

# SRV – Elämäsi rakentaja

Osavuosisikatsaus  
1-3/2014

Jukka Hienonen  
Toimitusjohtaja

7.5.2014



**SRV**  
Elämäsi rakentaja

# Liiketoiminnalla kolme tukijalkaa

1-3/2014

## Kotimaan liiketoiminta 90 % konsernin liikevaihdosta

### Toimitilarakentaminen 55 %\*



- Toimistot ja liiketilat
- Hotellit ja erityistilat
- Logistiikkatilat
- Kalliotilat ja infrahankkeet

### Asuntorakentaminen 45 %\*



- Omistusasunnot
- Vuokra-asunnot
- Aluekehityshankkeet

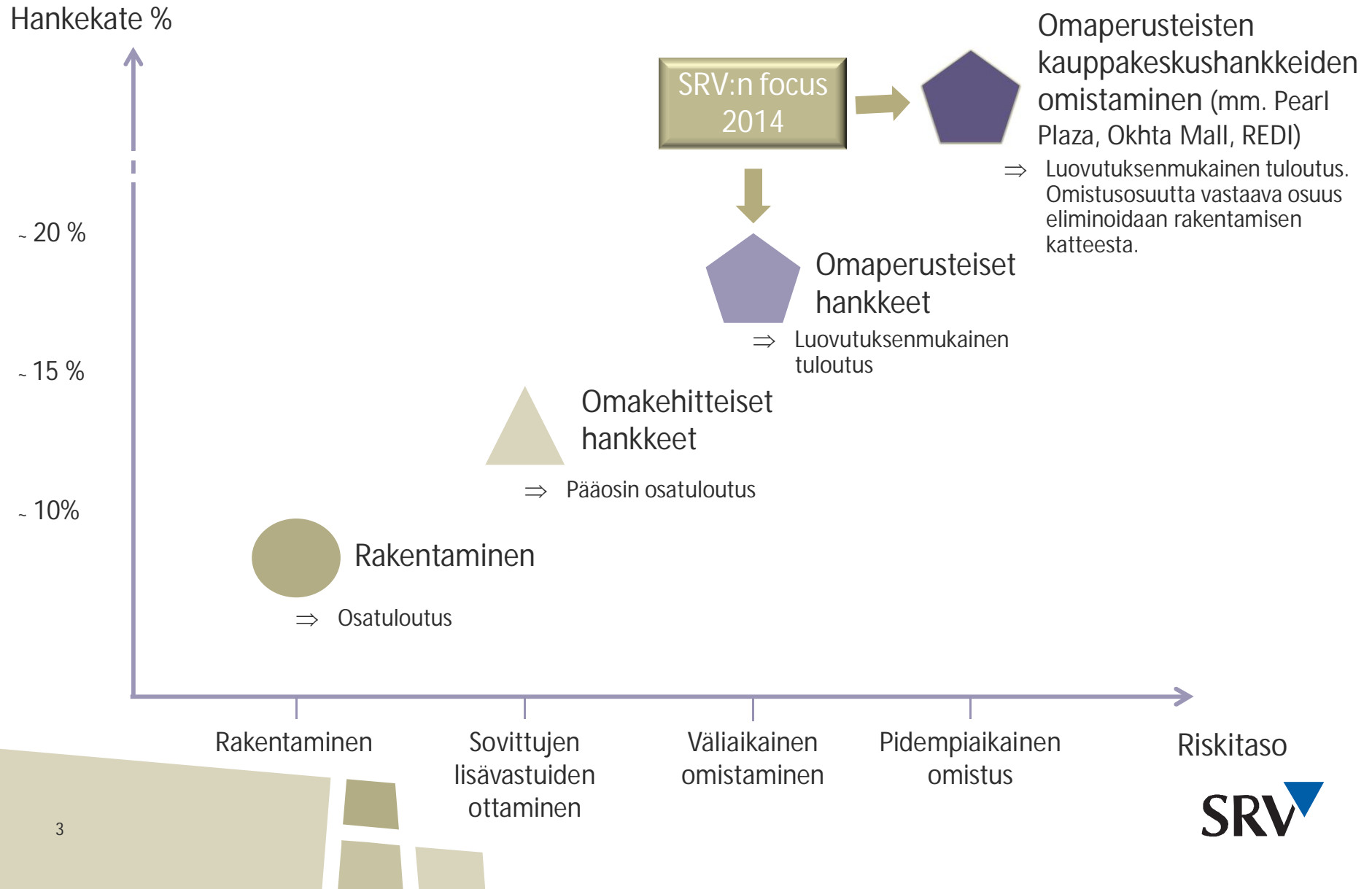
## Kansainvälinen liiketoiminta 10 % konsernin liikevaihdosta



- Kauppakeskukset
- Kauppakeskusoperointi
- Muut toimitilahankkeet

\*osuus kotimaan liiketoiminnan liikevaihdosta

# Hankemuodon vaikutus tuottoon, riskiin ja tuloutumiseen

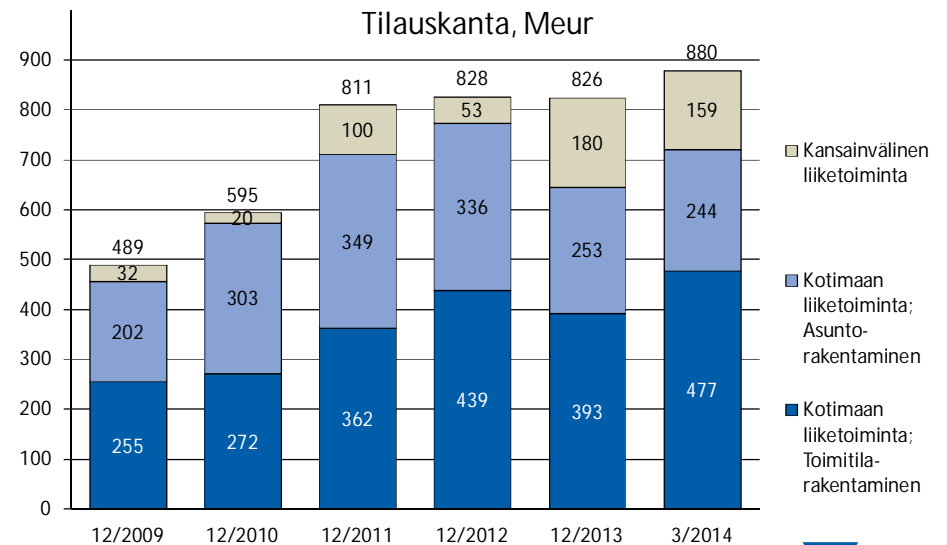
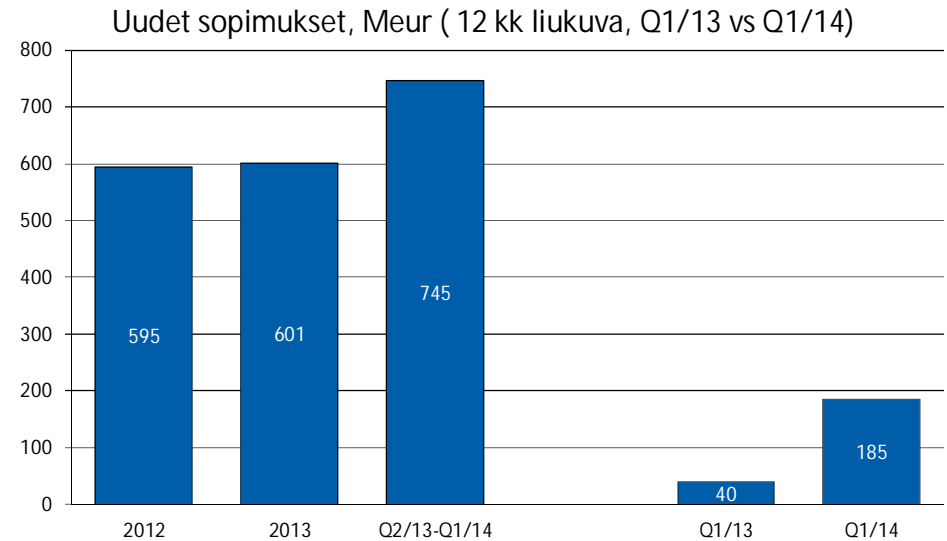


# Q1/2014 – Myönteistä kehitystä monella rintamalla

- **Konsernin tilauskanta kasvoi 21 % ja säilyi vahvalla tasolla**
  - Uusien sopimusten määrä 185 Meur (40 M€ Q1/13)
  - Tilauskanta 880 Meur (727 M€)
- **Konsernin kannattavuus parani, liikevoitto 4,4 Meur (1,2 M€ Q1/13)**
  - Kotimaan liiketoiminnan kannattavuus parani selvästi, liikevoitto-% 5,3 % (2,5 %)
    - › Asuntomyynti kuluttajille laski, vertailukauden myyntiä kasvatti varainsiirtoveron muutos
  - Kansainvälisen liiketoiminnan liiketappio pieneni
  - Tulos per osake 0,01 eur (-0,03 €)
- **SRV:n suurhankkeet etenevät**
  - Pearl Plaza -kauppakeskus, Pietari (avattu 24.8.13)
    - › Kävijämäärät tavoitetasoa korkeammat, lähes kaikki tilat vuokrattuja, SRV:n omistus 50 %
  - Okhta Mall -kauppakeskus, Pietari (rakenteilla)
    - › Tiloista yli 50 % tehty alustava vuokrasopimus tai neuvottelut käynnissä. Ruplan heikkeneminen laskee rakentamisen kustannuksia ja kokonaisinvestointia. SRV:n omistus 45 % (+15 %)
  - REDI-kauppakeskus, Kalasatama Helsinki (kehitteillä)
    - › Vuokralaisneuvottelujen kohteena 70 % tiloista. Sijoittaja- ja rahoittajaneuvottelut käynnissä. SRV:n omistustavoite 40-50 %

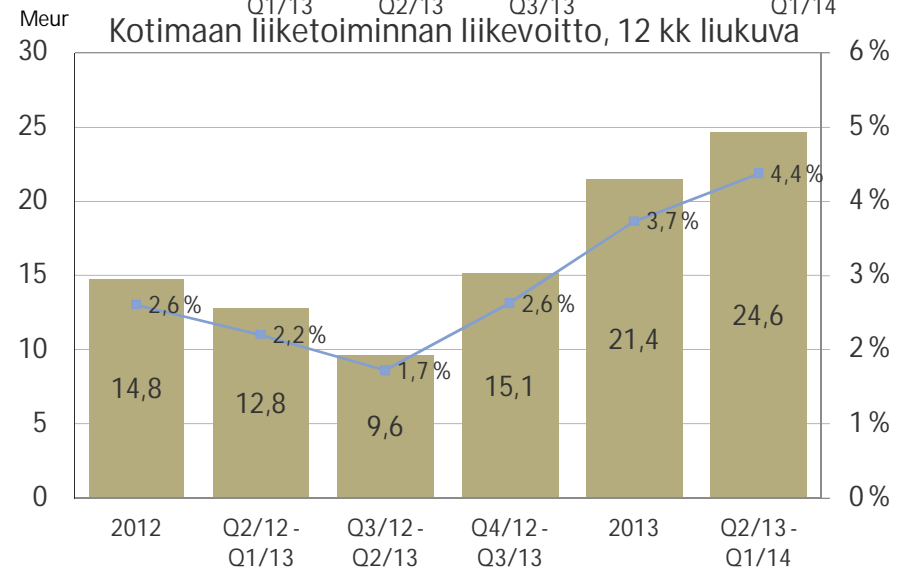
# Uudet sopimukset kasvoivat – tilauskanta vahvalla tasolla

- Uusien sopimusten määrä kasvoi selvästi (Q1/2014 ja 12 kk liukuva)
  - Panostukset kotimaassa uusiin tilauksiin onnistuivat
  - Kiinteähintaiseen urakointiin suhtauduttu kriittisesti
  - Omaperusteisen asuntotuotannon aloituksia pienennetty kuluttaja-myynnin hidastuttua
  
- Tilauskanta säilyi vahvalla tasolla
  - Tilauskannan myyntiriski pieni, 79 % tuotannosta myyty
  - Asuntorakentamisen tuotannosta yli 60 % SRV:n kehittämiä hankkeita



# Toimenpiteet kotimaan kannattavuuden parantamiseksi ovat tuottaneet tulosta

- Liikevaihto (12 kk liukuva) on säilynyt hyvällä tasolla vahvan tilauskannan kannattamana
  - Tilauskanta Q1/14 kasvoi 721 meuroon, +35 meur vs Q1/13, +76 meur vs Q4/13
- Liikevoitto (12kk liukuva) on kehittynyt myönteisesti
  - Urakoinnin kannattavuutta on parannettu
    - › Kiinteähintaiseen urakointiin suhtauduttu kriittisesti
    - › Työmaatoteutuksen hallintaa ja hankintointia on kehitetty määrätietoisesti
    - › Omakehitteisen tuotannon määrää on lisätty



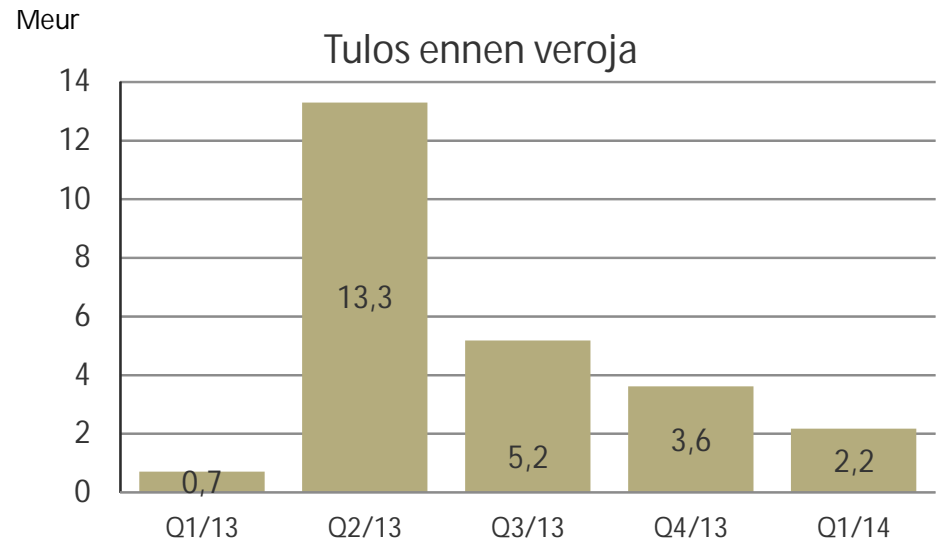
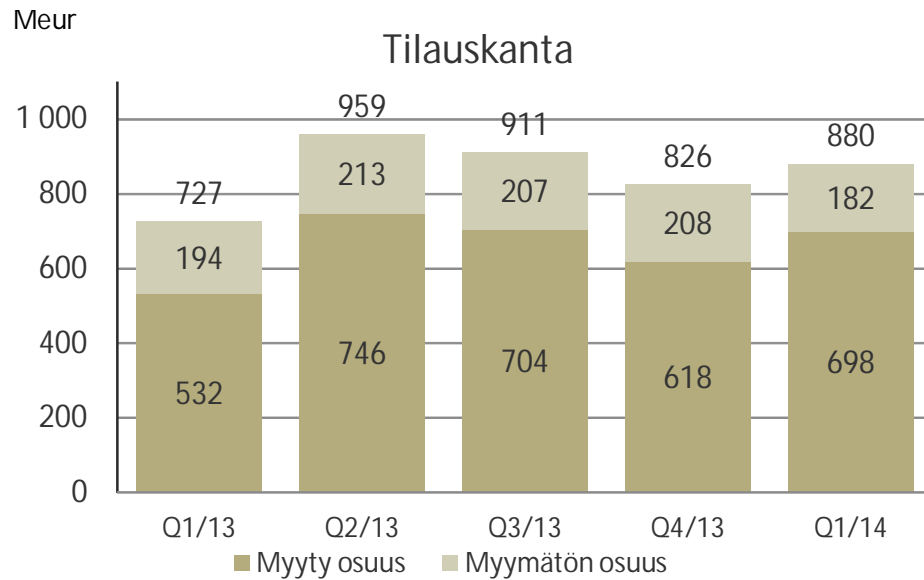
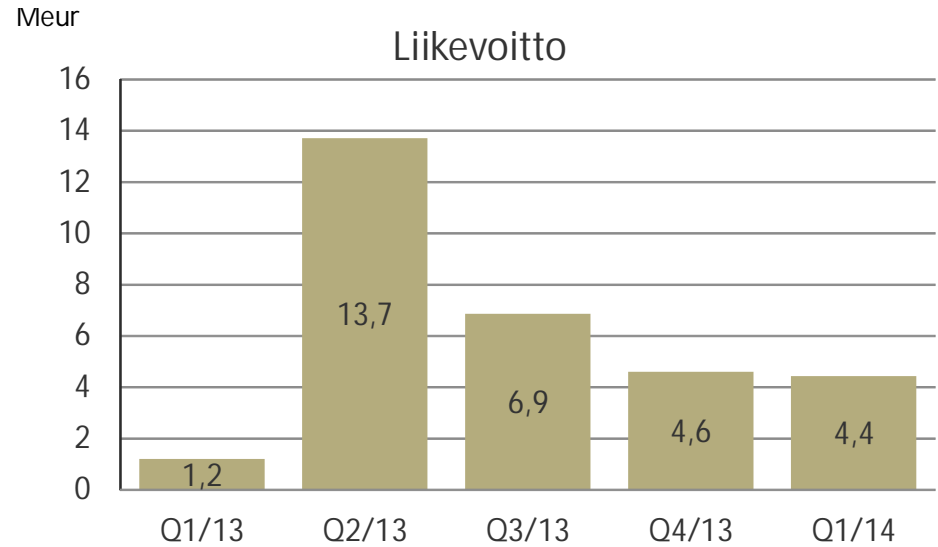
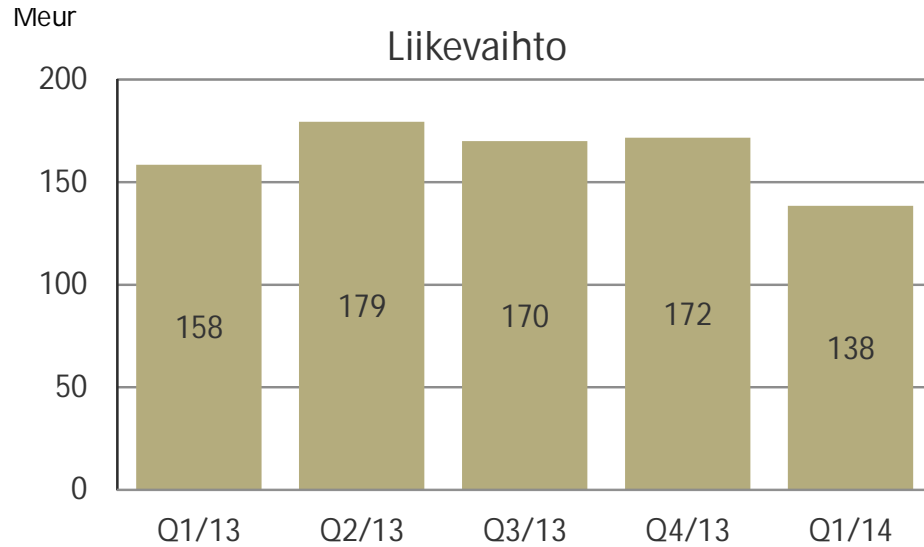
# 1-3/2014 lyhyesti

	1-3/ 2014	1-3/ 2013	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2013
● Liikevaihto, meur	138,5	158,4	-19,9	-12,6%	679,4
● Liikevoitto, meur	4,4	1,2	+3,2	+269,2%	26,4
● Liikevoitto, %	3,2%	0,8%			3,9%
● Tulos ennen veroja, meur	2,2	0,7	+1,5	+208,2%	22,8
● Tilauskanta <sup>1)</sup> , meur	880,2	726,7	+153,6	+21,1%	825,8
● Omavaraisuusaste <sup>1)</sup> , %	39,0	34,3			36,4
● Tulos/osake, eur	0,01	-0,03	+0,04		0,39
● Osakekurssi/osake <sup>1)</sup> , eur	3,76	3,36	+0,40	+11,9%	4,05
● Oma pääoma/osake <sup>1)</sup> , eur	4,88	4,50	+0,39	+8,4%	4,99
● Osakekurssi/oma pääoma <sup>1)</sup> , %	77,0 %	74,7 %			81,2 %

1) kauden lopussa

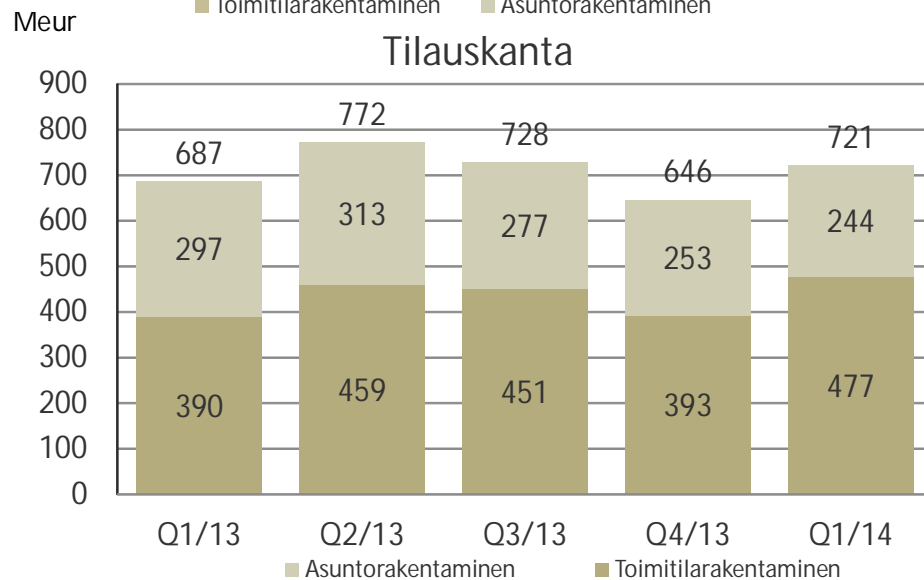
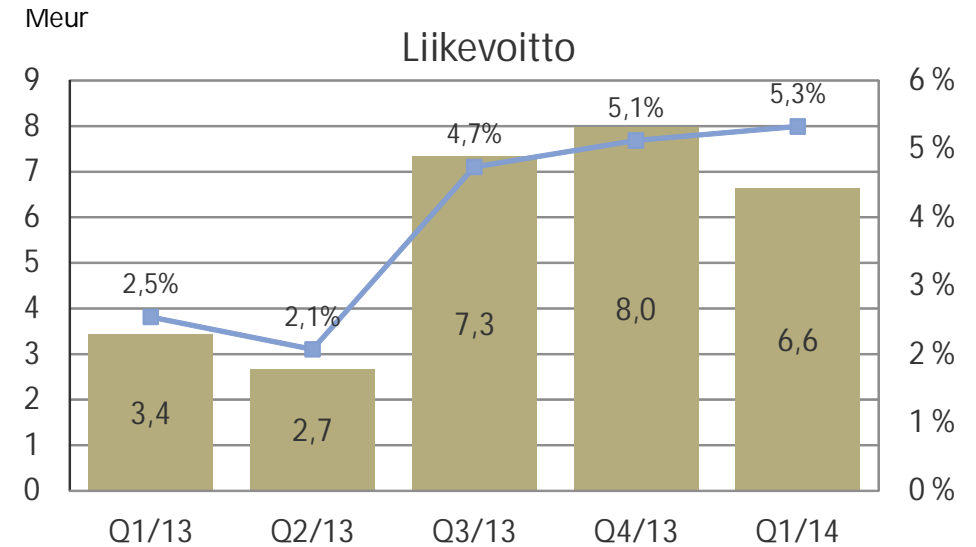
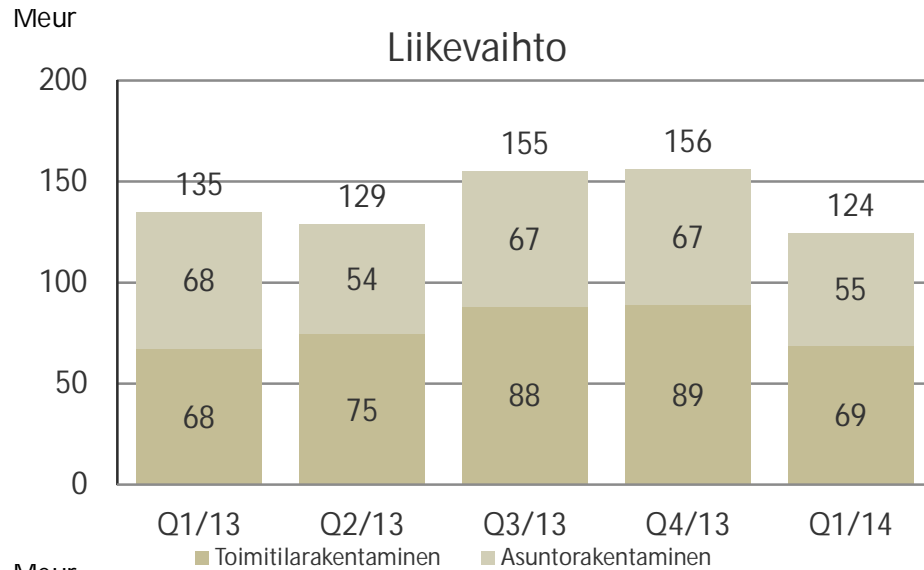


# SRV konserni





# Kotimaan liiketoiminta



### Kotimaan liiketoiminta

90 % konsernin liikevaihdosta

Toimitilarakentaminen	Asuntorakentaminen
55 %*	45 %*

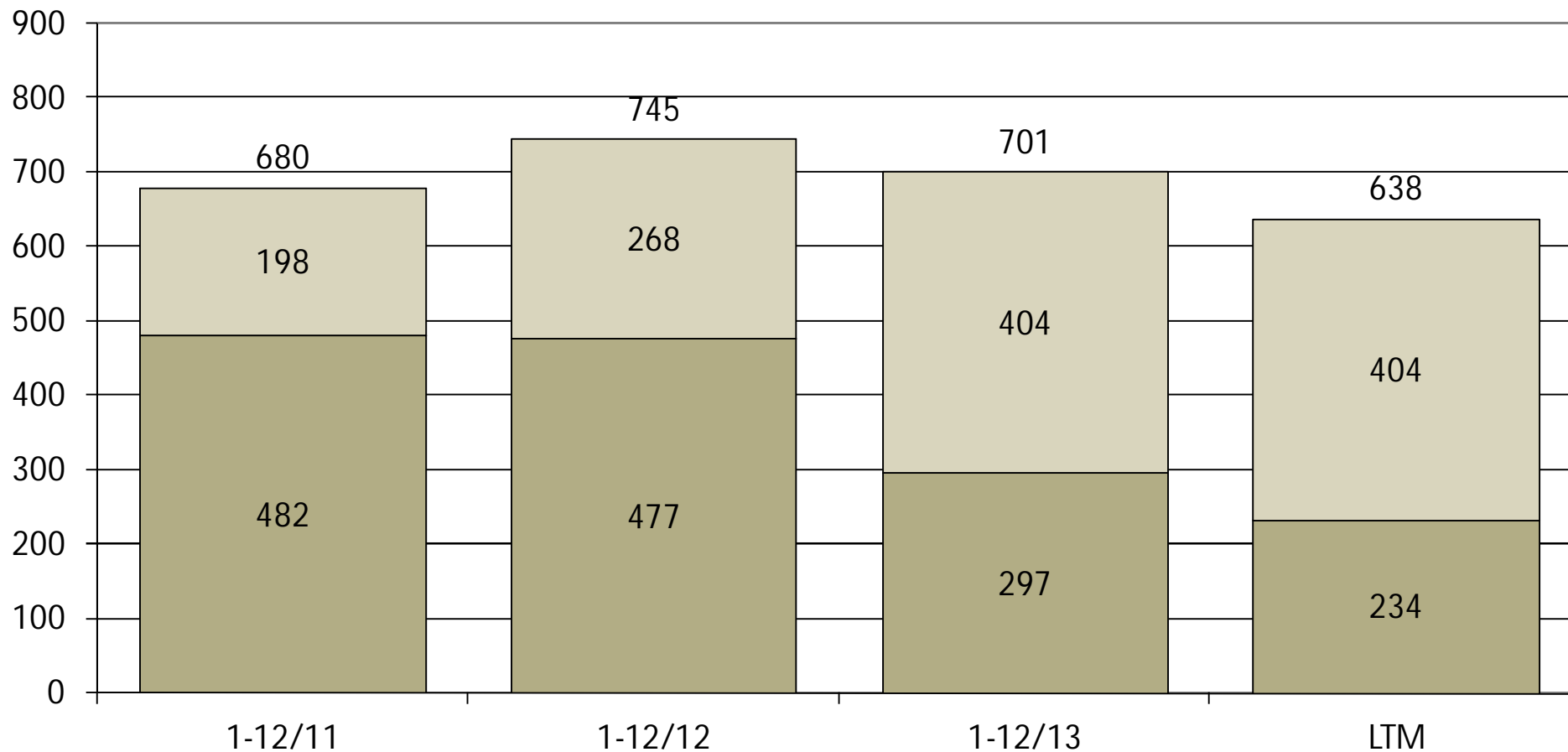
- Toimistot ja liiketilat
- Hotellit ja erityistilat
- Logistiikkatilat
- Kalliotilat ja infrahankkeet

- Omistusasunnot
- Vuokra-asunnot
- Aluekehityshankkeet



# Omakehitteinen vuokra-asuntotuotanto kasvanut

Asuntomyynti Suomessa (kpl)

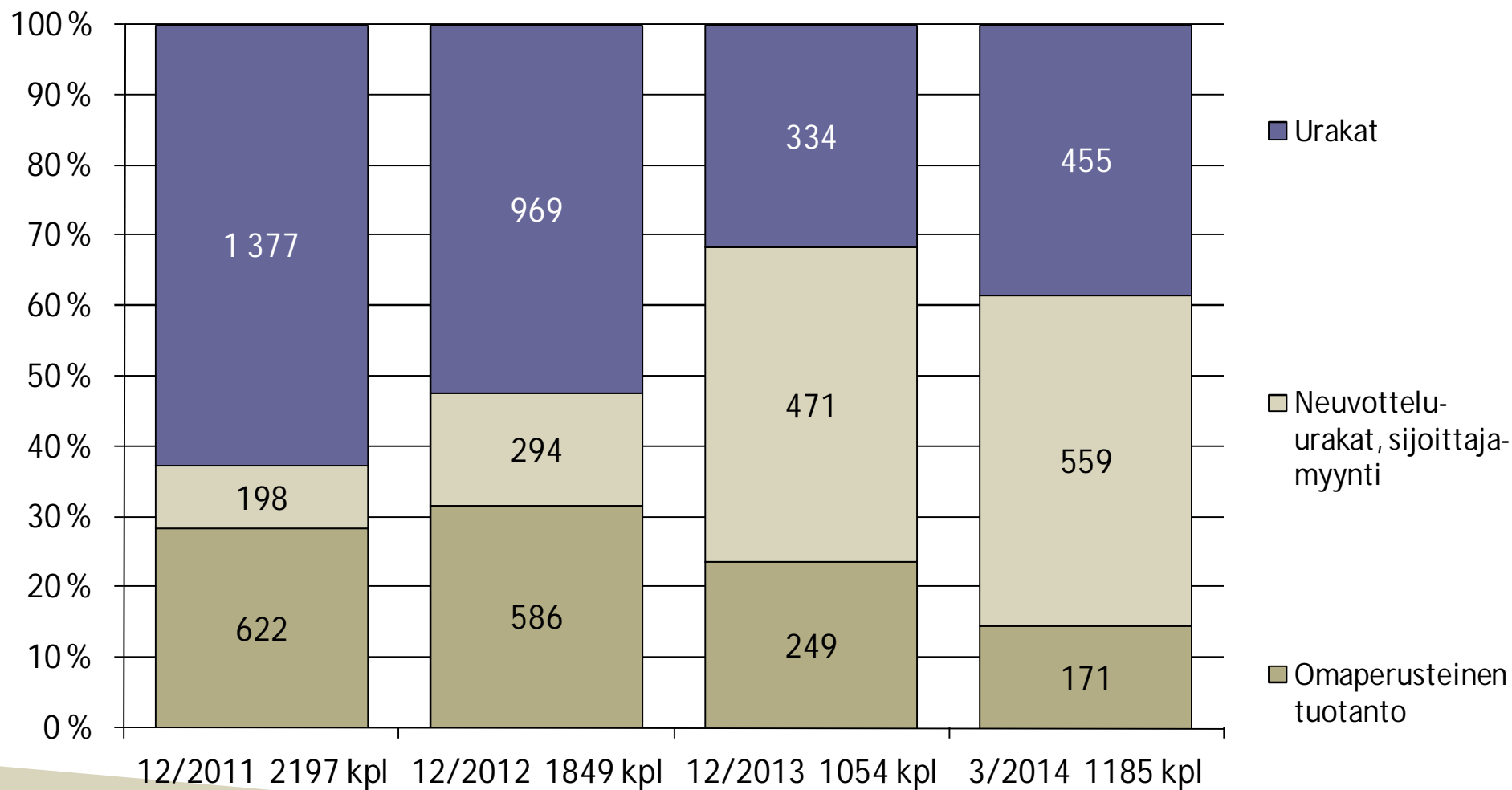


Omaperusteinen tuotanto

Sijoittajamyynnti; neuvottelu-urakat

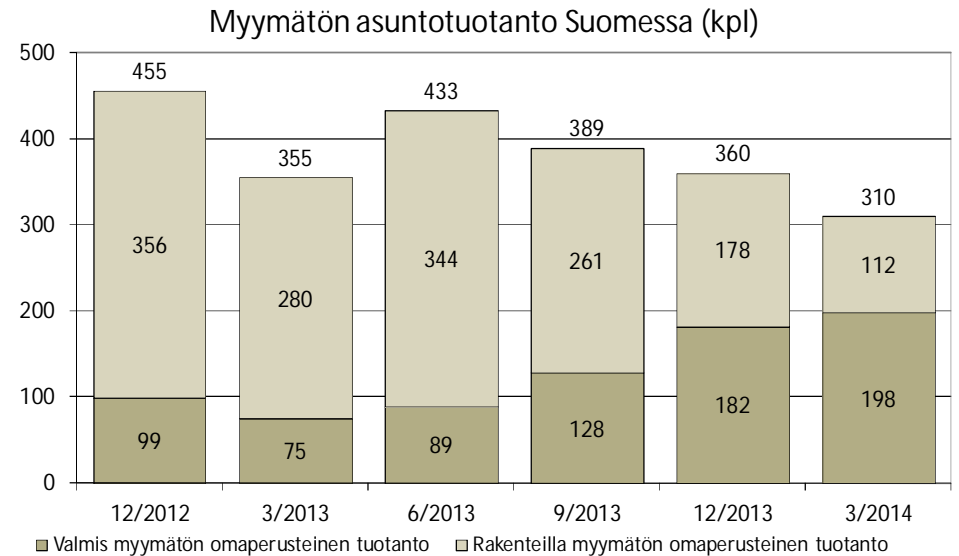
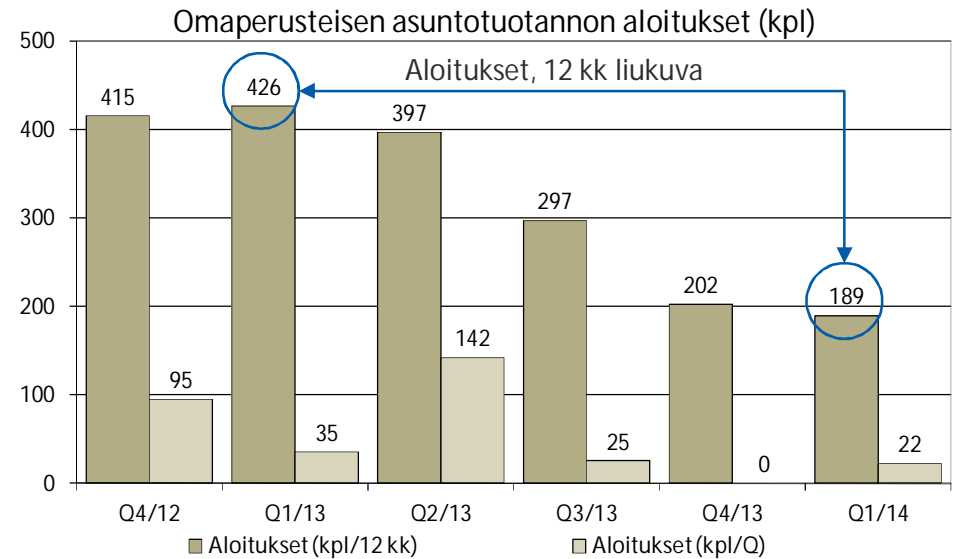
# Rakenteilla olevasta tuotannosta 91 % myyty

## Asuntotuotanto rakenteilla Suomessa (kpl)

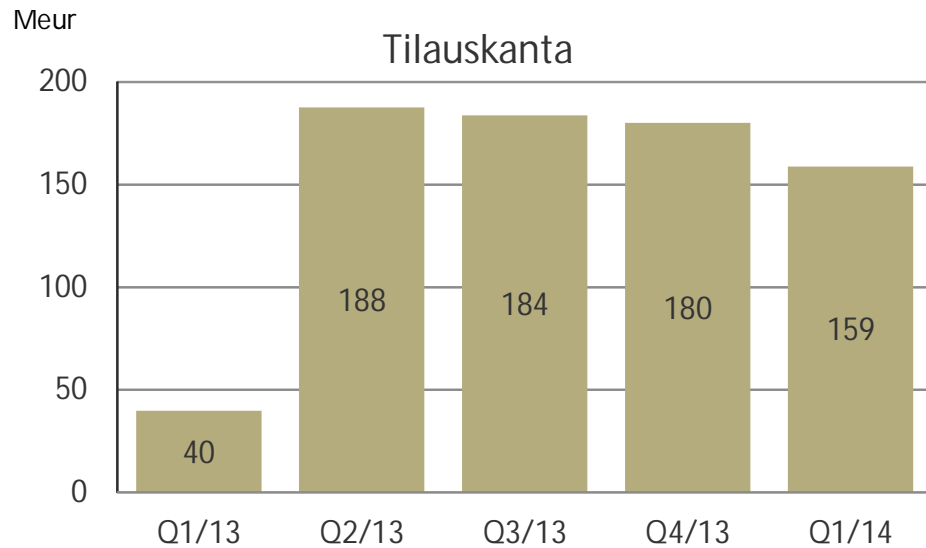
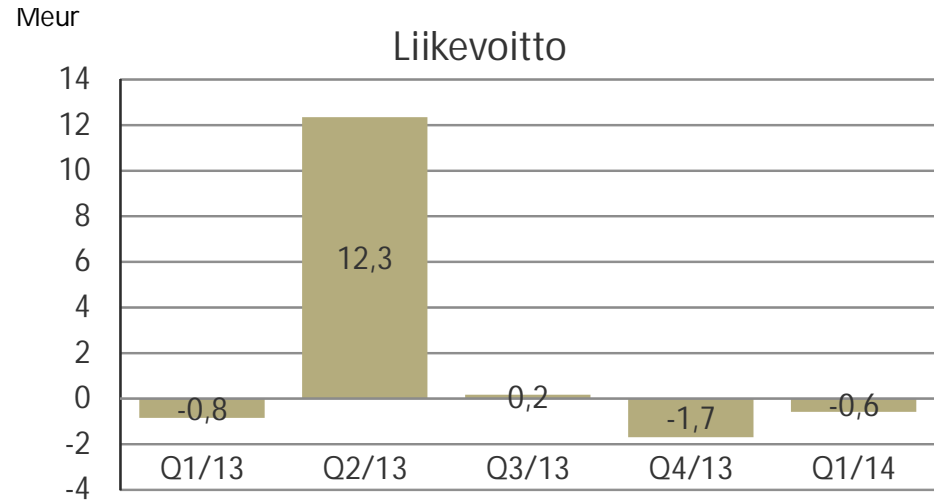
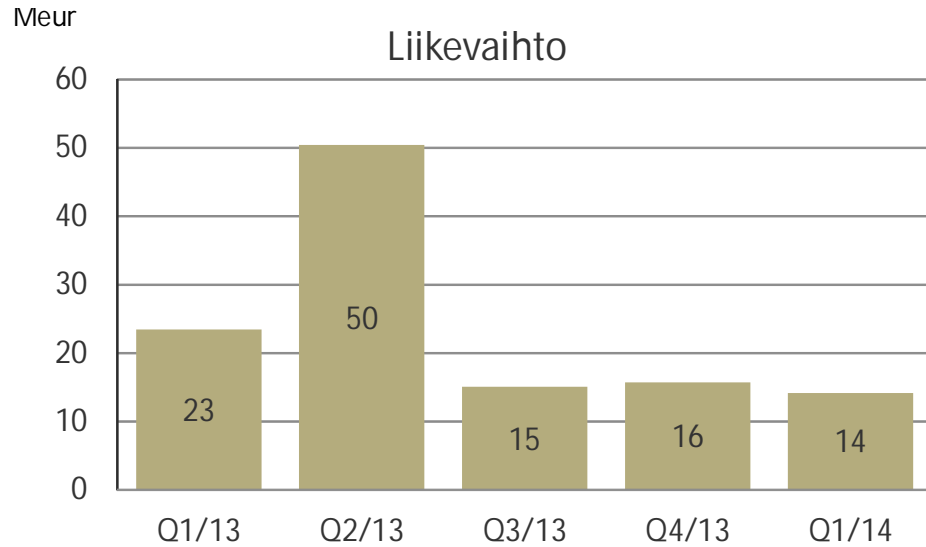


# Kuluttajille suunnatun asuntotuotannon aloitusmäärää on pienennetty

- Kuluttajamyynnin laskuun on reagoitu vähentämällä aloituksia
  - Kuluttajatuotannon aloitusten määrä Q1/2014 (12kk liukuva) oli 44 % verrattuna Q1/2013 tilanteeseen
- Myymätön asuntotuotanto on laskenut, mutta valmiiden asuntojen määrä on kasvanut
  - Valmiiden asuntojen määrän kasvu on hidastui Q1/2014
  - Rakenteilla olevan tuotannon myymätön määrä on matala



# Kansainvälinen liiketoiminta



Kansainvälinen liiketoiminta  
10 % konsernin liikevaihdosta

- Kauppakeskukset
- Kauppakeskusoperointi
- Muut toimitilahankkeet



# Venäjän kiinteistömarkkinat SRV:n näkökulmasta

- Tilanne ennen Ukrainan kriisiä
  - Korkealuokkaisesta liiketilasta pulaa. Varsinkin kauppakeskusmarkkinassa kysyntä pysynyt korkealla, vähittäiskaupan kasvu n. 4 % (Q4/13)
  - Kainsainvälisillä kauppaketjuilla laajenemissuunnitelmia Venäjälle, jonka kulutustavaramarkkina kasvamassa Euroopan suurimmaksi
  - Rakentamisen kustannukset 20-30 % alle Suomen hintatason, vuokrat 2x (Pietari) ja 3x (Moskova). Rakentamisen kulut ruplissa, vuokrat euroissa
  - Rahoituksen saatavuus kilpailukykyisin ehdoin venäläisiltä pankeilta
  - Sijoittajan tuottovaatimus (yield) prime-kohteille vakiintunut alle 10%:n tasolle, kv. sijoittajat aktiivisia
- Tilanne Ukrainan kriisin puhjettua
  - Poliittisen kriisin käännteitä vaikea ennakoida, mutta valuutta ja pörssi ovat jo reagoineet epävarmuuteen. Ruplan arvon yli 20 % putoaminen heikentää kuluttajien ostovoimaa
  - Kauppa sopeutuu ruplahintoja korottamalla - kyselyjä tulee väliaikaisista vuokranalennuksista
  - Ketjut tuskin keskeyttävät strategisia hankkeitaan, elleivät pakotteet niitä siihen aja
  - Rakentamisen euromääräiset kustannukset todennäköisesti laskevat ja rahoituksen kustannukset nousevat
  - Vuokrat putoavat vasta pidempiaikaisen kriisin seurauksena
  - Kansainvälinen sijoittajakiinnostus heikkenee, kunnes tilanne rauhoittuu

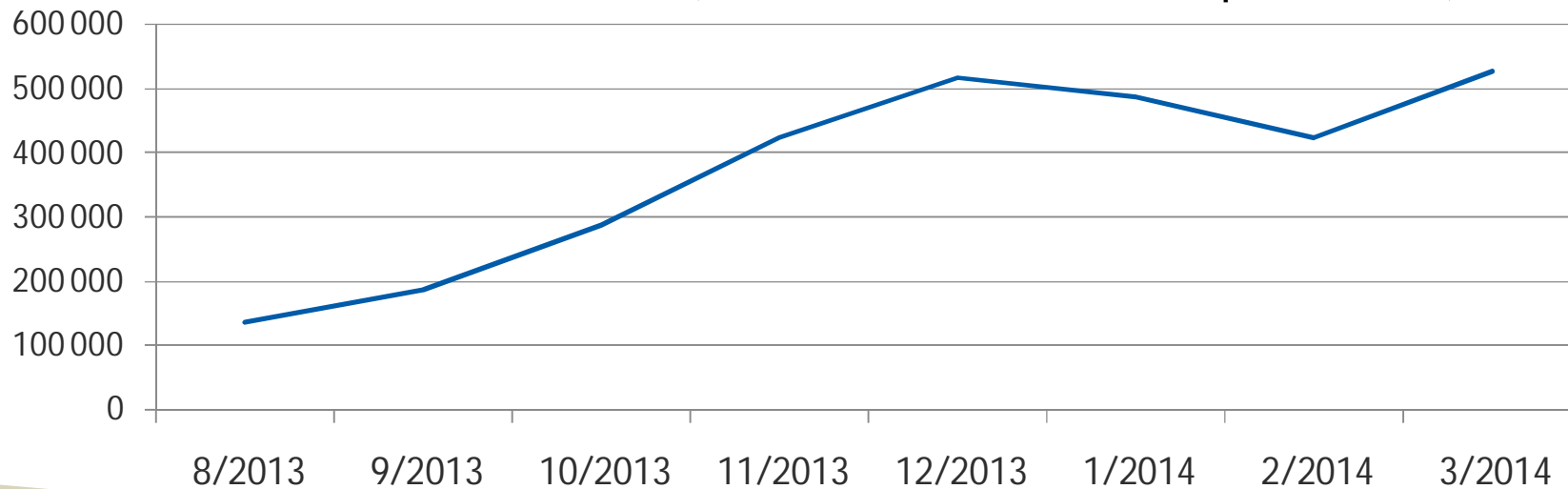
# SRV:n pääkauppakeskushankkeet Venäjällä 1.

- Pearl Plaza -kauppakeskus avattiin 24.8.2013
  - Hankkeen 1. vaihe 140 meur, laajuus on 92 000 m2. SRV:n omistus 50 % ja sijoitus 22 meur
  - SRV vastaa kauppakeskuksen operoinnista ja vuokrauksesta, 93 % tiloista vuokrattu
  - Vuosivuokratulotavoite noin 18 meur. Kävijämäärä kehittynyt myönteisesti
  - 2. vaiheen suunnittelu käynnistetty, noin 30 % tiloista varattu



<http://pearlplaza.ru/>

Pearl Plaza; Footfall Data (total number of visitors per month)



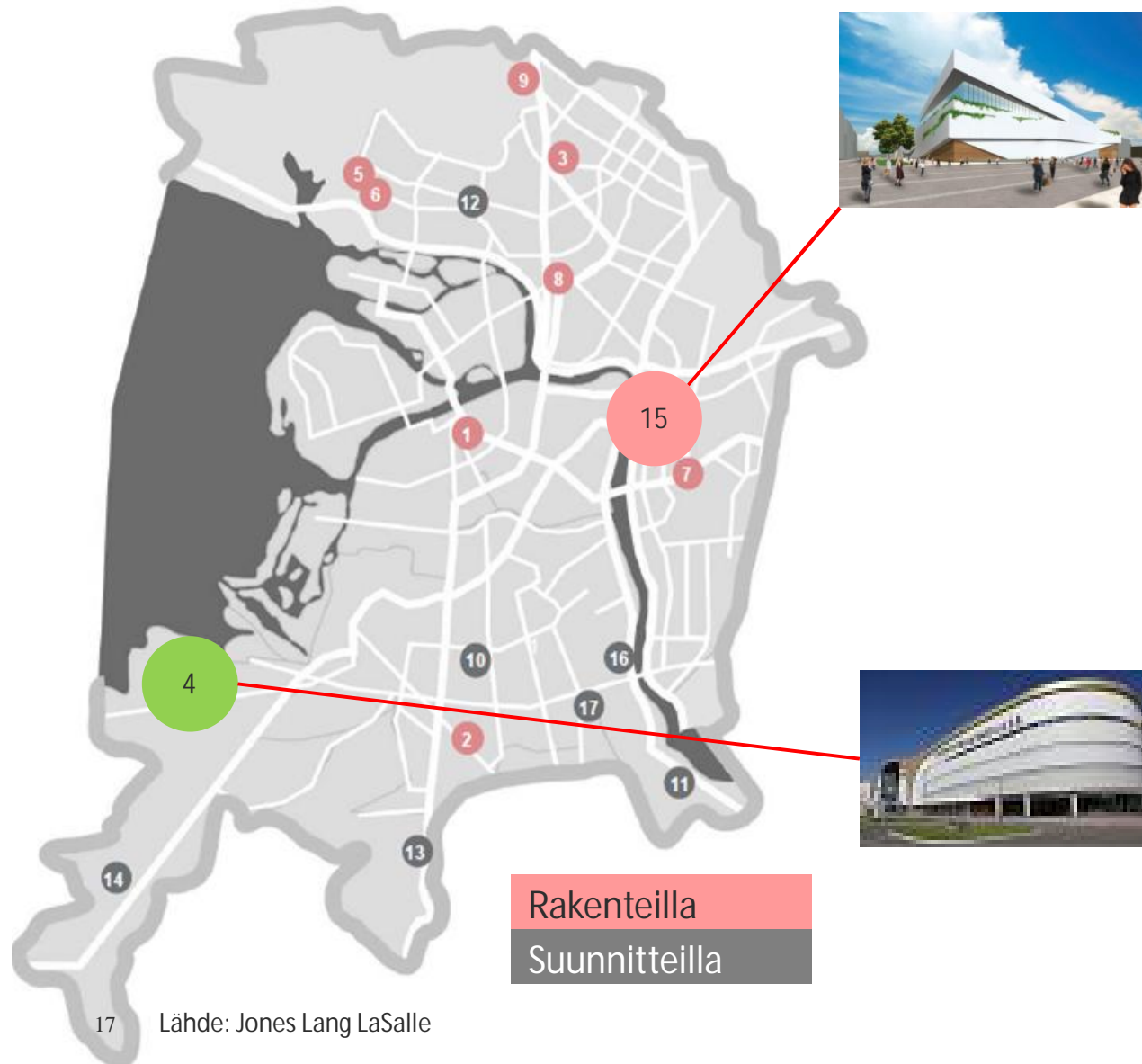
# SRV:n pääkauppakeskushankkeet Venäjällä 2.

- Okhta Mall -kauppakeskus avataan keväällä 2016
  - Osa Okhtan alueelle rakennettavaa SRV:n suurhanketta. 55 % osuus myyty Russia Investille, josta SRV omistaa 27 %. Lisäksi SRV omistaa 45 % vähemmistöosuuden
  - SRV vastaa kaupallistamisesta ja rakentamisesta - sopimusten arvo yli 160 meur
  - Investoinnin arvo 250 meur ja laajuus 144 000 m<sup>2</sup>. Rullan heikkenemisestä johtuen rakentamiskustannuksissa arvioidaan saatavan merkittäviä säästöjä
  - Hankkeen pankkirahoitus on tavoitteena sopia kesän 2014 aikana, kun rakennuskustannusten laskun vaikutus investointibudjettiin on vahvistunut
  - Alustavia vuokrasopimuksia jo kolmannes vuokrattavista tiloista. Lisäksi neuvottelujen kohteena noin neljännes vuokrattavista tiloista
  - Vuosivuokratulotavoite noin 33 meur





# Tulevat modernit kauppakeskukset Pietarissa, 2013-2015



Nro	Nimi
1	Admiralteiskaya
2	Galaktika
3	London Park
4	PEARL PLAZA, VALMIS
5	Monpansye
6	Pyat ozer
7	Zanevskiy Kaskad, Phase III
8	Evropolis
9	Skandinavia
10	Piter-Raduga Phase II
11	Port Nakhodka, Phase II
12	Hollywood
13	Hines Outlet Centre
14	Fashion House
15	OKHTA MALL
16	Sputnik
17	Sofiyskaya St, 60

# REDI-kauppakeskus ja pysäköintilaitos

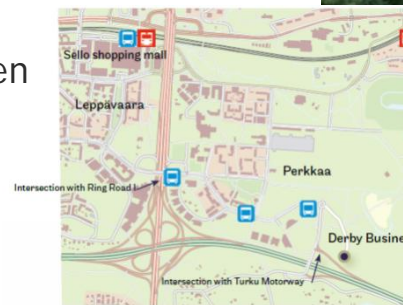
- REDIn vuokraus etenee
  - REDI on Suomessa ainutlaatuinen kauppakeskus, jossa asiakasvirrat ohjautuvat useasta tasosta keskukseen. Vuokrausneuvotteluja käydään ankkurivuokralaisten lisäksi laajasti muiden vuokralaisten kanssa. Mikäli käynnissä olevat vuokraneuvottelut johtavat sopimukseen, kaupallisista tiloista olisi jo vuokrattu 70 %
  - SRV arvioi, että vuoden loppuun mennessä allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 25-30 % kaupallisista tiloista
- Sijoittajaneuvottelut ovat käynnissä
  - SRV:n omistus tulee olemaan 40-50 % REDistä ja SRV:n sijoituksen määrä noin 90-120 M€
- Rahoitusneuvottelut ovat käynnissä
  - SRV arvioi käynnissä olevien rahoitusneuvottelujen perusteella projektirahoituksen määräksi 50 % investoinnista
- Kokonaisinvestointi on noin 450 M€
  - Sijoittaja- ja rahoittajasopimusten yhteydessä allekirjoitetaan rakentamisen urakkasopimus
  - Urakkasopimuksen arvo on noin 350 M€



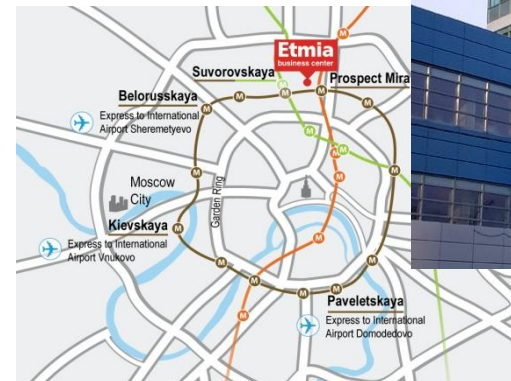
- REDI on ensimmäinen kauppakeskus Suomessa, joka on saavutettavissa vaivattomasti julkisin linja-auto-, metro- ja raitiovaunulinjoin, yksityisautolla, polkupyörällä, jalan ja myös veneellä
- 500 000 henkilöä asuu 15 minuutin ja 1,1 miljoonaa 30 minuutin ajomatkan päässä REDistä
- Kalasataman läpi kulkevan kolmen pääväylän kautta ajaa yli 100 000 autoa päivittäin ja Helsingin ydinkeskusta on 6 minuutin metromatkan päässä

# Myyntivalmiit toimitilakohteet

- 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 4,2-4,3 meur v. 2014
  - Toimet kohteen myymiseksi käynnissä



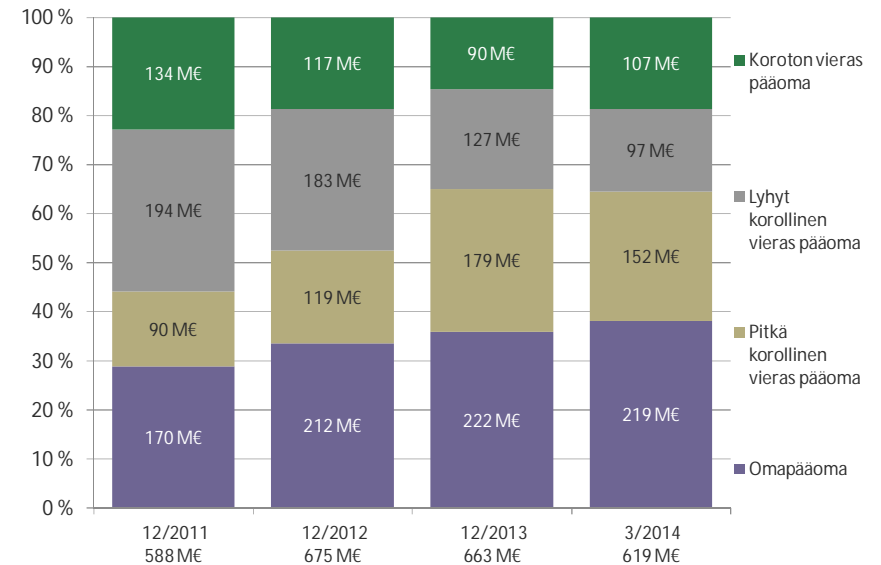
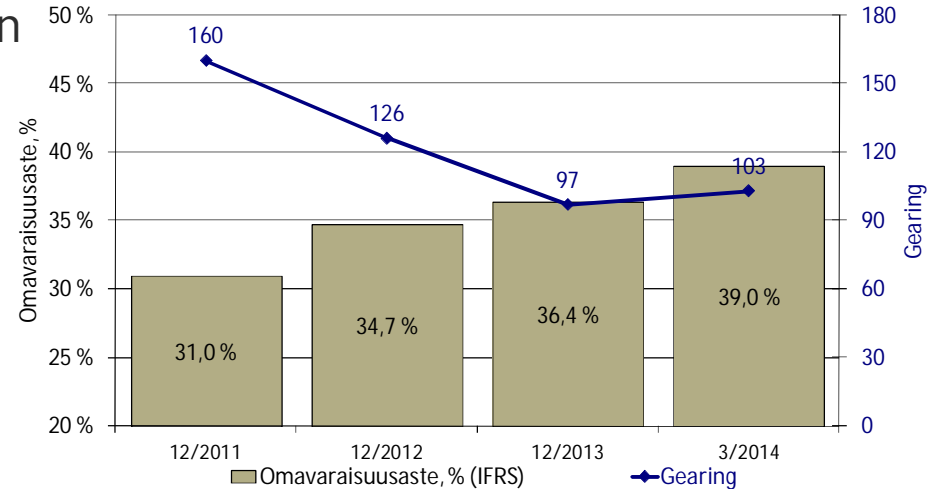
- Etmia II & III-toimistotalo, Moskova
  - SRV:n kehittämä toimistohanke Moskovaan
  - Sijainti Prospekt Mira -metroaseman vieressä, Etmia II valmistui Q4/2009, lisäosa Etmia III valmistui 2012
  - Pääosan kohteesta muodostaa Etmia II, joka on "Class A" -luokiteltu toimistotalo. Etmia III on Class B -luokiteltu toimistotalo
  - SRV omistaa 50 % yhteisyrityksestä
  - Kohde kokonaan vuokrattu ja vuoden 2014 vuokratasoksi arvioidaan noin 4 meur
  - Toimet kohteen myymiseksi käynnissä



# SRV:n rahoitusasema säilyi vahvana

- Hyvät rahoituksen reservit omien hankkeiden käynnistämiseen
  - Omavaraisuusaste 39,0 %
  - Konzernin rahoitusreservit 162 meur. Myyntivalmiit toimitilakohteet lisärahoitusreservinä
- Kotimaan oman tuotannon loppuunrakentamisen rahoitus myös varmistettu
  - Rakentamiseen sitoutuu vielä noin 20 meur
    - › Nostamattomien kohdelainojen ja saamisten määrä hankkeissa on noin 33 meur
    - › Ei sisällä REDIn omistukseen sijoitettavaa määrää kohteen käynnistyessä
- Taserakennetta on määrätietoisesti kehitetty
  - Korollisen velan rakenne tasapainoinen
    - › Lyhytaikainen velka 97 meur (39 %)
    - › Pitkäaikainen velka 152 meur (61 %)
  - Hankintatoimen tehostamisen yhteydessä ostovelkojen maksuaikoja on pidennetty

Omavaraisuusaste ja gearing



# Vuoden 2014 näkymä ennallaan

- Liikevaihdon ja tuloksen vuosineljännesvaihteluun ja kehitykseen vuonna 2014 vaikuttavat muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta, uusien urakoiden määrä, omien hankkeiden käynnistyminen, toiminnan hankekehitysluonne sekä suunniteltujen kohdemyyntien toteutuminen. Kotimaan toimitilakiinteistöjen sijoittajakysynnän arvioidaan jatkuvan laimeana eikä näkymäarvio vuodelle 2014 sisällä Derby Business Park –kiinteistökohteen myyntiä. SRV:n Kalasatamaan kehittämän REDI-kauppakeskuksen rakentamisen arvioidaan käynnistyvän vuoden 2014 aikana. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2014 aikana valmistuu 186 omaperusteista asuntoa.
- SRV arvioi, että SRV:n omaperusteisen tuotannon määrä kasvaa vuoden 2014 aikana. Luovutuksenmukainen tuloutus ja SRV:n omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi katteesta vaikuttaa vuoden 2014 tuloutuvaan liikevaihtoon ja tulokseen. Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan noin edellisen vuoden tasoa (679,4 Me 1-12/2013) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10-20 milj. euroa (22,8 Me 1-12/2013).

# Liitteet

# Kotimaan liiketoiminta

	1-3/ 2014	1-3/ 2013	muutos Meur	muutos %	1-12/ 2013
Liikevaihto, meur	124,4	135,0	-10,6	-7,9%	574,8
- toimitilarakentamisen osuus	69,0	67,5	+1,5	+2,2%	319,2
- asuntorakentamisen osuus	55,4	67,5	-12,1	-17,9%	255,5
Liikevoitto, meur	6,6	3,4	+3,2	+93,1%	21,4
Liikevoitto%	5,3%	2,5%			3,7%
Tilaukanta, meur	721,5	686,9	+34,6	+5,0%	645,8
- toimitilarakentamisen osuus	477,2	389,9	+87,3	+22,4%	392,8
- asuntorakentamisen osuus	244,2	296,9	-52,7	-17,8%	253,0

- Liikevaihto laski ja liikevoitto kasvoi
  - Liikevaihdon laskuun vaikutti omaperusteisen asuntotuotannon volyymin pieneneminen
  - Liikevoiton kasvuun vaikuttivat urakkakatteiden parantunut hallinta, hankintatoimen tehostaminen ja omakehitteisen urakatuotannon kasvu
- Tilaukanta kasvoi 721 milj.euroon
- Painopistettä siirretty omaperusteiseen ja -kehitteiseen tuotantoon
  - Tavoitteena vähentää matalakatteisen urakoinnin määrää tilaukannassa ja lisätä neuvottelu-urakoita ja omien hankkeiden osuutta

# Kansainvälinen liiketoiminta

	1-3/ 2014	1-3/ 2013	muutos meur	muutos %	1-12/ 2013
Liikevaihto, meur	14,2	23,5	-9,3	-39,6%	104,7
Liikevoitto, meur	-0,6	-0,8	+0,3	-31,7%	10,0
Liikevoitto%	-4,0%	-3,6%			9,5%
Tilauskanta, meur	158,8	39,8	+119,0	+299,0	180,1

- Liikevaihto laski
  - Valtaosa liikevaihdosta muodostui Okhta Mall -kauppakeskuksen rakentamisesta
- Liikevoitto parani, mutta säilyi tappiollisena
  - Liikevoiton tasoon vaikuttaa SRV:n osakkuusyhtiön omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi rakentamisen katteesta. Okhta Mall -kauppakeskuksen rakentamisen katteesta eliminoidaan 60 %
  - Liikevoittoa paransi aikaisemmin toteutetut kustannussäästötoimenpiteet



# SRV konserni

	1-3/ 2014	1-3/ 2013	muutos Meur	muutos %	1-12/ 2013
Liikevaihto, meur	138,5	158,4	-19,9	-12,6%	679,4
Liikevoitto, meur	4,4	1,2	+3,2	+269,2%	26,4
Liikevoitto%	3,2%	0,8%			3,9%
Rahoitustuotot - ja kulut, meur	-2,3	-0,5	-1,8	+356,0%	-3,6
Tulos ennen veroja, meur	2,2	0,7	+1,5	+208,2%	22,8
Tilaukanta, meur	880,2	726,7	+153,6	+21,1%	825,8
Uudet sopimukset, meur	184,7	40,0	+144,7	+361,6%	600,7
Tulos/osake, euroa	0,01	-0,03	+0,04		0,39
Omavaraisuusaste, %	39,0	34,3			36,4

- Liikevaihto laski ja liikevoitto parani
  - Kotimaan liiketoiminnan liikevoitto kasvoi selvästi, myös kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto parani
- Tilaukanta ja uudet sopimukset sopimukset vahvalla tasolla
  - Uuden tilaukannan kasvattamisessa onnistuttiin, tilaukannan myyntiriski on pieni
  - Myyty tilaukanta 698 milj. euroa, 79 % tilaukannasta (532 M€, 73 %)
- Tulos per osake kasvoi, omavaraisuusaste vahvalla tasolla
- Kannattavuuden parantamiseksi omien hankkeiden kehittämiseen panostetaan
  - Fokus keskeisten avainhankkeiden käynnistämisessä