

# SRV – Elämäsi rakentaja

Osavuosisikatsaus  
1-6/2014

Jukka Hienonen  
Toimitusjohtaja

6.8.2014



# Liiketoiminnalla kolme tukijalkaa

1-6/2014

## Kotimaan liiketoiminta 91 % konsernin liikevaihdosta

### Toimitilarakentaminen 63 %\*



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

### Asuntorakentaminen 37 %\*



- Omistusasunnot
- Vuokra-asunnot
- Aluekehityshankkeet

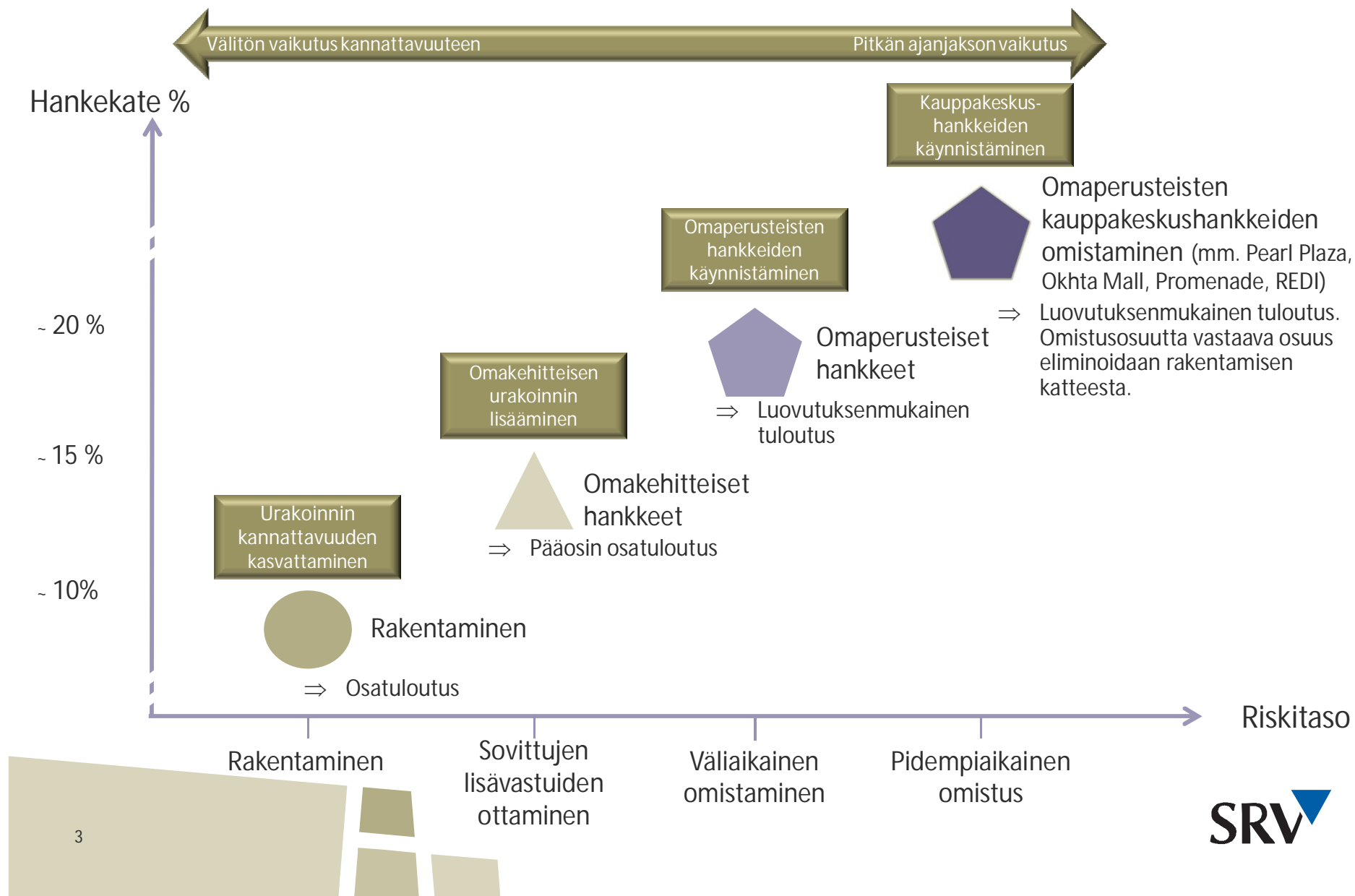
## Kansainvälinen liiketoiminta 9 % konsernin liikevaihdosta



- Kauppakeskukset
- Kauppakeskusoperointi
- Muut toimitilahankkeet

\*osuus kotimaan liiketoiminnan liikevaihdosta

# Fokus toimenpiteissä kannattavuuden kasvattamiseksi



# H1/2014 – Toiminnan fokuointi on tuottanut tulosta

 Omaperusteiset kauppakeskus-hankkeet	Pearl Plaza, Pietari avattu 8/2013	+	Kävijämäärät kasvavat. 96% tiloista vuokrattu
	Okhta Mall, Pietari avaus H1/2016	+	Rakentaminen etenee aikataulussa. Arvioidut kustannussäästöt 25 Meuroa. Pankkirahoitus etenee
	Promenade, Moskova avaus H1/2016	+	Sijoittajaratkaisu toteutui ja rakentaminen on käynnistynyt. Pankkirahoitusneuvottelut käynnissä
	REDI, Helsinki avaus H1/2017	+/-	Kanssasijoittaja- ja rahoitusneuvottelut käynnissä
 Omaperusteiset hankkeet	Kuluttajille suunnattu asuntotuotanto	-	Kuluttajamyynti laski selvästi. Uusia aloituksia vähän. Rakenteilla 171 asuntoa
		+	Ennakkomarkkinoinnin kysynnän perusteella päätetty aloittaa 275 asunnon rakentaminen
	Toimitilahankkeet	-	Ei uusia aloituksia eikä kohteiden myyntejä
 Omakehitteiset hankkeet	Kotimaan vuokra-asuntokohteet	+	347 omakehitteistä asuntoa myytiin sijoittajille (202 H1/2013). Rakenteilla 818 omakehitteistä asuntoa
 Rakentaminen	Kotimaan liiketoiminta	+	Asiakkuuksiin panostaminen tuotti tulosta ja uusien urakoiden määrä kasvoi. Toimenpiteet urakoinnin kannattavuuden parantamiseksi tuottaneet tulosta

# H1/2014 lyhyesti

- **Konsernin tilauskanta ylitti miljardin euron rajan (1 045 Meur)**
  - Uusia sopimuksia 502 Meur, kasvu kotimaan urakoinnissa
  - Tilauskanta valtaosin urakointia, tilauskannan myyty osuus 873 Meur (83%)
- **Kotimaan liiketoiminnan kannattavuus yli kaksinkertaistui**
  - Kotimaan liikevoitto 13,7 Meur (6,1 M€), liikevoitto-% 5,4 % (2,3 %)
  - Kokonaisasuntomyynti kasvoi 12% sijoittajamyynnin ansiosta, kuluttajamyynti laski selvästi
  - Rakenteilla olevan omakehitteisen asuntotuotannon määrä SRV:n historian korkein
- **Konsernin liikevaihto, liikevoitto, tulos ja EPS laskivat**
  - Kansainvälisen liiketoiminnan vertailukauden 1-6/2013 kannattavuutta paransi Okhta Mall -hankkeen 55% osuuden myynti ja käyvän arvon muutos sekä rahoitustuotot osakkuusyhtiöstä
- **Koko vuoden näkymät ennallaan**

# 1-6/2014 lyhyesti

	1-6/ 2014	1-6/ 2013	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2013
● Liikevaihto, meur	281,6	337,8	-56,2	-16,6%	679,4
● Liikevoitto, meur	9,3	14,9	-5,6	-37,4%	26,4
● Liikevoitto, %	3,3%	4,4%			3,9%
● Tulos ennen veroja, meur	5,6	14,0	-8,4	-60,3%	22,8
● Tilauskanta <sup>1)</sup> , meur	1047,0	959,2	+87,8	+9,2%	825,8
● Omavaraisuusaste <sup>1)</sup> , %	38,4	35,2			36,4
● Tulos/osake, eur	0,05	0,32	-0,27		0,39
● Osakekurssi/osake <sup>1)</sup> , eur	4,13	3,28	+0,85	+25,9%	4,05
● Oma pääoma/osake <sup>1)</sup> , eur	4,99	4,86	+0,13	+2,7%	4,99
● Osakekurssi/oma pääoma <sup>1)</sup> , %	82,9 %	67,4 %			81,2 %

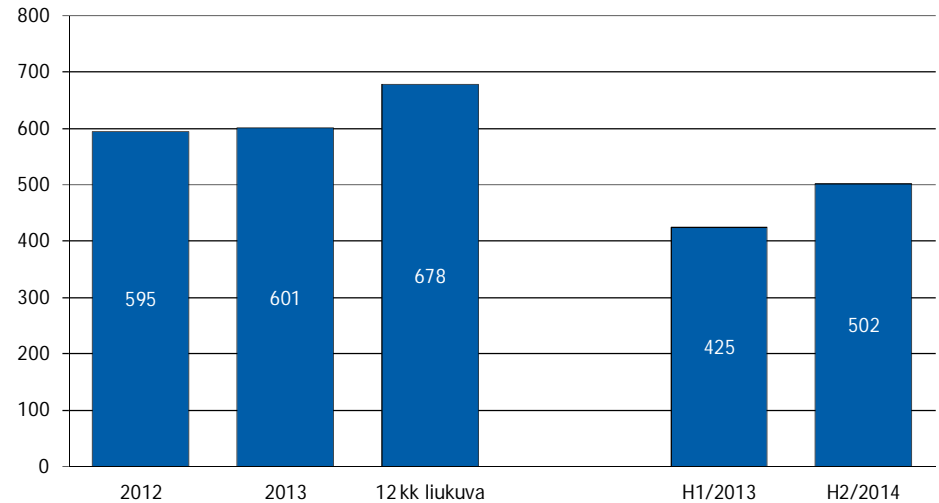
1) kauden lopussa



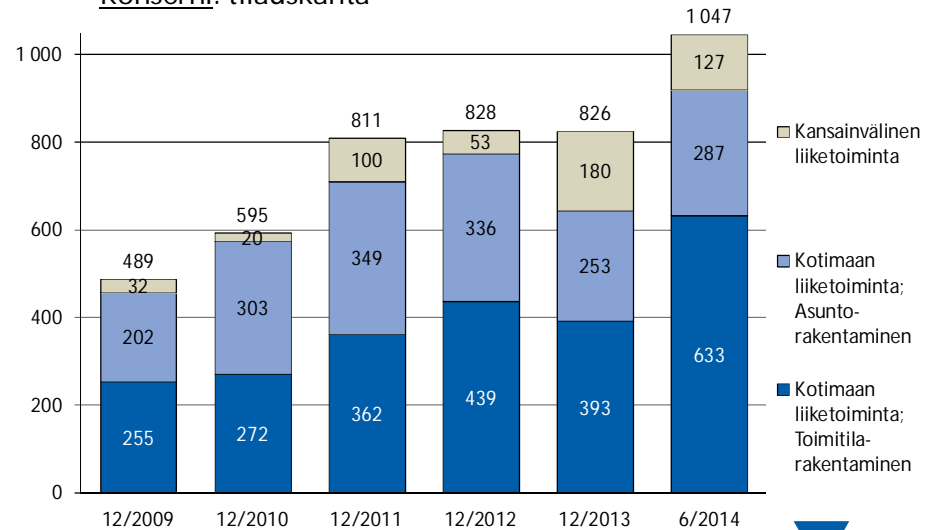
# Tilaukanta historian korkein ja ylitti miljardin

- **Uusien sopimusten määrä kasvoi**
  - Panostukset kotimaassa uusiin urakoihin onnistuivat
  - Kuluttajille suunnatun asuntotuotannon aloituksia tullaan kasvattamaan
    - aloituspäätökset tehty 275 asunnon rakentamisesta
    - kohteet eivät sisälly tilaukantaan eivätkä uusiin sopimuksiin
- **Tilaukanta ylitti miljardin**
  - Tilaukannan myyntiriski pieni, myyty tilaukanta 873 Meur (83 %)
  - Kotimaan toimitilaurakointi ja omakehitteisen vuokra-asuntourakoinnin volyyymi kasvoi

Meur Konserni; uudet sopimukset

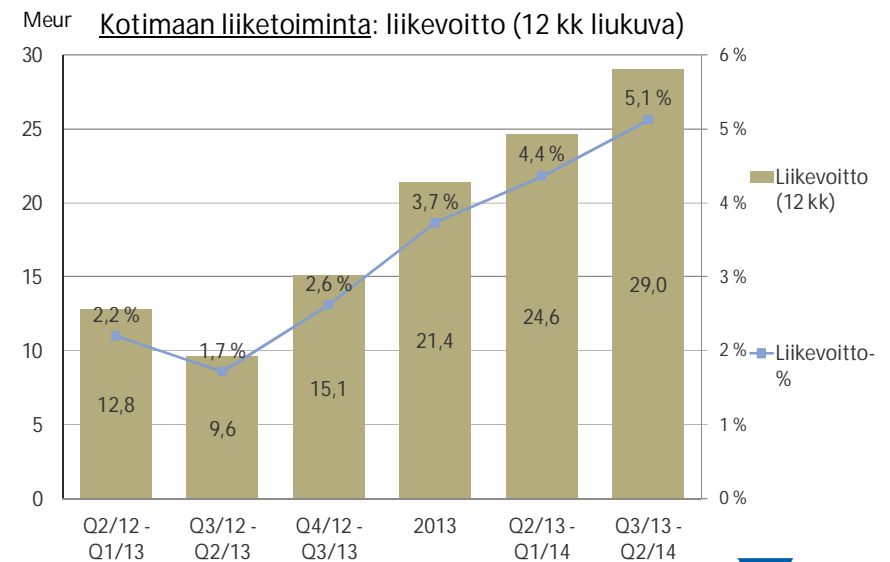
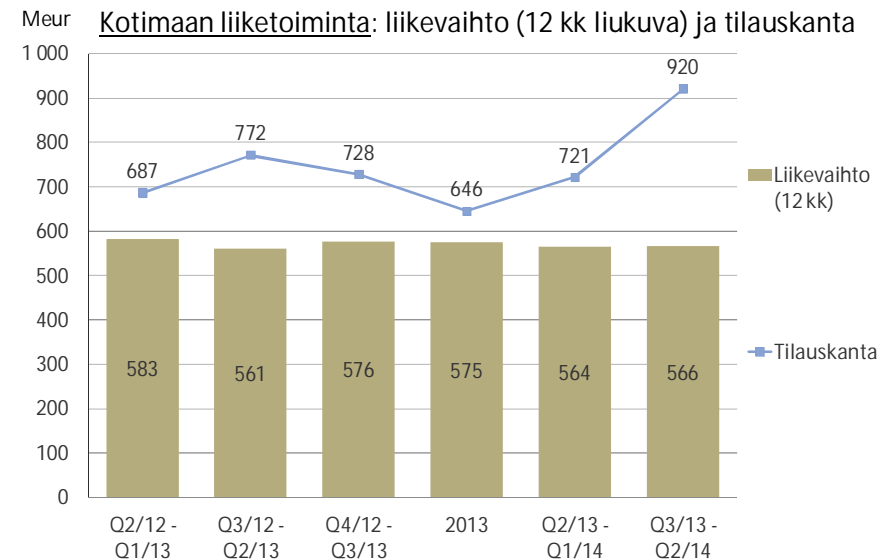


Meur Konserni; tilaukanta



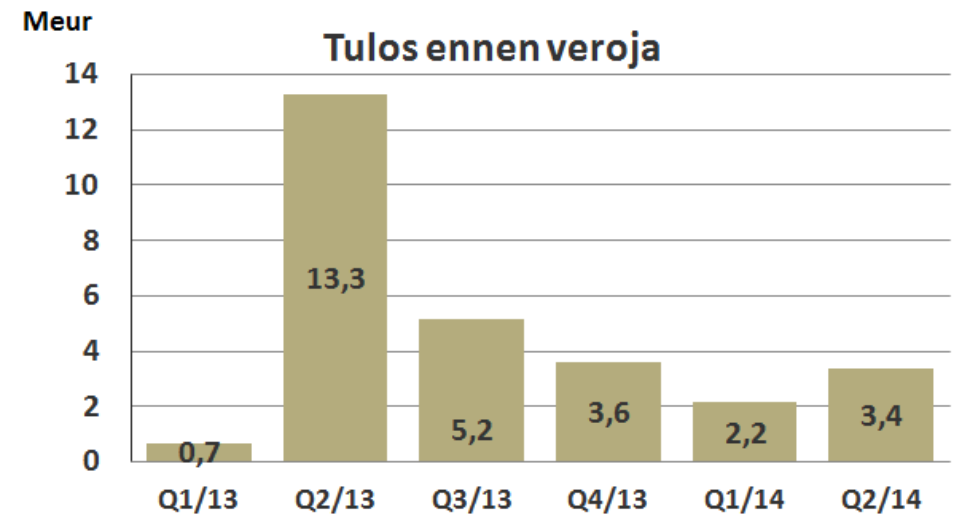
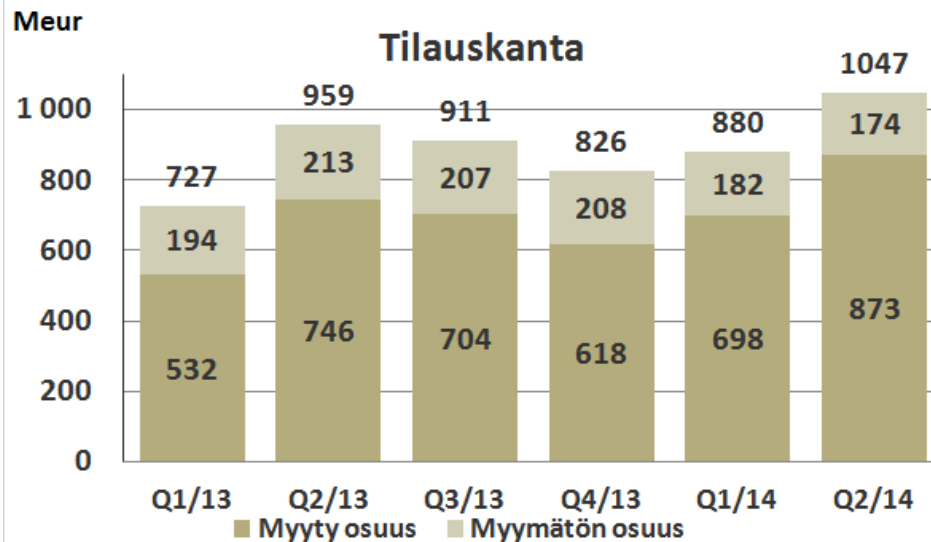
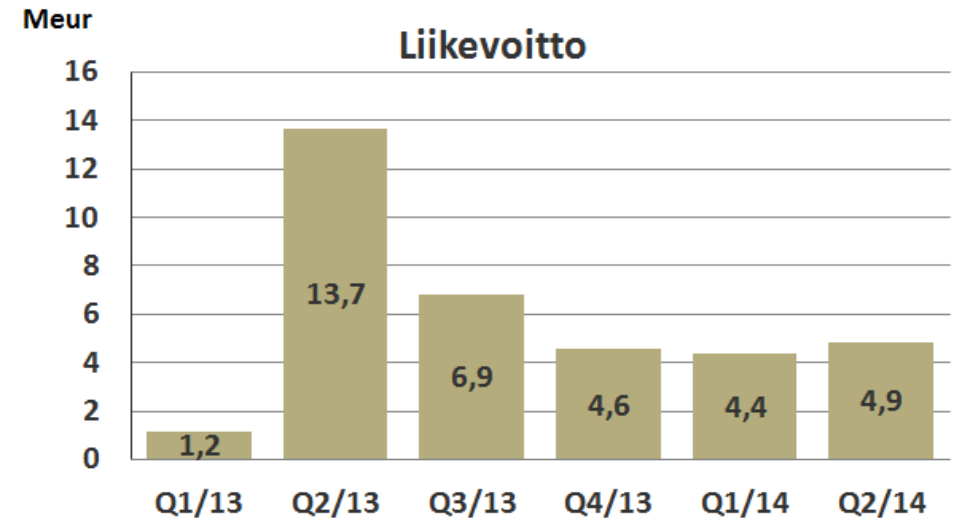
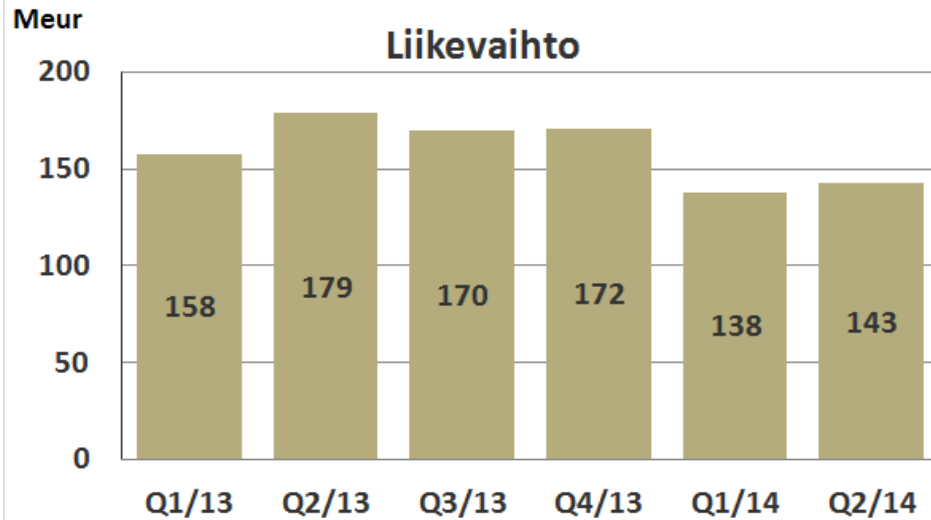
# Kotimaan liiketoiminnan kannattavuus parantunut

- Kotimaan liikevaihto säilynyt hyvällä tasolla tilauskannan kasvun jatkuessa
  - Kotimaan tilauskanta 920 Meur
    - +148 Meur vs Q2/13
    - +274 Meur vs Q4/13
- Kotimaan liikevoitto kehittynyt myönteisesti
  - Kiinteähintaiseen urakointiin suhtauduttu kriittisesti
  - Urakkatarjouksille asetettu katetavoitetasot
  - Työmaatoteutuksen hallintaa ja hankintatointia kehitetty määrätietoisesti
  - Omakehitteisen tuotannon määrää lisätty

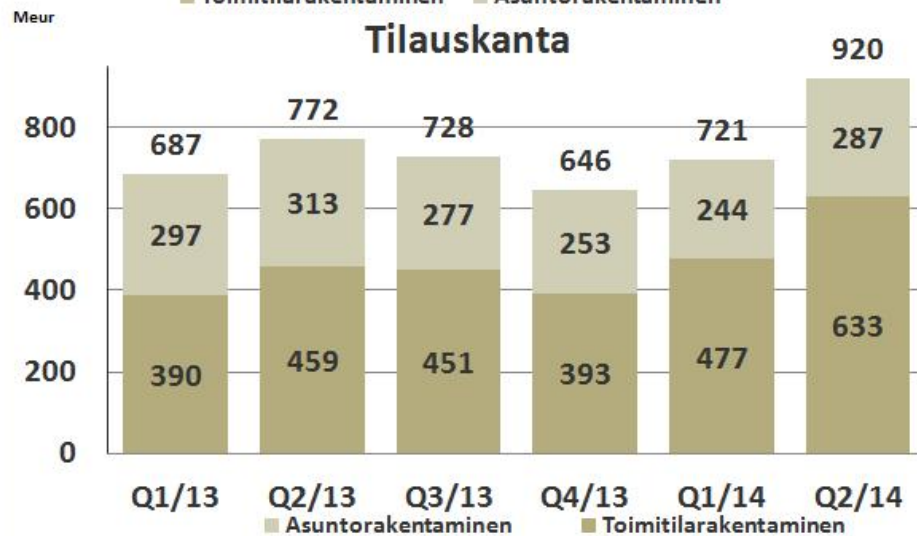
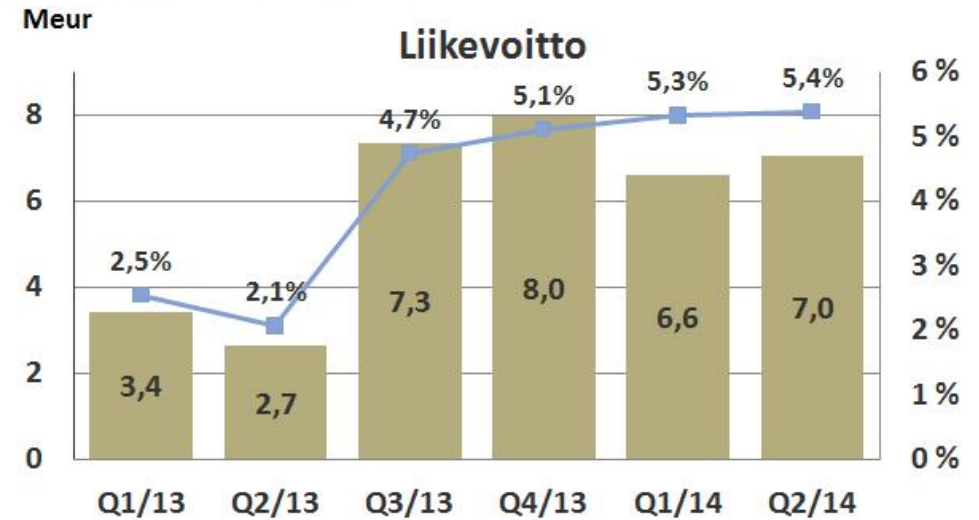
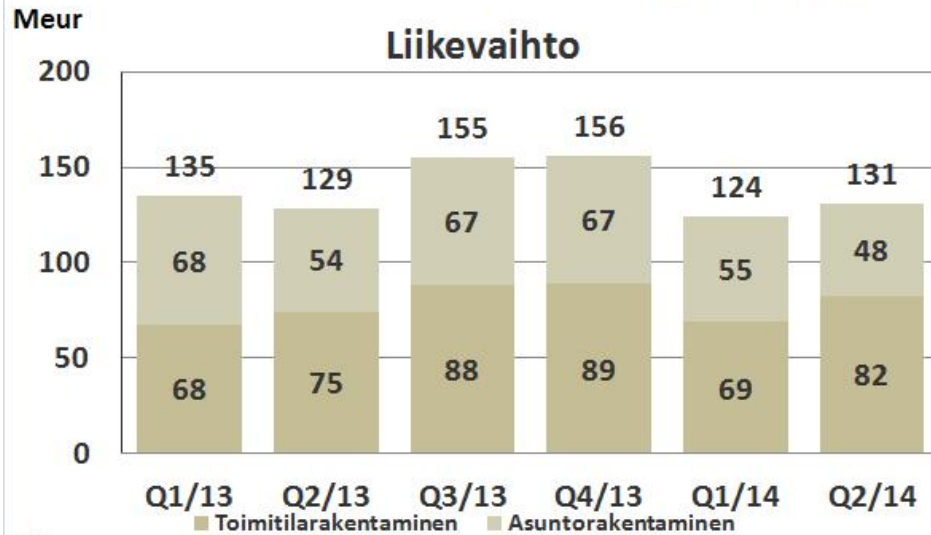




# SRV konserni



# Kotimaan liiketoiminta



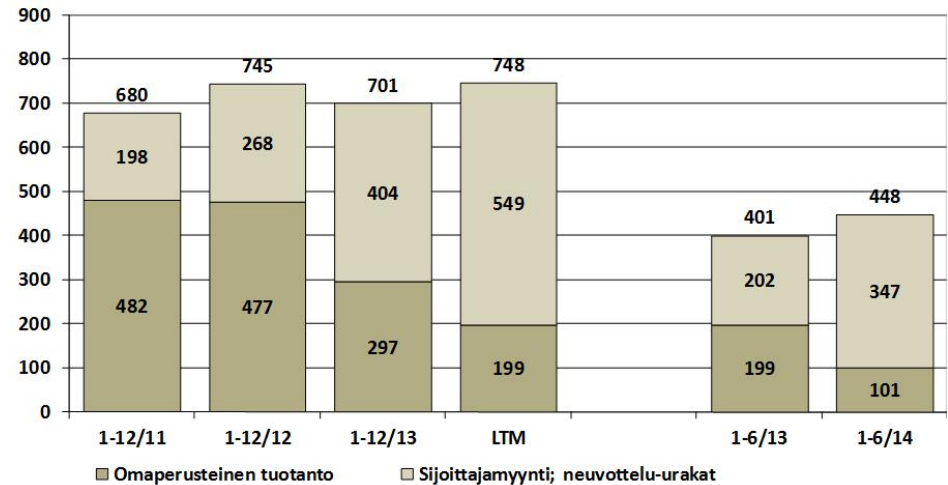
**Kotimaan liiketoiminta**  
91 % konsernin liikevaihdosta

<p>Toimitilarakentaminen 63%*</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toimistot ja liiketilat</li> <li>• Hotellit ja erityistilat</li> <li>• Logistiikkatilat</li> <li>• Kalliotilat ja infrahankkeet</li> </ul>	<p>Asuntorakentaminen 37%*</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omistusasunnot</li> <li>• Vuokra-asunnot</li> <li>• Aluekehityshankkeet</li> </ul>
---	--

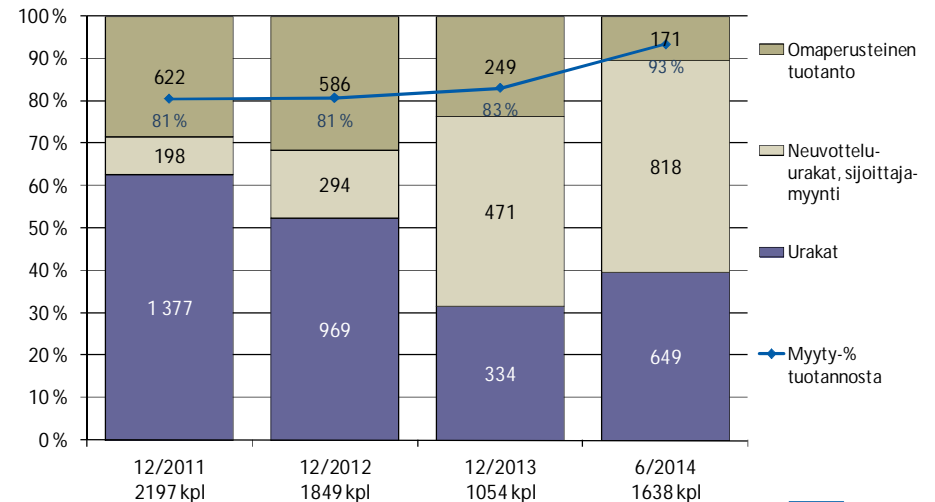
# Asuntojen kokonaismyynti kasvoi 12%

- SRV:n kehittämän asuntotuotannon kokonaismyynti kasvoi 12 %
  - Sijoittajille myytiin 347 omakehitteistä vuokra-asuntoa (202 H1/13)
  - Kuluttajille suunnatun asunto-tuotannon kysyntä laski selvästi, 101 asuntoa myytiin (199 asuntoa H1/13)
- Rakenteilla olevista asunnoista myyty 93%
  - 60% SRV:n kehittämiä
  - Vain 10% rakenteilla olevasta tuotannosta SRV:n omaperusteista tuotantoa

Asuntomyynti Suomessa (kpl)



Asuntotuotanto rakenteilla Suomessa (kpl)



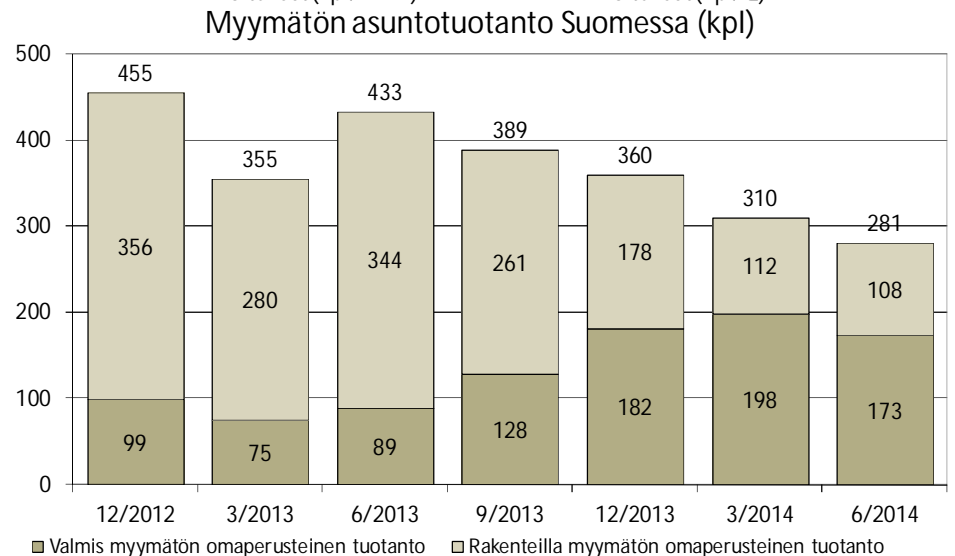
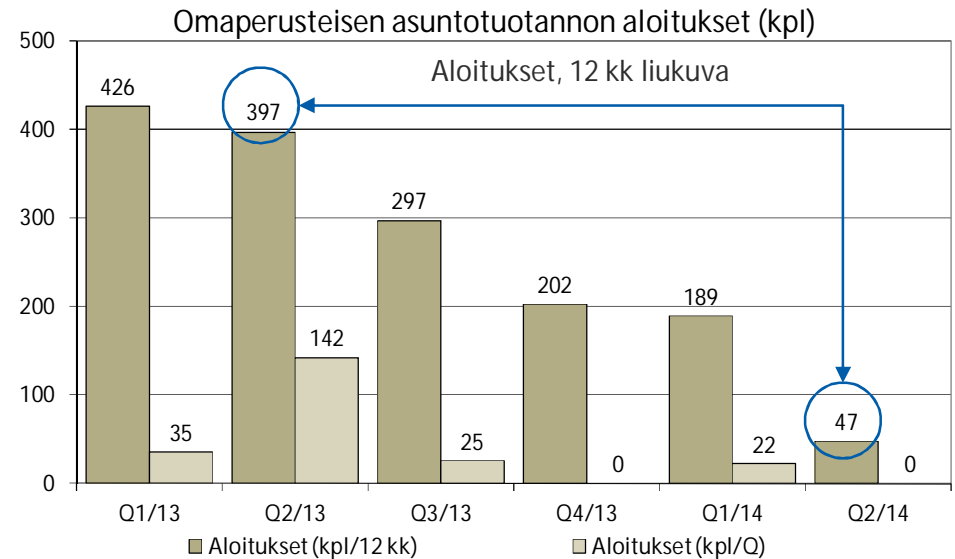
# Oman asuntotuotannon aloituksia päätetty lisätä

- **Kuluttajamyynnin laskuun reagoitiin vähentämällä aloituksia voimakkaasti**

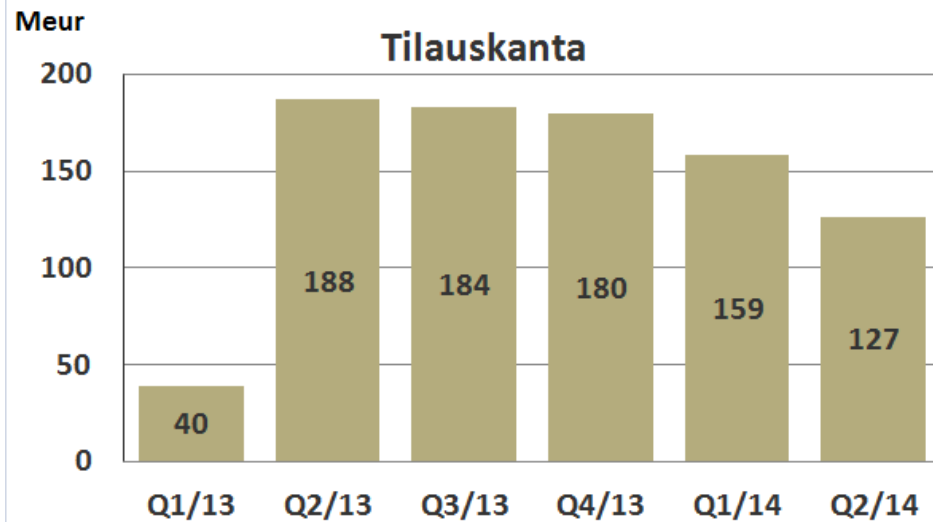
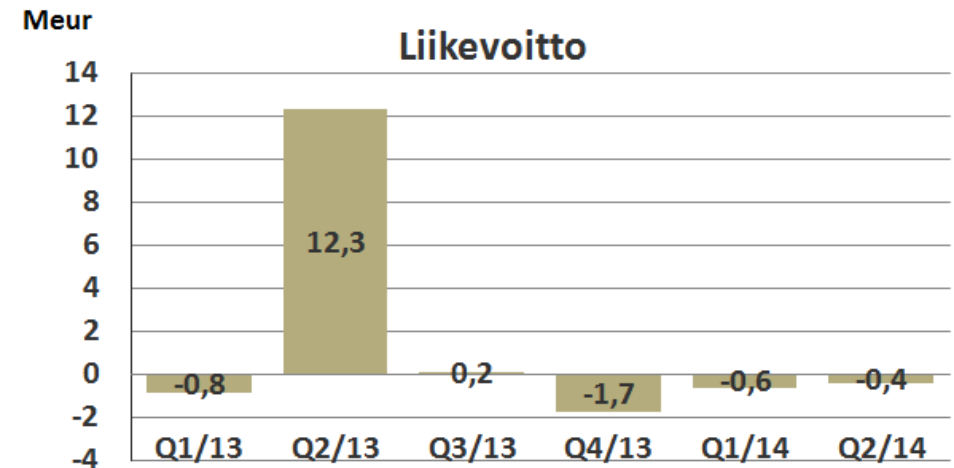
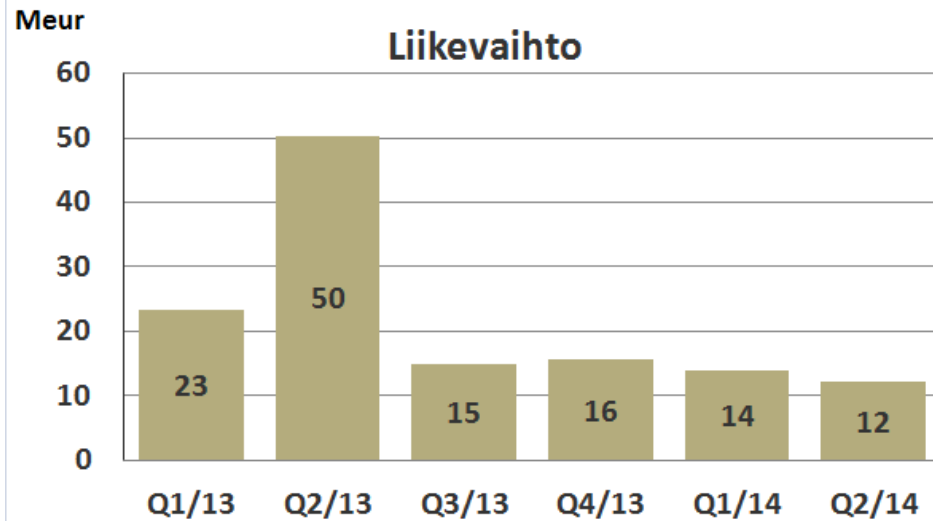
- Asuntokysyntä osin palautumassa, alue- ja kohdekohtaiset erot suuret
- Ennakkomarkkinoinnin perusteella SRV päättänyt aloittaa 275 uuden asunnon rakentamisen
  - Vain 10% nykytuotannosta kuluttajille suunnattua
  - Helsingissä ja Espoossa aloitetaan 183 ja Tampereella 92 asuntoa. Kohteet siirtyvät tilauskantaan, kun rakentaminen alkaa

- **Myymätön asuntotuotanto laskenut**

- Myynnissä 281 asuntoa (433 kpl 6/2013)
  - Valmiiden asuntojen määrä hieman laskenut Q2/2014 aikana
  - Rakenteilla olevan tuotannon myymätön määrä pieni



# Kansainvälinen liiketoiminta



Kansainvälinen liiketoiminta  
9 % konsernin liikevaihdosta

- Kauppakeskukset
- Kauppakeskusoperointi
- Muut toimitilahankkeet

# SRV:n kauppakeskushankkeet Venäjällä 1.

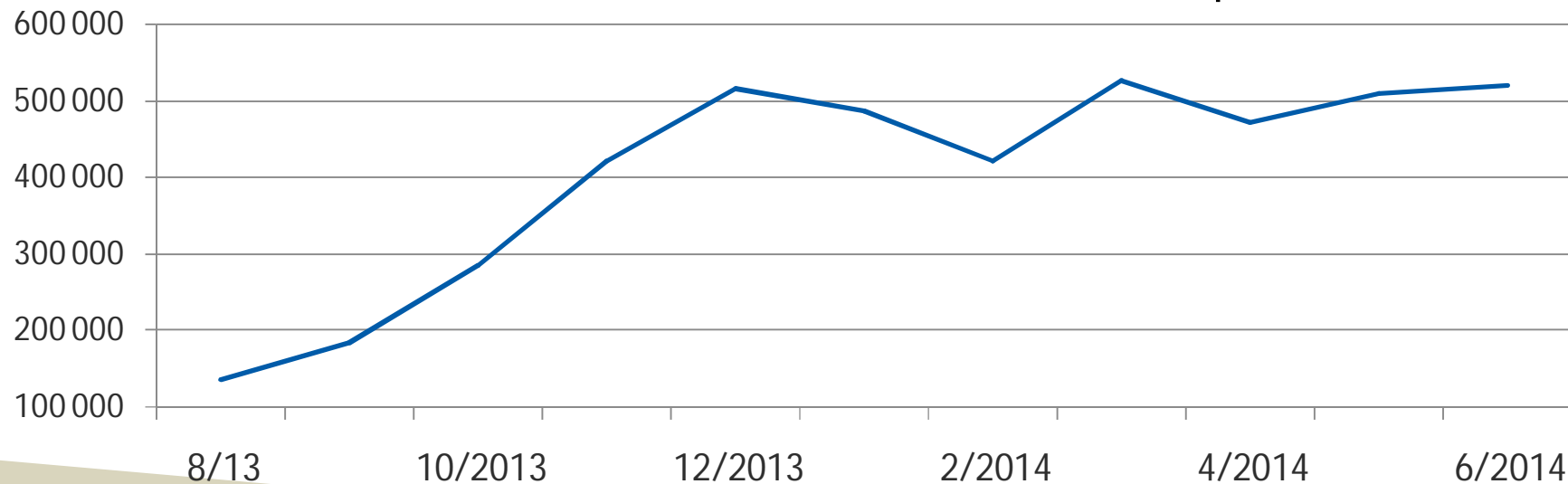
Pearl Plaza -kauppakeskus avattiin 24.8.2013

- Hankkeen 1. vaihe 140 meur, laajuus 92 000 m<sup>2</sup>. SRV:n omistus 50 % ja sijoitus 23 meur
- SRV vastaa kauppakeskuksen operoinnista ja vuokrauksesta, noin 96 % 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 kauppakeskushankkeet Venäjällä 2.

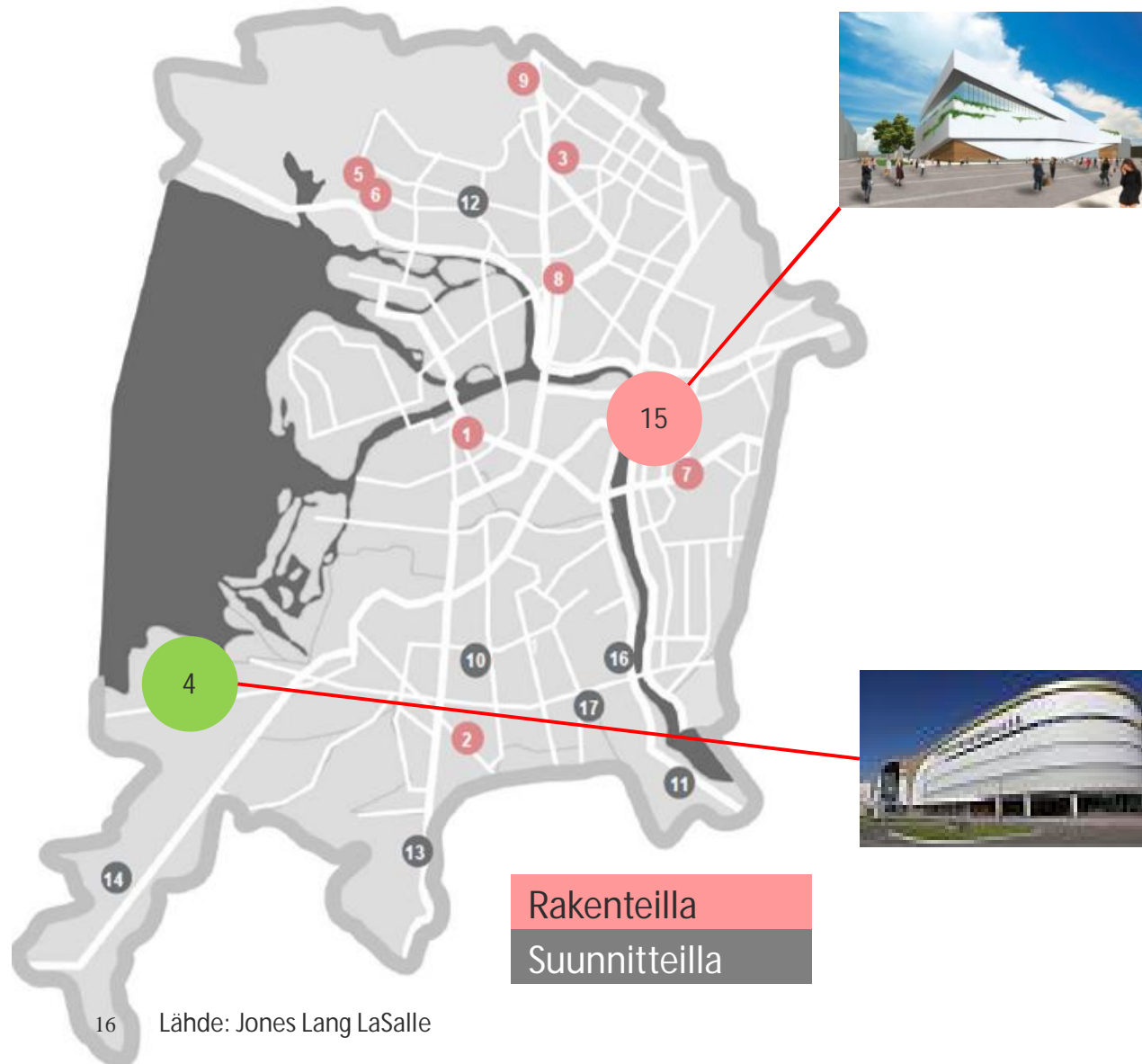
## Okhta Mall -kauppakeskus avataan keväällä 2016

- Osa Okhtan alueelle rakennettavaa suurhanketta
- Omistus; Russia Invest<sup>1</sup> 55%, SRV 45 % (+ välillinen omistus 15%)
- SRV vastaa kaupallistamisesta ja rakentamisesta; sopimusten arvo noin 140 meur
- Investoinnin nykybudjetti noin 225 meuroa ja kauppakeskuksen laajuus 144 000 m<sup>2</sup>
- Rahoitussuunnitelma perustuu omistajien noin 115 meuron pääomasijoituksiin ja noin 110 meuron pankkilainaan
  - Luottopäätös venäläiseltä pankilta on olemassa
- Allekirjoitettuja vuokrasopimuksia ja alustavia vuokrasopimuksia jo 40% vuokrattavista tiloista
- Vuosivuokratulotavoite noin 33 milj. euroa

1. SRV:n, Ilmarisen, Spondan, Eteran ja Onvestin omistama sijoitusyhtiö



# Tulevat modernit kauppakeskukset Pietarissa, 2013-2015



Nro	Nimi
1	Admiralteiskaya
2	Galaktika
3	London Park
4	<b>PEARL PLAZA, VALMIS</b>
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	<b>OKHTA MALL</b>
16	Sputnik
17	Sofiyskaya St, 60



# SRV:n kauppakeskushankkeet Venäjällä 3.

## Promenade -kauppakeskus avataan alkuvuonna 2016

- Suur-Moskovan alueelle Mitishin kaupunkiin rakennettava SRV:n kehityshanke
- Sijoittajat; SRV (19%), Blagosostoyanie<sup>1</sup> (55%) ja Vicus<sup>2</sup> (26%). SRV:n kokonaisomistus kohteesta 20 prosenttia huomioiden SRV:n 6,4 prosentin omistus Vicuksesta
- SRV vastaa kaupallistamisesta ja rakentamisesta; sopimusten arvo noin 50 meur. Sopimukset eivät sisälly 30.6.2014 tilauskantaan
- Investoinnin arvo 75 meur ja laajuus 26 000 m<sup>2</sup>. Noin 40 miljoonan euron pitkäaikaisen projektilainan neuvottelut käynnissä
- Alustavia vuokrasopimuksia jo 60 % vuokrattavista tiloista
- Vuosivuokratulotavoite noin 10 meur
  1. Venäjän toiseksi suurin ei-valtiollinen eläkerahasto
  2. Suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö



# REDI-kauppakeskus ja pysäköintilaitos

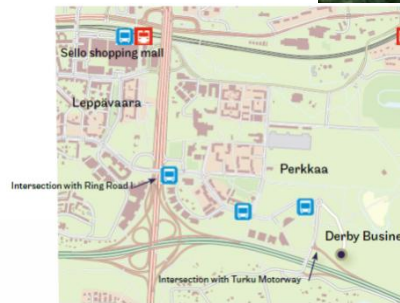
- REDIn vuokraus etenee
  - Suomessa ainutlaatuinen kauppakeskus, jossa asiakasvirrat ohjautuvat useasta tasosta keskukseen. Vuokrausneuvotteluja käydään ankkurivuokralaisten lisäksi laajasti muiden vuokralaisten kanssa. Mikäli käynnissä olevat vuokrausneuvottelut johtavat sopimukseen, kaupallisista tiloista olisi jo vuokrattu 70 %
  - SRV arvioi, että vuoden loppuun mennessä allekirjoitetut vuokrasopimukset kattavat noin 20-30 % kaupallisista tiloista
- Sijoittajaneuvottelut käynnissä
  - SRV:n omistus tulee olemaan 40-50 % REDistä ja SRV:n sijoituksen määrä noin 90-120 M€
- Rahoitusneuvottelut käynnissä
  - SRV arvioi käynnissä olevien rahoitusneuvottelujen perusteella projektirahoituksen määräksi 50 % investoinnista
- Kokonaisinvestointi noin 450 M€
  - Sijoittaja- ja rahoittajasopimusten yhteydessä allekirjoitetaan rakentamisen urakkasopimus
  - Urakkasopimuksen arvo on noin 400 M€



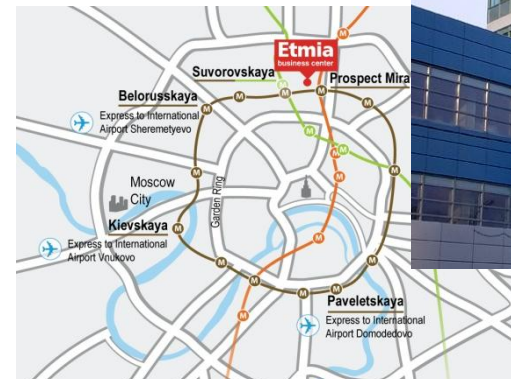
- REDI on ensimmäinen kauppakeskus Suomessa, joka on saavutettavissa vaivattomasti julkisin linja-auto-, metro- ja raitiovaunulinjoin, yksityisautolla, polkupyörällä, jalan ja myös veneellä
- 500 000 henkilöä asuu 15 minuutin ja 1,1 miljoonaa 30 minuutin ajomatkan päässä REDistä
- Kalasataman läpi kulkevan 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 95 %, lähes 600 pysäköintipaikkaa.
    - Vaihe I (mm. SRV:n pääkonttori) valmistui 8/2012. Vaihe II (mm. Siemensin pääkonttori) valmistui 6/2013
  - SRV arvioi: 100 % vuokratun toimistokohteen vuosivuokratulo noin 4,2-4,3 Meur v. 2014
  - Toimet kohteen myymiseksi käynnissä



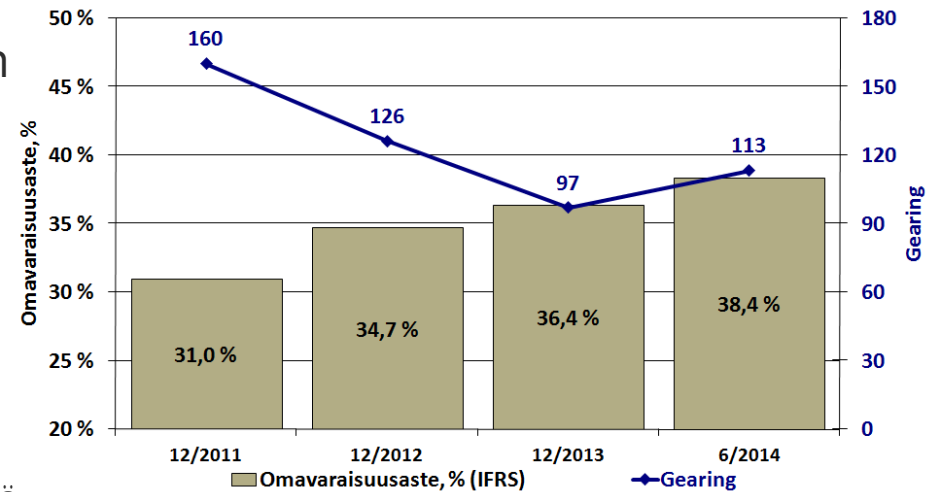
- Etmia II & III-toimistotalo, Moskova
  - SRV:n kehittämä toimistohanke Moskovaan
  - Sijainti Prospekt Mira -metroaseman vieressä, Etmia II valmistui Q4/2009, lisäosa Etmia III valmistui 2012
  - Pääosan kohteesta muodostaa Etmia II, "Class A" -luokiteltu toimistotalo. Etmia III Class B -luokiteltu toimistotalo
  - SRV omistaa 50 % yhteisyrityksestä, SRV:n sijoitus 2 Meur
  - Kohde kokonaan vuokrattu ja vuoden 2014 vuokratasoksi arvioidaan noin 4 meur
  - Toimet kohteen myymiseksi käynnissä, mutta nykymarkkinatilanteessa myynti sijoittajille epätodennäköistä vuoden 2014 aikana



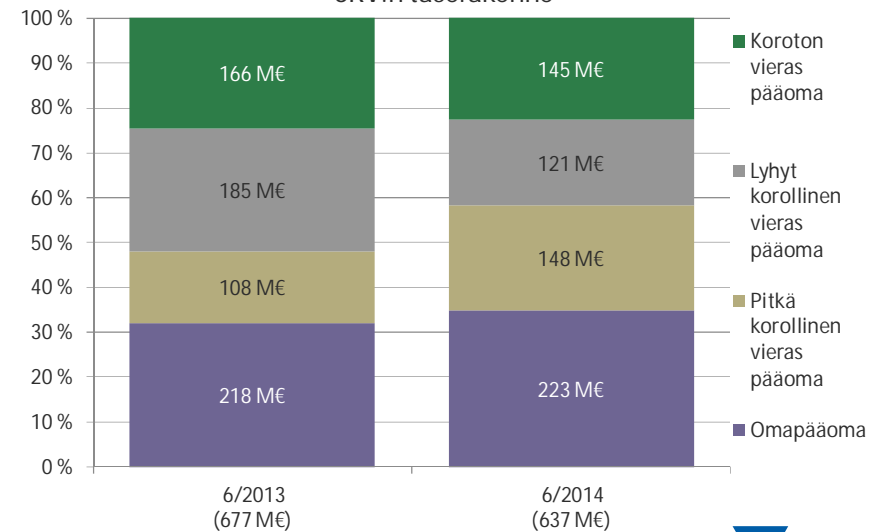
# SRV:n rahoitusasema säilyi vahvana

- Hyvät rahoituksen reservit omien hankkeiden käynnistämiseen
  - Omavaraisuusaste 38,4 %
  - Konsernin rahoitusreservit 153 Meur
  - Myyntivalmiit toimitilakohteet lisärahoitusreservi
- Kotimaan oman tuotannon loppuunrakentamisen rahoitus varmistettu
  - Rakentamiseen sitoutuu vielä noin 11 Meur
    - Nostamattomien kohdelainojen ja saamisten määrä hankkeissa noin 28 Meur
    - Ei sisällä REDIn omistukseen sijoitettavaa määrää kohteen käynnistyessä
- Taserakennetta on määrätietoisesti kehitetty
  - Korollisen velan rakenne tasapainoinen
    - Lyhytaikainen velka 121 Meur (45 %)
    - Pitkäaikainen velka 148 Meur (55 %)

Omavaraisuusaste ja gearing



SRV:n taserakenne



# 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

	1-6/ 2014	1-6/ 2013	muutos Meur	muutos %	4-6/ 2014	4-6/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto, meur	255,3	264,0	-8,6	-3,3%	131,0	128,9	574,8
• toimitilarakentamisen osuus	151,5	142,1	+9,3	+6,6%	82,5	74,6	319,2
• asuntorakentamisen osuus	103,9	121,8	-17,9	-14,7%	48,5	54,3	255,5
Liikevoitto, meur	13,7	6,1	+7,6	+124,1%	7,0	2,7	21,4
Liikevoitto%	5,4%	2,3%			5,4%	2,1%	3,7%
Tilaukanta, meur	920,0	771,6	+148,4	+19,2%			645,8
• toimitilarakentamisen osuus	633,1	458,7	+174,4	+38,0%			392,8
• asuntorakentamisen osuus	286,9	312,9	-25,9	-8,3%			253,0

- Liikevaihto laski ja liikevoitto kasvoi
  - Liikevaihdon tasoa tuki toimitilarakentamisen ja omakehitteisen asuntourakoinnin kasvu. Kuluttajille suunnatun asuntotuotannon myynnin selvän pienenemisen takia perustajaurakoinnin liikevaihto laski
  - Liikevoiton kasvuun vaikuttivat urakkakatteiden parantunut hallinta, hankintatoimen tehostaminen ja omakehitteisen urakatuotannon kasvu
- Tilaukanta kasvoi 920 milj.euroon
- Painopistettä siirretty omaperusteiseen ja -kehitteiseen tuotantoon
  - Tavoitteena vähentää matalakatteisen urakoinnin määrää tilaukannassa ja lisätä neuvottelu-urakoita ja omien hankkeiden osuutta

# Kansainvälinen liiketoiminta

	1-6/ 2014	1-6/ 2013	muutos Meur	muutos %	4-6/ 2014	4-6/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto, meur	26,6	73,9	-47,3	-64,1%	12,4	50,4	104,7
Liikevoitto, meur	-0,9	11,5	-12,4	-108,1%	-0,4	12,3	10,0
Liikevoitto%	-3,5%	15,6%			-2,9%	24,5%	9,5%
Tilaukanta, meur	126,9	187,6	-60,7	-32,3%			180,1

- Liikevaihto laski
  - Liikevaihdosta valtaosa muodostui Okhta Mall -kauppakeskushankkeen rakentamisesta
  - Vertailukauden 2013 liikevaihtoa kasvatti Pearl Plaza -kauppakeskuksen loppuvaiheen rakentamisen volyymi ja Okhta Mall -kauppakeskuksen myynti ja käyvän arvon muutos
- Liikevoitto laski
  - Liikevoiton tasoon vaikuttaa SRV:n osakkuusyhtiön omistusosuutta vastaavan osuuden eliminointi rakentamisen katteesta. Okhta Mall -kauppakeskuksen rakentamisen katteesta eliminoidaan 60 %
  - Vertailukauden 2013 liikevoittoon sisältyi Okhta Mall -kauppakeskushankkeen myyntivoitto ja omistuksen käyvän arvon muutos



# SRV konserni

	1-6/ 2014	1-6/ 2013	muutos Meur	muutos %	4-6/ 2014	4-6/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto, meur	281,6	337,8	-56,2	-16,6%	143,1	179,4	679,4
Liikevoitto, meur	9,3	14,9	-5,6	-37,4%	4,9	13,7	26,4
Liikevoitto%	3,3%	4,4%			3,4%	7,6%	3,9%
Nettorahoituskulut, meur	-3,8	-0,9	-2,9	+315,3%	-1,5	-0,4	-3,6
Tulos ennen veroja, meur	5,6	14,0	-8,4	-60,3%	3,4	13,3	22,8
Tilaukanta, meur	1 047,0	959,2	+87,8	+9,2%			825,8
Uudet sopimukset, meur	502,0	424,5	+77,4	+18,2%	317,3	384,5	600,7
EPS, eur	0,05	0,32	-0,27		0,04	0,35	0,39
Omavaraisuusaste, %	38,4	35,2					36,4

- Liikevaihto, liikevoitto ja tulos laskivat
  - Vertailukauden 2013 kannattavuutta kasvattivat Okhta Mall -kauppakeskushankkeen myyntivoitto ja omistuksen käyvän arvon muutos sekä korkotuotot osakkuusyhtiö Etmia II:lta
- Omavaraisuusaste vahvalla tasolla
- Tilaukanta ja uudet sopimukset sopimukset vahvalla tasolla
  - Uuden tilaukannan kasvattamisessa onnistuttiin, tilaukannan myyntiriski pieni
  - Myyty tilaukanta 873 milj. euroa, 83 % tilaukannasta