

SRV – Elämäsi rakentaja

Osavuosisikatsaus
1-6/2013

Jukka Hienonen
Toimitusjohtaja

1.8.2013



1-6/2013 – Tulosparannus Venäjän kauppakeskushankkeista

- Konsernin liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat
 - liikevaihto 337,8 milj. euroa, +8,8%
 - liikevoitto 14,9 milj. euroa (4,9 Me 1-6/2012)
- Keskittyminen Venäjällä kauppakeskusrakentamiseen tuotti tulosta
 - elokuussa avattavan Pearl Plaza -kauppakeskuksen tiloista kaikki on varattu ja rakentaminen etenee suunnitelmien mukaisesti
 - Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta myytiin 55% Russia Invest sijoitusyhtiölle, josta SRV:n omistus on 27%. Lisäksi SRV omistaa 45% vähemmistöosuuden hankkeesta. Kauppakeskuksen toteuttamisesta allekirjoitettiin yli 160 milj. euron projektinjohtosopimukset
- Kotimaan liiketoiminnan liikevaihto ja liikevoitto laskivat
 - omaperusteisen asuntorakentamisen liikevaihto pieneni toisella neljänneksellä laskien sekä liikevaihtoa että liikevoittoa
 - toimitilarakentaminen pääosin matalakatteista urakointia
- Kotimaan asuntomyynti hyvällä tasolla
 - kokonaismyynti kasvoi, yhteensä myytiin 401 asuntoa (368), mutta kuluttajamyynä on hidastunut selvästi maaliskuun jälkeen

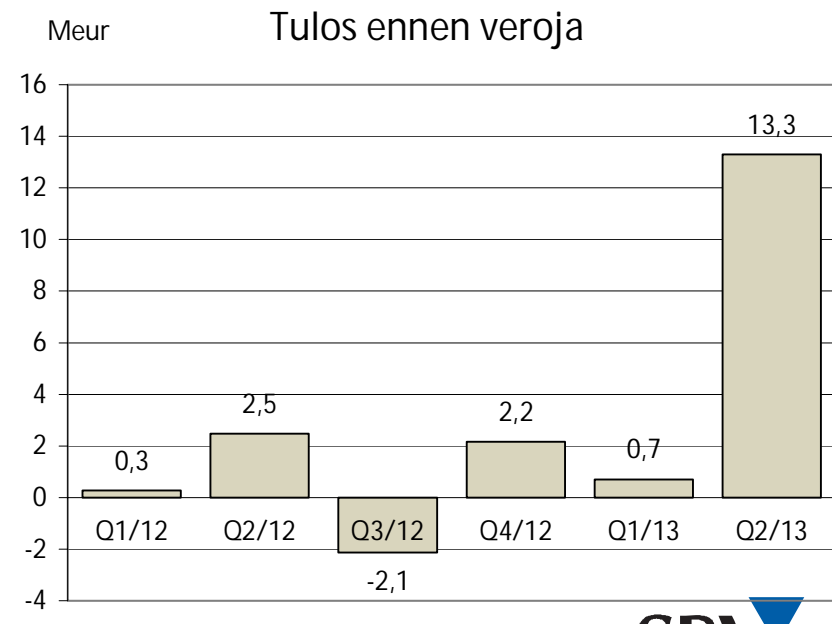
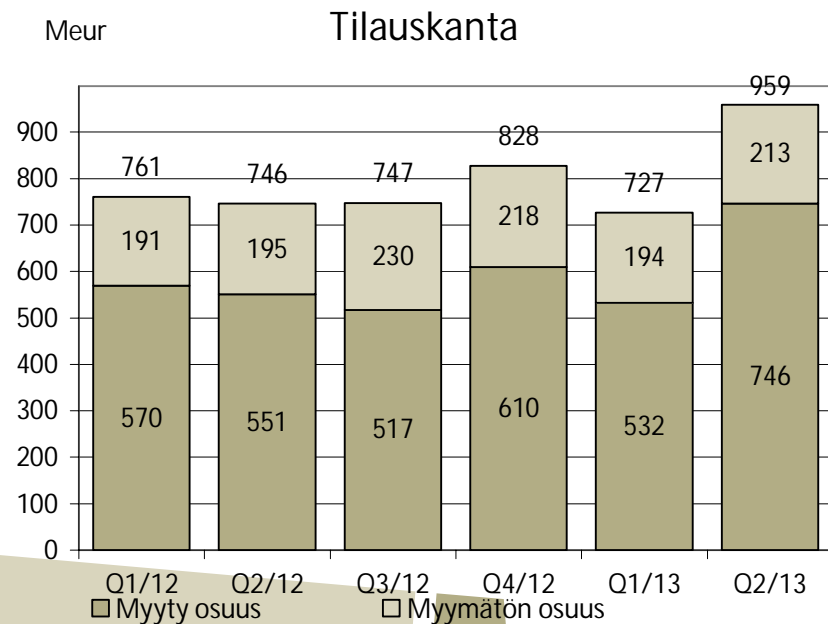
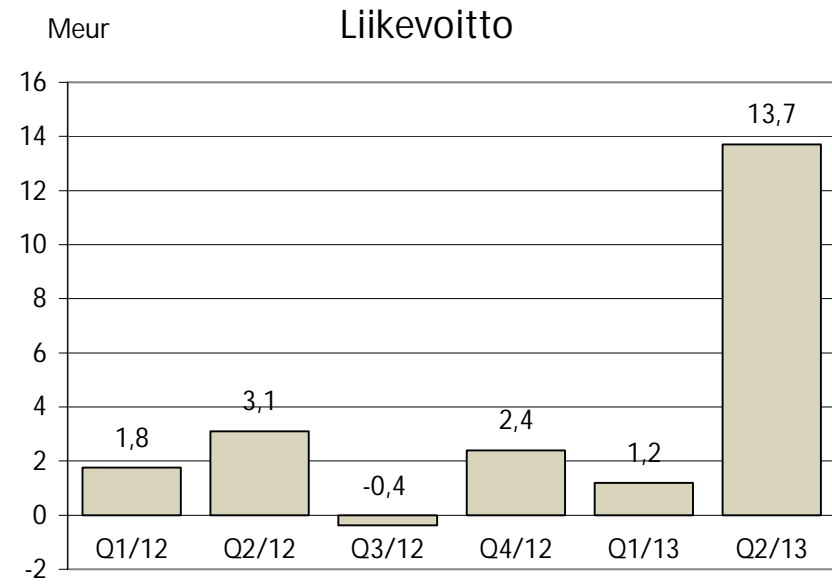
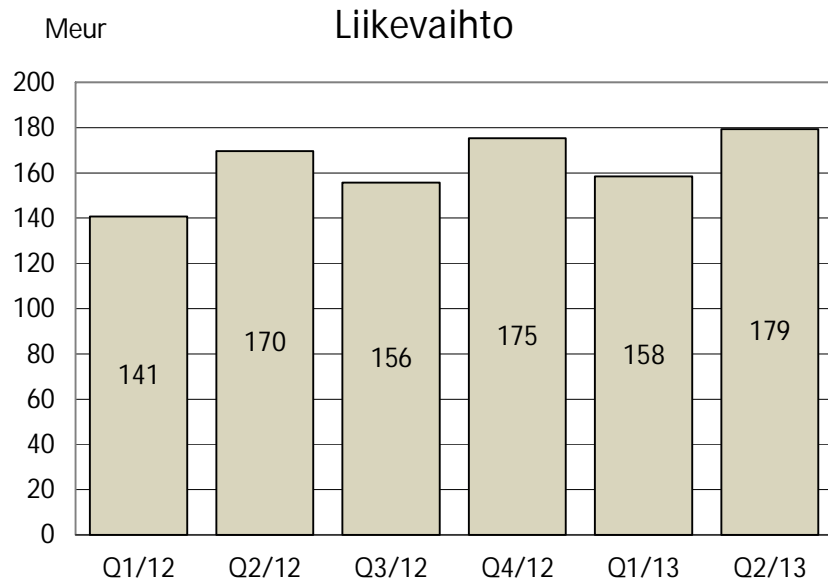
1-6/2013 lyhyesti

	1-6/ 2013	1-6/ 2012	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2012
• Liikevaihto, meur	337,8	310,4	+27,4	+9%	641,6
• Liikevoitto, meur	14,9	4,9	+10,0	+207%	6,9
• Liikevoitto, %	4,4 %	1,6 %			1,1 %
• Tulos ennen veroja, meur	14,0	2,8	+11,2	+408%	2,8
• Tilauskanta ¹⁾ , meur	959,2	746,3	+212,9	+29%	827,8
• Omavaraisuusaste ¹⁾ , %	35,2 %	29,7 %			34,7 %
• Tulos/osake, eur	0,32	0,03	+0,29		0,02
• Osakekurssi/osake ¹⁾ , eur	3,28	3,30		-1%	3,26
• Oma pääoma/osake ¹⁾ , eur	4,86	4,61		+5%	4,62

1) kauden lopussa



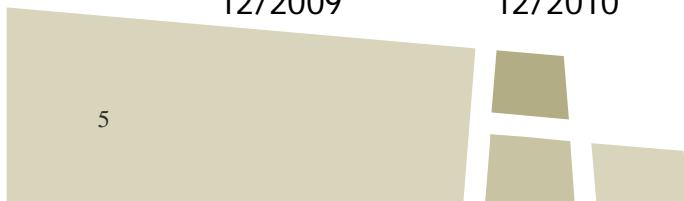
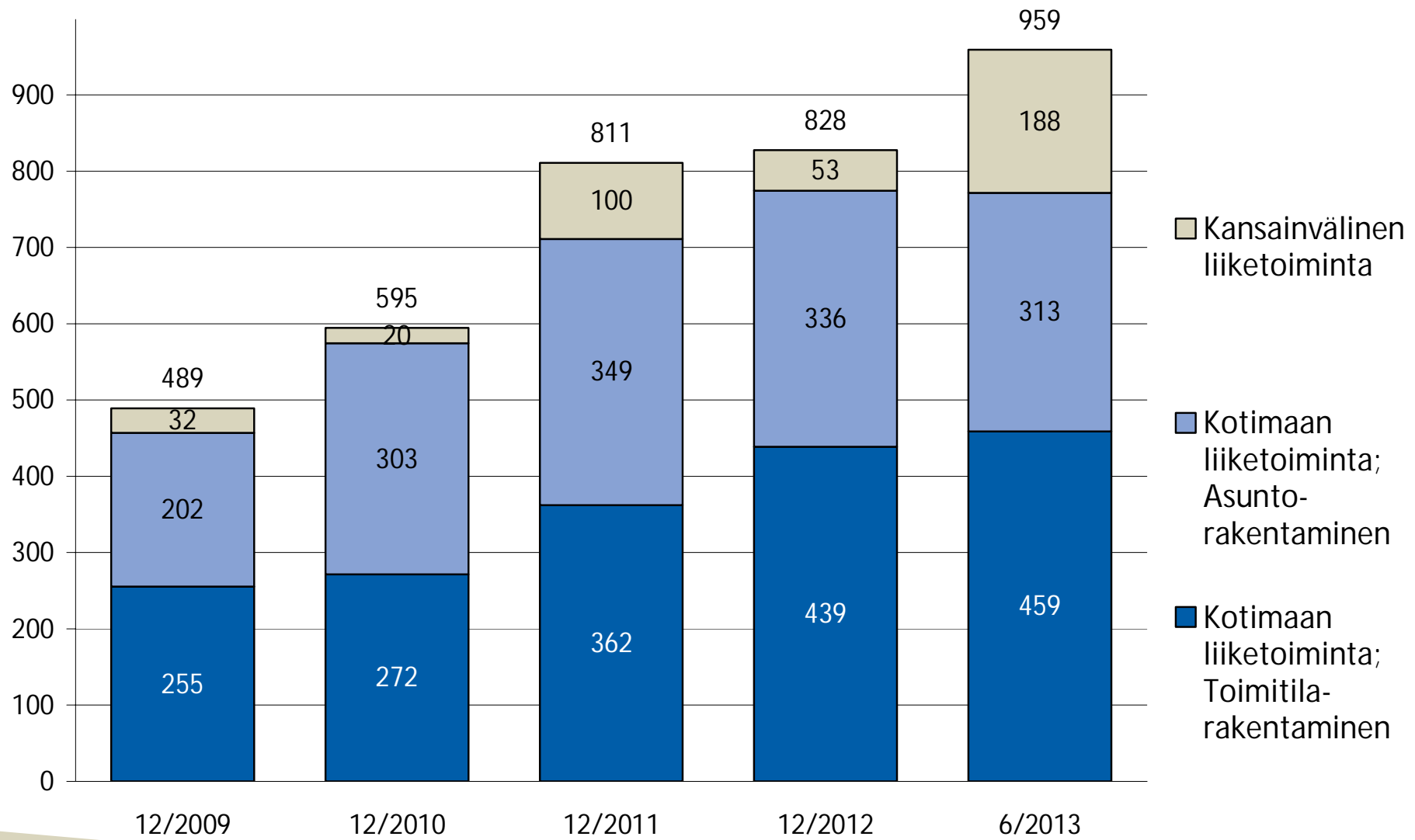
SRV konserni



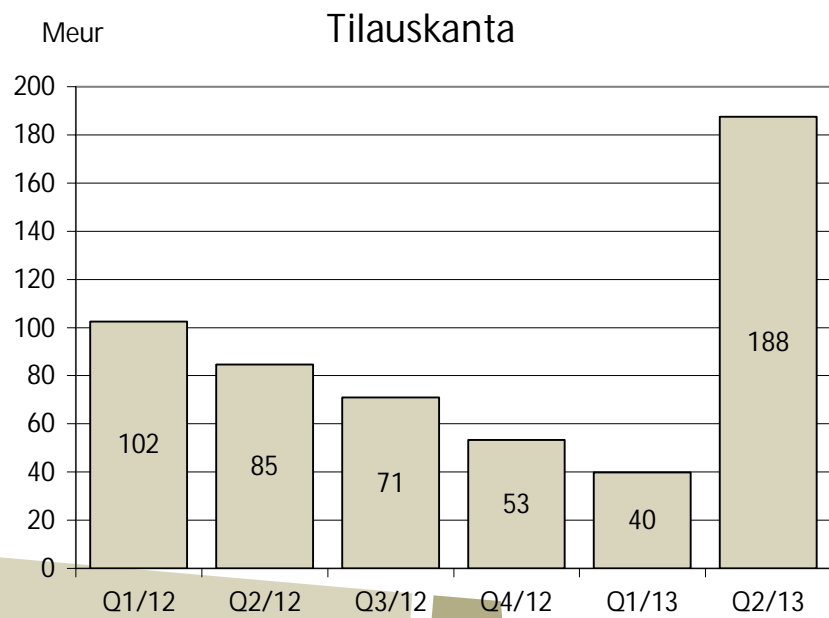
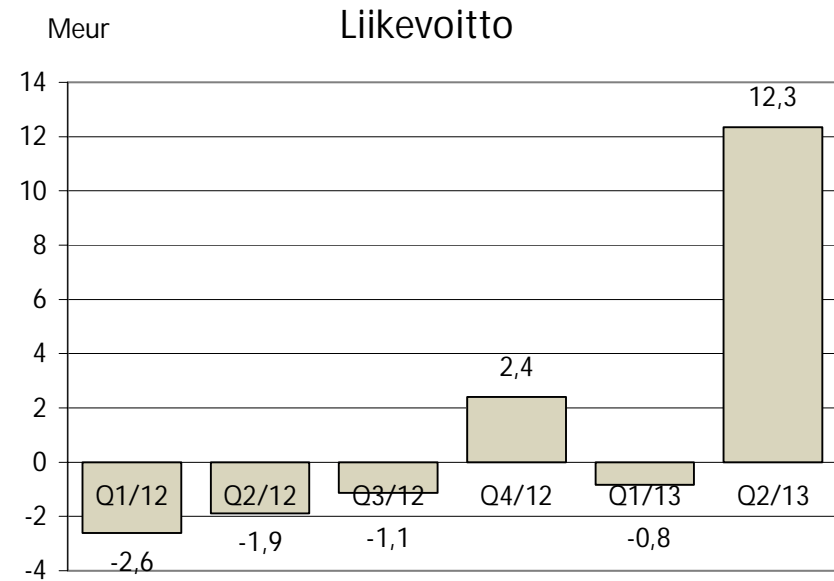
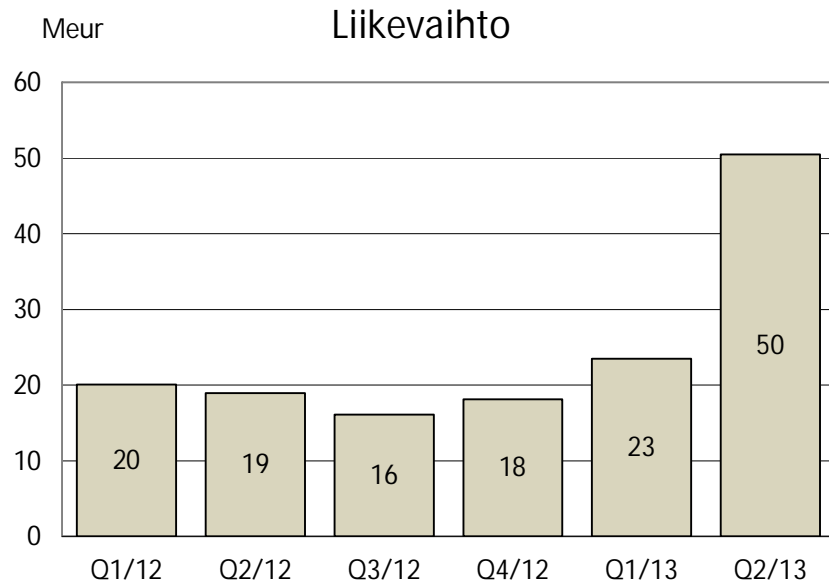
Tilaukanta historian korkeimmalla tasolla

- Tilaukanta oli 959,2 milj. euroa (+28,5 % 30.6.2012)
 - kotimaan tilaukanta kasvoi 771,6milj. euroon (661,7 Me)
 - kilpailu-urakointiin on suhtauduttu kriittisemmin sekä toimitila- että asuntorakentamisessa. Asuntourakoinnin volyymiä laskettu selvästi
 - kansainvälinen tilaukanta kasvoi 187,6 milj. euroon (84,5 Me) SRV:n allekirjoitettua yli 160 milj. euron projektinjohtosopimukset Pietarin Okhta Mall -kauppakeskuksen toteuttamisesta
- Uusien sopimusten määrä kasvoi vahvasti toisella vuosineljänneksellä
 - allekirjoitettujen sopimusten määrä 424,5 milj. euroa (208,1 Me 1-6/2012)
 - sijoittajille neuvottelu-urakoin myydyn asuntotuotannon määrä kasvoi selvästi

Tilaukanta



Kansainvälinen liiketoiminta



Venäjän kauppakeskusmarkkina vetää

- Pearl Plaza -kauppakeskus

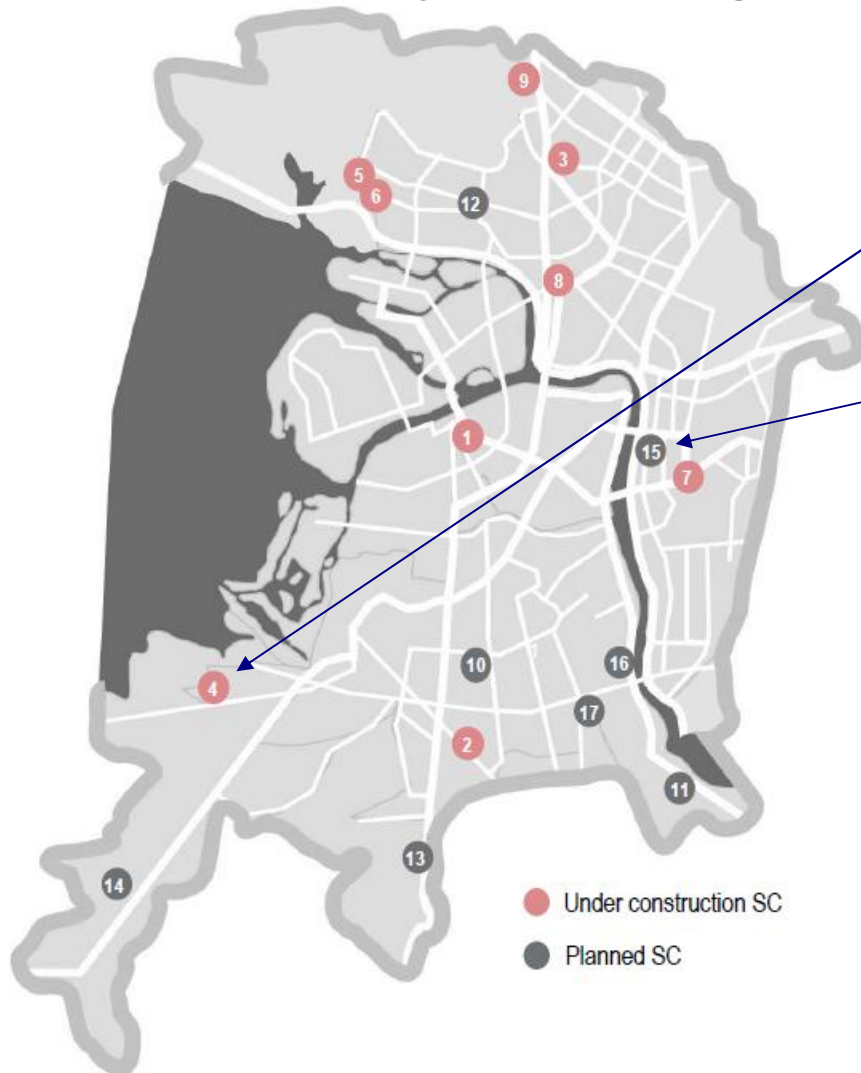
- hankkeen 1. vaihe n. 140 meur, laajuus on n. 92 000 m2. SRV:n omistus 50 %, sijoitus noin 22 meur
- SRV on projektinjohtourakoitsijana vastannut kaupallistamisesta, kohteen projektinjohtourakoiden kokonaisarvo oli yli 120 meur
- kauppakeskus valmistuu elokuussa 2013
- kaikki tilat vuokrattu/varattu, vuosivuokratulotavoite noin 18 meur
- 2. vaiheen suunnittelu käynnistetty, noin 30% tiloista varattu

- Septem Cityn 1. vaihe – Okhta Mall -kauppakeskus

- hanke osa Okhtan alueelle rakennettavaa SRV:n kehityshanketta
- 55 % osuus myytiin Russia Investille, josta SRV omistaa 27 %. Lisäksi SRV omistaa 45 % vähemmistöosuuden. Myynnin yhteydessä kirjautui 8,3 meur SRV:n jäljelle jäävän omistuksen käyvän arvon muutos
- investoinnin arvo n. 250 meur, laajuus n. 144 000 m2.
- SRV:n sijoittaa rakentamisen aikana noin 44 meur. Osuuden myynnin ja projektinjohtosopimusten kassavirrat kattavat sitoutuvan määrän
- SRV vastaa projektinjohtourakoitsijana kaupallistamisesta, projektinjohtourakoiden arvo yli 160 meur. Alustavia vuokra-sopimuksia yli 25 %, vuosivuokratulotavoite noin 33 meur
- aiesopimus tehty 160 meur lainarahoituksesta
- tavoitteena rakentamisen aloitus loppuvuoden aikana



Future Quality Shopping Centres in St. Petersburg, 2013-15



No	Name	GLA	No	Name	GLA
1	Admiralteiskaya	14,000	10	Piter-Raduga Phase II	24,300
2	Galaktika	16,750	11	Port Nakhodka, Phase II	16,000
3	London Park	38,000	12	Hollywood	65,000
4	Pearl Plaza	45,100	13	Hines Outlet Centre	24,800
5	Monpansye	30,500	14	Fashion House	29,600
6	Pyat ozer	21,500	15	Okhta Mall	75,300
7	Zanevskiy Kaskad, Phase III	45,600	16	Sputnik	43,400
8	Evropolis	60,500	17	Sofiyuskaya St., 60	150,000
9	Skandinavia	80,000			

Source: Jones Lang LaSalle

Havainnekuva kehityshankkeen kumulatiivisesta tuloskehitysarviosta

Rakennusaika

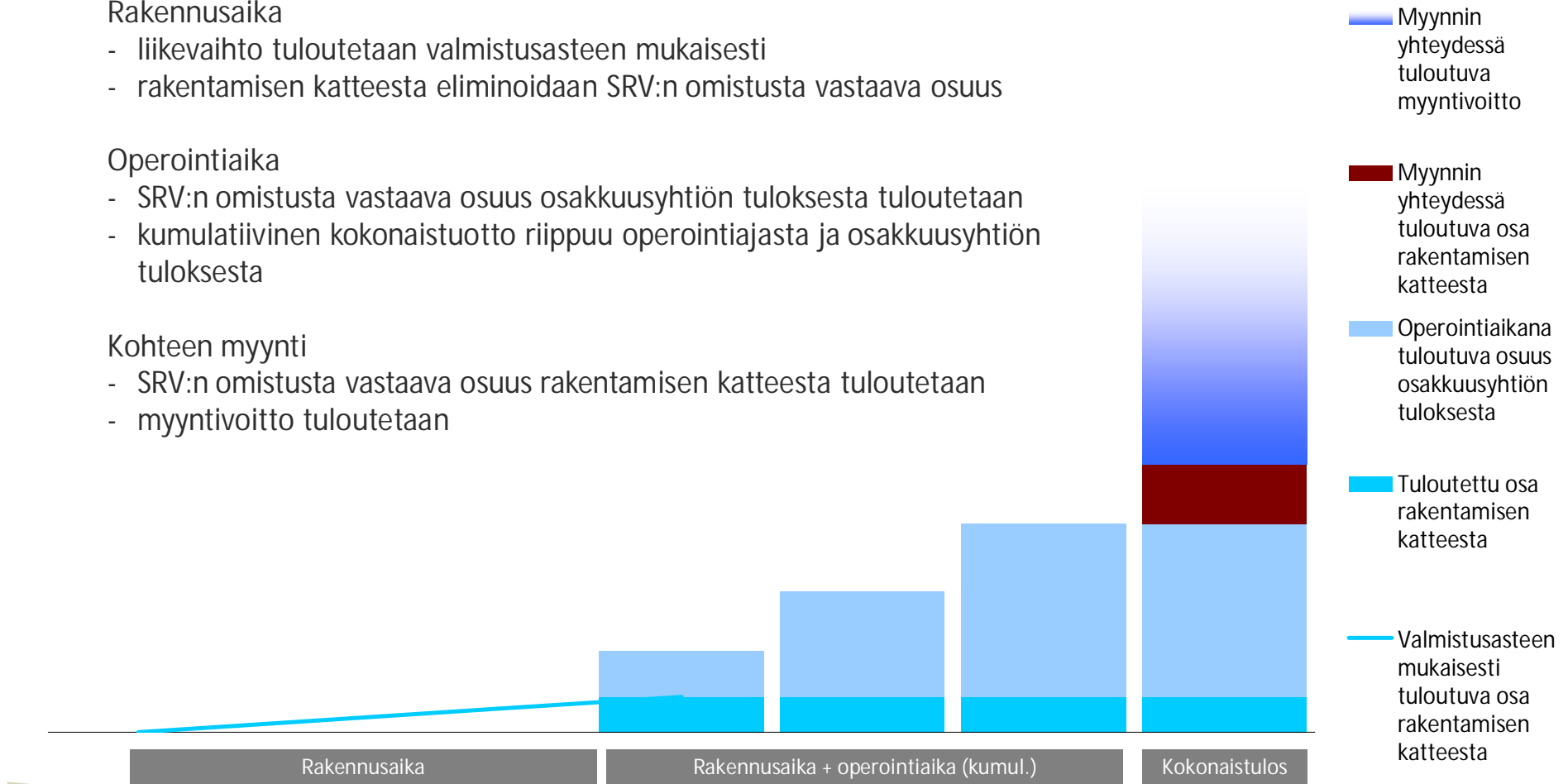
- liikevaihto tuloutetaan valmistusasteen mukaisesti
- rakentamisen katteesta eliminoidaan SRV:n omistusta vastaava osuus

Operointiaika

- SRV:n omistusta vastaava osuus osakkuusyhtiön tuloksesta tuloutetaan
- kumulatiivinen kokonaistuotto riippuu operointiajasta ja osakkuusyhtiön tuloksesta

Kohteen myynti

- SRV:n omistusta vastaava osuus rakentamisen katteesta tuloutetaan
- myyntivoitto tuloutetaan



Havainnekuva perustuu arvioon Okhta Mall –kauppakeskushankkeesta
- havainnekuvan tavoitteena on kuvata taloudellisen tuloksen ajoittumista ja se perustuu tähänhetkiseen näkemykseen. Toteuma voi olla merkittävästi erilainen

SRV:n fokus Venäjällä on Pietarissa ja Moskovassa

Key CRE Investment Indicators

	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013
Moscow prime yields, %				
Office	9.0	9.0	9.0	8.75
Retail	9.0	9.0	9.0	9.0
Warehouse	11.25	11.50	11.50	11.25
St. Petersburg prime yields, %				
Office	10.0	10.0	10.0	10.0
Retail	10.0	10.0	10.0	10.0
Warehouse	13.0	13.0	13.0	13.0
Equity market growth, %				
RTS Index	-17.5	9.3	3.5	-4.4
VTB Capital Real Estate Index	-20.6	6.3	-5.5	-0.7

Source: Moscow Exchange, VTB Capital, Jones Lang LaSalle

H2/2013 valmistuvat pähankkeet Pietarissa

Table 3. Retail properties, scheduled for opening in H2 2013

Name	Type	Address	GLA, sq m	Developer
London Mall	Shopping and entertainment center	3, Kollontay str.	63,000	Fort Group
Pearl Plaza	Shopping and entertainment center	51 Petergofskoe av.	48,000	SRV Group
Zanevskiy Kaskad (3-rd ph.)	Shopping and entertainment center	Zanevskiy pr. and Energetikov pr.	40,300	Adamant
5 Ozer	Shopping and entertainment center	Dolgoozernaya str. and Komendantskiy pr.	22,000	Fort Group
Galaktika	Shopping and entertainment center	7B Moskovskoe av.	16,650	Torgoviy Dvor
Velikan Park	Mixed-use	4 Alexandrovskiy park str.	11,400	Interkom and Kino City
Spar	Hypermarket	Kollontay str. and Badaeva str.	7,500	Edinye Resheniya
TOTAL			208,850	

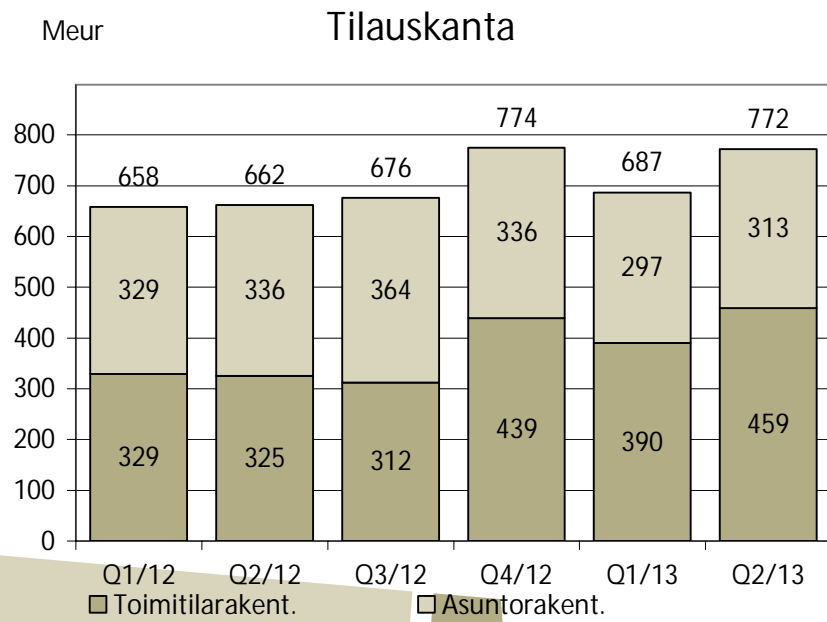
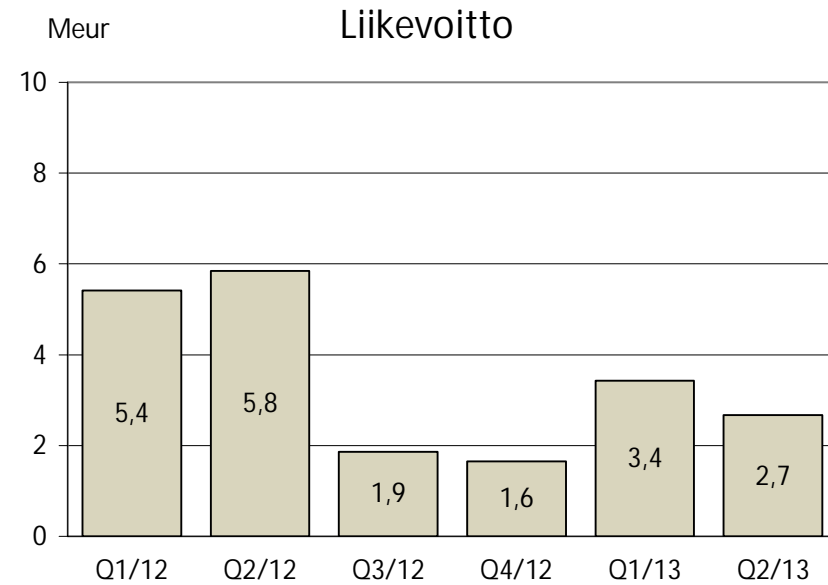
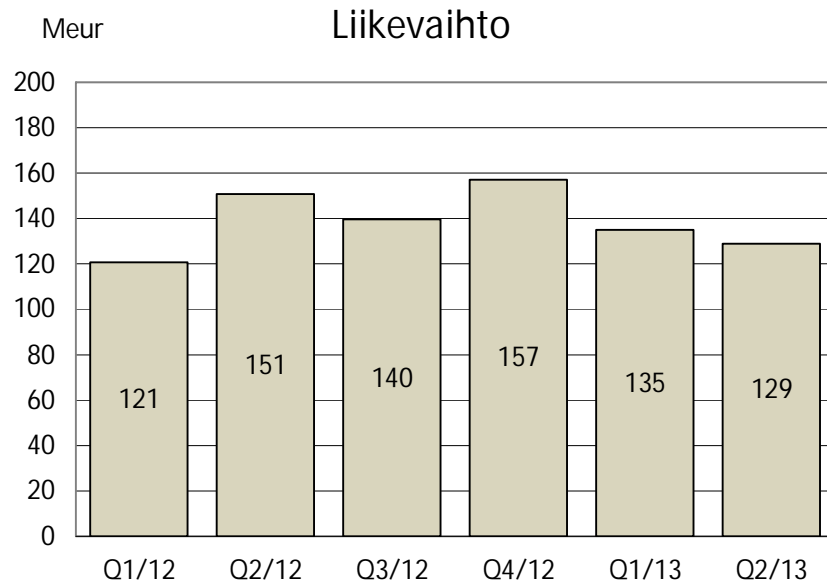
Source: Colliers International

Co-investor-ratkaisut tukevat Venäjän hankekehitystä

- Kiinteistösijoitusyhtiö Russia Invest B.V.
 - SRV:n kehittämä co-investor-sijoitusyhtiökonsepti. Yhtiö sijoittaa SRV:n kehityshankkeisiin Moskovassa ja Pietarissa. SRV vastaa hankkeiden kehittämisestä ja toimii projektijohtourakoitsijana
 - osakkaiden sijoitussitoumukset 95,5 meuroa
 - › SRV, Ilmarinen, Sponda ä 26 meuroa
 - › Etera 12,5 meuroa
 - › Onvest 5,0 meuroa
 - kehityshankkeet rahoitetaan muilta osin hankekohtaisin pankkilainoin, jolloin kokonaisinvestointien määrä voi nousta noin 300 milj. euroon
 - ensimmäinen sijoituskohde Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushanke
- VTBC- Ashmore Real Estate Partners I L.P.
 - SRV:n VTBC:n kanssa kehittämä sijoitusrahasto
 - › Rahasto sijoittaa toimitilakohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa. VTBC ja Ashmore Group Plc hallinnoivat rahastoa General Partner -yhtiön osakkaina. Rahaston tavoitteena vähintään 300 meuroa
 - SRV:n osuus ensimmäisen vaiheen sijoitussitoumuksista 20 meuroa. Muut sijoittajat Ilmarinen, Etera, VTBC ja Ashmore hallitsemiensa rahastojen kanssa
 - SRV toimii sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana ja arvioi saavansa rahaston kautta rakennusurakoita noin 200 milj. euron arvosta
 - rahasto on hankkinut toimisto- ja logistiikkakiinteistön Moskovasta

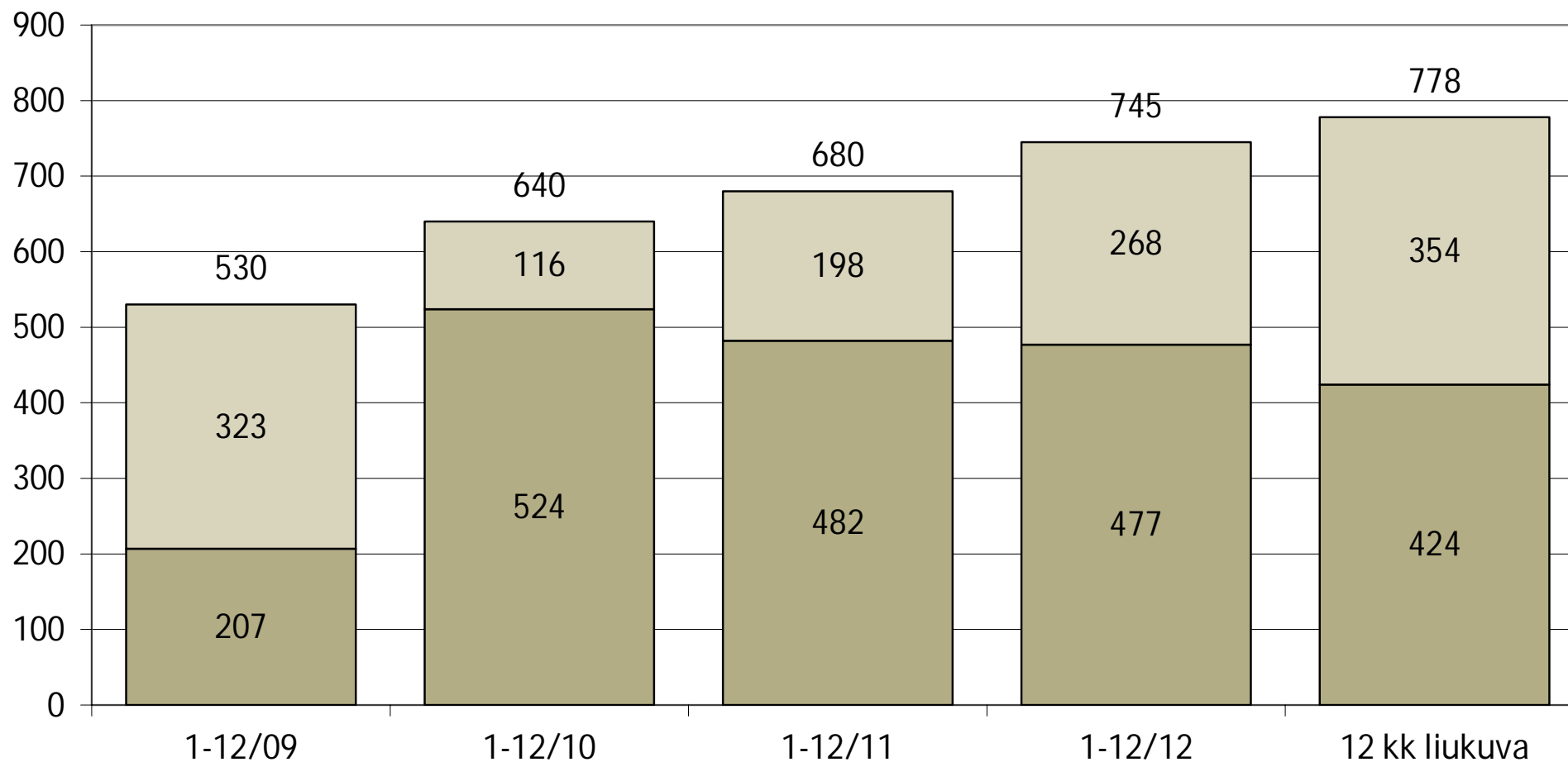


Kotimaan liiketoiminta



Asuntomyynnin kehitys

SRV:n asuntomyynti Suomessa (kpl)

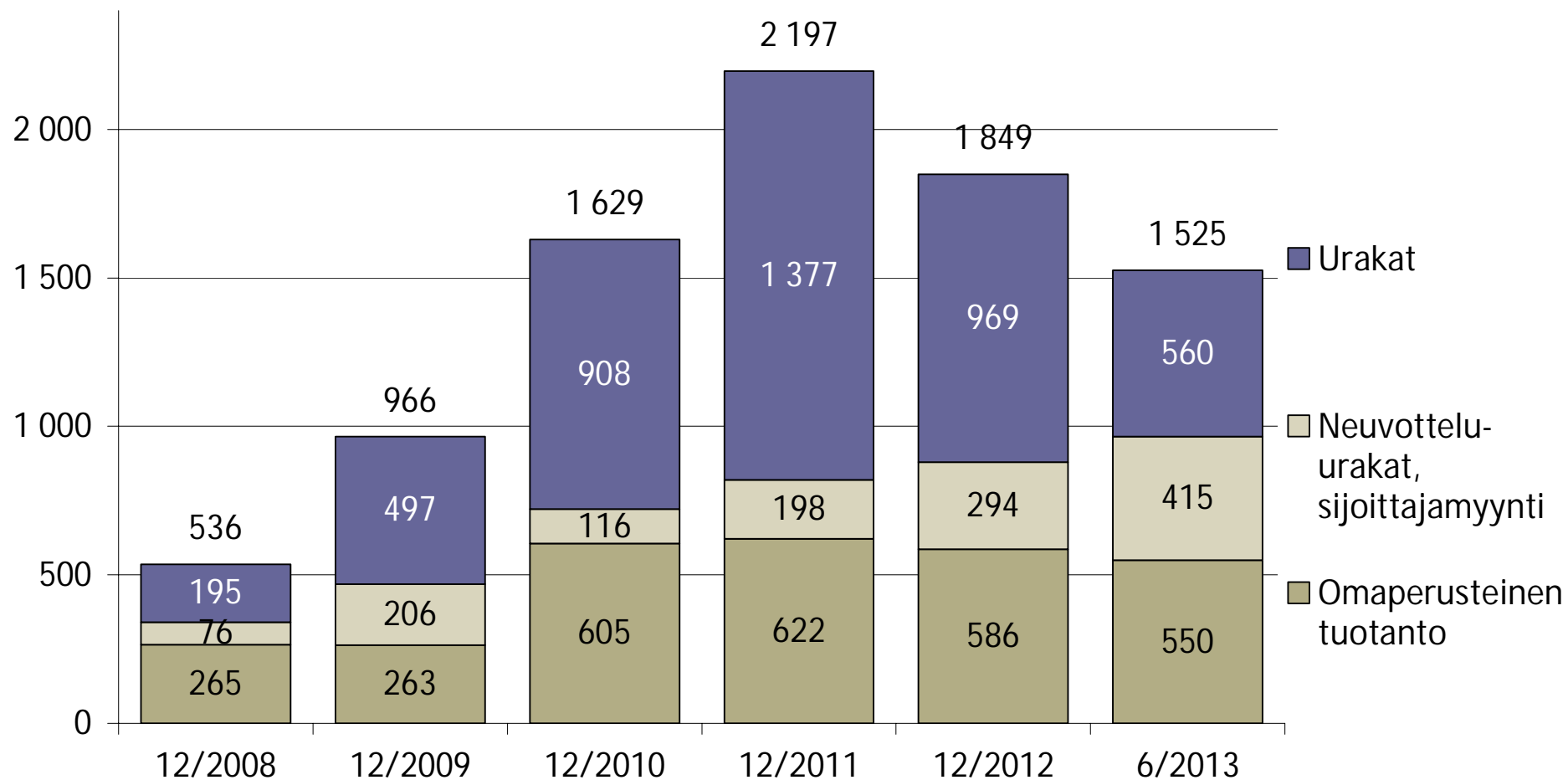


Omaperusteinen tuotanto

Neuvottelu-urakat (sijoittajamyynnti)

Asuntotuotannon kehitys

Asuntotuotanto rakenteilla Suomessa (kpl)



Asuntotuotannon tilauskannan kannattavuustasoa parannettu ja kuluttajamyynnin laskuun varauduttu

- Asuntotuotannosta 63 prosenttia (40% 30.6.2012) on SRV:n omaperusteista tai sijoittajille neuvottelu-urakoina myytyä tuotantoa
 - rakenteilla yhteensä 965 omaperusteista tai omakehiteistä asuntoa (820)
 - lisäksi tehty esisopimus 366 asunnosta kahden asuntorahaston kanssa. Nämä sopimukset eivät sisälly tilauskantaan
 - urakkatuotannon määrää supistettu, rakenteilla 560 asuntoa (1 240)
- Omaperusteisen tuotannon riskitaso hallinnassa
 - varainsiirtoveron korotus ja talouden näkymien heikkeneminen on hidastanut selvästi kuluttajamyyntiä
 - heikon kysynnän jatkumiseen varauduttu laskemalla asuntoaloitusten määrää ja tiukentamalla uusien kohteiden aloituskriteerejä
 - myymättömien asuntojen määrä on laskenut ja myynnissä oli 344 asuntoa (375), asuntojen mediaanimyyntihinta 273 Teur, kohteista yli puolet pääkaupunkiseudulla
- Q3/2013 valmistuu 213 omaperusteista asuntoa (213 1-6/13)

SRV:n pääkaupunkiseudun asuntohankekehitys tukeutuu raideliikenteen hyödyntämiseen

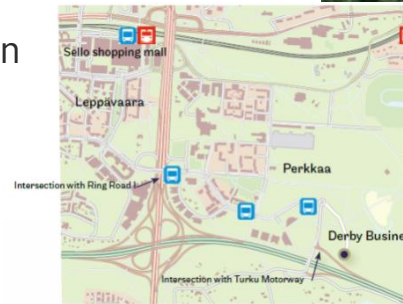
- Kalasataman tornitalot
 - 6 kpl 20-33 krs asuintaloja metroaseman yhteyteen. Rak.oik. n. 90.000 m²
 - kaava vahvistui kesäkuussa
- Keilaniemen tornitalot
 - 4 kpl 32-40 krs asuintaloja metroaseman yhteyteen. Rak.oik. 72.000 m²
 - kaavaehdotuksesta tehdyt valitukset hylättiin HO:ssa, HO:n päätöksestä haettu valituslupaa KHO:lta
- Matinkylän asuntokohteet
 - 4 asuntokohdetta toteutettu metroaseman välittömään läheisyyteen, viimeinen kohde Espoon Artesaani valmistuu 12/2013
- Niittykummun kehittäminen
 - yhteishanke Varman ja Saton kanssa. Kokonaisrak.oik. n. 135.000 m², SRV:n osuus 1/4.
 - vahva kaava arviolta H2/2013
- Perkkää
 - yhteishanke Ilmarisen ja Saton kanssa. Kokonaisrak.oik. n. 110.000 m², SRV:n osuus 1/3
 - vahva kaava arviolta Q1/2014



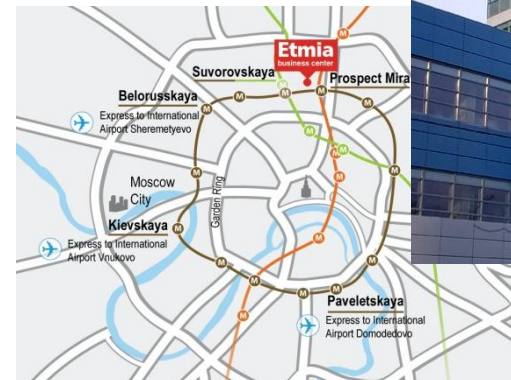
- Tapiolan keskustan kehittäminen
 - LähiTapiolan kanssa kehitettävä laaja kohde
- Urheilupuisto/Orion kehityshanke
 - yhteistyösopimus Orionin kanssa Niittykummun tehdasalueen kehittämiseksi asuinkäyttöön. Rak.oik 36 000 m², SRV:llä oikeus ostaa väh. 40%

Myyntivalmiita toimitilakohteita

- Derby Business Park, Espoo
 - SRV:n kehittämä kolmen toimistotalon toimitilahanke Espoon Perkkaalla rajoittuu Turun moottoritien uuteen liittymään
 - vuokrausaste yli 90 %, lähes 600 pysäköintipaikkaa. Vaihe I valmistui 8/2012, mm. SRV:n pääkonttori. Vaihe II (mm. Siemensin pääkonttori) valmistui 6/2013
 - SRV arvioi, että 100% vuokratun toimistokohteen vuosivuokratulo on noin 4,1 meuroa
 - toimet kohteen myymiseksi käynnissä



- Etmia II & III-toimistotalo, Moskova
 - SRV:n kehittämä toimistohanke Moskovaan
 - sijainti Prospekt Mira -metroaseman vieressä, Etmia II valmistui Q4/2009, lisäosa Etmia III valmistui 2012
 - pääosan kohteesta muodostaa Etmia II, joka on "Class A" – luokiteltu toimistotalo. Etmia III on Class B -luokiteltu toimistotalo
 - SRV omistaa 50% yhteisyrityksestä
 - kohde kokonaan vuokrattu ja vuoden 2013 vuokratasoksi arvioidaan 4,2 miljoonaa euroa
 - toimet kohteen myymiseksi käynnissä



SRV täsmentää vuoden 2013 näkymiä

- Liikevaihdon ja tuloksen vuosineljännesvaihteluun ja kehitykseen vuonna 2013 vaikuttavat mm. SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, uusien urakoiden määrä, toiminnan hankekehitysluonne sekä suunniteltujen kohdemyyntien toteutuminen. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2013 aikana valmistuu 504 omaperusteista asuntoa. SRV:n tavoitteena on myydä Moskovassa sijaitsevan Etmia II -toimistokiinteistö sekä Espoossa sijaitseva Derby Business Park vuoden 2013 aikana. Rahoitusmarkkinoiden yleinen epävarmuus on heijastunut kielteisesti myös kiinteistösijoitusmarkkinoihin.
- Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan ylittävän 700 milj. euroa ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan vähintään noin 20 milj. euroa.

Liitteet

Q2/2013 lyhyesti

	Q2/ 2013	Q2/ 2012	Muutos, meur
• Liikevaihto, meur	179,4	169,7	+9,7
• Liikevoitto, meur	13,7	3,1	+10,6
• Liikevoitto, %	7,6 %	1,8 %	
• Tulos ennen veroja, meur	13,3	2,5	+10,8
• Uudet sopimukset, meur	424,5	208,1	+216,5
• Tulos/osake, eur	0,35	0,04	+0,31

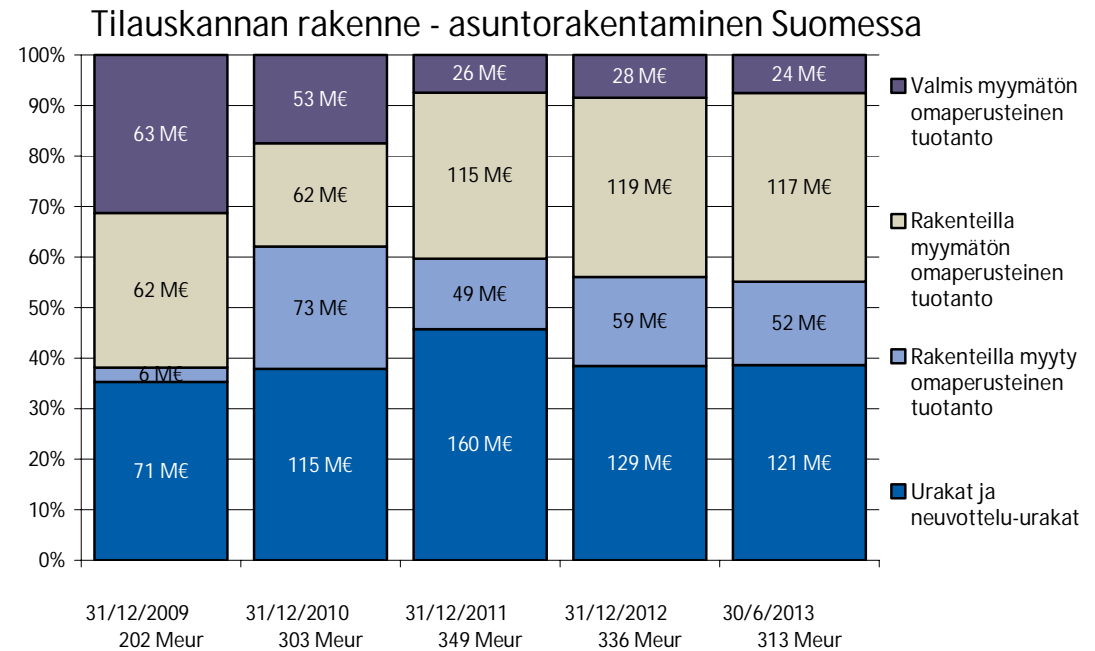
Kotimaan liiketoiminta

	1-6/ 2013	1-6/ 2012	muutos 1-6/13 vs 1-6/12		4-6/ 2013	4-6/ 2012	1-12/ 2012
			Meur	%			
Liikevaihto, meur	264,0	271,4	-7,5	-2,8%	128,9	150,8	568,3
- toimitilarakentamisen osuus	142,1	142,9	-0,7	-0,5%	74,6	80,9	305,3
- asuntorakentamisen osuus	121,8	128,6	-6,8	-5,3%	54,3	69,9	263,0
Liikevoitto, meur	6,1	11,3	-5,2	-45,8%	2,7	5,8	14,8
Liikevoitto%	2,3%	4,1%			2,1%	3,9%	2,6%
Tilaukanta, meur	771,6	661,7	+109,9	+16,6%			774,4
- toimitilarakentamisen osuus	459	325	+133	+41,0%			439
- asuntorakentamisen osuus	313	336	-24	-7,0%			336

- Liikevaihto ja liikevoitto laskivat
 - tuloutuvan tilaukannan painopiste on ollut matalakatteisessa urakoinnissa
 - asuntojen perustajaurakoinnin toisen neljänneksen pienentynyt liikevaihto laski liikevoittoa
 - liikevoittoa heikensi myös kolmen jo aikaisemmin valmistuneen ja yhden rakenteilla olevan projektin 3,9 milj. euron pääosin ensimmäisellä neljänneksellä kirjautuneet kateheikennykset
- Tilaukanta kasvoi uusien tilausten hyvän kehityksen takia
- Painopistettä siirretty omaperusteiseen ja -kehitteiseen tuotantoon
 - tavoitteena vähentää matalakatteisen urakoinnin määrää tilaukannassa ja lisätä neuvottelu-urakoita ja omien hankkeiden osuutta
 - Espoon Perkkään Derby Business Park –toimistokokonaisuus valmistui 6/2013 ja kohteen myyntiprosessi on käynnissä

Asuntorakentamisen tilauskannan rakenne

- Tilaukanta 313 milj. euroa
 - urakat ja neuvottelu-urakat 39 % tilauskannasta
 - rakenteilla oleva omaperusteinen tilauskanta 168 milj. euroa
 - valmiiden kohteiden osuus 8%
 - omaperusteisen tuotannon rakenne tasapainoinen
 - › myyntiriski maltillinen, asuntojen mediaanimyyntihinta 273 000 eur/asunto, kohteista 53% pääkaupunkiseudulla



- Asuntorakentamisen tulouttamattoman tilauskannan arvosta 55% myyty
- Luovutuksenmukainen tuloutus vaikuttaa liikevaihdon ja tuloksen kirjautumiseen
 - urakat tuloutuvat rakentamisen etenemisen ja omaperusteinen tuotanto luovutuksen mukaisesti
 - 2013 arvioidaan valmistuvan 504 asuntoa (451 1-12/2012) ja kolmannen vuosineljänneksen aikana 213 asuntoa (116 Q3/2012)

Kansainvälinen liiketoiminta

	1-6/ 2013	1-6/ 2012	muutos 1-6/13 vs 1-6/12		4-6/ 2013	4-6/ 2012	1-12 2012
			Meur	%			
Liikevaihto, meur	73,9	39,0	+34,9	+89,6	50,4	18,9	73,1
Liikevoitto, meur	11,5	-4,5	+16,0	-	12,3	-1,9	-3,2
Liikevoitto%	15,6%	-11,5%			24,5%	-9,9%	-4,4%
Tilaukanta, meur	187,6	84,5	+103,1	+121,9			53,4

- Liikevaihto kasvoi Venäjän kauppakeskushankkeiden edistytessä
 - valtaosa muodostui SRV:n 50% omistaman Pearl Plazan rakentamisesta ja kesäkuussa toteutuneesta Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55% osuuden myynnistä
- Liikevoitto kasvoi erityisesti kauppakeskusosuuden myynnin takia
 - paranemiseen vaikutti toiminta-asteen kasvu, Okhta Mall -kauppakeskushankkeen osuuden myynti ja toteutetut kustannussäästötoimenpiteet
 - liikevoittoa kasvatti lisäksi kauppakeskushankkeen myynnin yhteydessä kirjautunut 8,3 milj. euron jäljelle jäävän omistuksen käyvän arvon muutos
- Etmia -toimistokiinteistö on täyteen vuokrattu
 - myyntiprosessi käynnistetty, tavoitteena myynti vuoden 2013 aikana
 - vuokrataso 2013 arviolta 4,2 milj. euroa

SRV konserni

	1-6/ 2013	1-6/ 2012	muutos 1-6/13 vs 1-6/12		4-6/ 2013	4-6/ 2012	1-12 2012
			Meur	%			
Liikevaihto, meur	337,8	310,4	+27,4	+8,8%	179,4	169,7	641,6
Liikevoitto, meur	14,9	4,9	+10,0	+206,7%	13,7	3,1	6,9
Liikevoitto%	4,4%	1,6%			7,6%	1,8%	1,1%
Rahoitustuotot - ja kulut, yht. meur	-0,9	-2,1	+1,2	-56,8%	-0,4	-0,6	-4,1
Tulos ennen veroja, meur	14,0	2,8	+11,2	+407,8%	13,3	2,5	2,8
Tilaukanta, meur	959,2	746,3	+212,9	+28,5%			827,8
Uudet sopimukset, meur	424,5	208,1	+216,5	+104,0%	384,5	142,5	594,5
Tulos/osake, euroa	0,32	0,03	+0,29		0,35	0,04	0,02
Omavaraisuusaste, %	35,2	29,7					34,7

- Liikevaihto kasvoi 8,8 % ja liikevoitto parani selvästi
 - kansainvälisen liiketoiminnan toisen neljänneksen kasvu paransi liikevaihtoa ja kannattavuutta
- Tilaukanta ja uudet sopimukset kasvoivat
 - kotimaan ja kansainvälisessä liiketoiminnassa menestyttiin tilaukannan kasvattamisessa
 - myyty tilaukanta 746 milj. euroa (78% tilaukannasta)
- Tulos per osake kasvoi, omavaraisuusaste hyvällä tasolla
- Kannattavuuden parantamiseksi omien hankkeiden kehittämiseen panostetaan
 - fokus keskeisten avainhankkeiden käynnistämisessä