1	1,0
Varaukset	5,6	4,2	34,9	5,4
Korolliset velat	155,4	95,8	62,2	90,1
Muut velat	0,0	5,9	-99,3	7,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	162,5	108,8	49,4	104,4
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	123,8	117,9	5,1	113,6
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,4	1,8	-20,7	2,6
Varaukset	3,1	2,5	24,6	3,9
Korolliset velat	169,1	185,4	-8,8	194,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	297,4	307,5	-3,3	314,3
Velat yhteensä	459,9	416,2	10,5	418,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	625,8	577,3	8,4	588,3

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-9/2012	1-9/2011	1-12/2011
Liiketoiminnan rahavirrat			
Katsauskauden voitto	-0,5	-2,9	5,3
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	3,3	2,5	3,8
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-3,5	0,1	3,9
Rahoitustuotot ja -kulut	3,9	2,5	3,3
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,0
Verot	1,1	1,3	5,5
Oikaisut yhteensä	4,7	6,4	16,4
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	10,7	-0,7	-18,9
Myynti- ja muiden saamisten muutos	4,2	-20,8	-45,6
Vaihto-omaisuuden muutos	-46,5	-64,8	-30,7
Osto- ja muiden velkojen muutos	2,2	37,4	40,1
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-29,3	-49,0	-55,1
Maksetut korot	-6,4	-7,4	-9,0
Saadut korot	1,4	3,8	3,1
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut verot	-3,5	-5,2	-5,9
Liiketoiminnan nettorahavirta	-33,5	-54,3	-45,2
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	0,0	-0,8	-0,8
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-1,6	-2,1	-3,1
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,1	-0,2
Investoinnit sijoituksiin	-0,2	-0,8	-6,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,2	0,0	0,0
Sijoitusten myynti	0,1	0,2	0,5
Investointien nettorahavirta	-1,7	-3,6	-9,7
Rahoituksen rahavirrat			
Lainojen nostot	45,3	29,8	29,0
Lainojen takaisinmaksut	-19,6	-10,1	-11,5
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	30,7	16,2	1,5
Luottolimiittien muutos	-16,3	20,4	35,0
Omien osakkeiden hankinta	0,0	10,2	10,3
Maksetut osingot	-4,3	-4,1	-4,1
Rahoituksen nettorahavirta	35,9	62,3	60,3
Rahavarojen muutos	0,7	4,4	5,4
Rahavarat katsauskauden alussa	12,5	7,1	7,1
Rahavarat katsauskauden lopussa	13,2	11,6	12,5

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2012

(milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet 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 osakkeiden 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. - 30.9.2011

(milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- ero	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2011	3,1	87,8	-0,1	0,0	63,8	154,5	2,7	157,2
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,1	0,0	-2,4	-2,3	-0,5	-2,8
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,1	-4,1	0,0	-4,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3	0,6	0,0	0,6
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	4,1	0,0	0,0	6,2	10,2	0,0	10,2
Muu muutos*	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	-1,4	1,3	-0,1
Oma pääoma 30.9.2011	3,1	92,1	0,0	0,0	62,4	157,6	3,5	161,1

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2011

(milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräys- vallatto- mien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä		
Oma pääoma 1.1.2011	3,1	87,8	-0,1	0,0	63,8	154,5	2,7	157,2
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,1	0,0	5,9	5,9	-0,5	5,4
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,1	-4,1	0,0	-4,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	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 osakkeiden myynti	0,0	4,4	0,0	0,0	5,9	10,3	0,0	10,3
Muu muutos*	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	-1,4	1,3	-0,1
Oma pääoma 31.12.2011	3,1	92,1	-0,1	0,0	71,0	166,2	3,5	169,7

* Muu muutos sisältää vähemmistöosuuden hankinnasta syntyneen tappion 1,3 m€

Vastuusitoumukset (milj. eur)	30.9.12	30.9.11	muutos,	
			%	31.12.11
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	363,2	277,3	31,0	234,3
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0		0,0
Annetut investointisitoumukset	15,0	21,2	-29,3	15,2
Tonttien ostositoumukset	120,3	129,8	-7,3	129,6

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. eur)	9/2012		9/2011		12/2011	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	1,4	0,0	1,4	0,0	1,4
Johdannaissopimusten nimellisarvot						
Valuuttatermiinit	0,0		0,0		0,0	
Koronvaihtosopimukset	30,0		50,0		50,0	

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

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	SRV konserni						
	7-9/12	4-6/12	1-3/12	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Liikevaihto	155,8	169,7	140,7	266,7	136,3	136,6	132,6
Liikevoitto	-0,4	3,1	1,8	13,2	0,2	-0,3	1,0
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-1,8	-0,6	-1,5	-0,8	-1,7	-1,4	0,7
Voitto ennen veroja	-2,1	2,5	0,3	12,4	-1,5	-1,7	1,7
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	747,1	746,3	760,7	810,8	862,3	673,5	702,2
Uudet sopimukset	138,5	142,5	65,5	196,1	304,6	90,6	220,2
Tulos/osake, eur	-0,04	0,04	-0,01	0,24	-0,06	-0,06	0,05
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,58	4,61	4,56	4,68	4,44	4,51	4,49
Osakkeen päätoskurssi, eur ¹⁾	3,44	3,30	4,23	4,00	4,48	6,00	6,75
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	28,5	29,7	31,9	31,0	30,9	31,7	33,2
Korollinen nettovelka ¹⁾	311,3	288,0	259,5	271,8	269,5	263,5	246,4
Velkaantumisaste, % ¹⁾	187,7	172,3	156,9	160,2	167,3	162,2	159,1

1) kauden lopussa

Liikevaihto

(milj. eur)	7-9/12	4-6/12	1-3/12	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Kotimaan liiketoiminta	139,7	150,8	120,7	248,9	128,3	131,2	123,9
- toimitilarakentamisen osuus	78,9	80,9	61,9	135,9	82,0	86,4	75,3
- asuntorakentamisen osuus	60,7	69,9	58,7	113,0	46,3	44,8	48,8
Kansainvälinen liiketoiminta	16,1	18,9	20,1	17,5	7,8	5,3	8,4
Muut toiminnot	3,6	3,7	3,7	3,2	3,1	3,1	3,3
Eliminoinnit	-3,6	-3,7	-3,7	-3,0	-2,9	-2,9	-3,0
Konserni yhteensä	155,8	169,7	140,7	266,7	136,3	136,6	132,6

Liikevoitto

(milj. eur)	7-9/12	4-6/12	1-3/12	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Kotimaan liiketoiminta	1,9	5,8	5,4	17,9	2,4	3,3	4,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-1,1	-1,9	-2,6	-2,6	-1,4	-1,9	-2,4
Muut toiminnot	-1,1	-0,9	-1,1	-2,1	-0,8	-1,7	-1,0
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	-0,4	3,1	1,8	13,2	0,2	-0,3	1,0

Liikevoitto

(%)	7-9/12	4-6/12	1-3/12	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Kotimaan liiketoiminta	1,3	3,9	4,5	7,2	1,9	2,5	3,5
Kansainvälinen liiketoiminta	-7,0	-9,9	-13,0	-14,9	-18,1	-36,2	-28,4
Konserni yhteensä	-0,2	1,8	1,2	4,9	0,2	-0,2	0,8

Tilaukanta

(milj. euroa)	30.9.12	30.6.12	31.3.12	31.12.11	30.9.11	30.6.11	31.3.11
Kotimaan liiketoiminta	676,2	661,7	658,3	711,2	745,8	564,8	589,8
- toimitilarakentamisen osuus	312,1	325,4	329,4	362,2	371,5	233,3	277,7
- asuntorakentamisen osuus	364,2	336,4	328,8	349,0	374,2	331,5	312,0
Kansainvälinen liiketoiminta	70,9	84,5	102,4	99,6	116,5	108,7	112,4
Konserni yhteensä	747,1	746,3	760,7	810,8	862,3	673,5	702,2
- josta myyty osuus	517	551	570	596	710	530	569
- josta myymätön osuus	230	195	191	215	153	143	133

Tilaukanta, asuntorakentaminen

Suomessa, (milj. euroa)	30.9.12	30.6.12	31.3.12	31.12.11	30.9.11	30.6.11	31.3.11
Urakat ja neuvottelu-urakat	153	155	153	160	164	124	131
Rakenteilla, myyty tuotanto	52	56	57	49	98	94	78
Rakenteilla myymätön tuotanto	133	103	92	115	95	92	71
Valmis myymätön tuotanto	26	21	27	26	18	21	32
Asuntorakentaminen yhteensä	364	336	329	349	374	332	312

Sijoitettu pääoma

(milj. euroa)	30.9.12	30.6.12	31.3.12	31.12.11	30.9.11	30.6.11	31.3.11
Kotimaan liiketoiminta	286,2	270,2	228,8	249,2	233,3	248,7	215,6
Kansainvälinen liiketoiminta	200,7	198,5	198,6	210,8	194,0	193,3	182,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	3,4	3,3	7,8	-6,0	14,9	4,4	12,3
Konserni yhteensä	490,3	472,0	435,1	454,0	442,2	446,5	410,6

Asuntotuotanto								
Suomessa (kpl)		7-9/12	4-6/12	1-3/12	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Omaperusteiset kohteet								
Asuntoaloitukset		125	171	24	191	61	205	122
Myydyt asunnot		85	154	98	100	92	143	147
Valmistuneet		116	122	99	351	74	41	67
Valmiit myymättömät ¹⁾		100	85	102	90	43	53	86
Rakenteilla yhteensä ¹⁾		2 126	2 060	2 188	2 197	2 504	2 243	1 956
- neuvottelu-urakat ja urakat ¹⁾		1 521	1 464	1 641	1 575	1 693	1 419	1 296
- omaperusteiset kohteet ¹⁾		605	596	547	622	811	824	660
- josta myytyt ¹⁾		205	221	206	195	428	420	350
- josta myymättömät ¹⁾		400	375	341	427	383	404	310

1) kauden lopussa

3. Segmenttien tiedot

Varat						
(milj. eur)	30.9.12	30.9.11	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.11	
Kotimaan liiketoiminta	392,9	350,8	42,1	12,0	376,0	
Kansainvälinen liiketoiminta	225,0	208,8	16,2	7,7	228,2	
Muut toiminnot	280,0	278,7	1,2	0,4	324,2	
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-272,1	-261,0	-11,1		-340,1	
Konserni yhteensä	625,8	577,3	48,4	8,4	588,3	

Velat						
(milj. eur)	30.9.12	30.9.11	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.11	
Kotimaan liiketoiminta	334,3	302,0	32,3	10,7	324,6	
Kansainvälinen liiketoiminta	231,2	218,9	12,2	5,6	228,9	
Muut toiminnot	139,4	134,3	5,2	3,9	177,8	
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-245,0	-239,0	-6,0		-312,7	
Konserni yhteensä	459,9	416,2	43,6	10,5	418,7	

Sijoitettu pääoma						
(milj. eur)	30.9.12	30.9.11	muutos, milj. eur	muutos, %	31.12.11	
Kotimaan liiketoiminta	286,2	233,3	52,9	22,7	249,2	
Kansainvälinen liiketoiminta	200,7	194,0	6,7	3,5	210,8	
Muut toiminnot ja eliminoinnit	3,4	14,9	-11,6	-77,5	-6,0	
Konserni yhteensä	490,3	442,2	48,1	10,9	454,0	

Sijoitetun pääoman tuotto, %			
	1-9/12	1-9/11	1-12/11
Kotimaan liiketoiminta ¹⁾	6,7	7,3	13,6
Kansainvälinen liiketoiminta ¹⁾	-2,7	-2,6	-2,6
Konserni yhteensä ¹⁾	1,8	1,4	4,5

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	30.9.12	30.9.11	muutos, milj. eur	31.12.11
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	168,7	199,2	-30,5	187,8
Kotimaan liiketoiminta	75,3	107,7	-32,3	95,5
Kansainvälinen liiketoiminta	93,4	91,5	1,9	92,2
Keskeneräiset työt	141,1	110,8	30,2	97,0
Kotimaan liiketoiminta	133,5	107,5	26,0	93,2
Kansainvälinen liiketoiminta	7,5	3,3	4,2	3,8
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	52,2	43,5	8,7	30,8
Kotimaan liiketoiminta	49,9	40,6	9,3	27,9
Kansainvälinen liiketoiminta	2,3	3,0	-0,6	2,9
Muu vaihto-omaisuus	39,8	35,2	4,6	38,9
Kotimaan liiketoiminta	7,8	11,1	-3,3	6,4
Kansainvälinen liiketoiminta	32,0	24,1	7,9	32,5
Vaihto-omaisuus yhteensä	401,8	388,8	13,0	354,4
Kotimaan liiketoiminta	266,6	266,9	-0,3	223,0
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	1,3	0,6	0,7	0,8
Kansainvälinen liiketoiminta	135,2	121,9	13,3	131,4
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	29,1	23,2	6,0	29,6

4. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Katsauskauden jälkeen SRV allekirjoitti sopimuksen Kehäradan Lentoaseman rakennusurakasta ja rakennustyöt on aloitettu lokakuussa. Lentoaseman uusi asema on Kehäradan urakoista merkittävin ja sen arvo on noin 70 milj.euroa.