

## SRV:N KANNATTAVUUS PARANI JA TILAUSKANTA SÄILYI VAHVALLA TASOLLA - SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.6.2012

Katsauskausi 1.1.–30.6.2012 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 310,4 milj. euroa (269,2 Me 1-6/2011), muutos + 15,3 %
- Liikevoitto oli 4,9 milj. euroa (0,7 Me), muutos + 604,6 %
- Tulos ennen veroja oli 2,8 milj. euroa (0,0 Me)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 746,3 milj. euroa (673,5 Me), muutos + 10,8 %
- Omavaraisuusaste oli 29,7 prosenttia (31,7 %)
- Tulos per osake oli 0,03 euroa (-0,01 eur)

SRV pitää vuodelle 2012 näkymät ennallaan. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasoa (672,2 M€ 1-12/2011). Konsernin tuloksen ennen veroja arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason (10,8 M€).

Toinen vuosineljännes 1.4.–30.6.2012 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 169,7 milj. euroa (136,6 Me 4-6/2011)
- Liikevoitto oli 3,1 milj. euroa (-0,3 Me)
- Tulos ennen veroja oli 2,5 milj. euroa (-1,7 Me)
- Tulos per osake oli 0,04 euroa (-0,06 eur)

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

### Toimitusjohtaja Jukka Hienonen tuloksesta:

Liikevaihtomme ja tilauskantamme kasvoivat tammi-kesäkuussa kaksinumeroisin prosentein. Liikevoittotasomme korjaantui selvästi viime vuodesta runsaan miljoonan euron alaskirjauksesta huolimatta, mutta on edelleen reilusti alle tavoitetasomme. Arvioimme tulostasomme parantumisen jatkuvan edelleen loppuvuonna ja liikevaihdon olevan vähintään viime vuoden ennätysellisellä tasolla.

Maailman ja Euroopan talousongelmat osoittavat jatkuvasti uusia kroonistumisen merkkejä. Toimialamme syklien vaihtelusta on kadonnut ennakoitavuus. Näyttää siltä, että joudumme opettelemaan toimimaan uudenaikaisessa ympäristössä, jossa talouskehitykseltä ei voi odottaa vetoapua liiketoiminnallemme. Siksi olemme SRV:ssä lähteneet aiempaa tarkemmin peilaamaan hankkeitamme erilaisia skenaarioita vasten ja varmistamaan riittävää liikkumatilaa talous- ja markkinatilanteiden vaihteluissa.

Asuntomarkkina vetää edelleen hyvällä sykkeellä matalan korkotason ansiosta. Runsaan 2000 asunnon tuotannostamme kolmasosa on omaperusteista tuotantoa ja loput pääosin vuokra- ja asumisoikeusasuntoja alan toimijoille. Tulosparannuksemme alkuvuonna perustui erityisesti kasvaneeseen asuntotuotantoon, joka on mennyt hyvin kaupaksi. Olemme pääkaupunkiseudun suurimpia asuntorakentajia.

Toimitilapuolella etenemme sormi herkästi pulssilla. Mittavia omaperusteisia toimitilahankkeita meillä ei ole käynnissä tulevan pääkonttorikiinteistön lisäksi. Otamme kuitenkin hallittuja riskejä

erityisesti logistiikkakiinteistöissä, joissa sitoutuvat pääomat ovat pienempiä ja tuntuma markkinaaan on konkreettisempi. Urakoissa kilpailu on paikoin muodostunut epäterveeksi. Joustavan rakenteemme ansiosta voimme jättäytyä kannattamattomien urakoiden ulkopuolelle vapaaehtoisesti.

Kansainvälinen liiketoiminta painottuu Venäjälle, jossa etenemme Pearl Plaza -kauppakeskushankkeessa suunnitelmien mukaisesti niin rakentamisen kuin kaupallistamisenkin osalta. Kiinalaisen yhteistyökumppanin kanssa puoliksi omistamamme kauppakeskus valmistuu ensi vuonna ja yli puolet pinta-alasta on jo vuokrattu.

Tätä vuosikymmentä leimaavat liiketoiminnassamme mittavat aluehankkeet, kuten Kalasataman keskus ja Keilaniemen tornit. Niissä rakentamisen ja kaupallistamisen aikataulut on suunniteltu joustaviksi siten, että pystymme vaiheistamaan hankkeet markkinatilanteen mukaisesti. Samalla kun parannamme kustannustehokkuuttamme, siirrämme tuotannollista painopistettä omaperusteisiin hankkeisiin parantaaksemme hankkeiden kannattavuutta.

### Yleiskatsaus

SRV:n liikevaihdon ja tilauskannan kehitys jatkui myönteisesti katsauskauden aikana. Konsernin tilauskanta kasvoi 10,8 prosenttia 746,3 milj. euroon (673,5 M€ 30.6.2011). Konsernin liikevaihto kasvoi 15,3 prosenttia 310,4 milj. euroon (269,2 M€ 1-6/2011) sekä kotimaan että kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdon kasvun myötä.

Konsernin liikevoitto oli 4,9 milj. euroa (0,7 M€ 1-6/2011). Liikevoiton tasoon vaikutti kotimaan liiketoiminnan myönteinen kehitys. Liikevoittoa laski kansainvälisessä liiketoiminnassa tehty 1,1 milj. euron kertapoisto tammikuussa tulipalossa tuhoutuneesta varastorakennuksesta. Konsernin tulos ennen veroja oli 2,8 milj. euroa (0,0 M€ 1-6/2011). Rahoituskulut kasvoivat vertailukaudesta, jonka rahoituseriä pienensivät korkojohdannaisopimusten kurssivoitot, valuuttakurssivoitot ja osakkuusyhtymästä saadut rahoitustuotot.

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 271,4 milj. euroa (255,1 M€ 1-6/2011) ja liikevoitto 11,3 milj. euroa (7,7 M€). Kotimaan tilauskanta kasvoi 661,7 milj. euroon (564,8 M€ 30.6.2011).

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 kasvoi 325,4 milj. euroon (233,3 M€ 30.6.2011).

Kotimaan asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi ja kannattavuus parani. Omaperusteisen asuntotuotannon myynti kasvoi selvästi katsauskauden toisella vuosineljänneksellä (154 asuntoa 4-6/2012) alkuvuoden tasosta (98 asuntoa 1-3/2012). SRV on kasvattanut sekä vuokra-asunto- että omistusasuntotuotantoaan nousten toimialueillaan merkittäväksi asuntotuottajaksi. SRV:n rakenteilla olevan asuntotuotannon määrä oli 2 060 asuntoa (2 243 30.6.2011). Rakenteilla olevista asunnoista on myyty 82 prosenttia ja 71 prosenttia tuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. SRV:llä on rakenteilla 596 omaperusteista asuntoa. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty päätökset 203 asunnon lisäaloituksista. Asuntorakentamisen tilauskanta oli 336,4 milj. euroa (331,5 M€)

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 39,0 milj. euroon (13,7 M€). 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 toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 169,7 milj. euroa (136,6 Me) ja liikevoitto 3,1 milj. euroa (-0,3 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikutti erityisesti kotimaan asuntorakentamisen kohteiden valmistuminen.

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle Suomessa merkittävän mahdollisuuden toimintavolyymin kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden aikana. Useat SRV:n hankkeet ovat myös ”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, jonka toteutussopimus allekirjoitettiin elokuussa 2011.

<b>Konsernin avainluvut</b> (IFRS, milj. eur)	<b>1-6/ 2012</b>	<b>1-6/ 2011</b>	<b>muutos, meur</b>	<b>muutos, %</b>	<b>4-6/ 2012</b>	<b>4-6/ 2011</b>	<b>1-12/ 2011</b>
Liikevaihto	<b>310,4</b>	269,2	41,3	15,3	169,7	136,6	<b>672,2</b>
Liikevoitto	<b>4,9</b>	0,7	4,2	604,6	3,1	-0,3	<b>14,1</b>
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	<b>-2,1</b>	-0,7	-1,4		-0,6	-1,4	<b>-3,3</b>
Tulos ennen veroja	<b>2,8</b>	0,0	2,8		2,5	-1,7	<b>10,8</b>
Tulouttamaton tilauskanta	<b>746,3</b>	673,5	72,8	10,8			<b>810,8</b>
Uudet sopimukset	<b>208,1</b>	310,9	-102,8	-33,1	142,5	90,6	<b>811,6</b>
Liikevoitto, %	<b>1,6</b>	0,3			1,8	-0,2	<b>2,1</b>
Katsauskauden voitto, %	<b>0,4</b>	-0,4			0,9	-1,6	<b>0,8</b>
Omavaraisuusaste, %	<b>29,7</b>	31,7					<b>31,0</b>
Korollinen nettovelka	<b>288,0</b>	263,5					<b>271,8</b>
Velkaantumisaste, %	<b>172,3</b>	162,2					<b>160,2</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	<b>2,7</b>	1,4					<b>4,5</b>
Oman pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	<b>1,3</b>	-1,3					<b>3,3</b>
Tulos per osake, eur	<b>0,03</b>	-0,01			0,04	-0,06	<b>0,17</b>
Omapääoma per osake, eur	<b>4,61</b>	4,51					<b>4,68</b>
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	<b>35,5</b>	34,5		2,8			<b>35,0</b>

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

### **Liiketoimintojen avainluvut**

<b>Liikevaihto</b> (milj. eur)	<b>1-6/ 2012</b>	<b>1-6/ 2011</b>	<b>muutos, meur</b>	<b>muutos, %</b>	<b>4-6/ 2012</b>	<b>4-6/ 2011</b>	<b>1-12/ 2011</b>
Kotimaan liiketoiminta	<b>271,4</b>	255,1	16,3	6,4	150,8	131,2	<b>632,3</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>39,0</b>	13,7	25,3	185,3	18,9	5,3	<b>39,0</b>
Muut toiminnot	<b>7,4</b>	6,3	1,1	17,0	3,7	3,1	<b>12,7</b>
Eliminoinnit	<b>-7,4</b>	-5,9	-1,5		-3,7	-2,9	<b>-11,8</b>
Konserni yhteensä	<b>310,4</b>	269,2	41,3	15,3	169,7	136,6	<b>672,2</b>

<b>Liikevoitto</b> (milj. eur)	<b>1-6/ 2012</b>	1-6/ 2011	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2012	4-6/ 2011	<b>1-12/ 2011</b>
Kotimaan liiketoiminta	<b>11,3</b>	7,7	3,6	47,1	5,8	3,3	<b>27,9</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>-4,5</b>	-4,3	-0,2		-1,9	-1,9	<b>-8,3</b>
Muut toiminnot	<b>-1,9</b>	-2,7	0,8		-0,9	-1,7	<b>-5,5</b>
Eliminoinnit	<b>0,0</b>	0,0	0,0		0,0	0,0	<b>0,0</b>
Konserni yhteensä	<b>4,9</b>	0,7	4,2	604,6	3,1	-0,3	<b>14,1</b>

<b>Liikevoitto, (%)</b>	<b>1-6/2012</b>	1-6/2011	4-6/2012	4-6/2011	<b>1-12/2011</b>
Kotimaan liiketoiminta	<b>4,1</b>	3,0	3,9	2,5	<b>4,4</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>-11,5</b>	-31,4	-9,9	-36,2	<b>-21,3</b>
Konserni yhteensä	<b>1,6</b>	0,3	1,8	-0,2	<b>2,1</b>

<b>Tilaukanta</b> (milj. eur)	<b>6/2012</b>	6/2011	muutos, meur	muutos, %	<b>12/2011</b>
Kotimaan liiketoiminta	<b>661,7</b>	564,8	97,0	17,2	<b>711,2</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>84,5</b>	108,7	-24,2	-22,2	<b>99,6</b>
Konserni yhteensä	<b>746,3</b>	673,5	72,8	10,8	<b>810,8</b>
- josta myyty osuus	551	530	21	3,9	596
- josta myymätön osuus	195	143	52	36,2	215

### Liiketoimintojen tuloskehitys

<b>Kotimaan liiketoiminta</b> (milj. eur)	<b>1-6/ 2012</b>	1-6/ 2011	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2012	4-6/ 2011	<b>1-12/ 2011</b>
Liikevaihto	<b>271,4</b>	255,1	16,3	6,4	150,8	131,2	<b>632,3</b>
- toimitilarakentamisen osuus	<b>142,9</b>	161,6	-18,8	-11,6	80,9	86,4	<b>379,6</b>
- asuntorakentamisen osuus	<b>128,6</b>	93,5	35,0	37,5	69,9	44,8	<b>252,8</b>
Liikevoitto	<b>11,3</b>	7,7	3,6	47,1	5,8	3,3	<b>27,9</b>
Liikevoitto, %	<b>4,1</b>	3,0			3,9	2,5	<b>4,4</b>
Tilaukanta	<b>661,7</b>	564,8	97,0	17,2			<b>711,2</b>
- toimitilarakentamisen osuus	<b>325,4</b>	233,3	92,1	39,5			<b>362,2</b>
- asuntorakentamisen osuus	<b>336,4</b>	331,5	4,9	1,5			<b>349,0</b>

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 271,4 milj. euroa (255,1 Me 1-6/2011) ja sen osuus oli 87 prosenttia konsernin liikevaihdosta (95 %). Liikevoitto oli 11,3 milj. euroa (7,7 Me) ja liikevoittoprosentti oli 4,1 prosenttia (3,0 %). Vertailukauden liikevoittoon vaikutti toimitilarakentamisen kannattavuustason matala taso tilaukannan urakointipainotteisuuden ja katetason laskun sekä rakennuskustannusten nousun takia. Tilaukanta kasvoi 661,7 milj. euroon (564,8 Me 30.6.2011).

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 150,8 milj. euroa (131,2 Me 4-6/2011) ja liikevoitto 5,8 milj. euroa (3,3 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikuttivat lähinnä valmistuneiden asuntokohteiden luovutuksien tuloutuminen. Asuntomyynti kehittyi myönteisesti toisella vuosineljänneksellä, jolloin myytiin kuluttajille ja sijoittajille yhteensä 235 asuntoa (143).

## Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 142,9 milj. euroa (161,6 Me 1-6/2011). Tilauskanta oli 325,4 milj. euroa (233,3 Me 30.6.2011). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Katsauskauden aikana valmistui Helsingin yliopiston kiinteistöpalveluille projektijohtourakkana rakennettu Kaisa-talo, johon sijoittuu Helsingin yliopiston keskustakampuksen kirjasto. Vantaalla valmistui kaupungintalon saneeraus ja samassa yhteydessä rakennettu päiväkotiki Pessi. Katsauskauden aikana valmistuivat myös Jyväskylän Tilapalvelut Oy:lle rakennettu sairaalakoulun uudisrakennus, Helsingin Yliopiston tilaama Viikin Laboratorion peruskorjaus, Lohjalla rakennettu Paavolan uusi silta sekä VW-Center Turussa. SRV:n omakehitteisistä toimitilahankkeista valmistuivat Vahinko-Tapiolalle rakennettu STC Tuupakan logistiikkakeskus, Espoon Juvankartanoon Pohjola Vakuutuksen omistukseen rakennettu S-market päivittäistavarakauppa sekä Nurmijärvellä Kansallisoperalle rakennetut varastotilat.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 62,0 Me:n 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.

Kalasadaman keskuksen rakentaminen eteni infra-rakentamisen osalta suunnitellusti ja rakentamissuunnitelmia ja aikataulutavoitteita tarkennettiin. Espoossa Perkaalla SRV rakentaa omaperusteista toimitilahanketta, johon valmistuu vuosien 2012–2013 aikana kolme toimitaloa kokonaislaajuudeltaan 20 000 m<sup>2</sup>. Kohteeseen rakennetaan Siemens Osakeyhtiön pääkonttoritilat sekä SRV:n pääkonttori. Kohteen ensimmäinen vaihe valmistuu elokuussa 2012 ja myyntitoimenpiteet ovat käynnissä tavoitteena myydä kohde sijoittajille vuoden 2012 aikana.

## Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 128,6 milj. euroa (93,5 Me 1-6/2011). Tilauskanta oli 336,4 milj. euroa (331,5 Me 30.6.2011). SRV:llä oli katsauskauden päättyessä rakenteilla yhteensä 2 060 asuntoa (2243). Näiden lisäksi SRV saneeraa 300 asuntoa Helsingissä. Rakenteilla olevasta tuotannosta 82 prosenttia oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Katsauskauden aikana valmistui Helsingin Itäkeskukseen Tapiola-ryhmälle rakennettu 309 asunnon vuokra-asuntokohde Vanhalinna. Pääkaupunkiseudulla valmistuivat lisäksi VVO:lle Helsingin Agrominkadulla rakennetut 66 asuntoa, ASO-kodeille Espoon Klariksentiellä rakennetut 58 asuntoa sekä Kauklahden palvelutalon yhteydessä rakennetut 62 asuntoa. Pirkanmaalla Kangasalla ja Ylöjärvellä valmistui YH:lle yhteensä 73 rakennettua asuntoa.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia asuntokohteiden rakentamisesta yhteensä 85,9 Me:n arvosta. Näihin kohteisiin valmistuu yhteensä 421 asuntoa. Satolle rakennetaan Kalasatamaan 133 asunnon asuntokortteli, johon valmistuu sekä omistus- että vuokra-asuntoja. YH-Lännen kanssa solmittiin urakkasopimus 56 asunnon rakentamisesta Nokian Maununkadulle ja 42 asunnon rakentamisesta Tampereella Sorakuopankadulle.

TA:lle 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 Vantaan Tikkurilasta SRV:n omalle tontille suunniteltu 81 asunnon kerrostalokohde, jonka rakentaminen valmistuu vuoden 2013 lopussa. Helsingin Yliopiston kanssa allianssi-sopimusmuodon mukaisessa yhteistoiminnassa rakennetaan Helsingin Vuolukiventiellä asuntokohde, johon rakennetaan 26 uutta asuntoa ja saneerataan 300 vanhaa asuntoa.

SRV aloitti katsauskauden aikana yhteensä 195 omaperusteisen ja kuluttajille RS-järjestelmän piirissä myytävän asunnon rakentamisen. Helsingissä Vallilassa aloitettiin 51 asunnon asuntokohde Kesäheila, korttelissa johon SRV rakentaa jo vuoden lopussa valmistuvaa Helsingin Vallilan Lieskaa. Tampereella aloitettiin Pohtolassa Pyhäjärven maisemissa 26 rivitaloasunnon Neitoperhonen ja Raholassa 26 asunnon kerrostalokohde Herttua. Lisäksi rakennetaan 41 asuntoa Pirkkalan Pähkinäpolkuun, 29 asuntoa Lahden Tyyneen ja 24 asuntoa Kaarinan Kanteleeseen. Katsauskauden aikana aloitettujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätökset yhteensä 203 omaperusteisen asunnon rakentamisesta. Näistä 83 tullaan rakentamaan Helsinkiin, 95 Espooseen ja 25 Jyväskylään.

Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin katsauskauden aikana 252 (290) asuntoa. Tämän lisäksi sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 116 (90) asuntoa. Kauden lopussa kuluttajille myytävistä asunnoista rakenteilla oli 596 (824) asuntoa, joista 375 (404) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 85 (53). Kauden aikana valmistui 221 (108) omaperusteista asuntoa. Pääkaupunkiseudulla valmistui 109 asuntoa, Pirkanmaalle 60 asuntoa, Jyväskylässä 26 asuntoa ja Kaarinassa 26 asuntoa. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2012 aikana valmistuu 451 omaperusteista asuntoa ja kolmannen vuosineljänneksen aikana 95 asuntoa.

<b>Asuntotuotanto Suomessa, asuntoa</b>	<b>1-6/ 2012</b>	1-6/ 2011	muutos, kpl	4-6/ 2012	4-6/ 2011	<b>1-12/ 2011</b>
Omaperusteinen tuotanto						
Asuntoaloitukset	<b>195</b>	327	-132	171	205	<b>579</b>
Myydyt asunnot	<b>252</b>	290	-38	154	143	<b>482</b>
Valmistuneet	<b>221</b>	108	113	122	41	<b>533</b>
Valmiit myymättömät <sup>1)</sup>	<b>85</b>	53	32			<b>90</b>
Rakenteilla yhteensä <sup>1)</sup>	<b>2 060</b>	2 243	-183			<b>2 197</b>
- neuvottelu-urakat ja urakat <sup>1)</sup>	<b>1 464</b>	1 419	45			<b>1 575</b>
- omaperusteiset kohteet <sup>1)</sup>	<b>596</b>	824	-228			<b>622</b>
- myydyt kohteet <sup>1)</sup>	<b>221</b>	420	-199			<b>195</b>
- myymättömät kohteet <sup>1)</sup>	<b>375</b>	404	-29			<b>427</b>

1) kauden lopussa

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 336,4 milj. euroa (331,5 M€ 6/2011). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta kasvoi 155 milj. euroon (124 M€) ja sen osuus oli tilauskannasta 46 % (37 %). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 212 milj. euroa (218 M€). Valmis myymätön tilauskanta oli 21 milj. euroa (21 M€). Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 103 milj. euroa (92 M€).

<b>Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)</b>	<b>30.6.12</b>	30.6.11	muutos, meur	<b>31.12.11</b>
Urakat ja neuvottelu-urakat	<b>155</b>	124	31	<b>160</b>
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	<b>56</b>	94	-38	<b>49</b>
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	<b>103</b>	92	11	<b>115</b>
Valmis, myymätön omaperusteinen	<b>21</b>	21	0	<b>26</b>
Asuntorakentaminen yhteensä.	<b>336</b>	<b>332</b>	<b>5</b>	<b>349</b>

SRV ja Stora Enso järjestävät yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailun Jätkäsaaren rakennettavan Wood Cityn suunnittelusta. Wood City:stä on tarkoitus rakentaa maailmanluokan kaupunkikortteli, jossa hyödynnetään uusinta suomalaista puurakentamisen teknologiaa. Kilpailuaika on 16.2 – 14.8.2012.

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.

<b>Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)</b>	<b>1-6/ 2012</b>	1-6/ 2011	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2012	4-6/ 2011	<b>1-12/ 2011</b>
Liikevaihto	<b>39,0</b>	13,7	25,3	185,3	18,9	5,3	<b>39,0</b>
Liikevoitto	<b>-4,5</b>	-4,3	-0,2		-1,9	-1,9	<b>-8,3</b>
Liikevoitto, %	<b>-11,5</b>	-31,4			-9,9	-36,2	<b>-21,3</b>
Tilaukanta	<b>84,5</b>	108,7	-24,2	-22,2			<b>99,6</b>

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

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 39,0 milj. euroa (13,7 Me 1-6/2011) ja sen osuus oli 13 prosenttia konsernin liikevaihdosta (5 %). Liikevaihdosta pääosa muodostui OOO Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta. Liikevoitto oli -4,5 milj. euroa (-4,3 Me). 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 84,5 milj. euroa (108,7 Me 30.6.2011).

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 18,9 milj. euroa (5,3 Me 4-6/2011) ja liikevoitto -1,9 milj. euroa (-1,9 Me). Liikevaihdon kasvuun vaikutti toiminta-asteen nousu.

## 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 135 milj. euroa. SRV:n omistus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia ja SRV on sijoittanut projektiin noin 20 milj. euroa. Omistajien sijoituksen lisäksi tarvittava pankkirahoitus on varmistettu 95 milj. euron rahoitussopimuksella Kiinasta. 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 m<sup>2</sup> hypermarkettitilojen vuokraamisesta Prismalle ja tällä hetkellä vuokralaisten varaamien tilojen määrä ylittää 25.000m<sup>2</sup> (noin 52 % vuokrattavista tiloista).

Pietarissa SRV jatkoi Septem City -projektin kehittämistä, joka käsittää 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen Ohtan alueella. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi kauppakeskus, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa ja I vaiheessa alueelle tullaan rakentamaan kauppakeskus. Kauppakeskuksen konsepti on alustavasti hyväksytty ja I vaiheen irrottaminen omaksi juridiseksi rakenteeksi on toteutettu. Korttelissa oli tammikuussa tulipalo, jossa tuhoutui varastokäytössä ollut rakennus. Palolla ei ole vaikutusta kohteen kehittämiseen. Varastorakennus sijaitsee I vaiheen alueella ja rakennuksen purkutyöt käynnistettiin kesäkuun lopussa. Maa-alueisiin ja kohteen kehittämiskuluihin sitoutunut pääoma on 61,9 milj. euroa. SRV:n lisäsijoitusten määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 3,6 milj. euroa. SRV omistaa tällä hetkellä hankkeesta 87,5 prosenttia, mutta omistus tulee laskemaan 77,5 prosenttiin, kun yhteistyösopimuksen mukaisesti kaikki omistusjärjestelyt on saatu päätökseen.

Kauden aikana jatkettiin VTBC-Ashmore Real Estate Partners I:n Moskovian 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 ja arvioi saavansa rahaston kautta projektinjohtourakoita noin 200 milj. euron arvosta. Rahaston ensimmäinen sijoitus tehtiin syyskuussa 2011, kun rahasto hankki omistukseensa toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta.

Moskovian ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin nykyiset toimistotilat on vuokrattu kokonaisuudessaan. Vuokrattavaa tilaa kasvatetaan noin viidenneksellä. Myös lisätilat on pääosin vuokrattu ja 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 väliaikaisesti johtuen paikallisen kumppanin rahoitusvaikeuksista. SRV omistaa 49 prosentin omistusosuuden venäläisestä yhtiöstä,



jonka hallussa on 24,9 hehtaarin maa-alue Pietarin pohjoispuolella kehätien välittömässä läheisyydessä. Kohteeseen suunnitellaan rakennettavan yli 100 000 neliometriä logistiikkatiloja useassa vaiheessa seuraavien vuosien aikana. Alueen kaavoitus logistiikka-alueeksi on saatu päätökseen.

Moskovan alueella olevan Mitishin kauppakeskushankkeen rahoitus ei ole edennyt ja kohteen osalta tutkitaan parhaillaan vaihtoehtoisten konseptien toteuttamismahdollisuutta. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75 % osuudella. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,5 milj. euroa.

Moskovan Sheremetjevon lentokentällä Aeroport-hotellin saneeraustyöt jatkuvat edelleen, samoin kuin myös Pietarissa Pulkovskajan hotellin ja Pribaltiskaya hotellin Aquaparkin saneeraustyöt jatkuvat edelleen. Kaikki kolme hotellia kuuluvat Wenaas Groupin omistukseen ja ovat jatkoa jo vuonna 2007 alkaneelle yhteistyölle.

SRV:n Viipurin Papulan asuntokohteesta myytiin kauden aikana 13 asuntoa (5 asuntoa 1-6/2011). Kauden lopussa valmiita asuntoja oli myymättä 9 (16) ja rakenteilla olevista asunnoista oli myymättä 18. Asuinnoista neljä 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 oli 12 (15). SRV päätti kesäkuussa vetäytyä Latvian kiinteistömarkkinoilta ja keskittyä Baltiassa jatkossa Viroon. Latvian tytäryhtiön toiminta loppuu syksyyn mennessä. Viron tytäryhtiöiden toimitusjohtajaksi nimitettiin DI Priit Sauk 1.7.2012 alkaen.

<b>Muut toiminnot,</b> (milj. eur)	<b>1-6/ 2012</b>	1-6/ 2011	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2012	4-6/ 2011	<b>1-12/ 2011</b>
Liikevaihto	<b>7,4</b>	6,3	1,1	17,0	3,7	3,1	<b>12,7</b>
Liikevoitto	<b>-1,9</b>	-2,7	0,8		-0,9	-1,7	<b>-5,5</b>

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 7,4 milj. euroa (6,3 Me 1-6/2011) ja liikevoitto -1,9 milj. euroa (-2,7 Me). Liikevaihdon myönteiseen kehitykseen vaikutti toimintavolyymien kasvu. Katsauskaudella kirjattiin SRV:n hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 1,4 milj. euroa (2,5 milj. euroa). Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 3,7 milj. euroa (3,1 Me 4-6/2011) ja liikevoitto -0,9 milj. euroa (-1,7 Me). Hankkeiden kehityskustannuksia kirjattiin toisen vuosineljänneksen aikana kuluksi 1,0 milj. euroa (1,6 M€)

## Konsernin hankekehitys

SRV:n hankekehitys jatkui aktiivisena katsauskautena. SRV:n Länsimetron varteen kehittämät hankkeet etenivät suotuisasti.

Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi 21.5.2012 Otaniemen ja Keilaniemen asemakaavaehdotuksen, joka mahdollistaa neljän asuintornitalon ja toimistorakennuksen rakentamisen Keilaniemeen

tulevan metroaseman ympäristöön. Päätöksen perusteella SRV:n Keilaniemen Tornit -hankkeen suunnittelu ja kaupallistaminen jatkuu siten, että rakentamisen aloitus olisi mahdollista vuoden 2014 alkupuolella. Aloitus riippuu asemakaavan lainvoimaisuudesta ja Kehä I:n tiesuunnitelman hyväksymisestä. Kaupunginvaltuuston asemakaavaa koskevasta päätöksestä on valitettu hallinto-oikeuteen.

SRV kehittää yhteistyössä Sato Oyj:n, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman ja Espoon kaupungin kanssa tulevaa Niittykummun metroaseman aluetta. Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen ensimmäisen vaiheen asemakaavaehdotuksen nähtävälle kokouksessaan 30.5.2012. Ensimmäinen kaavavaihe sisältää noin 70.000 kerrosneliometriä asuin- ja liiketilaa. Osapuolten tavoitteena on saada kaavaehdotus hyväksytyä kuluvan vuoden aikana.

Katsauskauden aikana rakennuttajavastuu Jätkäsaareen rakennettavan Airut-ekokorttelin toimitilojen osalta siirtyi Sitralta SRV:lle. Jo aiemmin SRV on ollut rakennuttajavastuussa kortteliin rakennettavien asuntotalojen 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 -10,9 milj. euroa (-43,5 Me 1-6/2011). Rahavirran paranemisen vertailukaudesta vaikutti saamisten määrän lasku katsauskaudella. Konsernin vaihto-omaisuus oli 383,6 milj. euroa (360,6 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 178,4 milj. euroa (196,3 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 472,0 milj. euroa (446,5 Me).

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 perustajurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustuvana tunnuslukuna. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 31,5% (30.6.2012).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 101,2 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 16,9 milj. euroa, toistaiseksi voimassaolevien tililimiittien ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottolupausten määrä 84,2 milj. euroa.

SRV:n rakenteilla oleviin ja valmiisiin omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa 158,9 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen sitoutuu vielä 80 milj. euroa. Lisäksi noin 25 milj. euroa tulee sitoutumaan jo päätettyyn Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 89,3 milj. euroa. Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 37,5 milj. euroa, josta 0,8 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 1,5 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 35,2 milj. euroa Etmian toimistoprojektissa.

Omavaraisuusaste oli 29,7 prosenttia (31,7 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti vaihto-omaisuuden kasvu. Konsernin oma pääoma oli 167,1 milj. euroa (162,5 Me 30.6.2011). Konsernin korolliset nettovelat olivat 288,0 milj. euroa 30.6.2012 (263,5 Me).

Nettorahoituskulut olivat -2,1 milj. euroa (-0,7 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,7 prosenttia (1,4 %) ja oman pääoman tuotto 1,3 prosenttia (-1,3 %).

### Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 1,2 milj. euroa (2,8 Me) ja ne olivat lähinnä investointeja rahastohankkeisiin ja koneisiin ja laitteisiin.

### Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 30.6.2012	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
<b>Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset</b>				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	276 000	325 000	829 000	1 430 000
<b>Kehityssopimukset</b>				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	658 000	315 000	152 000	1 125 000

\* 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: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 989 (828) henkilöä, joista toimihenkilöitä 714 (601). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 54 (45) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 1117 (966) henkilöä, joista emoyhtiössä 59 (46). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 183 (152) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 173 (118) 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 kehittämiseen, 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.

Henkilöstö segmenteittäin	30.6.2012	30.6.2011	Osuus konsernin henkilöstöstä 30.6.2012, %
Kotimaan liiketoiminta	<b>818</b>	712	73,3
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>194</b>	164	17,3
Muut toiminnot	<b>105</b>	90	9,4
Konserni yhteensä	<b>1117</b>	<b>966</b>	100,0

### 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. Rakennuskustannusindeksi on vielä noussut.

Yleinen epävarmuus ja asuntojen korkea hintataso ovat vaikuttaneet asuntokysynnän hiljenemiseen jonkin verran. Tänä vuonna ennustetaan aloitettavan noin 28.000 asuntoa (2011 noin 30.200). Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa pitävät yllä mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien 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 kysyntä jatkuu edelleen melko hyvänä. 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. Inflaation kiihtyminen voi heikentää kotimaisen kysynnän kehitystä erityisesti Virossa ja Liettuassa. Rakentaminen ja kiinteistömarkkinat ovat matalalla tasolla. Tämän vuoden BKT:n kasvuennuste koko Baltian alueella on noin 2 %.

Venäjän talous kasvoi korkean öljyn hinnan, vahvan yksityisen kulutuksen sekä vaaleja edeltävien julkisten panostusten avulla 4,9 % vuoden 2012 ensimmäisellä kvartaalilla. Korkea öljyn hinta sekä reaali-palkkojen nousu tukevat edelleen talouskasvua tulevaisuudessa. BKT:n kasvun ennustetaan jatkuvan vuosina 2012 – 2014 noin 3,5 % vauhdilla.

### 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. Korot ovat edelleen matalalla tasolla. Taantumaa edeltäneeseen aikaan verrattuna pankkirahoituksen saatavuus on kireämpää, pankkisääteily on edelleen kiristymässä ja lainamarginaalit ovat selvästi korkeammalla ja kasvussa. Kansainvälisen rahoituskriisin kärjistyminen voi edelleen kasvattaa rahoituksen kustannusta ja heikentää sen saatavuutta. Asiakkaiden rahoituksen saatavuuden heikentyminen voi kasvattaa asiakassaatavien määrä ja kiristää SRV:n likviditeettiä.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla 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 vuosineljänneksen 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. Myynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on elpynyt Suomessa nopean supistumisen jälkeen, mutta talouden epävarmuus heikentää asuntomyynnin näkymiä. Pankkien asunnonostajille myöntämien asuntolainojen ja asuntotuotannon yhtiölainojen korkomarginaalit ovat nousussa. 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. Rakentamiskustannukset ovat useissa materiaaleissa nousseet merkittävästi eivätkä ne ole ainakaan vielä kääntyneet laskuun.

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 peruskorjausurakkaan. Kiinteistö Oy Espoontorin omistaa Citycon Oyj. Erimielisyyden arvo arvonlisäveroineen on 4,2 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 hankintameno. Tontin arvoa alennetaan, jos arvioidaan, että tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisättyinä rakennuskustannuksilla. SRV on kehittänyt strategiansa mukaisesti omaperusteisia hankkeita ja panostanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. Kiinteistörahoituksen saatavuus vaikuttaa kehityshankkeiden etenemiseen ja hankkeiden aloituspäätöksiin. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuret kehityshankkeet yhteistyössä 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 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 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 30.6.2012 yhteensä 5 856 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 3,30 euroa (4,00 eur 31.12.2011, muutos -17,5 %). SRV:n osakekohtainen omapääoma 30.6.2012 oli 4,61 euroa. Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,89 euroa ja alin 3,21 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli -5,3 % ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit -toimialaluokkaindeksin 1,8 %. Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 117,1 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 2,0 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 8,0 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 1,8 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). 7.8.2012 konsernin hallussa oli johdannaissopimus huomioiden (1 273 539) 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**

Helsingin hallinto-oikeuteen on tehtiin katsauskauden jälkeen valitus, jolla haetaan muutosta Helsingin kaupunginvaltuuston päätökseen Kalasataman keskuksen asemakaavasta. SRV ja Helsingin kaupunki selvittävät, onko valituksella vaikutusta Kalasataman keskus -hankkeen nykyiseen aikatauluun.

Hanke jakautuu pitkälle ajalle eikä mahdollisella viivytyksellä arvioida olevan vaikutusta SRV:n tämän vuoden tulosohjaukseen tai hankkeen kokonaisaikatauluun. Keskuksen valmisteleviin töihin oli 30.6.2012 sitoutunut noin 20 milj. euroa.

### **Näkymät vuodelle 2012**

SRV toistaa vuoden 2012 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.

Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasoa (672,2 M€ 1-12/2011). Konsernin tuloksen ennen veroja arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason (10,8 M€).

Espoo 7.8.2012

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:

		1-6/ 2012	1-6/ 2011	4-6/ 2012	4-6/ 2011	1-12/ 2011
Liikevaihto	milj. euroa	310,4	269,2	169,7	136,6	672,2
Liikevoitto	milj. euroa	4,9	0,7	3,1	-0,3	14,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	1,6	0,3	1,8	-0,2	2,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	2,8	0,0	2,5	-1,7	10,8
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	0,9	0,0	1,5	-1,3	1,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	1,1	-0,5	1,5	-2,1	5,9
Oman pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	1,3	-1,3			3,3
Sijoitetun pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	2,7	1,4			4,5
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	472,0	446,5			454,0
Omavaraisuusaste	%	29,7	31,7			31,0
Korollinen nettovelka	milj. euroa	288,0	263,5			271,8
Velkaantumisaste	%	172,3	162,2			160,2
Tilaukanta	milj. euroa	746,3	673,5			810,8
Uudet sopimukset	milj. euroa	208,1	310,9			811,6
Henkilöstö keskimäärin		989	828			880
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	1,2	2,8	0,6	1,3	10,2
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	0,4	1,0	0,4	1,0	1,5
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	0,03	-0,01	0,04	-0,06	0,17
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,61	4,51	-	-	4,68
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko	euroa	0,12	0,12	-	-	0,12
Osinko tuloksesta	%	400,0	-1 200,0	-	-	70,6
Efektiiivinen osinkotuotto	%	3,6	2,0	-	-	3,0
Hinta/voitto -suhde		110,0	-600,0	-	-	23,5
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,30	6,00	-	-	4,00
Keskikurssi	euroa	4,03	6,76	-	-	5,88
Alin kurssi	euroa	3,21	5,60	-	-	3,83
Ylin kurssi	euroa	4,89	7,43	-	-	7,43
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	117,1	213,1	-	-	142,0
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	1 959	7 563	-	-	8 759
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	5,5	21,9	-	-	25,0
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	35 499	34 530	-	-	35 023
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 498	35 524	-	-	35 503

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

**Tunnuslukujen laskentakaavat:**

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

**SRV Yhtiöt Oyj osavuositarkastus 1.1. - 30.6.2012: 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. - 30.6.2012**

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)	1-6/ 2012	1-6/ 2011	muutos, milj eur	muutos, %	4-6/ 2012	4-6/ 2011	1-12/ 2011
<b>Liikevaihto</b>	<b>310,4</b>	<b>269,2</b>	<b>41,3</b>	15,3	<b>169,7</b>	<b>136,6</b>	<b>672,2</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1,7	2,2	-0,5	-23,0	0,8	1,1	4,5
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	24,6	25,2	-0,6	-2,4	13,6	25,7	6,1
Aineiden ja palveluiden käyttö	-289,5	-258,6	-30,9	11,9	-159,3	-143,6	-593,2
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-32,7	-27,9	-4,9	17,5	-17,0	-14,9	-55,7
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-0,1	-0,2	0,1	-63,4	-0,2	-0,1	-1,1
Poistot ja arvonalentumiset	-2,5	-1,6	-0,9	53,6	-0,7	-0,8	-3,8
Liiketoiminnan muut kulut	-7,1	-7,7	0,6	-7,3	-3,8	-4,4	-15,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>4,9</b>	<b>0,7</b>	<b>4,2</b>	604,6	<b>3,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>14,1</b>
Rahoitustuotot	1,6	2,4	-0,8	-33,8	0,8	1,0	5,4
Rahoituskulut	-3,7	-3,2	-0,5	17,4	-1,5	-2,4	-8,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2,1	-0,7	-1,4	184,5	-0,6	-1,4	-3,3
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2,8</b>		<b>2,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>10,8</b>
Tuloverot	-1,6	-1,0	-0,7	68,2	-0,9	-0,4	-5,5
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>1,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>2,1</b>	-210,4	<b>1,6</b>	<b>-2,1</b>	5,3
<b>Jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille	1,1	-0,5			1,5	-2,1	5,9
Määräysvallattomille omistajille	0,0	-0,5			0,0	-0,1	-0,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	0,03	-0,01			0,04	-0,06	0,17
<b>Laaja tuloslaskelma</b> (milj. eur)			<b>1-6/ 2012</b>	<b>1-6/ 2011</b>	<b>4-6/ 2012</b>	<b>4-6/ 2011</b>	<b>1-12/ 2011</b>
<b>Katsauskauden voitto</b>			<b>1,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>1,6</b>	<b>-2,1</b>	<b>5,3</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät:</b>							
Muuntoerot			0,0	0,0	0,0	0,0	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
<b>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>			<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>			<b>1,2</b>	<b>-1,0</b>	<b>1,6</b>	<b>-2,1</b>	<b>5,4</b>
<b>Jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille			1,1	-0,5	1,6	-2,1	5,9
Määräysvallattomille omistajille			0,0	-0,5	0,0	-0,1	-0,5

Konsernin tase (milj. euroa)	30.6.12	30.6.11	muutos, %	31.12.11
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	13,6	15,4	-12,1	15,2
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,5	0,4	42,4	0,5
Muut rahoitusvarat	10,9	6,0	83,7	10,8
Saamiset	8,2	8,3	-0,9	8,2
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	13,2	12,8	2,7	13,0
Laskennalliset verosaamiset	5,4	5,9	-7,4	5,0
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>53,6</b>	<b>50,5</b>	<b>6,2</b>	<b>54,4</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus	383,6	360,6	6,4	354,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	113,7	85,4	33,1	133,5
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	31,6	32,7	-3,3	32,0
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	4,0	2,8	46,0	1,5
Rahavarat	16,9	20,5	-17,5	12,5
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>549,8</b>	<b>502,0</b>	<b>9,5</b>	<b>533,9</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>603,4</b>	<b>552,4</b>	<b>9,2</b>	<b>588,3</b>

Konsernin tase (milj. euroa)	30.6.12	30.6.11	muutos, %	31.12.11
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,2	92,0	0,2	92,1
Muuntoerot	0,0	-0,1	86,7	-0,1
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0		0,0
Kertyneet voittovarot	68,4	65,3	4,8	71,0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>	<b>163,7</b>	<b>160,3</b>	<b>2,1</b>	<b>166,2</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>	<b>3,5</b>	<b>2,2</b>	<b>57,5</b>	<b>3,5</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>167,1</b>	<b>162,5</b>	<b>2,9</b>	<b>169,7</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Laskennalliset verovelat	1,4	1,7	-21,8	1,0
Varaukset	5,4	4,2	26,7	5,4
Korolliset velat	135,9	88,0	54,5	90,1
Muut velat	7,1	0,9	665,6	7,8
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>149,8</b>	<b>94,9</b>	<b>57,8</b>	<b>104,4</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Ostovelat ja muut velat	112,2	94,3	19,0	113,6
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,9	1,7	11,7	2,6
Varaukset	3,5	3,0	13,8	3,9
Korolliset velat	168,9	196,0	-13,8	194,2
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>286,5</b>	<b>295,1</b>	<b>-2,9</b>	<b>314,3</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>436,2</b>	<b>390,0</b>	<b>11,9</b>	<b>418,7</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>603,4</b>	<b>552,4</b>	<b>9,2</b>	<b>588,3</b>

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-6/2012	1-6/2011	1-12/2011
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>1,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>5,3</b>
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	2,5	1,6	3,8
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-1,7	0,2	3,9
Rahoitustuotot ja -kulut	2,1	0,7	3,3
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,0
Verot	1,6	1,0	5,5
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>4,5</b>	<b>3,5</b>	<b>16,4</b>
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	20,7	1,7	-18,9
Myynti- ja muiden saamisten muutos	0,4	-20,8	-45,6
Vaihto-omaisuuden muutos	-29,4	-36,4	-30,7
Osto- ja muiden velkojen muutos	-2,4	13,1	40,1
<b>Käyttöpääoman muutokset yhteensä</b>	<b>-10,6</b>	<b>-42,3</b>	<b>-55,1</b>
Maksetut korot	-4,4	-4,5	-9,0
Saadut korot	0,9	2,6	3,1
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut verot	-2,4	-2,1	-5,9
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-10,9</b>	<b>-43,8</b>	<b>-45,2</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	0,0	-0,8	-0,8
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-0,9	-1,2	-3,1
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	0,0	-0,2
Investoinnit sijoituksiin	-0,2	-0,8	-6,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,1	0,0	0,0
Sijoitusten myynti	0,1	0,0	0,5
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-1,0</b>	<b>-2,8</b>	<b>-9,7</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Lainojen nostot	38,7	3,0	29,0
Lainojen takaisinmaksut	-9,2	0,0	-11,5
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	17,4	-4,7	1,5
Luottolimiittien muutos	-26,3	55,6	35,0
Omien osakkeiden hankinta	0,0	9,9	10,3
Maksetut osingot	-4,3	-4,1	-4,1
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>16,3</b>	<b>59,9</b>	<b>60,3</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>4,4</b>	<b>13,4</b>	<b>5,4</b>
Rahavarat katsauskauden alussa	12,5	7,1	7,1
<b>Rahavarat katsauskauden lopussa</b>	<b>16,9</b>	<b>20,5</b>	<b>12,5</b>

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2012

(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		
<b>Oma pääoma 1.1.2012</b>	<b>3,1</b>	<b>92,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>71,1</b>	<b>166,2</b>	<b>3,5</b>	<b>169,7</b>
<b>Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>1,1</b>
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,3	-4,3	0,0	-4,3
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,6	0,0	0,6
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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
<b>Oma pääoma 30.6.2012</b>	<b>3,1</b>	<b>92,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>68,5</b>	<b>163,7</b>	<b>3,5</b>	<b>167,1</b>

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2011

(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		
<b>Oma pääoma 1.1.2011</b>	<b>3,1</b>	<b>87,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>63,8</b>	<b>154,5</b>	<b>2,7</b>	<b>157,2</b>
<b>Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,0</b>
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	4,0	0,0	0,0	5,9	9,9	0,0	9,9
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	-0,1
<b>Oma pääoma 30.6.2011</b>	<b>3,1</b>	<b>92,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>65,3</b>	<b>160,3</b>	<b>2,2</b>	<b>162,5</b>

## 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		
<b>Oma pääoma 1.1.2011</b>	<b>3,1</b>	<b>87,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>63,8</b>	<b>154,5</b>	<b>2,7</b>	<b>157,2</b>
<b>Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>5,9</b>	<b>5,9</b>	<b>-0,5</b>	<b>5,4</b>
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
<b>Oma pääoma 31.12.2011</b>	<b>3,1</b>	<b>92,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>71,0</b>	<b>166,2</b>	<b>3,5</b>	<b>169,7</b>

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

Vastuusitoumukset (milj. eur)	30.6.12	30.6.11	muutos, %	31.12.11
<b>Omasta puolesta annetut vakuudet</b>				
Annetut kiinteistökiinnitykset <sup>1)</sup>	354,4	219,6	61,4	234,3
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
<b>Muut vastuusitoumukset</b>				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,0		0,0
Annetut investointisitoumukset	15,0	21,3	-29,6	15,2
Tonttien ostositoumukset	120,7	31,2	286,3	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)	6/2012		6/2011		12/2011	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
<b>Suojauslaskennan ulkopuoliset</b>						
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	1,4	0,0	0,6	0,0	1,4
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>						
	6/2012		6/2011		12/2011	
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)	4-6/12	1-3/12	10-12/11	7-9/11	4-6/11	1-3/11
Liikevaihto	169,7	140,7	266,7	136,3	136,6	132,6
Liikevoitto	3,1	1,8	13,2	0,2	-0,3	1,0
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-0,6	-1,5	-0,8	-1,7	-1,4	0,7
Voitto ennen veroja	2,5	0,3	12,4	-1,5	-1,7	1,7
Tulouttamaton tilauskanta <sup>1)</sup>	746,3	760,7	810,8	862,3	673,5	702,2
Uudet sopimukset	142,5	65,5	196,1	304,6	90,6	220,2
Tulos/osake, eur	0,04	-0,01	0,24	-0,06	-0,06	0,05
Oma pääoma/osake, eur <sup>1)</sup>	4,61	4,56	4,68	4,44	4,51	4,49
Osakkeen päätoskurssi, eur <sup>1)</sup>	3,30	4,23	4,00	4,48	6,00	6,75
Omavaraisuusaste, % <sup>1)</sup>	29,7	31,9	31,0	30,9	31,7	33,2
Korollinen nettovelka <sup>1)</sup>	288,0	259,5	271,8	269,5	263,5	246,4
Velkaantumisaste, % <sup>1)</sup>	172,3	156,9	160,2	167,3	162,2	159,1

1) kauden lopussa



**Liikevaihto**

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

**Liikevoitto**

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

**Liikevoitto**

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

**Tilaukanta**

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

**Tilaukanta, asuntorakentaminen**

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

**Sijoitettu pääoma**

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

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

1) kauden lopussa

### 3. Segmenttien tiedot

<b>Varat</b>						
(milj. eur)	<b>30.6.12</b>	30.6.11	muutos, milj. eur	muutos, %	<b>31.12.11</b>	
Kotimaan liiketoiminta	<b>378,4</b>	339,1	39,3	11,6	<b>376,0</b>	
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>217,9</b>	206,4	11,5	5,6	<b>228,2</b>	
Muut toiminnot	<b>274,7</b>	315,1	-40,5	-12,8	<b>324,2</b>	
Eliminoinnit ja muut oikaisut	<b>-267,7</b>	-308,2	40,6		<b>-340,1</b>	
Konserni yhteensä	<b>603,4</b>	552,4	50,9	9,2	<b>588,3</b>	

<b>Velat</b>						
(milj. eur)	<b>30.6.12</b>	30.6.11	muutos, milj. eur	muutos, %	<b>31.12.11</b>	
Kotimaan liiketoiminta	<b>320,4</b>	290,6	29,8	10,3	<b>324,6</b>	
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>223,2</b>	215,1	8,1	3,8	<b>228,9</b>	
Muut toiminnot	<b>133,1</b>	170,1	-36,9	-21,7	<b>177,8</b>	
Eliminoinnit ja muut oikaisut	<b>-240,5</b>	-285,8	45,3		<b>-312,7</b>	
Konserni yhteensä	<b>436,2</b>	390,0	46,3	11,9	<b>418,7</b>	

<b>Sijoitettu pääoma</b>						
(milj. eur)	<b>30.6.12</b>	30.6.11	muutos, milj. eur	muutos, %	<b>31.12.11</b>	
Kotimaan liiketoiminta	<b>270,2</b>	248,7	21,5	8,6	<b>249,2</b>	
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>198,5</b>	193,3	5,1	2,7	<b>210,8</b>	
Muut toiminnot ja eliminoinnit	<b>3,3</b>	4,4	-1,1	-25,4	<b>-6,0</b>	
Konserni yhteensä	<b>472,0</b>	446,5	25,5	5,7	<b>454,0</b>	

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

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	30.6.12	30.6.11	muutos, milj. eur	31.12.11
<b>Maa-alueet ja tonttiyhtiöt</b>	<b>178,4</b>	<b>196,3</b>	<b>-17,8</b>	<b>187,8</b>
Kotimaan liiketoiminta	86,8	102,8	-16,0	95,5
Kansainvälinen liiketoiminta	91,7	93,5	-1,8	92,2
<b>Keskeneräiset työt</b>	<b>140,8</b>	<b>86,9</b>	<b>53,9</b>	<b>97,0</b>
Kotimaan liiketoiminta	134,9	85,8	49,1	93,2
Kansainvälinen liiketoiminta	6,0	1,1	4,8	3,8
<b>Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet</b>	<b>26,4</b>	<b>46,4</b>	<b>-20,1</b>	<b>30,8</b>
Kotimaan liiketoiminta	24,0	43,3	-19,3	27,9
Kansainvälinen liiketoiminta	2,4	3,1	-0,8	2,9
<b>Muu vaihto-omaisuus</b>	<b>37,9</b>	<b>31,1</b>	<b>6,9</b>	<b>38,9</b>
Kotimaan liiketoiminta	7,3	11,1	-3,9	6,4
Kansainvälinen liiketoiminta	30,7	19,9	10,7	32,5
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>383,6</b>	<b>360,7</b>	<b>22,9</b>	<b>354,4</b>
Kotimaan liiketoiminta	252,9	243,0	10,0	223,0
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	1,1	0,5	0,6	0,8
Kansainvälinen liiketoiminta	130,6	117,7	12,9	131,4
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	29,6	19,5	10,1	29,6

#### 4. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Helsingin hallinto-oikeuteen on tehtiin katsauskauden jälkeen valitus, jolla haetaan muutosta Helsingin kaupunginvaltuuston päätökseen Kalasataman keskuksen asemakaavasta. SRV ja Helsingin kaupunki selvittävät, onko valituksella vaikutusta Kalasataman keskus -hankkeen nykyiseen aikatauluun.

Hanke jakautuu pitkälle ajalle eikä mahdollisella viivytyksellä arvioida olevan vaikutusta SRV:n tämän vuoden tulohajaukseen tai hankkeen kokonaisuikatauluun. Keskuksen valmisteleisiin töihin oli 30.6.2012 sitoutunut noin 20 milj. euroa.