

SRV – Elämäsi rakentaja

Osavuosisikatsaus
1-9/2014

Jukka Hienonen
Toimitusjohtaja

5.11.2014



Liiketoiminnalla kolme tukijalkaa

1-9/2014

Kotimaan liiketoiminta
92 % konsernin liikevaihdosta

Toimitilarakentaminen
66 %*



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

Asuntorakentaminen
34 %*



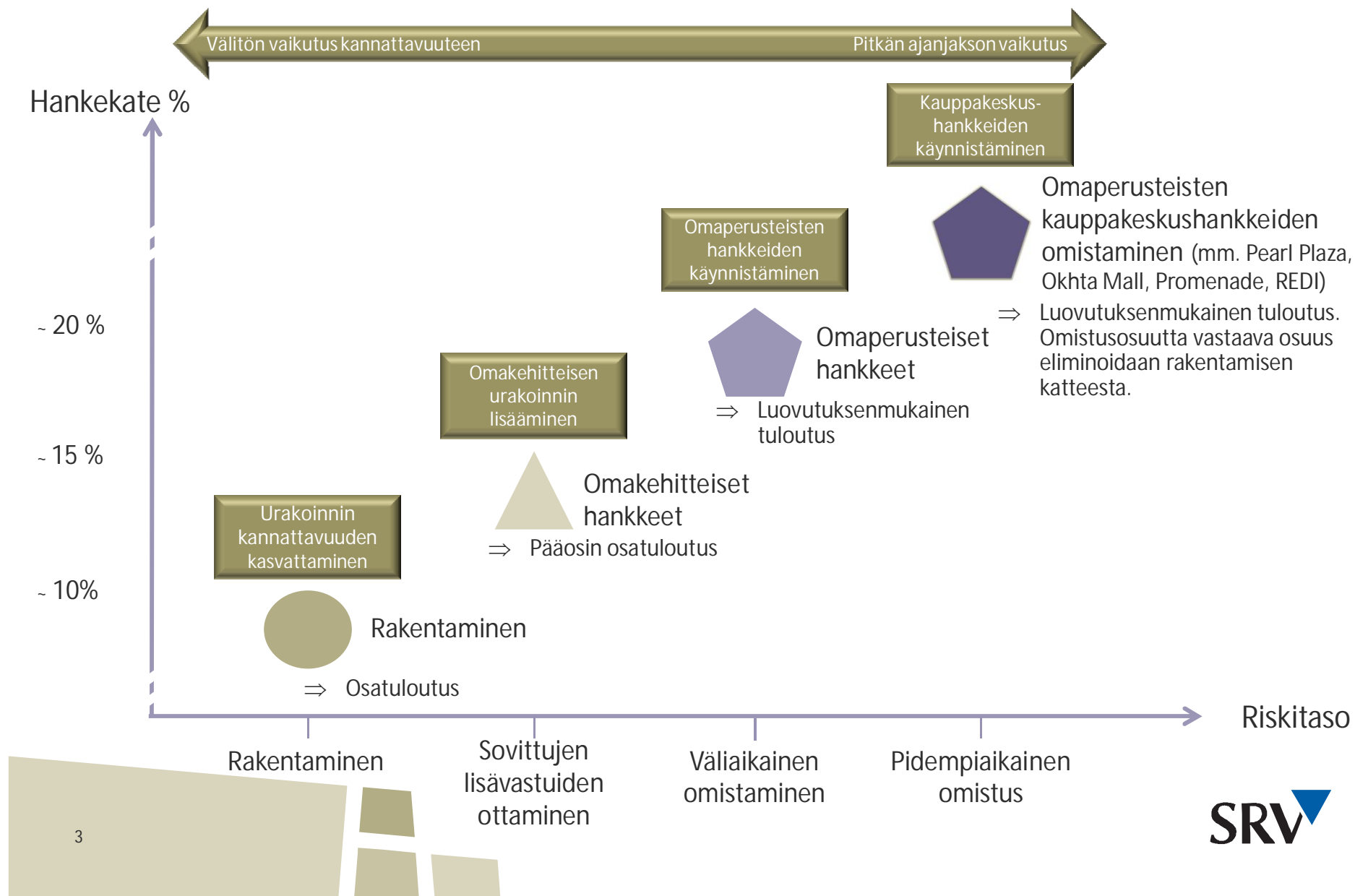
- Omistusasunnot
- Vuokra-asunnot
- Aluekehityshankkeet

Kansainvälinen
liiketoiminta
8 % konsernin
liikevaihdosta



- Kauppakeskukset
- Kauppakeskusoperointi
- Muut toimitilahankkeet

Fokus toimenpiteissä kannattavuuden kasvattamiseksi



1-9/2014 – Toiminnan fokuointi on tuottanut tulosta

 Omaperusteiset kauppakeskus-hankkeet	Pearl Plaza, Pietari avattu 8/2013	+	Kävijämäärät kehittyvät myönteisesti, elokuussa kävijämäärä lähes 600 000. 97% tiloista vuokrattu.
	Okhta Mall, Pietari avaus H1/2016	+	Rakentaminen etenee. Arvioidut kustannussäästöt 25 Meuroa. Rahoitus varmistettu.
	Promenade, Moskova avaus H1/2016	+	Sijoittajaratkaisu toteutui, rakentaminen etenee. Pankkilainaneuvottelut käynnissä.
	REDI, Helsinki avaus H1/2018	+	240 meuron aiesopimus sijoittajaryhmän kanssa allekirjoitettu. Tavoitteena JV-sopimuksen ja pankkirahoituksen sopiminen loppuvuoden aikana.
 Omaperusteiset hankkeet	Kuluttajille suunnattu asuntotuotanto	+	Q3/14: kuluttajamyynä piristyi, uusia aloituksia 111. 1-9/14: kuluttajamyynä laski. Valmistuneiden asuntojen määrä alle puolet vs. 1-9/13.
		-	Ennakkomarkkinoinnin kysynnän perusteella päätetty aloittaa 304 asunnon rakentaminen.
	Toimitilahankkeet	+/-	Derbyn myynti kasvatti liikevaihtoa, mutta heikensi kotimaan liiketoiminnan suhteellista kannattavuutta.
 Omakehitteiset hankkeet	Kotimaan vuokra-asuntokohteet	+	Sijoittajille myytiin 384 omakehitteistä asuntoa (316). Rakenteilla 767 omakehitteistä asuntoa.
 Rakentaminen	Kotimaan liiketoiminta	+	Rakentamisen kannattavuuden parantaminen on tuottanut tulosta.

1-9/2014 lyhyesti

- **Konsernin tilauskanta 944 meur (911,5 Meur)**
 - Uusia sopimuksia 592 Meur
 - Tilauskanta valtaosin urakointia, tilauskannan myyty osuus 817 Meur (87 %)
- **Kotimaan liiketoiminnan kannattavuus jatkoi kasvuaan**
 - Kotimaan liikevoitto 19,8 Meur (13,4 M€), liikevoitto-% 4,4 % (3,2 %)
 - Kokonaisasuntomyynti 550 (584). Sijoittajamyynti kasvoi, kuluttajamyynti laski, mutta piristyi Q3/14
 - Asuntotuotannosta myyty 92 %. Tuotannosta SRV:n kehittämää 60 %
- **Konsernin liikevaihto, liikevoitto, tulos ja EPS laskivat**
 - Kansainvälisen liiketoiminnan vertailukauden 1-9/2013 kannattavuutta paransi Okhta Mall -hankkeen 55 % osuuden myyntivoitto, 8,3 meuron käyvän arvon muutos sekä rahoitustuotot osakkuusyhtiöstä.
 - Kotimaan asuntorakentamisen liikevaihdon ja kannattavuuden volyyymiin vaikutti valmistuneiden asuntojen määrän lasku
- **Koko vuoden kannattavuuden näkymää täsmennetty**

1-9/2014 lyhyesti

	1-9/ 2014	1-9/ 2013	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2013
● Liikevaihto, meur	490,6	507,8	-17,2	-3,4%	679,4
● Liikevoitto, meur	15,3	21,8	-6,5	-29,7%	26,4
● Liikevoitto, %	3,1%	4,3%			3,9%
● Tulos ennen veroja, meur	11,3	19,2	-7,9	-41,1%	22,8
● Tilauskanta ¹⁾ , meur	944,1	911,5	+32,6	+3,6%	825,8
● Omavaraisuusaste ¹⁾ , %	38,9	39,3			36,4
● Tulos/osake, eur	0,19	0,38	-0,19		0,39
● Osakekurssi/osake ¹⁾ , eur	3,67	4,41	-0,74	-16,8%	4,05
● Oma pääoma/osake ¹⁾ , eur	5,14	4,95	+0,20	+4,0%	4,99
● Osakekurssi/oma pääoma ¹⁾ , %	71,3 %	89,1 %			81,2 %

1) kauden lopussa



Tilaukanta säilyi korkealla tasolla

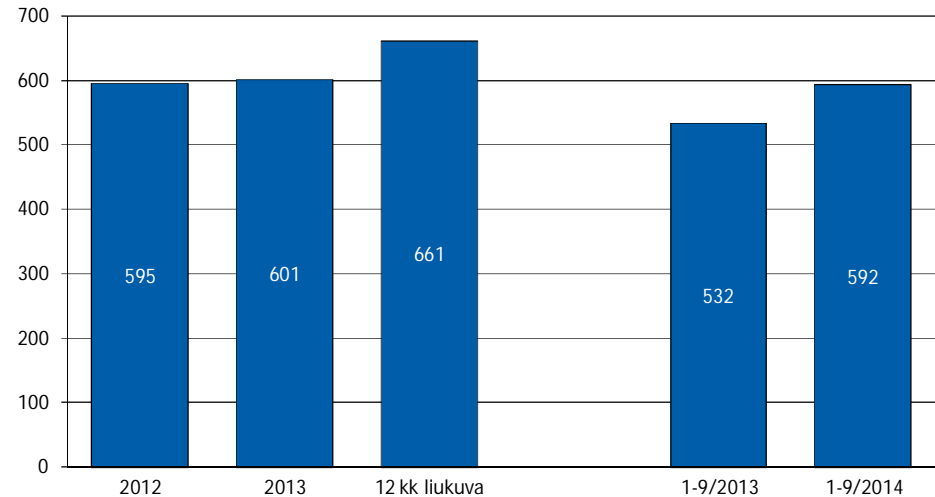
- **Uusien sopimusten määrä kasvoi**

- Panostukset uusiin urakoihin onnistuivat
- Kuluttajille suunnatun asuntotuotannon aloituksia tullaan kasvattamaan
 - aloituspäätökset tehty 304 asunnon rakentamisesta
 - kohteet eivät sisälly tilaukantaan eivätkä uusiin sopimuksiin

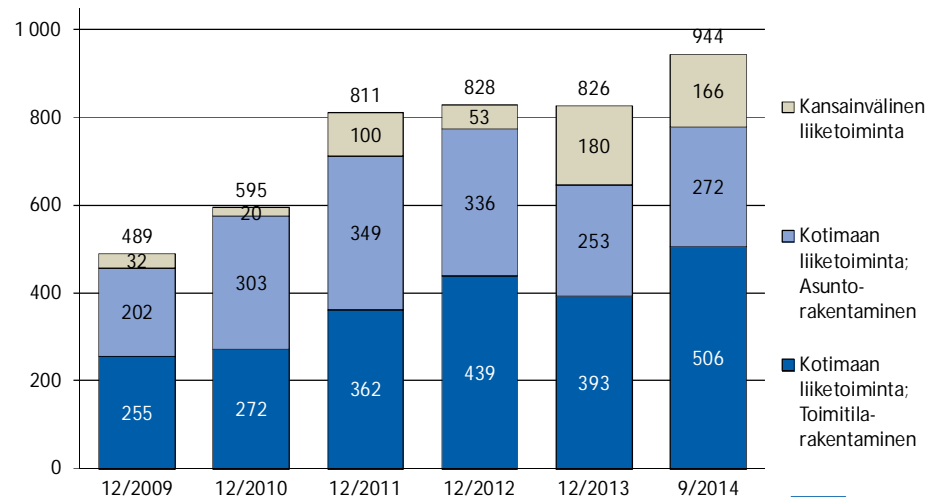
- **Tilaukanta 944 meuroa**

- Tilaukannan myyntiriski on pieni
- Myyty rakentamaton tilaukanta 817 meur (87 %)
 - Kotimaan toimitilaurakoinnin ja omakehitteisen vuokra-asuntourakoinnin osuus kasvoi

Meur Konserni; uudet sopimukset

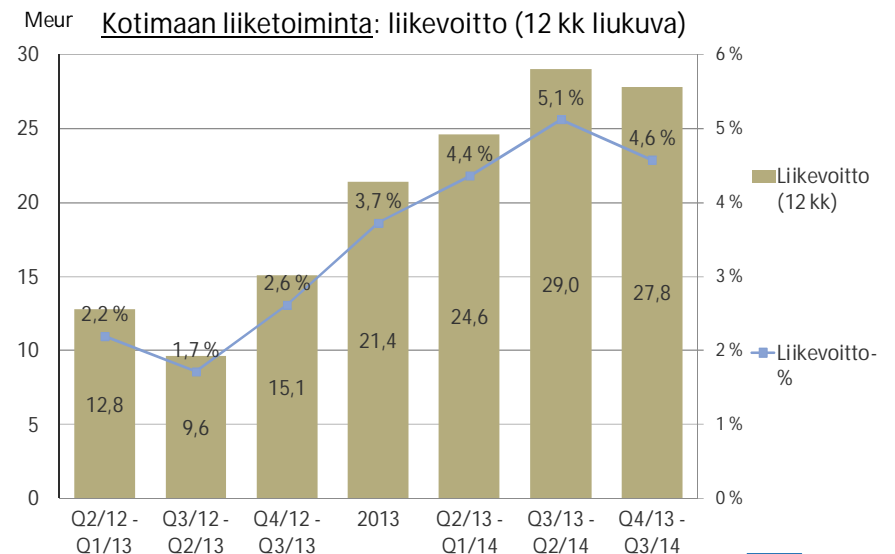
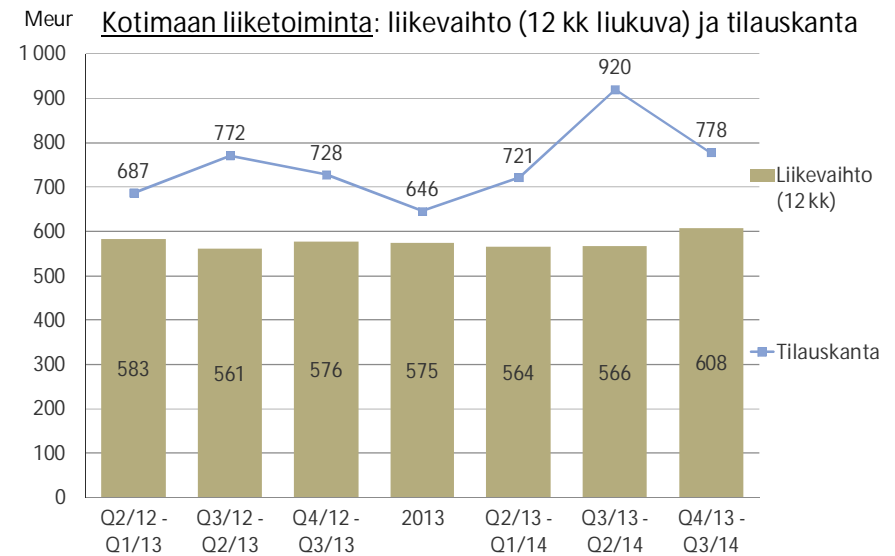


Meur Konserni; tilaukanta

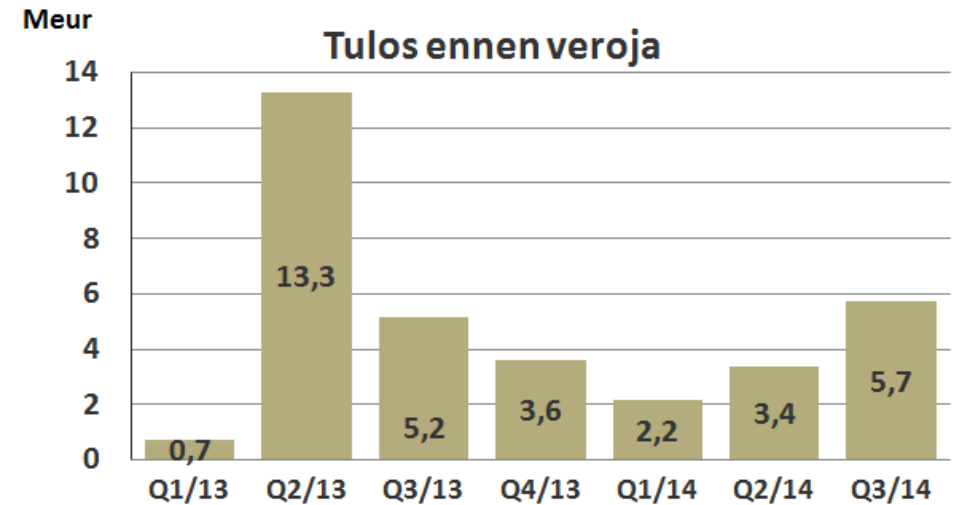
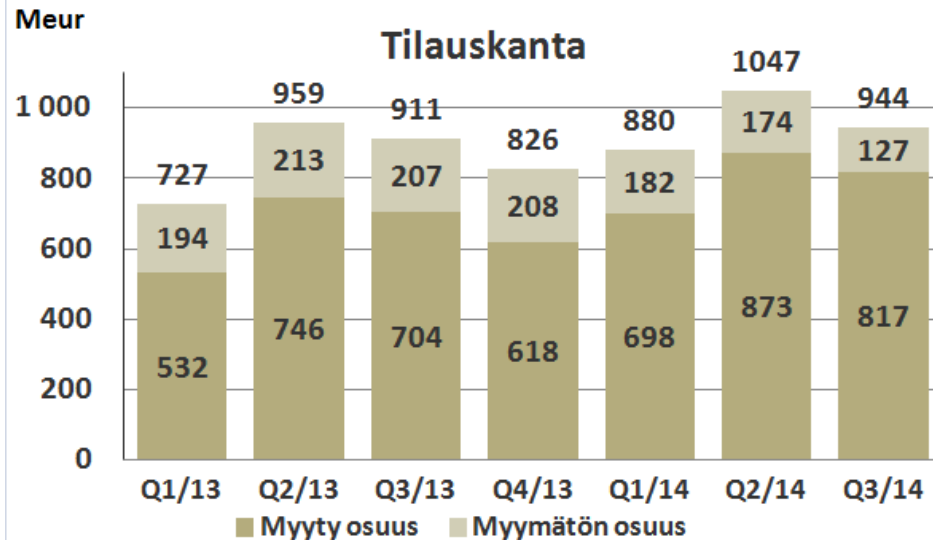
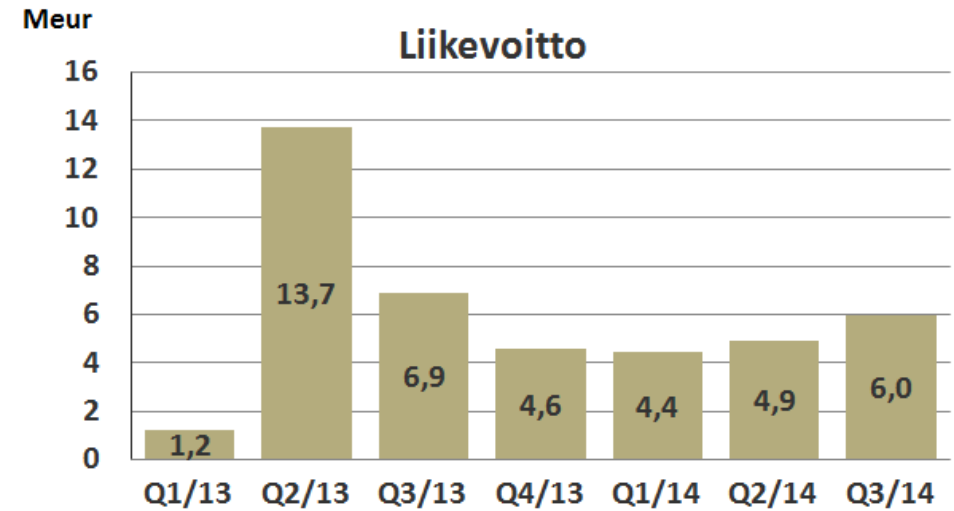
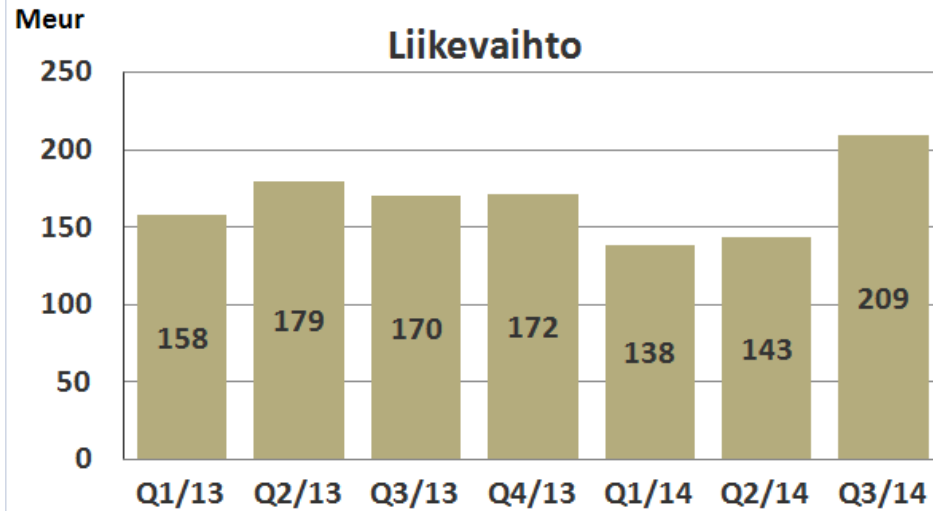


Kotimaan liiketoiminnan kannattavuus parantunut

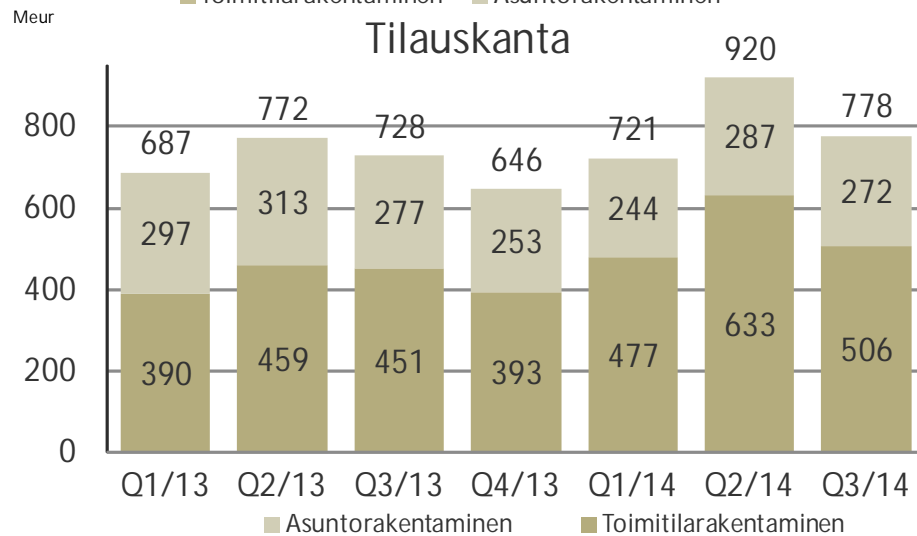
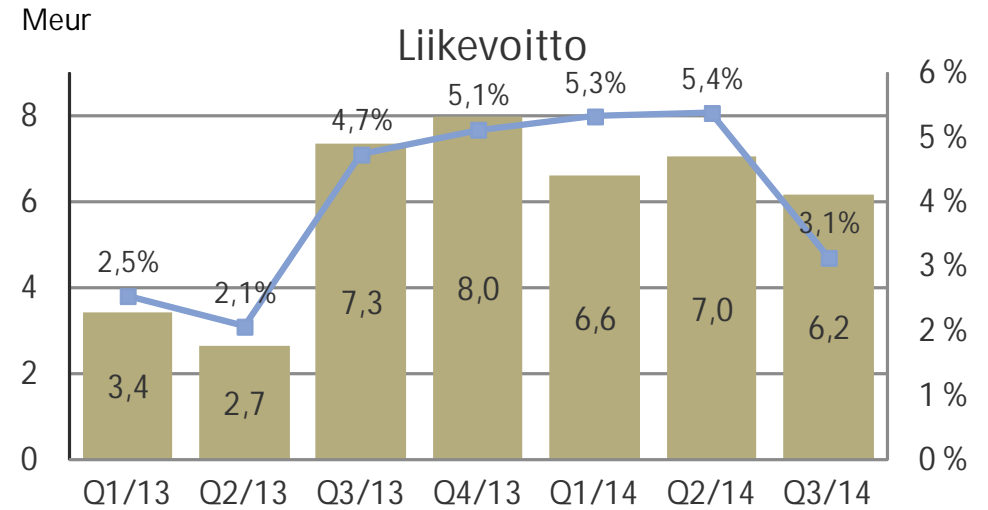
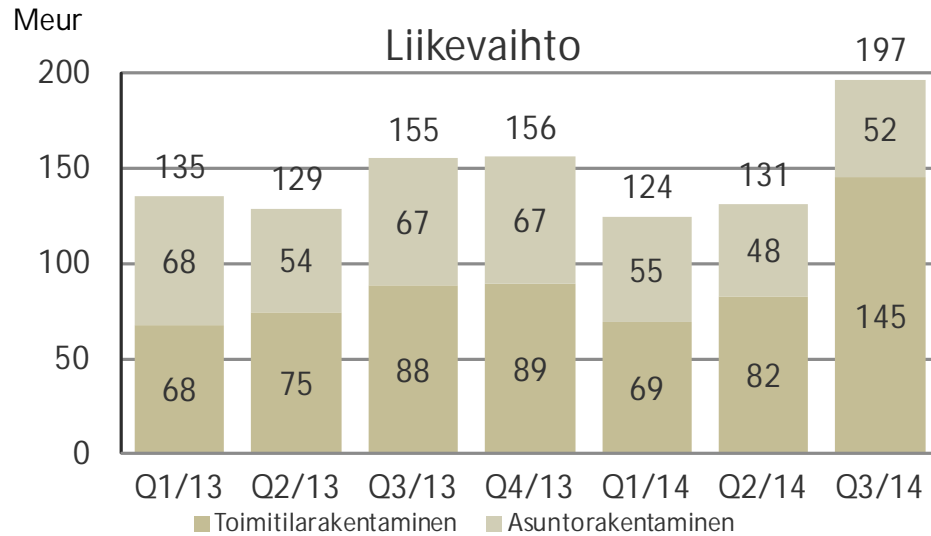
- **Kotimaan liikevaihto säilynyt hyvällä tasolla tilauskannan kasvun jatkuessa**
 - Kotimaan tilauskanta 778 Meur
 - +50 Meur vs Q3/13
 - +132 Meur vs Q4/13
 - Derbyn myynti laski tilauskantaa vs Q2/14
- **Kotimaan kannattavuus kehittynyt myönteisesti**
 - Kiinteähintaiseen urakointiin suhtauduttu kriittisesti
 - Urakkatarjouksille asetettu katetavoitetasot, työmaatoteutuksen hallintaa ja hankinta-tointa kehitetty määrätietoisesti ja omakehitteisen tuotannon määrää lisätty
 - Operatiivinen kannattavuus myönteistä Q3/14
 - liikevoittotasoon vaikutti Derbyn myynti ja valmistuneen oman asuntotuotannon pieni määrä



SRV konserni



Kotimaan liiketoiminta



Kotimaan liiketoiminta

92 % konsernin liikevaihdosta

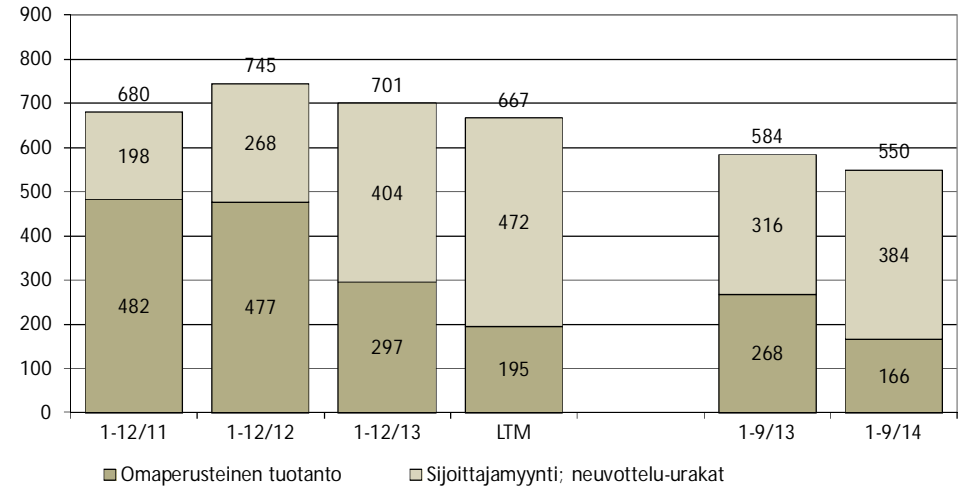
<p>Toimitilarakentaminen 66%*</p>	<p>Asuntorakentaminen 34%*</p>
 <ul style="list-style-type: none"> • Toimistot ja liiketilat • Hotellit ja erityistilat • Logistiikkatilat • Kalliotilat ja infrahankkeet • Sairaalat 	 <ul style="list-style-type: none"> • Omistusasunnot • Vuokra-asunnot • Aluekehityshankkeet



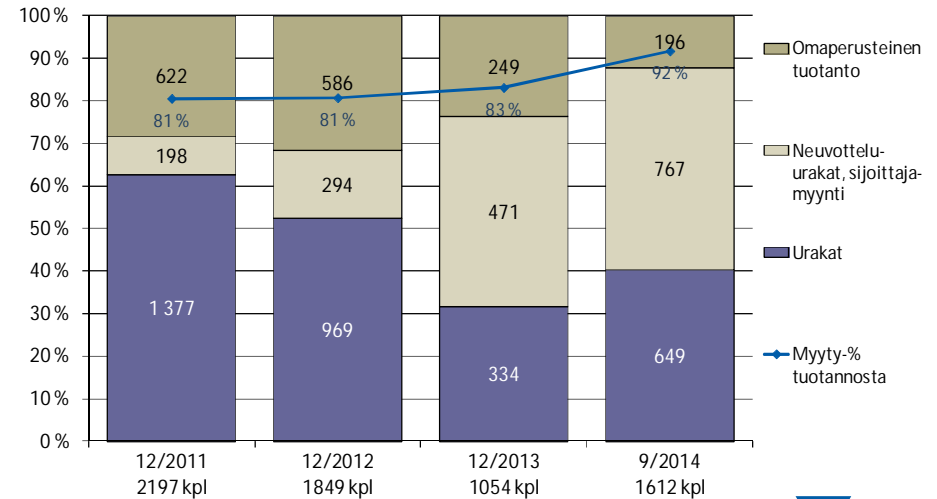
Asuntojen kokonaismyynti supistui maltillisesti

- SRV:n kehittämän asuntotuotannon kokonaismyynti laski 6 %
 - Sijoittajille myytiin 384 omakehitteistä vuokra-asuntoa (316 1-9/13)
 - Kuluttajille suunnatusta tuotantoa myytiin 166 asuntoa (268 asuntoa 1-9/13), kuluttajakysyntä vilkastui selvästi Q3/14 syyskuun aikana
- Rakenteilla olevista asunnoista myyty 92 %
 - 60 % SRV:n kehittämiä kohteita
 - Uusien kuluttajille suunnattujen asuntojen aloituksia lisätään - vain 12 % rakenteilla olevasta tuotannosta SRV:n on omaperusteista tuotantoa

Asuntomyynti Suomessa (kpl)

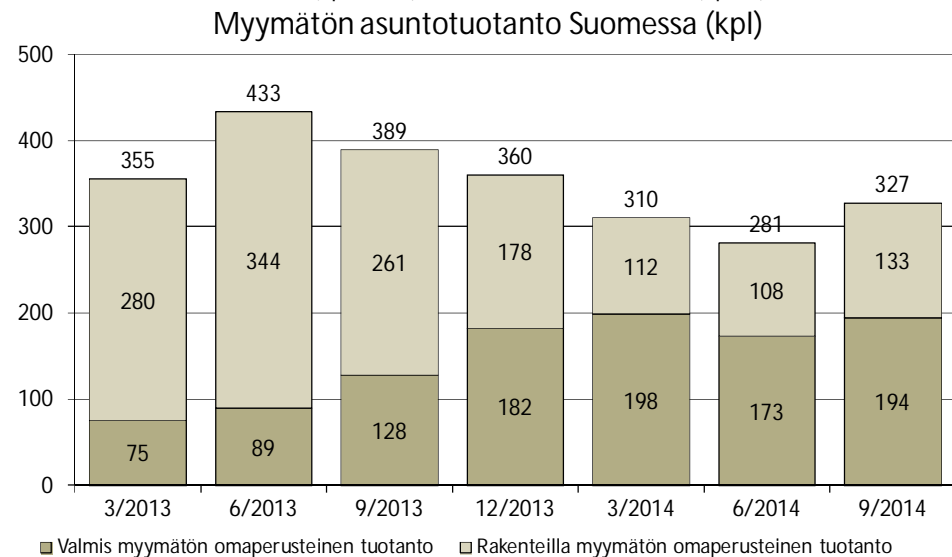
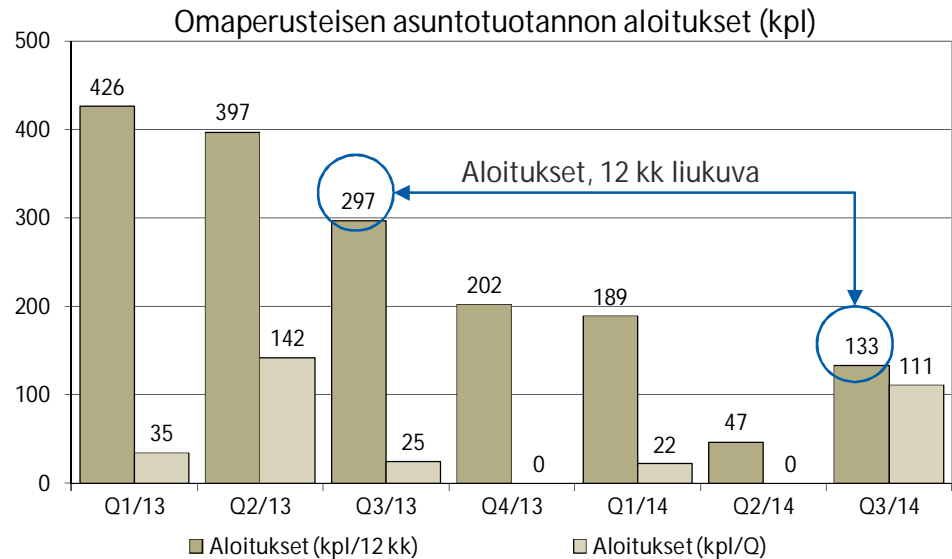


Asuntotuotanto rakenteilla Suomessa (kpl)

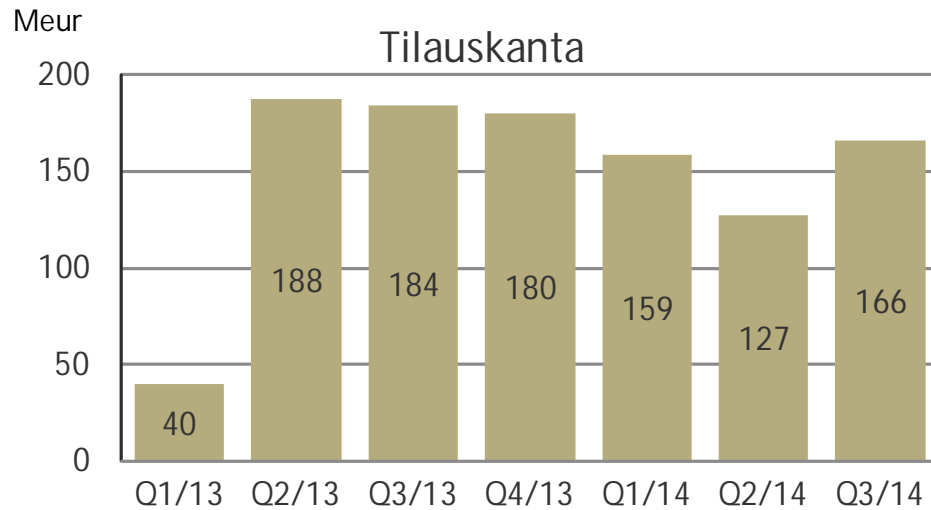
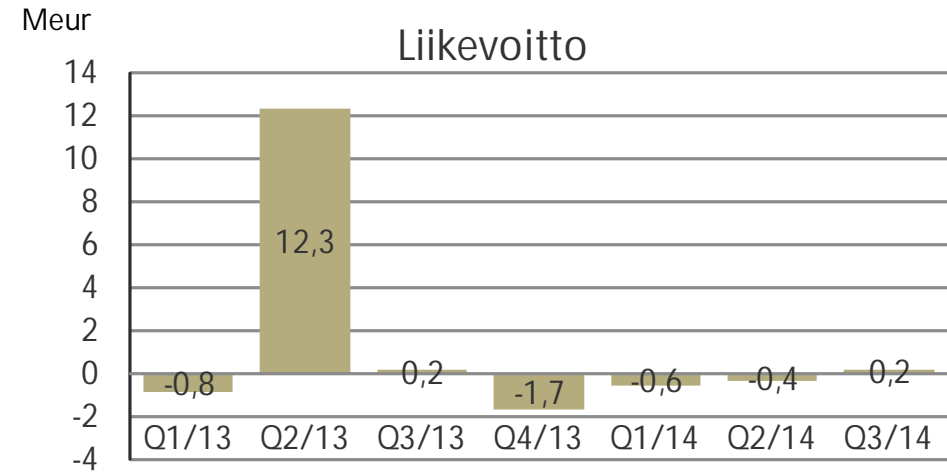
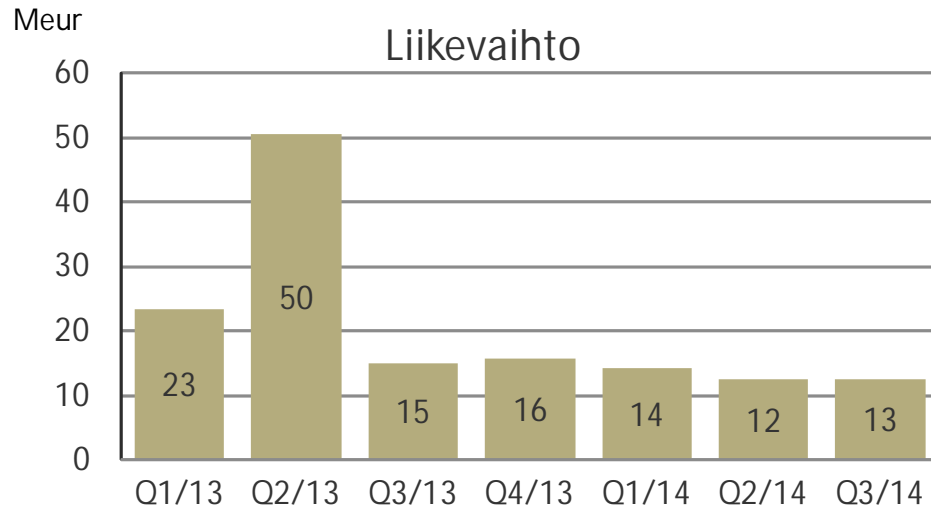


Oman asuntotuotannon aloituksia päätetty lisätä

- Kuluttajamyynnin laskuun reagoitiin vähentämällä aloituksia Q3/13-Q2/14
 - SRV aloitti 111 uuden asunnon rakentamisen Q3/14
 - Ennakkomarkkinoinnin perusteella SRV on päättänyt aloittaa 304 uuden asunnon rakentamisen
 - Helsingissä aloitetaan 236, Tampereella 38 ja Turussa 30 asuntoa. Kohteet siirtyvät tilauskantaan, kun rakentaminen alkaa
- Kuluttajille suunnatun tuotannon myyntiriski hallittu
 - Myynnissä 327 asuntoa (389 kpl 9/2013)
 - Valmiiden asuntojen määrä pysynyt vakaana
 - Vaikka uusia asuntoja aloitettiin 111 Q3/2014 kuluessa, rakenteilla olevan tuotannon myymätön määrä on pieni



Kansainvälinen liiketoiminta



Kansainvälinen liiketoiminta
8 % konsernin liikevaihdosta

- Kauppakeskukset
- Kauppakeskusoperointi
- Muut toimitilahankkeet



SRV:n kauppakeskushankkeet Venäjällä 1.

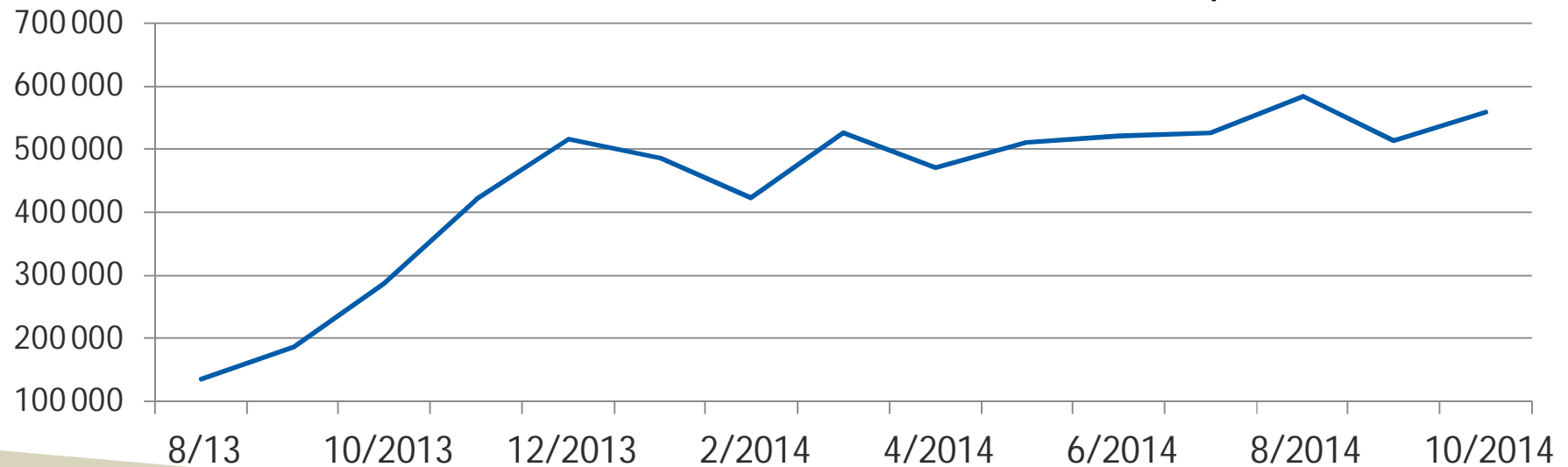
Pearl Plaza -kauppakeskus avattiin 24.8.2013

- Hankkeen 1. vaihe 140 meur, laajuus 92 000 m². SRV:n omistus 50 % ja sijoitus 23 meur
- SRV vastaa kauppakeskuksen operoinnista ja vuokrauksesta, noin 97 % tiloista vuokrattu
- Vuosivuokratulotavoite noin 18 meur. Kävijämäärä kehittynyt myönteisesti
- 2. vaiheen suunnittelu käynnistetty, noin 20 % 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 Invest¹ 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 m²
- Rahoitussuunnitelma perustuu omistajien noin 115 meuron pääomasijoituksiin ja 112,9 meuron pankkilainaan
- Allekirjoitettuja vuokrasopimuksia ja alustavia vuokrasopimuksia 33 % 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	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

SRV:n kauppakeskushankkeet Venäjällä 3.

Promenade -kauppakeskus avataan alkuvuonna 2016

- Suur-Moskovan alueelle Mitishin kaupunkiin rakenteilla oleva SRV:n kehityshanke
- Sijoittajat; SRV (19 %), Blagosostoyanie¹ (55 %) ja Vicus² (26 %). SRV:n omistus 20 % huomioiden SRV:n 6,4 prosentin omistus Vicuksesta
- SRV vastaa kaupallistamisesta ja rakentamisesta. SRV allekirjoitti noin 50 milj. euron projektinjohtourakka-sopimukset heinäkuussa
- Investoinnin arvo 75 milj. euroa ja vuokrattava pinta-ala 26 000 m². Noin 40 milj. euron pitkäaikaisen projektilainan neuvottelut käynnissä
- Alustavia vuokrasopimuksia jo yli 60 % vuokrattavista tiloista
- Vuosivuokratulotavoite noin 10 milj. euroa
 1. Venäjän toiseksi suurin ei-valtiollinen eläkerahasto
 2. Suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö



SRV:n Venäjän päähankkeiden rahoitusrakenteesta

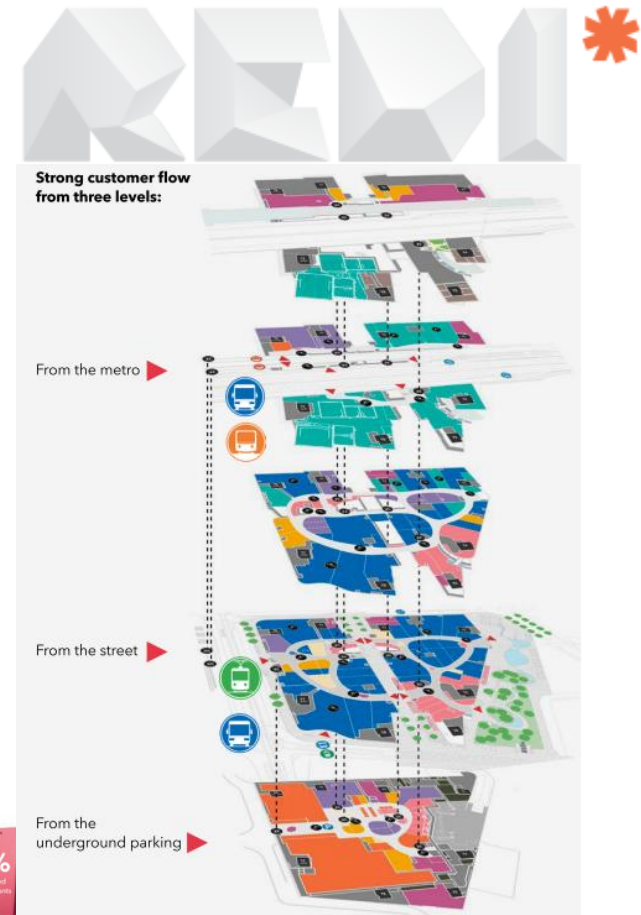
	Status	NOI tavoite	SRV:n omistus	SRV:n lisäsijoitus	Projektin pankkilaina	Muuta
Pearl Plaza, Pietari	valmis, 97% vuokrattu	18 meur	50%	0 meur	95 meur	SRV:n sijoitus 23 meur
Etmia, Moskova	valmis, 100% vuokrattu	4 meur	50%	0 meur	33 meur	SRV:n sijoitus 2 meur
Okhta Mall, Pietari	rakenteilla, valmis H1/2016	33 meur	45% (+15%)	9 meur	112,9 meur	Omistajien sijoitus noin 115meur, pääosin jo sijoitettu
Promenade, Moskova	rakenteilla, valmis H1/2016	10 meur	20%	1,5 meur	(tavoite 40 meur)	Omistajien sijoitus 35 meur. 40 meur pankkilainaneuvottelut käynnissä

REDI-kauppakeskus ja pysäköintilaitos

- REDIn vuokraus etenee
 - Vuokrausneuvotteluja käydään ankkurivuokralaisten lisäksi laajasti muiden vuokralaisten kanssa. Mikäli käynnissä olevat neuvottelut johtavat sopimukseen, kaupallisista tiloista olisi vuokrattu 70 %
 - Lopullisia ja alustavia vuokrasopimuksia on allekirjoitettu jo noin 20 % kaupallisista tiloista
- Omistus pohja varmistettu aiesopimuksella
 - Syyskuussa allekirjoitettu 240 M€:n aiesopimus kattaa omistajilta tarvittavan pääoman määrän. Tavoite allekirjoittaa lopullinen JV-sopimus marraskuun aikana
 - SRV:n omistus 45 % REDIstä ja SRV:n sijoituksen määrä noin 110 M€
- Pankkirahoitusneuvottelut käynnissä
 - SRV arvioi käynnissä olevien rahoitusneuvottelujen perusteella projektirahoituksen määräksi noin 50 % investoinnista
- Kokonaisinvestointi noin 480 M€
 - Sijoittaja- ja rahoittajasopimusten yhteydessä allekirjoitetaan rakentamisen urakkasopimus
 - Urakkasopimuksen arvo on noin 400 M€ ja siirtyy allekirjoituksen jälkeen tilauskantaan
 - Rakentaminen voi alkaa nopeasti kokonaisrahoituksen varmistuttua

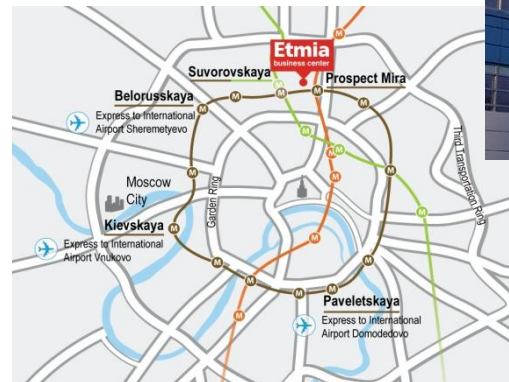


- REDI on ensimmäinen kauppakeskus Suomessa, joka on saavutettavissa vaivattomasti julkisin linja-auto-, metro- ja raitiovaunulinjoin, yksityisautolla, polkupyörällä, jalan ja myös veneellä
- 500 000 henkilöä asuu 15 minuutin ja 1,1 miljoonaa 30 minuutin ajomatkan päässä REDIstä
- Kalasataman läpi kulkevan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



Myyntivalmiit toimitilakohteet

- 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 % yhteisytyksestä, 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 täsmentää vuoden 2014 näkymää

- SRV täsmentää koko vuoden kannattavuuden näkymää ja toistaa koko vuoden liikevaihdon näkymän. Liikevaihdon ja tuloksen 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 ja omien hankkeiden käynnistyminen. SRV:n Kalasatamaan kehittämän REDI-kauppakeskuksen rakentamisen arvioidaan käynnistyvän loppuvuoden 2014 aikana. Nykyvalmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2014 aikana valmistuu 249 omaperusteista asuntoa.
- **Konsernin koko vuoden liikevaihdon arvioidaan olevan noin edellisen vuoden tasoa (679,4 Me 1-12/2013) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 14-20 milj. euroa (22,8 Me 1-12/2013).**
- **Aikaisempi näkymä: 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

	1-9/ 2014	1-9/ 2013	muutos Meur	muutos %	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto, meur	451,9	418,9	+32,9	+7,9%	196,5	155,0	574,8
• toimitilarakentamisen osuus	296,4	230,2	+66,2	+28,7%	144,9	88,1	319,2
• asuntorakentamisen osuus	155,6	188,7	-33,2	-17,6%	51,7	66,9	255,5
Liikevoitto, meur	19,8	13,4	+6,4	+47,6%	6,2	7,3	21,4
Liikevoitto%	4,4%	3,2%			3,1%	4,7%	3,7%
Tilaukanta, meur	777,8	727,8	+50,1	+6,9%			645,8
• toimitilarakentamisen osuus	505,6	451,1	+54,4	+12,1%			392,8
• asuntorakentamisen osuus	272,3	276,6	-4,4	-1,6%			253,0

- Liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat
 - Toimitilarakentamisen liikevaihdon kasvuun vaikutti Derbyn myynti. Myynnillä vähäinen vaikutus liikevoittoon
 - Kuluttajille suunnatun asuntotuotannon valmistumismäärät pienenivät alle puoleen, mikä laski asuntorakentamisen liikevaihdon ja katteen volyyymiä
 - Liikevoiton kasvuun vaikuttivat urakkakatteiden parantunut hallinta, hankintatoimen tehostaminen ja omakehitteisen urakkatuotannon kasvu
- Tilaukanta kasvoi 778 milj.euroon
- Painopistettä siirretty omaperusteiseen ja -kehitteiseen tuotantoon
 - Tavoitteena vähentää matalakatteisen urakoinnin määrää tilaukannassa ja lisätä neuvottelu-urakoita ja omien hankkeiden osuutta

Kansainvälinen liiketoiminta

	1-9/ 2014	1-9/ 2013	muutos Meur	muutos %	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto, meur	39,2	89,0	-49,8	-56,0%	12,6	15,1	104,7
Liikevoitto, meur	-0,7	11,7	-12,4	-106,2%	0,2	0,2	10,0
Liikevoitto%	-1,8%	13,1%			1,6%	1,1%	9,5%
Tilaukanta, meur	166,2	183,7	-17,5	-9,5%			180,1

- Liikevaihto laski
 - Liikevaihdosta valtaosa muodostui Okhta Mall -kauppakeskushankkeen rakentamisesta
 - Vertailukauden 2013 liikevaihtoa kasvatti Pearl Plaza -kauppakeskuksen loppuvaiheen rakentamisen volyyymi ja Okhta Mall -kauppakeskuksen 55% osuuden 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 SRV:n omistuksen 8,3 meuron käyvän arvon muutos

SRV konserni

	1-9/ 2014	1-9/ 2013	muutos Meur	muutos %	7-9/ 2014	7-9/ 2013	1-12/ 2013
Liikevaihto, meur	490,6	507,8	-17,2	-3,4%	209,0	170,0	679,4
Liikevoitto, meur	15,3	21,8	-6,5	-29,7%	6,0	6,9	26,4
Liikevoitto%	3,1%	4,3%			2,9%	4,0%	3,9%
Nettorahoituskulut, meur	-4,0	-2,6	-1,4		0,2	-1,7	-3,6
Tulos ennen veroja, meur	11,3	19,2	-7,9	-41,1%	6,2	5,2	22,8
Tilaukanta, meur	944,1	911,5	+32,6	+3,6%			825,8
Uudet sopimukset, meur	592,3	532,4	+59,9	+11,2%	90,3	107,9	600,7
EPS, eur	0,19	0,38	-0,19		0,14	0,06	0,39
Omavaraisuusaste, %	38,9	39,3					36,4

- Liikevaihto, liikevoitto ja tulos laskivat
 - Vertailukauden 2013 liikevaihtoa ja kannattavuutta kasvattivat Okhta Mall-kauppakeskushankkeen myynti 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