

## **LIKEVAIHTO JA TILAUSKANTA TERVEELLÄ TASOLLA – SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2013**

Katsauskausi 1.1.–31.3.2013 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 158,4 milj. euroa (140,7 Me 1-3/2012), muutos + 12,6 %
- Liikevoitto oli 1,2 milj. euroa (1,8 Me), muutos -31,5 %
- Tulos ennen veroja oli 0,7 milj. euroa (0,3 Me)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 726,7 milj. euroa (760,7 Me), muutos - 4,5 %
- Omavaraisuusaste oli 34,3 prosenttia (31,9 %)
- Tulos per osake oli -0,03 euroa (-0,01 eur)

SRV pitää vuodelle 2013 näkymät ennallaan. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasoa (641,6 Me) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan edellisen vuoden tasoa korkeampi (2,8 Me), vaikka suunnitellut toimistokiinteistömyynnit eivät ajoittuisikaan tälle vuodelle.

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

### **Toimitusjohtaja Jukka Hienonen tuloksesta:**

Suomen rakentamisen markkina on alkuvuoden aikana kulkenut alaviistoon. Näkymät eivät olleet vuodenvaihteessakaan kaksiset, eikä kevään aikana mainittavaa paranemista markkinaolosuhteissa ole nähty. Myönnettyjen rakennuslupien määrä ennakoi, että rakentamisen volyyymi jää tänä vuonna noin kolme prosenttia viime vuodesta.

Pitkäaikainen panostuksemme Venäjän liiketoimintamme kasvattamiseen on alkanut tuottaa hedelmää. Olemme fokuoineet strategiaamme yhä enemmän kauppakeskusten rakentamiseen ja kehittämiseen nimenomaan Pietarissa ja Moskovassa. Pietariin elokuussa avattavan Pearl Plaza -kauppakeskuksen tiloista on jo yli 90 prosenttia varattu ja sen rakentaminen on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Luotamme pystyvämme monistamaan hankkimaamme kokemusta myös seuraavana suunnittelupöydällä olevaan Pietarin Septem City -hankkeeseen ja tähtäämme Okhta Mall -kauppakeskuksen ensimmäisen vaiheen rakentamisen käynnistämiseen suoraan Pearl Plazan jatkeeksi. Vaikka kansainvälisen liiketoimintamme kannattavuuden ajoittumiseen vaikuttaa toiminnan hankekehitysluonne ja hankkeittemme luovutuksenmukainen tuloutus, niin uskomme liikevoiton kääntyvän plussalle kansainvälisissä toiminnoissa jo tänä vuonna.

SRV:n tilauskanta on vahvalla tasolla. Tämä antaa puskuria käsillä olevaan epävarmaan taloustilanteeseen. Vuodenvaihteen ennätysellisestä 825 miljoonan euron tasosta on kohteiden rakentamisen etenemisen myötä tilauskantamme sulanut nettomääräisesti noin sata miljoonaa euroa, sillä uusien tilausten kertymä on ollut vuoden ensimmäiselle neljännekselle tyypillisesti heikkoa. Touko-kesäkuussa on tilausrintamalla kuitenkin näköpiirissä selvästi vilkastumista.

Tammi-helmikuun liiketoimintaa vilkastutti asuntokaupan varainsiirtoveron muutos ja kauppaa käytiin kaksi kuukautta ennätysellisellä volyyymilla. Maaliskuun alusta alkaen kaupankäynti tyrehtyi ennakoidusti, mutta myös heikkenevä talousympäristö ja ostovoimaa leikkaavat veroratkaisut ovat

syöneet kuluttajien ostoinnokkuutta. Nähtäväksi jää, palautuuko tilanne normaaliksi alkukesän aikana.

Uusien valmiiden asuntojen varantomme on tavanomaista vähäisempi. Myös rakenteilla oleva asuntokantamme on ennakkoon hyvin myyty. Markkinoille on tullut monia asuntosijoittamiseen erikoistuneita rahastoja, joiden kanssa SRV on tehnyt sopimuksia sekä kokonaisten asuntoyhtiöiden että erillisten asuntojen kaupoista. Vaikka kaupankäynti asuntorintamalla hiljenisi, emme pidä myymättömän asuntokannan tilannetta osaltamme huolestuttavana.

Valtiovalta on tehnyt eräitä linjauksia, joiden tarkoituksena on ollut erityisesti pääkaupunkiseudun vuokra-asuntopulan helpottaminen sekä säännösten muuttaminen asuntojen hintaa alentaviksi. Varainsiirtoveron korottaminen ja sen ulottaminen myös yhtiölainaosuuteen sekä arvonlisäveron korotus yhdellä prosenttiyksiköllä ovat kuitenkin pikemminkin nostamassa asuntojen hintoja. Arvioimme, että näiden muutosten jälkeen välittömien ja välillisten verojen osuus uuden asunnon hinnasta nousee tänä vuonna jo 45 prosenttiin.

Rakentamisessa ensimmäinen neljännes on tavallisestikin tulokseltaan vaatimaton, kun kohteita on pyritty saamaan valmiiksi ennen vuodenvaihdetta. Ensimmäinen vuosineljänneksemme oli kannattavuudeltaan heikko, sillä liikevaihtomme kasvusta huolimatta liikevoittomme laski. Kotimaan liiketoimintaamme rasitti muutamissa hankkeissa koetut takaiskut, joiden takia liikevoittomme jäi edellisvuoden tasosta. Kannattavuutemme parantamiseksi olemme määrätietoisesti vähentäneet kilpailu-urakoinnin määrää. Kansainvälisen liiketoiminnan tappiot ovat jo kahden vuoden ajan jatkuvasti pienentyneet. Arvioimme koko vuoden liikevaihtomme olevan vähintään edellisen vuoden tasoa ja koko vuoden tuloksemme ylittävän viime vuoden tason.

### Yleiskatsaus

SRV:n tilauskanta säilyi vahvalla tasolla 726,7 milj. eurossa (760,7 Me 3/2012) ja sen katetaso parani.

Konsernin liikevaihto kasvoi 12,6 prosenttia 158,4 milj. euroon (140,7 Me 1-3/2012) sekä kotimaan että kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdon kasvun myötä. Konsernin liikevoitto oli 1,2 milj. euroa (1,8 Me). Kannattavuuteen ovat vaikuttaneet tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista sekä toiminnan hankekehitysluonne. Kansainvälisen liiketoiminnan kannattavuus parani kotimaan liiketoiminnan liikevoiton laskiessa. Konsernin tulos ennen veroja oli 0,7 milj. euroa (0,3 Me). Katsauskauden tulokseen vaikutti parantavasti rahoituskulujen lasku ja rahoitustuottojen kasvu.

Konsernin omavaraisuusaste oli 34,3 prosenttia (31,9 %). Omavaraisuusasteen kasvuun vaikutti SRV:n 28.12.2012 liikkeeseen laskema 45 miljoonan euron hybridilaina (omanpääomanehtoinen joukkovelkakirjalaina).

Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto oli 135,0 milj. euroa (120,7 M€ 1-3/2012) ja liikevoitto 3,4 milj. euroa (5,4 Me 1-3/2012). Liikevoiton tasoon vaikutti kolmeen päättyneeseen ja yhteen rakenteilla olevaan projektiin kohdistunut 3,4 milj. euron kateheikennys. Kotimaan tilauskanta kasvoi 686,9 milj. euroon (658,3 M€). Kannattavuuden parantamiseksi toiminnan painopistettä on siirretty omaperusteisen tuotannon ja neuvottelu-urakoiden lisäämiseen. Kiinteähintaisen urakoinnin osuus tilauskannasta on laskenut ja tilauskannan keskikate on kasvanut.

Kotimaan asuntomyynti kehittyi myönteisesti ja SRV myi yhteensä 223 asuntoa (133 1-3/2012). SRV:llä oli rakenteilla 1633 vuokra- ja omistusasuntoa (2 188 31.3.2012). Kilpailu-urakoinnin määrää on vähennetty ja tuotannosta yli puolet oli SRV:n sijoittajille myymiä vuokra-asuntokohteita tai omaperusteista tuotantoa. Rakenteilla olevasta asuntotuotannosta on myyty 83 prosenttia ja 68 prosenttia tuotannosta on vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. SRV:llä on rakenteilla 517 omaperusteista asuntoa. Ennakkomarkkinoinnin perusteella on lisäksi tehty päätökset 117 asunnon lisäaloituksista.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 23,5 milj. euroon (20,1 Me). Liikevaihdosta pääosa muodostui SRV:n 50 prosenttisesti omistaman Pearl Plaza -kauppakeskushankkeen rakentamisesta. Kannattavuus parani selvästi, vaikkakin liiketoiminnan hankekehitysluonteen takia toiminta säilyi vielä tappiollisena. Liikevoitto oli -0,8 milj. euroa (-2,6 Me). SRV tulee jatkossa keskittymään Pietarissa ja Moskovassa omakehittäisiin kauppakeskushankkeisiin, joiden rahoituksen tukemiseksi SRV hyödyntää sekä Russia Invest -sijoitusyhtiön ja VTB:n ja Asmoren kiinteistörahaston sijoituspotentiaalia.

SRV:n keskeisistä kansainvälisistä hankkeista Pietarin Pearl Plaza -kauppakeskuksen rakentaminen on täydessä käynnissä ja kohteen vuokraus on edennyt hyvin. Kauppakeskus valmistuu elokuussa 2013 ja sen tiloista on vuokrattu tai loppuvaiheen vuokraneuvottelujen kohteena yli 90 prosenttia. Kotimaan hankkeista Espoon Perkkalle rakennettavan Derby Business Park -toimistokohteen toinen vaihe valmistuu elokuussa 2013 ja koko kohteesta on vuokrattu 90 prosenttia.

SRV:n oma hankekehitys tarjoaa yhtiölle Suomessa merkittävän mahdollisuuden toimintavolyymien kasvattamiseen. Hankkeet edellyttävät pitkäaikaista kehitystyötä ja toteutuvat usean vuoden aikana. SRV:n hankkeet ovat usein 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.

<b>Konsernin avainluvut</b> (milj. eur)	<b>1-3/ 2013</b>	1-3/ 2012	muutos, meur	muutos, %	<b>1-12/ 2012</b>
Liikevaihto	<b>158,4</b>	140,7	17,7	12,6	<b>641,6</b>
Liikevoitto	<b>1,2</b>	1,8	-0,6	-31,5	<b>6,9</b>
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	<b>-0,5</b>	-1,5	1,0		<b>-4,1</b>
Tulos ennen veroja	<b>0,7</b>	0,3	0,4	152,5	<b>2,8</b>
Tulouttamaton tilauskanta	<b>726,7</b>	760,7	-34,0	-4,5	<b>827,8</b>
Uudet sopimukset	<b>40,0</b>	65,5	-25,5	-38,9	<b>594,5</b>
Liikevoitto, %	<b>0,8</b>	1,2			<b>1,1</b>
Katsauskauden voitto, %	<b>0,1</b>	-0,3			<b>0,1</b>
Omavaraisuusaste, %	<b>34,3</b>	31,9			<b>34,7</b>
Korollinen nettovelka	<b>277,7</b>	259,5	18,21	7,0	<b>267,9</b>
Velkaantumisaste, %	<b>135,6</b>	156,9			<b>126,2</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	<b>1,7</b>	2,1			<b>2,2</b>
Oman pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	<b>0,3</b>	-1,0			<b>0,5</b>
Tulos per osake, eur	<b>-0,03</b>	-0,01	-0,02		<b>0,02</b>
Oma pääoma per osake, eur	<b>4,50</b>	4,56	-0,07	-1,5	<b>4,62</b>
Osakekurssi kauden lopussa, eur	<b>3,36</b>	4,23	-0,87	-20,6	<b>3,26</b>
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	<b>35,5</b>	35,5		0,0	<b>35,5</b>

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

### Liiketoimintojen avainluvut

<b>Liikevaihto</b> (milj. eur)	<b>1-3/ 2013</b>	1-3/ 2012	muutos, meur	muutos, %	<b>1-12/ 2012</b>
Kotimaan liiketoiminta	<b>135,0</b>	120,7	14,4	11,9	<b>568,3</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>23,5</b>	20,1	3,4	16,8	<b>73,1</b>
Muut toiminnot	<b>3,3</b>	3,7	-0,3	-9,5	<b>14,4</b>
Eliminoinnit	<b>-3,4</b>	-3,7	0,3		<b>-14,3</b>
Konserni yhteensä	<b>158,4</b>	140,7	17,7	12,6	<b>641,6</b>

<b>Liikevoitto</b> (milj. eur)	<b>1-3/ 2013</b>	1-3/ 2012	muutos, meur	muutos, %	<b>1-12/ 2012</b>
Kotimaan liiketoiminta	<b>3,4</b>	5,4	-2,0	-36,6	<b>14,8</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>-0,8</b>	-2,6	1,8		<b>-3,2</b>
Muut toiminnot	<b>-1,4</b>	-1,1	-0,3		<b>-4,7</b>
Eliminoinnit	<b>0,0</b>	0,0	0,0		<b>0,0</b>
Konserni yhteensä	<b>1,2</b>	1,8	-0,6	-31,5	<b>6,9</b>

<b>Liikevoitto</b> (%)	<b>1-3/2013</b>	1-3/2012	<b>1-12/2012</b>
Kotimaan liiketoiminta	<b>2,5</b>	4,5	<b>2,6</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>-3,6</b>	-13,0	<b>-4,4</b>
Konserni yhteensä	<b>0,8</b>	1,2	<b>1,1</b>

<b>Tilaukanta</b> (milj. eur)	<b>3/2013</b>	3/2012	muutos, meur	muutos, %	<b>12/2012</b>
Kotimaan liiketoiminta	<b>686,9</b>	658,3	28,6	4,3	<b>774,4</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>39,8</b>	102,4	-62,6	-61,1	<b>53,4</b>
Konserni yhteensä	<b>726,7</b>	760,7	-34,0	-4,5	<b>827,8</b>
- josta myyty osuus	532	570	-37	-6,6	610
- josta myymätön osuus	194	191	3	1,8	218

### Liiketoimintojen tuloskehitys

<b>Kotimaan liiketoiminta</b> (milj. eur)	<b>1-3/ 2013</b>	1-3/ 2012	muutos, meur	muutos, %	<b>1-12/ 2012</b>
Liikevaihto	<b>135,0</b>	120,7	14,4	11,9	<b>568,3</b>
- toimitilarakentamisen osuus	<b>67,5</b>	61,9	5,6	9,0	<b>305,3</b>
- asuntorakentamisen osuus	<b>67,5</b>	58,7	8,8	15,0	<b>263,0</b>
Liikevoitto	<b>3,4</b>	5,4	-2,0	-36,6	<b>14,8</b>
Liikevoitto, %	<b>2,5</b>	4,5			<b>2,6</b>
Tilaukanta	<b>686,9</b>	658,3	28,6	4,3	<b>774,4</b>
- toimitilarakentamisen osuus	<b>389,9</b>	329,4	60,5	18,4	<b>438,7</b>
- asuntorakentamisen osuus	<b>296,9</b>	328,8	-31,9	-9,7	<b>335,7</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 135,0 milj. euroa (120,7 Me 1-3/2012) ja sen osuus oli 85 prosenttia konsernin liikevaihdosta (86 %). Liikevoitto oli 3,4 milj. euroa (5,4 Me) ja liikevoittoprosentti oli 2,5 prosenttia (4,5 %). Katsauskauden liikevaihdon määrään vaikutti tilauskannan aiempaa vuotta korkeampi taso vuoden 2012 lopussa. Liikevoiton laskuun vaikutti yhden rakenteilla olevan projektin lopputulosennusteeseen tehty kateheikennys sekä taloudellisen lopputuloksen varmistuminen kolmesta jo aiemmin valmistuneesta projektista, joista SRV:llä oli vuoden 2012 päättyessä 24,7 milj. euroa pääosin lisä- ja muutostöihin liittyneet erääntyneet myyntisaatavat. Yhteensä näiden neljän projektin kateheikennysten vaikutus katsauskauden liikevoittoon oli 3,4 milj. euroa. Tilauskanta kasvoi 686,9 milj. euroon (658,3 Me 3/2012).

### **Toimitilarakentaminen**

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 67,5 milj. euroa (61,9 Me). Tilauskanta oli 389,9 milj. euroa (329,4 Me). Uusien töiden kilpailutilanne on säilynyt kireänä.

Katsauskauden aikana valmistuivat Helsingin Yliopistolle saneerattu Viikin F-talon laboratoriorakennus sekä Jyväskylään rakennettu Mankolan Yhteiskoulun päärakennus. Katsauskauden aikana allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 1,3 Me:n arvosta.

Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi Helsingin Sörnäisissä Kalasataman keskuksen asemakaavasta tehdyn valituksen. Päätökseen on kuitenkin haettu valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Valitusprosessista johtuen rakentamistöitä päätettiin sopeuttaa jo vuonna 2012 pääoman sitoutumisen jarruttamiseksi. Hankkeen suunnittelu ja kaupallistamiseen tähtäävät työt jatkuivat suunnitellusti.

Espoossa Perkkaalla SRV rakentaa omaperusteista toimitilahanketta, johon valmistuu vuosien 2012–2013 aikana kolme toimitaloa kokonaislaajuudeltaan 20 000 m<sup>2</sup>. Kohteen ensimmäinen vaihe valmistui elokuussa 2012 ja kaksi seuraavaa vaihetta valmistuvat kesällä 2013. Kohteeseen rakennetaan Siemens Osakeyhtiön pääkonttoritilat sekä SRV:n pääkonttori. Tiloista on jo vuokrattu yli 90 %. SRV arvioi, että 100 % vuokrattuna kohteen vuosivuokratulot ovat noin 4,2 milj. euroa. Kohteen myyntitoimenpiteet ovat käynnissä ja tavoitteena on myydä kohde sijoittajille vuoden 2013 aikana.

Välimiesoikeus antoi maaliskuussa päätöksen SRV Rakennus Oy:n ja Kiinteistö Oy Espoontorin välisessä kiistassa ja velvoitti Kiinteistö Oy Espoontorin maksamaan SRV Rakennus Oy:lle noin 0,7 miljoonaa euroa. SRV kirjasi kuluna päätöksen perusteella noin 0,6 miljoonaa euroa. SRV on lisäksi sopinut Keskinäisen työeläkeyhtiö Varman kanssa Primulan Herkkupajan leipomokiinteistön urakkasopimukseen liittyneet lisä- ja muutostöiden maksuvastuut.

### **Asuntorakentaminen**

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 67,5 milj. euroa (58,7 Me). Tilauskanta oli 296,9 milj. euroa (328,8 Me). SRV:llä oli katsauskauden päättyessä rakenteilla yhteensä 1 633 asuntoa (2 188). Rakenteilla olevasta tuotannosta 83 prosenttia oli urakoituja asuntoja tai myytyä omaa tuotantoa.

Katsauskauden aikana valmistuivat ulkopuolisille rakennuttajille rakennetuista kohteista Hyvinkäällä VVO:lle rakennetut 52 asuntoa. Tämän lisäksi valmistuivat TA:lle rakennetut Keravan Keskipellonkadun 45 asuntoa, Jyväskylän Seppälän 33 asuntoa ja Oulun Toppilan 35 asuntoa. Kuntien Eläkevakuutukselle rakennettavasta Abraham Wetterintien kohteesta luovutettiin tilaajalle

3 taloa, joihin on rakennettu yhteensä 184 asuntoa. Kohteessa vielä rakenteilla olevat talot valmistuvat keväällä 2013.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin sopimukset ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 92 asunnon rakentamisesta. Näistä 88 asuntoa valmistuu lokakuussa 2014 VVO:lle rakennettavaan Nihtitorpankuja 3:n kohteeseen. Kohde rakennetaan aiemmin SRV:n omistamalle tontille.

SRV aloitti katsauskauden aikana 35 omaperusteisen kerrostaloasunnon rakentamisen Joensuun Penttilänrannan Kotisatamassa. Katsauskauden aikana aloitetun kohteen lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätökset yhteensä 117 omaperusteisen asunnon rakentamisesta. Näistä 82 tullaan rakentamaan pääkaupunkiseudulle ja 35 Tampereelle.

Omaperusteisista RS-järjestelmän piirissä olevista asuntokohteista myytiin katsauskauden aikana 135 asuntoa (98). Tämän lisäksi sijoittajille myytiin neuvottelu-urakoina 88 (35) asuntoa. Kauden lopussa kuluttajille myytävistä asunnoista rakenteilla oli 517 (547) asuntoa, joista 280 (341) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 75 (102). Kauden aikana valmistui 104 (99) omaperusteista asuntoa. Espoon Matinkylässä valmistuivat Taidemaalarin 75 asuntoa, Lahdessa Tyynen 29 asuntoa.

Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2013 aikana valmistuu 504 omaperusteista asuntoa ja toisen vuosineljänneksen aikana 109 asuntoa.

<b>Asuntotuotanto Suomessa</b>	<b>1-3/ 2013</b>	<b>1-3/ 2012</b>	<b>muutos, kpl</b>	<b>1-12/ 2012</b>
Omaperusteinen tuotanto				
Asuntoaloitukset	<b>35</b>	24	11	<b>415</b>
Myydyt asunnot	<b>135</b>	98	37	<b>477</b>
Valmistuneet	<b>104</b>	99	5	<b>451</b>
Valmiit myymättömät <sup>1)</sup>	<b>75</b>	102	-27	<b>99</b>
Rakenteilla yhteensä <sup>1)</sup>	<b>1 633</b>	2 188	-555	<b>1 849</b>
- neuvottelu-urakat ja urakat <sup>1)</sup>	<b>1 116</b>	1 641	-525	<b>1 263</b>
- omaperusteiset kohteet <sup>1)</sup>	<b>517</b>	547	-30	<b>586</b>
- joista myyty <sup>1)</sup>	<b>237</b>	206	31	<b>230</b>
- joista myymättömät <sup>1)</sup>	<b>280</b>	341	-61	<b>356</b>

1) kauden lopussa

Asuntorakentamisen tilauskanta oli 297 milj. euroa (329 Me 3/2012). Urakoiden ja neuvottelu-urakoiden tilauskanta oli 120 milj. euroa (153 Me) ja sen osuus tilauskannasta oli 40 % (47 %). Asuntotuotannon tilauskannasta oli myyty 176 milj. euroa (210 Me). Valmis myymätön tilauskanta laski 21 milj. euroon (27 Me). Rakenteilla oleva myymätön omaperusteinen tilauskanta oli 99 milj. euroa (92 Me).

<b>Tilauskanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)</b>	<b>31.3.13</b>	<b>31.3.12</b>	<b>muutos, meur</b>	<b>31.12.12</b>
Urakat ja neuvottelu-urakat	<b>120</b>	153	-33	<b>129</b>
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	<b>56</b>	57	0	<b>59</b>
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	<b>99</b>	92	7	<b>119</b>
Valmis, myymätön omaperusteinen	<b>21</b>	27	-6	<b>28</b>
Asuntorakentaminen yhteensä.	<b>297</b>	<b>329</b>	<b>-32</b>	<b>336</b>

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 tietomalliprozessia, joka mallintamisen avulla tukee rakennushankkeen etenemistä ja osapuolten yhteistoimintaa.

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

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

<b>Kansainvälinen liiketoiminta</b> (milj. eur)	<b>1-3/ 2013</b>	1-3/ 2012	muutos, meur	muutos, %	<b>1-12/ 2012</b>
Liikevaihto	<b>23,5</b>	20,1	3,4	16,8	<b>73,1</b>
Liikevoitto	<b>-0,8</b>	-2,6	1,8		<b>-3,2</b>
Liikevoitto, %	<b>-3,6</b>	-13,0			<b>-4,4</b>
Tilaukanta	<b>39,8</b>	102,4	-62,6	-61,1	<b>53,4</b>

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

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 23,5 milj. euroa (20,1 Me) ja sen osuus oli 15 prosenttia konsernin liikevaihdosta (14 %). Liikevoitto oli -0,8 milj. euroa (-2,6 Me). Liikevaihdon kasvuun vaikutti toiminta-asteen kasvu. Liikevoiton paranemiseen vaikuttivat toteutetut kustannussäästötoimenpiteet. Lisäksi vertailukauden liikevoittoa laski SRV:n Pietarin Septem City -korttelissa tammikuussa 2012 tuhoutuneesta varastorakennuksesta kirjattu 1,1 milj. euron kertapoisto. Tilaukanta oli 39,8 milj. euroa (102,4 Me).

## 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. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta, kehittämisestä ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti. SRV:n projektinjohtourakoiden yhteenlaskettu arvo kohteessa on yli 120 milj. euroa. Kauppakeskus avataan kokonaisuudessa yleisölle elokuussa 2013. Kohteen ankkurivuokralaisina ovat Prisma, Sportmaster, M.Video, Detsky Mir, Kinomir-21 ja Sculptors. Ankkurivuokralaisten lisäksi kohteessa on paljon kansainvälisiä brändejä. Vuokrauskysyntä on ollut hyvä alleviivaten sekä Pietarin kauppakeskusmarkkinan vahvuutta että Pearl Plaza kauppakeskuksen alueellista vetovoimaa. Tiloista on jo vuokrattu yli 82 prosenttia ja parhaillaan käynnissä olevien viime vaiheen vuokraneuvottelujen toteutuessa yli 90 prosenttia tiloista on varattu. SRV arvioi, että 100 % vuokrattuna kauppakeskuksen vuosivuokratulojen kokonaismäärä nousee noin 18,4 milj. euroon.

Pearl Plaza kauppakeskuksen II vaiheen suunnittelu on käynnistetty ja alustavan suunnitelman mukaan II vaiheen rakentaminen voisi käynnistyä ensi vuoden aikana. II vaiheen tiloista on alustavia vuokravarauksia tehty noin 30% osalta.

Pietarissa SRV jatkoi Septem City -suurprojektin kehittämistä, joka käsittää 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen Okhtan alueella. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi yli 400 000 m<sup>2</sup> kokonaisuus, mm. kauppakeskus, toimisto- ja liiketiloja sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluja. Kohde tullaan toteuttamaan useassa eri vaiheessa. SRV hankki helmikuussa tehdyllä osakekaupalla itselleen venäläisen partnerin 12,5 % omistusosuuden Septem City -projektista. Kaupan myötä SRV omistaa 100 %:sti koko hankkeen. Maa-alueisiin ja kohteen kehittämiskuluihin sitoutunut pääoma on 72 milj. euroa. SRV:n lisäsijoitusten määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 2,4 milj. euroa. Kohteen toteutus käynnistyy noin 140.000 m<sup>2</sup> suuruisen kauppakeskus "Okhta Mall" rakentamisella, johon on suunniteltu vuokrattavaa kaupan tilaa n 75.000m<sup>2</sup> ja kaksi maanalaista parkkikerrosta. SRV viimeistelee kohteen konseptisuunnitelmaa ja käy rahoitus- ja sijoittajaneuvotteluja rahoituksen varmistamiseksi. Kohteen investointibudjetin arvo on noin 250 milj. euroa ja rakentamisen tavoitellaan käynnistyvän vuoden 2013 aikana. Vuokralaisten kiinnostus Okhta Mall:iin on ollut hyvä ja alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu jo yli 25% 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. 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 2013 aikana.



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

Moskovan alueella olevan Mitishin kauppakeskushankkeen uusi kaupallinen konseptisuunnitelma on saatu valmiiksi ja noin 50 %:iin tiloista on allekirjoitettu varaussopimukset. Tämän arvioidaan nopeuttavan myös rahoitusneuvotteluiden edistymistä. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75 prosentin osuudella. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,5 milj. euroa.

SRV:n Viipurin Papulan asuntokohteen toinen kerrostalo valmistui viime vuoden aikana. Kauden aikana myytiin 5 asuntoa (6 Q1/2012). Kauden lopussa valmiita asuntoja oli myymättä 18 asuntoa (9). Parhaillaan suunnitellaan seuraavien talojen rakentamisen aloitusta.

## Viro

SRV:n VAASAN-konsernin virolaiselle tytäryhtiölle rakentama uusi leipomorakennus valmistuu huhtikuussa 2013. Virossa oli myymättömiä asuntoja oli 5 (12).

<b>Muut toiminnot</b> (milj. eur)	<b>1-3/ 2013</b>	1-3/ 2012	muutos, meur	muutos, %	<b>1-12/ 2012</b>
Liikevaihto	<b>3,3</b>	3,7	-0,3	-9,5	<b>14,4</b>
Liikevoitto	<b>-1,4</b>	-1,1	-0,3		<b>-4,7</b>

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 3,3 milj. euroa (3,7 Me) ja liikevoitto -1,4 milj. euroa (-1,1 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kehitykseen vaikutti toimintavolyymien lasku. Katsauskaudella kirjattiin SRV:n hankkeiden kehityskustannuksina kuluksi 0,5 milj. euroa (0,4 Me).

## Konsernin hankekehitys

Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi Kalasataman Keskusten asemaakaavan 6.6.2012. Hallinto-oikeus hylkäsi asemakaavasta tehdyn valituksen 18.2.2013. Valittaja on hakenut valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus on ilmoittanut tekevänsä päätöksen koskien valitusluvan hakua kesäkuussa 2013. Hankkeen kehittämistä on jatkettu erityisesti kauppakeskuksen konseptin sekä asuntojen ja pysäköintiratkaisujen osalta. Työmaalla on jatkettu julkisen osan urakoita, mutta yksityisen osan töiden jatkumiselle ei ole edellytyksiä ennen asemakaavan vahvistumista.

SRV:n, Keskinäisen työeläkevakuutusyhtiö Varman ja Saton yhteinen Espoon Niittykummun kaavakehityshanke etenee. Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee metroaseman alueen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä huhtikuussa. Tavoitteena on saavuttaa valmius käynnistää rakentaminen vuoden 2014 aikana.

SRV ja Orion kehittävät yhteistyössä asuinalueita Orionin omistamalle maa-alueelle Espoon Ylä-Mankkaalla. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 27.3.2013 hankkeen asemakaavaehdotuksen. Hankkeen laajuus on noin 48 000 kerrosneliometriä. Tavoitteena on saavuttaa valmius käynnistää asuinrakentaminen vuonna 2014.

## Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -9,9 milj. euroa (17,1 Me 1-3/2012). Rahavirran heikkenemiseen vaikutti käyttöpääoman kasvu. Konsernin vaihto-omaisuus oli 433,4 milj. euroa (373,5 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 188,0 milj. euroa (184,2 Me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 498,6 milj. euroa (435,1 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa yhteensä 162,6 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 16,1 milj. euroa, toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien määrä 147 milj. euroa. SRV:n lainojen taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste, joka raportoidaan pankeille myös perustajaurakointikohteiden osalta osatuloutukseen perustavana tunnuslukuna. SRV:n osatuloutukseen perustuva omavaraisuus oli 36,3 % (31.3.2013).

Katsauskauden aikana saatiin päätökseen taloudellinen lopputulos kolmen aikaisemmin valmistuneen projektin osalta, joista SRV:llä oli vuoden 2012 päättyessä 24,7 milj. euron eräänntyneet myyntisaatavat. Näiden pääosin lisä- ja muutostöitä koskeneiden erimielisyyksien päätyminen parantaa konsernin likviditeettiä ja konsernin yli 360 päivää eräänntyneiden myyntisaamisten määrä laski päätösten lopputulema huomioiden 2,8 milj. euroon (24,3 Me 31.12.2012).

SRV:n rakenteilla oleviin ja valmiisiin omaperusteisiin asunto- ja toimitilakohteisiin on sitoutunut Suomessa 198,5 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden rakentamiseen sitoutuu vielä 52 milj. euroa. Asuntokohteiden nostamattomien yhtiölainojen ja myyntisaamisten sekä nostamattomien toimitilakohderahoitusten määrä on yhteensä 66 milj. euroa. Lisäksi Kalasataman keskuksen infrarakentamiseen on sitoutunut noin 34 milj. euroa. Kansainvälisiin valmiisiin kohteisiin on sitoutunut 37,8 milj. euroa, josta 0,5 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 1,4 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 35,9 milj. euroa Etmian toimistoprojektissa.

Omavaraisuusaste oli 34,3 prosenttia (31,9 % 31.3.2012). Omavaraisuusasteen muutokseen vaikutti omanpääomanehtoisen lainan liikkeeseenlasku. Konsernin oma pääoma oli 204,8 milj. euroa (165,4 Me). Konsernin korolliset nettovelat olivat 277,7 milj. euroa (259,5 Me). Nettorahoituskulut olivat -0,5 milj. euroa (-1,5 Me). Sijoitetun pääoman tuotto oli 1,7 prosenttia (2,1 %) ja oman pääoman tuotto 0,3 prosenttia (-1,0 %).

## Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 0,6 milj. euroa (0,6 Me) ja ne olivat lähinnä investointeja rahastohankkeisiin ja koneisiin ja laitteisiin.

## Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 31.3.2013	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
<b>Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset</b>				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	265 000	338 000	961 000	1 564 000
<b>Kehityssopimukset</b>				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	365 000	274 000	52 000	691 000

\* 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 Baltian maissa. SRV Yhtiöt Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamisen, rahoituksen, talouden ja hallinnon tehtävistä. Hankekehitys- ja talotekniikka -yksiköt tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liiketoimintoja.

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Kotimaan liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Kotimaan liiketoiminta-alue muodostuu SRV Rakennus Oy:n johtamista kotimaan rakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Kotimaan liiketoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen sisältäen liike-, toimisto-, logistiikka-, maan- ja kalliorakentamisen toiminnot ja asuntorakentamiseen. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä ja Virossa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

### Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 935 (945) henkilöä, joista toimihenkilöitä 708 (686). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 53 (52) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 924 (953) henkilöä, joista emoyhtiössä 53 (51). Ulkomaan tytäryhtiöissä työskenteli 161 (179) henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 38 (42) työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää.

SRV:n henkilöstöstrategian tavoitteena on varmistaa henkilöstön saatavuus, motivaatio, osaamisen ja johtamisen jatkuva kehittäminen. Vuoden 2013 alussa henkilöstön kehittämisen merkittävimmät panostukset on kohdistettu sopimustekniikkaan sekä lisä- ja muutostöiden hallintaa. Projekteista vastaaville henkilöille sekä työmaahenkilöstölle on suunniteltu oma sisäinen koulutusohjelma. Työturvallisuuskoulutuksen sisältö on uudistettu palvelemaan yhä paremmin konsernin esimiehiä ja toimihenkilöitä.

Henkilöstö segmentteittäin	31.3.2013	31.3.2012	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.3.2013, %
Kotimaan liiketoiminta	669	668	72,4
Kansainvälinen liiketoiminta	169	190	18,3
Muut toiminnot	86	95	9,3
Konserni yhteensä	924	953	100,0

### Rakentamisen näkymät

Euroopan kriisin pitkittyminen ja hitaasti kehittyvä maailmantalous heikentävät myös Suomen talouden näkymiä. Suomen vuoden 2013 talouskasvuarviot liikkuvat lähellä nollaa, mutta kehityssuunnaksi ennustetaan hidasta nousua. Talonrakennustöiden aloitusten aloitusmäärien ennustetaan vähenevän lievästi vuonna 2013. Rakennuskustannusten nousu on tasaantunut.

Yleinen epävarmuus ja asuntojen korkea hintataso ovat vaikuttaneet asuntokysynnän hiljenemiseen jonkin verran. Vuonna 2012 aloitettiin Suomessa noin 28.800 asunnon rakentaminen ja vuonna 2013 ennakoitaan aloitettavan noin 26.500 asuntoa. Asuntokysyntään liittyy tällä hetkellä

merkittäviä epävarmuustekijöitä. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta Suomessa pitävät yllä mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

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

Korjausrakentamisen odotetaan kasvavan vakaasti. Rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä teknisen laadun nostaminen nykytasolle ylläpitävät korjausrakentamista tulevaisuudessa. Infrarakentamisen tilanne heikkenee uudistalorakentamiseen liittyvien töiden vähenemisen ja väylärakentamisen investointi- ja kunnossapitopanostusten supistumisen takia.

Venäjän talouskasvu ja yksityisen kulutuksen kasvu hidastuivat vuoden 2012 jälkipuoliskolla. BKT:n kasvun ennustetaan jatkuvan 2013–2014 noin 3,5 prosentin vuosivauhdilla. Tulevaa näkymää painaa oletus öljyn hinnan laskusta.

### **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.

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 ollut kohtuullisella tasolla Suomessa, mutta talouden epävarmuus ja verotukseen suunnitellut kiristykset heikentävät asuntomyynnin näkymiä. Asuntoyhtiöiden osakkeiden luovutuksesta suoritettava varainsiirtoveroprosentti nousi 1.3.2013 alkaen 2,0 prosenttiin ja vero laajeni koskemaan myös osakkeiden yhtiölainaosuutta.

Pankkien asunnonostajille myöntämien asuntolainojen ja asuntotuotannon yhtiölainojen korkomarginaalit ovat nousseet voimakkaasti viimeisen vuoden aikana. Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamus tulevaisuuteen, rahoituksen saatavuus ja korkotason voimakas nousu.

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

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa, mikä voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Rakentamista koskevat urakkasopimukset ovat arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta sovittujen tavoitteiden saavuttamista määrättyssä aikataulussa sekä sovittujen toimintatapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat huonossa suhdannetilanteessa. Urakkakohteiden saamisissa voi olla lisä- ja muutostöitä, joihin liittyy reklamaatioita tai erimielisyyksiä tilaajan maksuvelvollisuudesta. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen saataviin on tehty riittävät varaukset ja saataviin ei sisälly arvonalentamistarvetta. Mikäli taloudellisessa loppuselvityksessä ei maksuvelvollisuudesta saavuteta yhteisymmärrystä, voi yhtiö joutua oikeudenkäyntiin tilaajaan vastaan. Oikeudenkäyntiprosessien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia. SRV:llä oli 31.3.2013 neljästä valmistuneesta kohteesta 8,5 milj. euroa saamia (alv 0 %) (19,1 Me 31.12.2012 seitsemästä kohteesta), joihin liittyy asiakasreklamaatioita tai erimielisyyksiä lisä- ja muutostöiden maksuvelvollisuudesta. SRV on aloittanut osassa oikeudenkäynnit, koska neuvottelut ovat päättyneet tuloksetta. SRV:n johto uskoo, että tapaukset ja niiden tulokset eivät vaikuta merkittävästi SRV:n taloudelliseen asemaan.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, hankkeen rahoitukseen, annettuihin rahoitussitoumuksiin perustuvia rahoituksen likviditeettiin, hankkeen kaupallistamiseen, toteutusaikatauluihin ja -sopimukseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön mukaisesti hankintamenoon. 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 kiinteistösjoihtajien 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-, pääomanrakenne- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2012 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamäärisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin tehdyt

sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen 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.

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

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

Tarkempi selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista on julkistettu vuoden 2012 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

### **Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset**

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

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3.676.846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3.676.846 osaketta, joka on 10 % kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3.676.846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 1.000.000 yhtiön osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin, vastikkeetta tai enintään hintaan 4,45 euroa osakkeelta, kuitenkin enintään yhteensä 3.676.846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden

hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä. Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien ja ne kumoavat 14.3.2012 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiöjärjestyksen 9 § seuraavasti: Kutsu yhtiökokoukseen on julkaistava aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön internet-sivuilla. Yhtiökokouskutsu on kuitenkin julkaistava vähintään yhdeksän päivää ennen osakeyhtiölain mukaista yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Hallitus voi lisäksi päättää yhtiökokouskutsun tai yhtiökokouskutsua koskevan ilmoituksen julkaisemisesta yhdessä tai useammassa sanomalehdessä edellä mainitussa määräajassa.

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

### **Osakkeet ja omistus**

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.3.2013 yhteensä 5825 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 3,36 euroa (3,26 eur 31.12.2012, muutos 3,1 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 3,55 euroa ja alin 3,29 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 5,8 % ja OMX Rakennustoiminta ja materiaalit -toimialaluokkaindeksin 10,4 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 119,3 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 0,4 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 1,5 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 eräännyessä SRV Yhtiöt Oyj:lle tai sen määräämälle taholle. Osakkeiden markkina-arvo oli kauden päättyessä 1,9 milj. euroa.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 1 273 539 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordean kanssa tehty johdannaissopimus huomioiden (3,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 6.5.2013 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 12.2.2013 konsernin strategian kaudelle 2013–2017. Konsernin strategiset tavoitetasot on asetettu seuraavasti:

- SRV keskittyy strategiajaksolla kasvun sijasta kannattavuuden parantamiseen
- Kansainvälisen liiketoiminnan osuus nousee yli 20 prosenttiin konsernin liikevaihdosta

- Liikevoittomarginaali nousee 6 prosenttiin
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia
- Omavaraisuusaste pidetään yli 30 prosentin tasolla
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30 % vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden

Asetetut tavoitteet edellyttävät omaperusteisten hankkeiden merkittävää lisäämistä.

### Näkymät vuodelle 2013

SRV toistaa vuoden 2013 näkymät.

Liikevaihdon ja kannattavuuden jaksottumiseen ja kehitykseen vuonna 2013 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 2013 aikana valmistuu 505 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.

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

Espoo 6.5.2013

Hallitus

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

Lisätietoja:

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

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

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



**Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:**

		<b>1-3/ 2013</b>	1-3/ 2012	1-12/ 2012
Liikevaihto	milj. euroa	158,4	140,7	641,6
Liikevoitto	milj. euroa	1,2	1,8	6,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	0,8	1,2	1,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	0,7	0,3	2,8
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	0,4	0,2	0,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	0,2	-0,4	0,8
Oman pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	0,3	-1,0	0,5
Sijoitetun pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	1,7	2,1	2,2
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	498,6	435,1	513,3
Omavaraisuusaste	%	34,3	31,9	34,7
Korollinen nettovelka	milj. euroa	277,7	259,5	267,9
Velkaantumisaste	%	135,6	156,9	126,2
Tilaukanta	milj. euroa	726,7	760,7	827,8
Uudet sopimukset	milj. euroa	40,0	65,5	594,5
Henkilöstö keskimäärin		935	945	989
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	0,6	0,6	3,7
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	0,4	0,4	0,6
Osakekohtainen tulos	euroa	-0,03	-0,01	0,02
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	euroa	-0,03	-0,01	0,02
Osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,50	4,56	4,62
Osakekohtainen osinko	euroa	0,06	0,12	0,06
Osinko tuloksesta	%	-200,0	-1 200,0	300,0
Efektiiivinen osinkotuotto	%	1,8	2,8	1,8
Hinta/voitto -suhde		-112,0	-423,0	163,0
Osakkeen kurssikehitys				
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,36	4,23	3,26
Keskikurssi	euroa	3,42	4,49	3,76
Alin kurssi	euroa	3,29	3,99	3,00
Ylin kurssi	euroa	3,55	4,89	4,89
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	119,3	150,2	115,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	441	946	2 937
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	1,2	2,7	8,3
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000	35 497	35 502	35 499
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (laimennettu)	1 000	35 530	35 502	35 532
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 495	35 501	35 498

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

**Tunnuslukujen laskentakaavat:**

<b>Velkaantumisaste, %</b>	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
<b>Oman pääoman tuotto, %</b>	=	$100 \times \frac{\text{Tilikauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
<b>Sijoitetun pääoman tuotto, %</b>	=	$100 \times \frac{\text{Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
<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>Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos</b>	=	$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)</b>	=	$\frac{\text{Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus} - \text{oman pääoman ehtoisen lainan korot}}{\text{Laimennettu osakkeiden osakeantioikaistu keskimääräinen kappalemäärä}}$
<b>Osakekohtainen oma pääoma</b>	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä tilikauden lopussa}}$
<b>Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)</b>	=	$\frac{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
<b>Osinko tuloksesta, %</b>	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
<b>Efektiiivinen osinkotuotto, %</b>	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi tilikauden lopussa}}$
<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 tilikauden aikana

**SRV Yhtiöt Oyj osavuositiedot 1.1. - 31.3.2013: taulukko-osa**

## LIITTEET

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

**1. Osavuositiedot 1.1. - 31.3.2013**

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

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

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

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

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	1-3/ 2013	1-3/ 2012	muutos, milj eur	muutos, %	1-12/ 2012
<b>Liikevaihto</b>	<b>158,4</b>	<b>140,7</b>	<b>17,7</b>	12,6	<b>641,6</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1,0	0,9	0,1	5,4	4,6
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	8,4	11,0	-2,6	-23,9	61,6
Aineiden ja palveluiden käyttö	-146,6	-130,2	-16,4	12,6	-617,7
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-15,8	-15,8	0,0	0,3	-63,2
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	-0,1	0,1	-0,2	-209,5	-0,7
Poistot ja arvonalentumiset	-0,7	-1,8	1,1	-61,3	-4,5
Liiketoiminnan muut kulut	-3,4	-3,3	-0,1	2,4	-14,8
<b>Liikevoitto</b>	<b>1,2</b>	<b>1,8</b>	<b>-0,6</b>	-31,5	<b>6,9</b>
Rahoitustuotot	1,0	0,8	0,2	28,2	4,0
Rahoituskulut	-1,5	-2,2	0,8	-34,5	-8,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-0,5	-1,5	1,0	-66,4	-4,1
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>0,7</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	152,5	<b>2,8</b>
Tuloverot	-0,6	-0,7	0,1	-20,7	-1,9
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,6</b>	-133,3	<b>0,9</b>
<b>Jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	0,2	-0,4	0,6		0,8
josta oman pääoman ehtoisen lainan sijoittajille kuuluva osuus	1,1	0,0	1,1		0,0
josta osakkeenomistajille kuuluva osuus	-0,9	-0,4	-0,5		0,8
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,0	0,0		0,1
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,01</b>			<b>0,02</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,01</b>			<b>0,02</b>
<b>Laaja tuloslaskelma</b> (milj. eur)			<b>1-3/ 2013</b>	<b>1-3/ 2012</b>	<b>1-12/ 2012</b>
<b>Katsauskauden voitto</b>			<b>0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,9</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>					
<b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulospaikoiksi:</b>					
Muuntoerot			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>Katsauskauden laaja tulos</b>			<b>0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>1,0</b>
<b>Jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille			0,2	-0,4	0,9
Määräysvallattomille omistajille			0,0	0,0	0,1

Konsernin tase (milj. euroa)	31.3.13	31.3.12	muutos, %	31.12.12
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineelliset hyödykkeet	13,6	14,0	-3,0	13,7
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,6	0,5	28,4	0,6
Muut rahoitusvarat	10,9	10,8	0,9	10,9
Saamiset	0,6	2,2	-74,0	1,4
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	11,9	13,2	-9,6	11,9
Laskennalliset verosaamiset	5,7	5,0	14,5	8,1
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>45,0</b>	<b>47,4</b>	<b>-5,0</b>	<b>48,4</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus	433,4	373,5	16,1	431,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	122,7	92,1	33,2	127,1
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	33,8	32,0	5,8	31,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	2,4	2,6	-7,3	4,0
Rahavarat	16,1	10,2	57,2	33,1
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>608,4</b>	<b>510,4</b>	<b>19,2</b>	<b>626,9</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>653,4</b>	<b>557,7</b>	<b>17,2</b>	<b>675,4</b>

Konsernin tase (milj. euroa)	31.3.13	31.3.12	muutos, %	31.12.12
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,2	92,2	0,0	92,2
Muuntoerot	0,0	-0,1	-71,7	0,0
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0		0,0
Kertyneet voittovarot	64,3	66,8	-3,6	68,9
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>	<b>159,6</b>	<b>162,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>164,2</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>	<b>0,6</b>	<b>3,4</b>	<b>-83,1</b>	<b>3,5</b>
<b>Oman pääoman ehtoinen laina</b>	<b>44,6</b>	<b>0,0</b>		<b>44,6</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>204,8</b>	<b>165,4</b>	<b>23,8</b>	<b>212,3</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Laskennalliset verovelat	1,4	1,0	39,6	4,1
Varaukset	4,7	5,0	-5,1	6,3
Korolliset velat	118,9	108,1	10,0	118,5
Muut velat	0,9	7,1	-87,5	0,0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>126,0</b>	<b>121,2</b>	<b>4,0</b>	<b>129,0</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Ostovelat ja muut velat	143,8	102,9	39,8	147,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,9	3,2	-73,0	0,3
Varaukset	3,2	3,4	-5,5	3,7
Korolliset velat	174,9	161,6	8,2	182,5
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>322,7</b>	<b>271,2</b>	<b>19,0</b>	<b>334,1</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>448,7</b>	<b>392,3</b>	<b>14,4</b>	<b>463,1</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>653,4</b>	<b>557,7</b>	<b>17,2</b>	<b>675,4</b>

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-3/2013	1-3/2012	1-12/2012
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,8</b>
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	0,7	1,8	4,4
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-4,1	0,2	0,4
Rahoitustuotot ja -kulut	0,5	1,5	4,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,1
Verot	0,6	0,7	1,9
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>-2,4</b>	<b>4,2</b>	<b>10,9</b>
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	0,8	20,3	22,7
Myynti- ja muiden saamisten muutos	4,8	20,9	-14,2
Vaihto-omaisuuden muutos	-4,7	-12,8	-68,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	-8,2	-11,8	26,3
<b>Käyttöpääoman muutokset yhteensä</b>	<b>-7,3</b>	<b>16,6</b>	<b>-34,0</b>
Maksetut korot	-2,0	-2,4	-8,0
Saadut korot	0,7	0,3	3,8
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut verot	1,5	-1,2	-6,7
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-9,2</b>	<b>17,1</b>	<b>-33,2</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	0,0	0,0	0,0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-0,6	-0,6	-3,2
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	0,0	-0,3
Investoinnit sijoituksiin	0,0	0,0	-0,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,0	0,4
Sijoitusten myynti	0,0	0,0	0,1
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-3,2</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Lainojen nostot	0,0	23,0	48,3
Lainojen takaisinmaksut	-13,9	-7,9	-23,1
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	44,6
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	-9,1	15,8	32,9
Luottolimiittien muutos	15,7	-45,6	-41,5
Omien osakkeiden hankinta ja myynti	0,0	0,0	0,0
Maksetut osingot	<b>0,0</b>	<b>-4,3</b>	<b>-4,3</b>
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-7,2</b>	<b>-18,9</b>	<b>57,0</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-17,0</b>	<b>-2,3</b>	<b>20,6</b>
Rahavarat tilikauden alussa	33,1	12,5	12,5
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>16,1</b>	<b>10,2</b>	<b>33,1</b>

**Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2013**

(milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräysvallattomien osuus	Oman pääoman ehtoinen laina	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutokset	Arvonmuutosrahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä			
<b>Oma pääoma 1.1.2013</b>	<b>3,1</b>	<b>92,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>68,9</b>	<b>164,2</b>	<b>3,5</b>	<b>44,6</b>	<b>212,3</b>
<b>Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	0,0	0,0	-2,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0		0,0	0,0	0,6	0,6	0,0	0,0	0,6
Omien osakkaiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkaiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,8	0,0		-0,8
Muu muutos *	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,4	-2,4	-2,9		-5,3
<b>Oma pääoma 31.3.2013</b>	<b>3,1</b>	<b>92,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>64,3</b>	<b>159,6</b>	<b>0,6</b>	<b>44,6</b>	<b>204,8</b>

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

**Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2012**

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Määräysvallattomien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osakepääoma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muutokset	Arvonmuutosrahasto	Kertyneet voittovarat	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>71,0</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>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,4</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	0,3	0,3	0,0	0,3
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
<b>Oma pääoma 31.3.2012</b>	<b>3,1</b>	<b>92,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>66,8</b>	<b>162,0</b>	<b>3,4</b>	<b>165,4</b>

**Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2012**

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

Vastuusitoumukset (milj. eur)	31.3.13	31.3.12	muutos, %	31.12.12
<b>Omasta puolesta annetut vakuudet</b>				
Annetut kiinteistökiinnitykset <sup>1)</sup>	296,1	283,7	4,4	338,0
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	15,2	-1,2	15,0
Tonttien ostositoumukset	121,2	125,0	-4,4	120,5

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

Vastuu johdannaissopimuksista	3/2013		3/2012		12/2012	
(milj. euroa)	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	1,0	0,0	1,4	0,0	1,2
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>	<u>3/2013</u>		<u>3/2012</u>		<u>12/2012</u>	
Valuuttatermiinit	0,0		0,0		0,0	
Koronvaihtosopimukset	30,0		50,0		30,0	

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

## 2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	1-3/13	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Liikevaihto	158,4	175,4	155,8	169,7	140,7
Liikevoitto	1,2	2,4	-0,4	3,1	1,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-0,5	-0,2	-1,8	-0,6	-1,5
Voitto ennen veroja	0,7	2,2	-2,1	2,5	0,3
Tulouttamaton tilauskanta <sup>1)</sup>	726,7	827,8	747,1	746,3	760,7
Uudet sopimukset	40,0	248,0	138,5	142,5	65,5
Tulos/osake, eur	-0,03	0,03	-0,04	0,04	-0,01
Oma pääoma/osake, eur <sup>1)</sup>	4,50	4,62	4,58	4,61	4,56
Osakkeen päätöskurssi, eur <sup>1)</sup>	3,36	3,26	3,44	3,30	4,23
Omavaraisuusaste, % <sup>1)</sup>	34,3	34,7	28,5	29,7	31,9
Korollinen nettovelka <sup>1)</sup>	277,7	267,9	311,3	288,0	259,5
Velkaantumisaste, % <sup>1)</sup>	135,6	126,2	187,7	172,3	156,9

1) kauden lopussa



<b>Liikevaihto</b> (milj. eur)	<b>1-3/13</b>	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Kotimaan liiketoiminta	<b>135,0</b>	157,2	139,7	150,8	120,7
- toimitilarakentamisen osuus	<b>67,5</b>	83,5	78,9	80,9	61,9
- asuntorakentamisen osuus	<b>67,5</b>	73,7	60,7	69,9	58,7
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>23,5</b>	18,1	16,1	18,9	20,1
Muut toiminnot	<b>3,3</b>	3,4	3,6	3,7	3,7
Eliminoinnit	<b>-3,4</b>	-3,3	-3,6	-3,7	-3,7
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>158,4</b>	<b>175,4</b>	<b>155,8</b>	<b>169,7</b>	<b>140,7</b>

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

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

<b>Tilaukanta</b> (milj. euroa)	<b>31.3.13</b>	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12
Kotimaan liiketoiminta	<b>686,9</b>	774,4	676,2	661,7	658,3
- toimitilarakentamisen osuus	<b>389,9</b>	438,7	312,1	325,4	329,4
- asuntorakentamisen osuus	<b>296,9</b>	335,7	364,2	336,4	328,8
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>39,8</b>	53,4	70,9	84,5	102,4
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>726,7</b>	<b>827,8</b>	<b>747,1</b>	<b>746,3</b>	<b>760,7</b>
- josta myyty osuus	<b>532</b>	610	517	551	570
- josta myymätön osuus	<b>194</b>	218	230	195	191

**Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa**

(milj. euroa)	<b>31.3.13</b>	31.12.12	30.9.12	30.6.12	31.3.12
Urakat ja neuvottelu-urakat	<b>120</b>	129	153	155	153
Rakenteilla, myyty tuotanto	<b>56</b>	59	52	56	57
Rakenteilla myymätön tuotanto	<b>99</b>	119	133	103	92
Valmis myymätön tuotanto	<b>21</b>	28	26	21	27
Asuntorakentaminen yhteensä	<b>297</b>	<b>336</b>	<b>364</b>	<b>336</b>	<b>329</b>

<b>Sijoitettu pääoma</b> (milj. euroa)	<b>1-3/13</b>	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Kotimaan liiketoiminta	<b>292,7</b>	297,4	286,2	270,2	228,8
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>195,4</b>	200,2	200,7	198,5	198,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	<b>10,5</b>	15,7	3,4	3,3	7,8
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>498,6</b>	<b>513,3</b>	<b>490,3</b>	<b>472,0</b>	<b>435,1</b>

<b>Asuntotuotanto Suomessa (kpl)</b>	<b>1-3/13</b>	10-12/12	7-9/12	4-6/12	1-3/12
Omaperusteiset kohteet					
Asuntoaloitukset	<b>35</b>	95	125	171	24
Myydyt asunnot	<b>135</b>	140	85	154	98
Valmistuneet	<b>104</b>	114	116	122	99
Valmiit myymättömät	<b>75</b>	99	100	85	102
Rakenteilla yhteensä <sup>1)</sup>	<b>1 633</b>	1 849	2 126	2 060	2 188
- neuvottelu-urakat ja urakat <sup>1)</sup>	<b>1 116</b>	1 263	1 521	1 464	1 641
- omaperusteiset kohteet <sup>1)</sup>	<b>517</b>	586	605	596	547
- josta myytyt <sup>1)</sup>	<b>237</b>	230	205	221	206
- josta myymättömät <sup>1)</sup>	<b>280</b>	356	400	375	341

1) kauden lopussa

### 3. Segmenttien tiedot

<b>Varat</b> (milj. eur)	<b>31.3.13</b>	31.3.12	muutos, milj. eur	muutos, %	<b>31.12.12</b>
Kotimaan liiketoiminta	<b>416,7</b>	330,2	86,5	26,2	<b>422,9</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>220,5</b>	215,4	5,1	2,4	<b>233,7</b>
Muut toiminnot	<b>309,1</b>	247,8	61,3	24,8	<b>311,8</b>
Eliminoinnit ja muut oikaisut	<b>-292,9</b>	-235,6	-57,3		<b>-293,0</b>
Konserni yhteensä	<b>653,4</b>	557,7	95,7	17,2	<b>675,4</b>

<b>Velat</b> (milj. eur)	<b>31.3.13</b>	31.3.12	muutos, milj. eur	muutos, %	<b>31.12.12</b>
Kotimaan liiketoiminta	<b>362,4</b>	276,1	86,3	31,3	370,4
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>228,8</b>	218,9	9,9	4,5	235,2
Muut toiminnot	<b>123,2</b>	105,8	17,4	16,4	123,3
Eliminoinnit ja muut oikaisut	<b>-265,8</b>	-208,5	-57,3		-265,8
Konserni yhteensä	<b>448,6</b>	392,3	56,3	14,4	463,1

<b>Sijoitettu pääoma</b> (milj. eur)	<b>31.3.13</b>	31.3.12	muutos, milj. eur	muutos, %	<b>31.12.12</b>
Kotimaan liiketoiminta	<b>292,7</b>	228,8	63,9	27,9	<b>297,4</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>195,4</b>	198,6	-3,2	-1,6	<b>200,2</b>
Muut toiminnot ja eliminoinnit	<b>10,5</b>	7,8	2,7	35,1	<b>15,7</b>
Konserni yhteensä	<b>498,6</b>	435,1	63,4	14,6	<b>513,3</b>

<b>Sijoitetun pääoman tuotto %</b>	<b>1-3/13</b>	1-3/12	<b>1-12/12</b>
Kotimaan liiketoiminta <sup>1)</sup>	<b>5,1</b>	9,3	<b>5,6</b>
Kansainvälinen liiketoiminta <sup>1)</sup>	<b>-0,6</b>	-4,3	<b>-0,2</b>
Konserni yhteensä <sup>1)</sup>	<b>1,7</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	31.3.13	31.3.12	muutos, milj. eur	31.12.12
<b>Maa-alueet ja tonttiyhtiöt</b>	<b>188,0</b>	<b>184,2</b>	<b>3,7</b>	<b>175,0</b>
Kotimaan liiketoiminta	87,0	87,6	-0,6	74,6
Kansainvälinen liiketoiminta	100,9	96,6	4,3	100,5
<b>Keskeneräiset työt</b>	<b>154,5</b>	<b>119,0</b>	<b>35,6</b>	<b>159,3</b>
Kotimaan liiketoiminta	152,4	113,9	38,5	150,9
Kansainvälinen liiketoiminta	2,2	5,1	-3,0	8,4
<b>Valmiiden asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöiden osakkeet</b>	<b>51,4</b>	<b>31,2</b>	<b>20,2</b>	<b>53,8</b>
Kotimaan liiketoiminta	46,1	28,9	17,2	51,9
Kansainvälinen liiketoiminta	5,3	2,3	3,0	1,8
<b>Muu vaihto-omaisuus</b>	<b>39,5</b>	<b>39,0</b>	<b>0,5</b>	<b>43,1</b>
Kotimaan liiketoiminta	7,6	6,9	0,7	7,2
Kansainvälinen liiketoiminta	31,9	32,1	-0,2	35,8
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>433,4</b>	<b>373,5</b>	<b>59,9</b>	<b>431,2</b>
Kotimaan liiketoiminta	293,1	237,3	55,8	284,6
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	1,7	1,0	0,7	1,5
Kansainvälinen liiketoiminta	140,3	136,2	4,1	146,6
- osakkuus-/yhteisyritysten osuus	29,9	29,7	0,2	34,3

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

#### Lähipiiritapahtumat

31.3.2013

(milj. euroa)

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0,5	1,5	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	18,6	0,0	35,4	8,4
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,0	0,0	15,3	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5</b>	<b>20,1</b>	<b>0,0</b>	<b>50,8</b>	<b>8,4</b>

#### Lähipiiritapahtumat

31.3.2012

(milj. euroa)

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	16,2	0,0	35,3	0,9
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,0	0,0	16,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6</b>	<b>16,2</b>	<b>0,0</b>	<b>51,3</b>	<b>0,9</b>

**Lähipiiritapahtumat**

31.12.2012

(milj. euroa)

	<b>Palkat ja palkkiot</b>	<b>Tavaroiden ja palveluiden myynti</b>	<b>Tavaroiden ja palveluiden ostot</b>	<b>Saamiset</b>	<b>Velat</b>
Johto ja hallitus	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	50,5	0,2	35,0	14,1
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,3	0,0	15,2	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>2,4</b>	<b>50,8</b>	<b>0,2</b>	<b>50,1</b>	<b>14,1</b>