

SRV – Rakentavasti erilainen



Tilinpäätös 1-12/2008

Eero Heliövaara

Toimitusjohtaja

11.2.2009



1-12/2008: SRV menestyi tiukassa markkinatilanteessa

- **Konsernin liikevoitto 32,9 milj. euroa (15,1)**
- **Toimitilaliiketoiminnan teki historiansa parhaan tuloksen**
 - liikevoitto 27,8 milj. eur (18,0), liikevoitto-% 8,0 (5,2)
 - tilauskanta säilynyt vahvana ja terveenä 266 milj. eurossa (303)
 - SRV Malli tukee kilpailukykyä haastavassa markkinatilanteessa
 - merkittäviä projektinjohtosopimuksia: Musiikkitalo, Stockmannin laajennus- ja muutostyöt, Vierumäki Congress & Resort Hotel
- **Asuntoliiketoiminta edelleen alavireinen**
 - markkina selvästi hidastunut, myyntiajat pidentyneet, aloitusten määrää supistettu
 - asuntomyynti laskenut 50% 1-12/2007 verrattuna
- **Venäjälle kehitteillä merkittäviä hankkeita**
 - Pietariin n. 50 milj. euron investointi suurhankkeen aloittamiseksi
 - kansainvälinen rahoitus- ja talouskriisi viivästyttänyt omia hankkeita
 - Jekaterinburgin hotelli myytiin heinäkuussa, myyntivoitto 13,5 milj. euroa

Taloudellinen taantuma - vaikutukset SRV:hen

- Tilauskanta pienentynyt
- Kiinteistöhankeiden aloituksia lykätään - sijoittajien rahoitus ongelmana
- Kiinteistösijoittajien lukumäärä vähentynyt ja tuottovaade noussut
- Omassa taseessa olevien hankkeiden myynti vaikeutunut
- Asuntomyynti laskenut nopeasti
- Rakentaminen on halventunut selvästi



SRV:n toimenpiteet



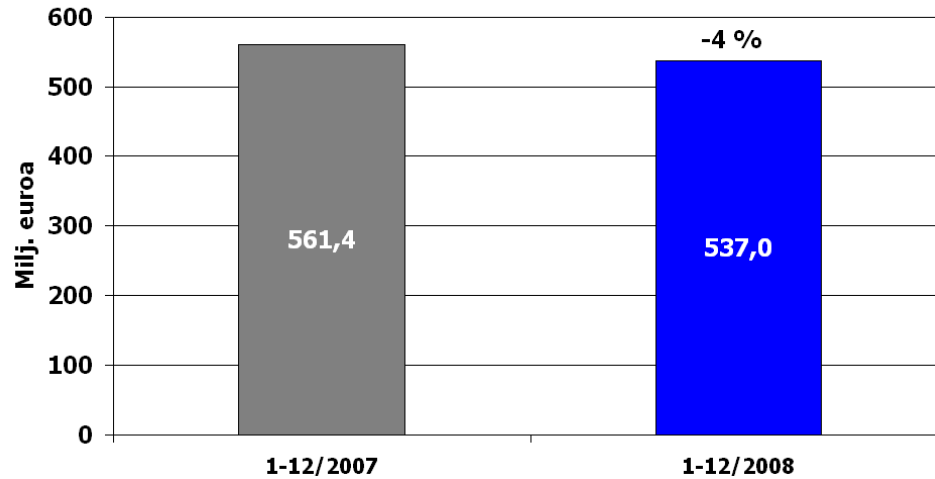
- Markkinointitoimenpiteitä aktivoitu
 - SRV:llä suuri markkinaosuus uusista toimitilakohteista – SRV Malli toimii
- Pääomia vapautettu – hankkeiden aloituskynnystä nostettu
- Toimintaa suunnattu peruskorjaamiseen ja urakointiin
- Kustannuksia alennetaan – yhteistoimintaneuvottelut käynnissä

Vuosi 2008 lyhyesti

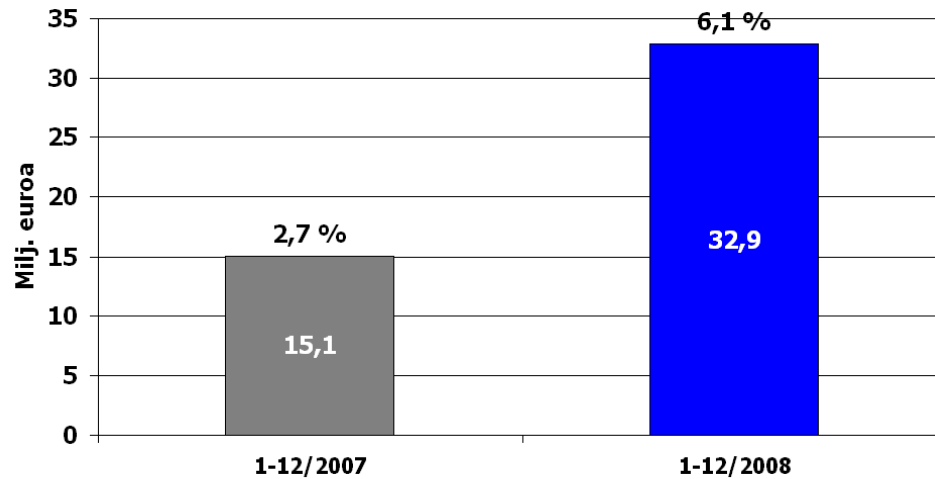
	1-12/ 2008	1-12/ 2007	Muutos, %	Muutos, M€	10-12/ 2008	10-12/ 2007	Muutos, M€
Liikevaihto	537,0	561,4	-4,4%	-24,5	121,4	165,5	-44,1
Liikevoitto	32,9	15,1	119 %	+17,9	0,7	-2,9	+3,7
Liikevoitto%	6,1%	2,7%			0,6%	-1,8%	
Rahoitustuotot - ja kulut	-9,2	-3,5		-5,7	-3,3	-2,3	-1,0
Tulos ennen veroja	23,7	11,5	106 %	+12,2	-2,6	-5,2	+2,7
Katsauskauden voitto	15,3	7,6	100 %	+7,6	-2,8	-5,1	+2,4
Tulos/osake, euroa	0,43	0,22	95 %	+0,21	-0,06	-0,17	
Osakkeiden lukumäärä keskim. (milj. kpl)	36,5	32,7	+11,7%	+3,8			
Osinko/osake, euroa	0,12*	0,12					
* hallituksen ehdotus							
Omavaraisuusaste, %	41,3	55,4					

SRV Konserni

Konsernin liikevaihto



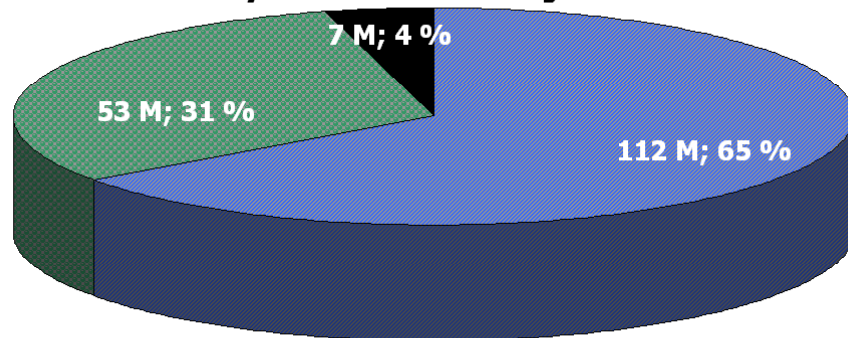
Konsernin liikevoitto ja liikevoitto%



SRV:llä on vakaa rahoitusasema

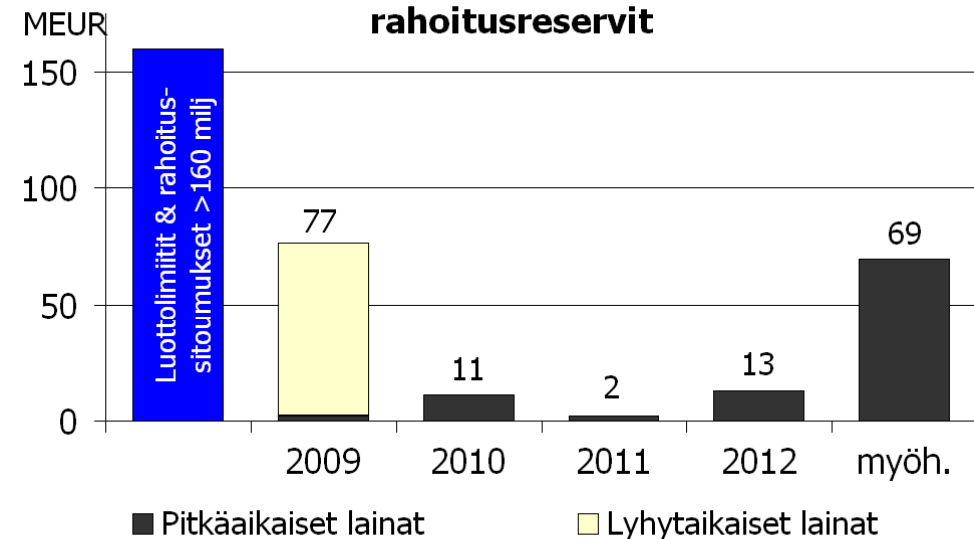
- Nostamattomat luottolimiitit ja rahoitussitoumukset >160 milj. euroa
 - syndikoitu 100 milj. euron luottolimiitti erääntyy 12/2012
- Yritystodistusmarkkinaa hyödynnetään, mutta konsernin rahoitus ei ole riippuvainen markkinan toimivuudesta
- Edullisia rahoituslähteitä, lainakorot sidottu lyhyisiin eurokorkoihin
- Omavaraisuusaste 41,3 %

Lainarakenne 31.12.2008
yhteensä 172 milj. eur



■ Rahalaitoslainat ■ Yhtiölainat ■ Yritystodistukset

Lainapääomien maturiteetti 12/08 ja rahoitusreservit

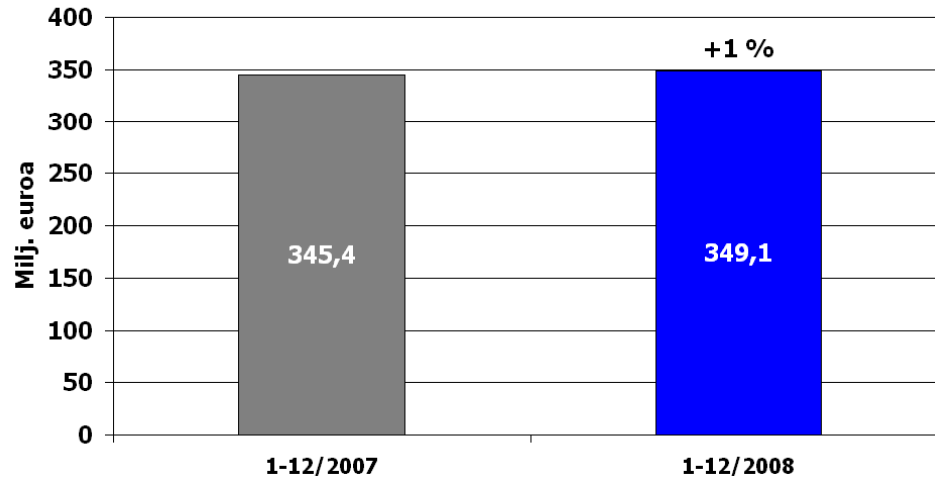


■ Pitkäaikaiset lainat

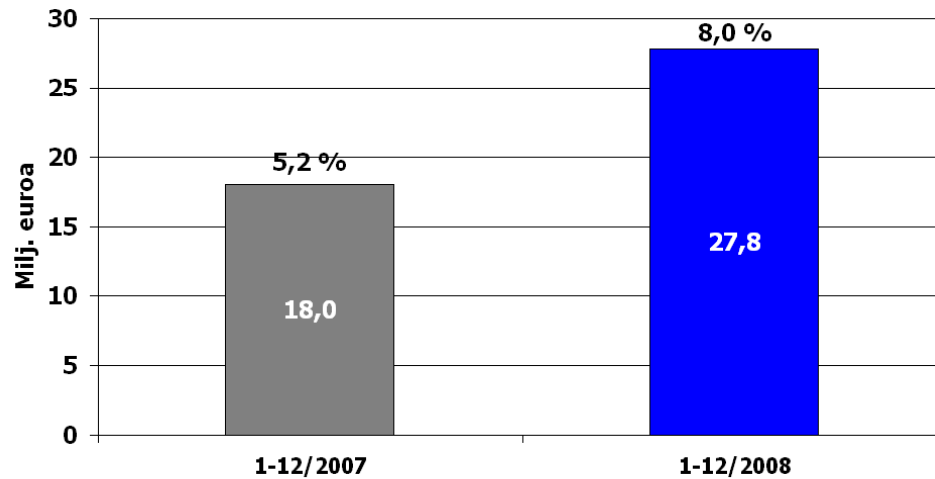
■ Lyhytaikaiset lainat

Toimitilaliiketoiminta

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto

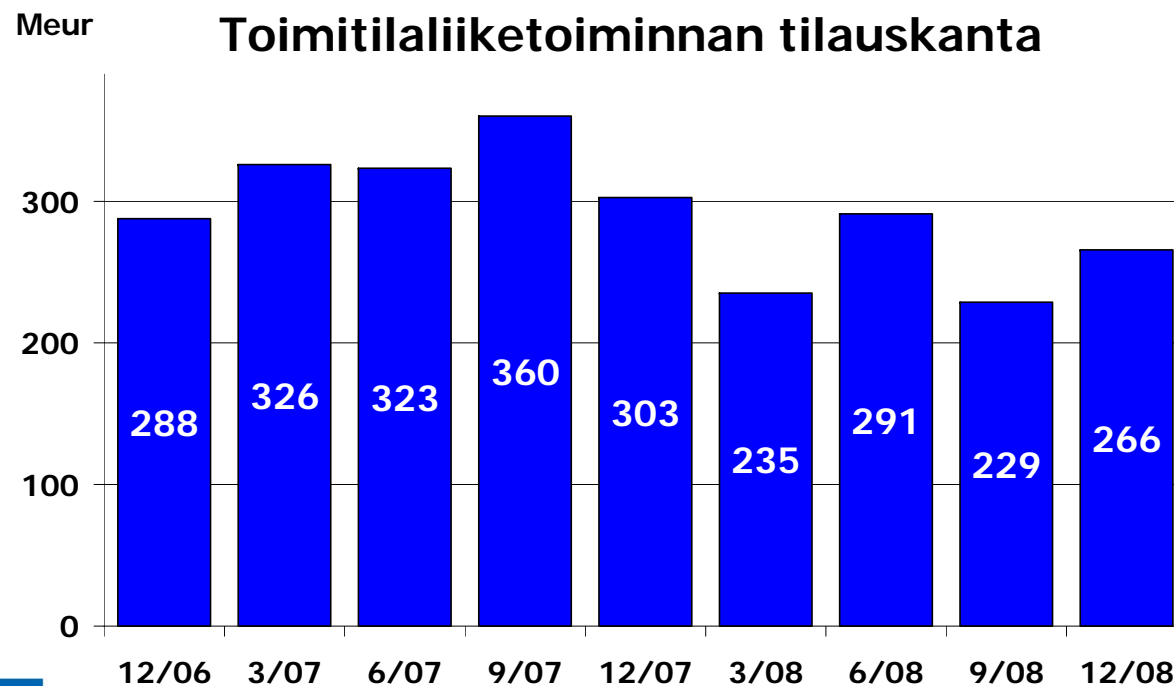


Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto ja liikevoitto%



Toimitilaliiketoiminnan tilauskanta ja pääoman sitoutuminen

- Tilauskanta säilynyt vahvana ja terveenä 266 milj. euron tasolla
- 31 projektia, joista 5 suurinta 186 milj. euroa
- 3 omaperusteista hanketta rakenteilla, joihin sitoutunut 30 milj. euroa
 - kohteiden rakentamiseen sitoutuu vielä 10 milj. euroa
 - Tavoite myydä kohteet mahdollisimman pian



Toimitilamarkkina

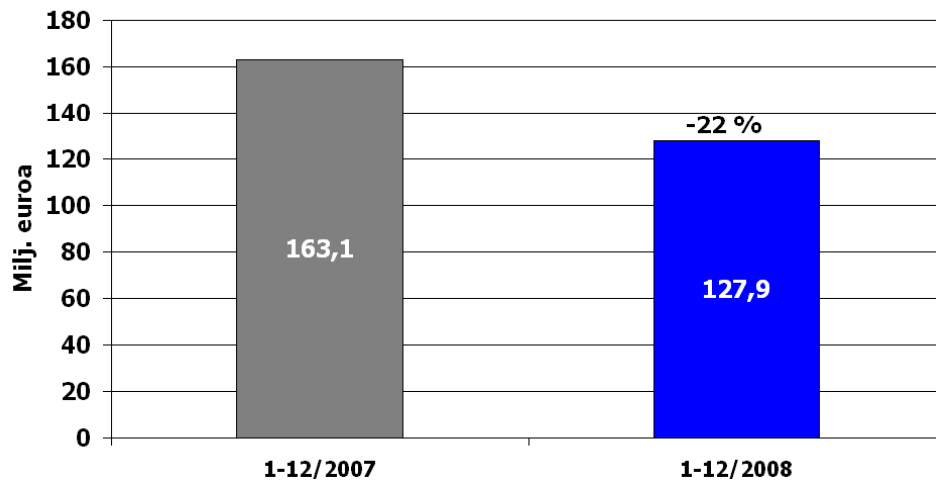


- Rakentamisen volyyymi edelleen korkealla tasolla
- Heikommissa ja vanhemmissa tiloissa vuokratasot alentuneet
- Neuvotteluvaiheessa ja laskennassa edelleen paljon hankkeita
- Sijoittajien rahoituksen vaikeuduttua on ilmeistä, että osa hankkeista lykkääntyy
- Kaupan ja logistiikan rakentamisessa edelleen merkittävää aktiviteettia

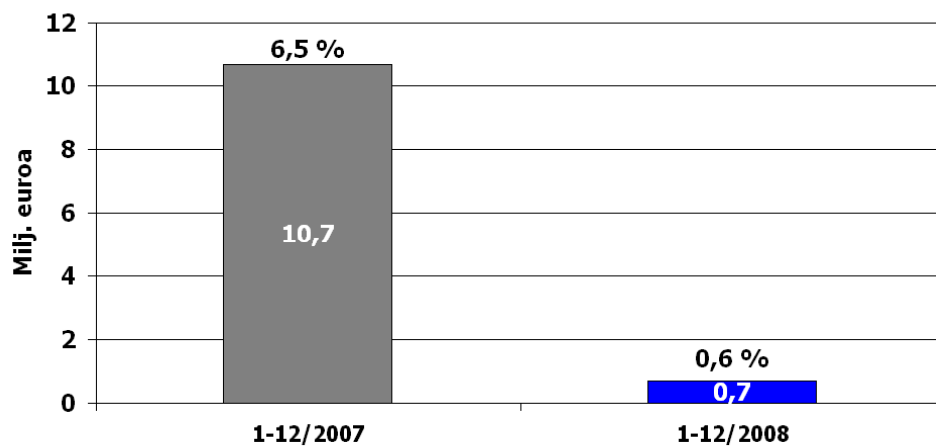
- Kustannusten alenemisesta hyötyjä SRV Mallin ansiosta sekä asiakkaalle että SRV:lle

Asunto- ja alueliiketoiminta

Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto



Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevoitto ja liikevoitto%



SRV:n omaperusteinen asuntotuotanto Suomessa

Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa	1-12/ 2008	1-12/ 2007	muutos, kpl	10-12/ 2008	10-12/ 2007
Asuntoaloitukset	110	363	-253	0	155
Myydyt asunnot	141	288	-148	13	40
Valmistuneet	260	519	-259	260	519
Valmiit myymättömät ^{1) 3)}	133	80	53		
Rakenteilla ^{1) 2)}	265	415	-150		

¹⁾ Kauden lopussa

²⁾ Rakenteilla olevista asunnoista myymättä 226 kpl

³⁾ Asunnoista vuokrattu 20 kpl, nettovuokratuotto sitoutuneelle pääomalle 5%

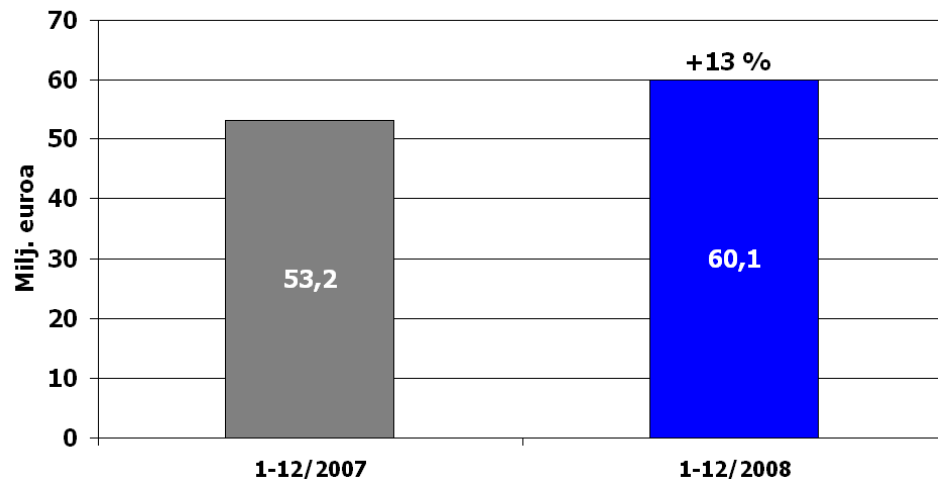
Asuntoliiketoiminnan sitoma pääoma

- Asuntotuotannon sitoutunut pääoma 89 milj. euroa
 - valmiiksi rakentamiseen sitoutuu 20 milj. euroa, josta 19 milj. euroa rahoittuu kohteiden nostamattomilla yhtiölainoilla
 - 1 milj. euroa sitoutuu rakentamiseen, jos yhtään asuntoa ei myydä

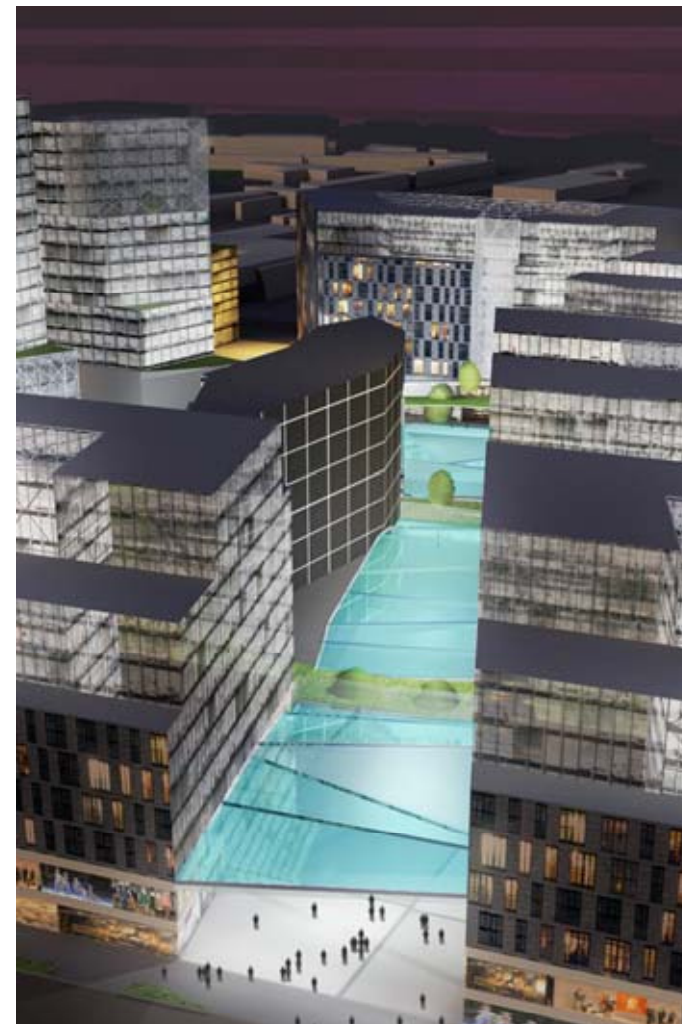
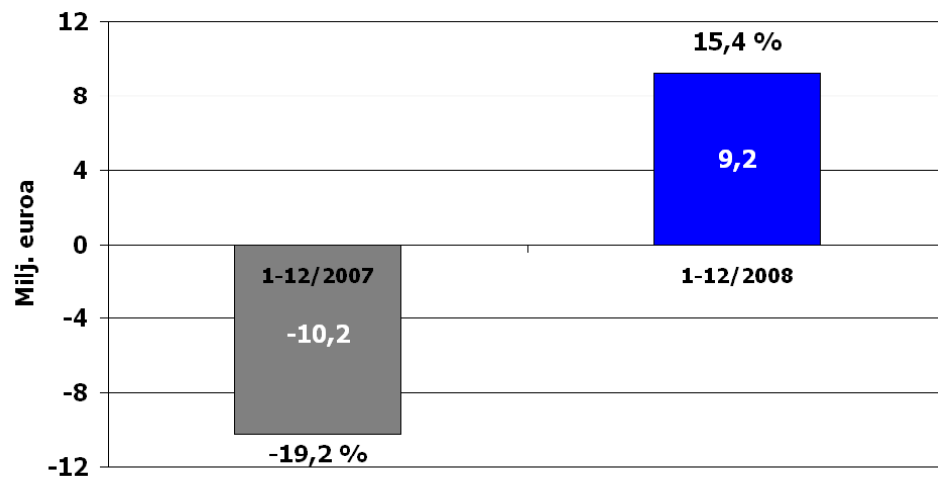
<u>Pääoman käyttö (meur)</u>	<u>Pääoma</u>	<u>Lisätarve</u>	<u>Yhteensä</u>
Keskeneräinen tuotanto	58	20	78
Valmiit asunnot	31	-	31
Yhteensä	89	20	109
<u>Rahoituslähteet (meur)</u>			
Yhtiölainat	53	19	72
SRV:n rahoitettava osuus	36	1	37
Yhteensä	89	20	109

Kansainvälinen liiketoiminta

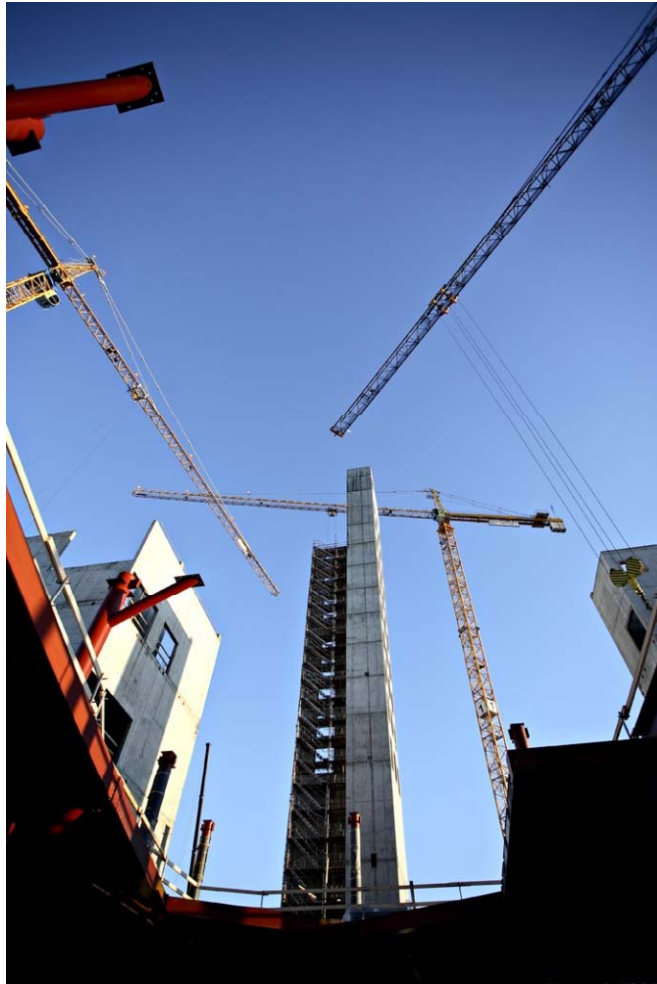
Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto



Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto ja liikevoitto%



Venäjän markkinatilanne



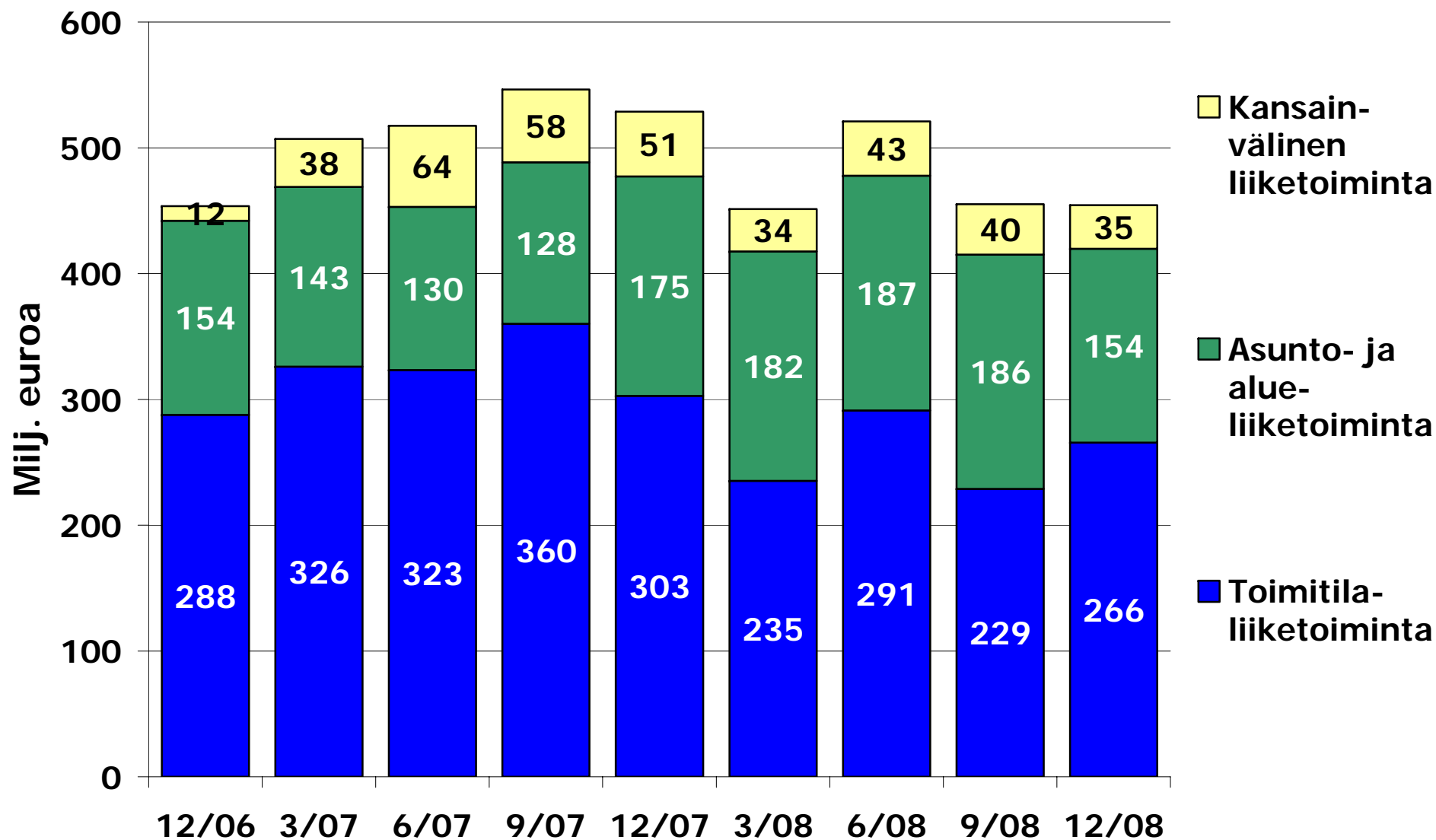
- Rahoituskriisi iskenyt myös Venäjälle
- Vuokramarkkina Moskovassa edelleen kohtalainen, hyvistä tiloista rakenteellinen pula
- Sijoittajamarkkina heikentynyt ja kohteiden myynti vaikeutunut oleellisesti
- Rahoituksen saaminen kohteille on suurin haaste hankkeiden käynnistymiselle

Liiketoiminnan ja hankkeiden kehitys Venäjällä

- Etmia II -toimistohanke (Moskova)
 - valmistuu 2009 alussa, ensimmäiset vuokralaiset sisään keväällä
- Mitischin kauppakeskus (Moskova)
 - kehittäminen jatkuu, rakentamisen valmistelutyöt käynnissä
- Septem City -monitoimialue (Pietari)
 - 8,5 ha alue hankittu, jossa noin 80.000 m² vuokrattua teollisuus- ja toimistotilaa
 - 50 milj. euroa sijoitettu, I-vaiheen kehitystyö käynnistynyt
- Eurograd-logistiikka-alue (Pietari)
 - I-vaiheen suunnittelu käynnistetty
- Rezidor-hotellien lisäsaneeraus (Pietari)
 - Pulkovskaja- ja Pribaltiskaja-hotellit
- Papulan asuntokohde (Viipuri)
 - I-talo valmistuu 2009 alussa



Tilaukanta



SRV:n vahvuudet haastavassa markkinatilanteessa

- SRV Mallin vahva kilpailukyky
- Osaaminen vaativien kohteiden toteuttajana
- Hyvä rahoitusasema, rahoituskapasiteetti yli 160 milj. euroa
- Toimitilaliiketoiminnan hyvä tilauskanta
- Asuntoliiketoiminnan riskitason alentuminen uusien aloitusten minimoinnilla
- Käynnissä oleviin hankkeisiin sitoutuvan lisöpääoman ja rahoitustarpeen rajallisuus



- Kansainvälinen talous- ja rahoitusmarkkinakriisi on vaikeuttanut kiinteistöinvestointien rahoitusta ja heikentänyt talousnäkyviä. Uusien hankkeitten aloituspäätösten toteutumiseen ja erityisesti asuntomyyntiin kohdistuu epävarmuuksia
- Vuoden 2009 liikevaihdon, liikevoiton ja tuloksen kehittymiseen vaikuttaa omaperusteisten kohteitten myyntivolyymi ja uuden työkannan määrä. Kustannusten leikkauksilla pyritään pienentämään konsernin kustannuksia kannattavuuden parantamiseksi
- Vuoden 2009 liikevaihdon ja liikevoiton odotetaan olevan edellistä vuotta alhaisemmat, tuloksen ennen veroja odotetaan olevan selvästi positiivinen

Tilinpäätös 1-12/2008

Taulukot



Konsernin avainluvut

<u>Konsernin avainluvut</u> (milj. eur)	IFRS 1-12/ 2008	IFRS 1-12/ 2007	muutos, meur	muutos, %	IFRS 10-12/ 2008	IFRS 10-12/ 2007
Liikevaihto	537,0	561,4	-24,5	-4,4	121,4	165,5
Liikevoitto	32,9	15,1	17,9	118,6	0,7	-2,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-9,2	-3,5	-5,7	161,3	-3,3	-2,3
Tulos ennen veroja	23,7	11,5	12,2	105,5	-2,6	-5,2
Tilikauden voitto	15,3	7,6	7,6	99,6	-2,8	-5,1
Tulouttamaton tilauskanta	455,3	528,7	-73,3	-13,9		
Liikevoitto, %	6,1	2,7			0,6	-1,8
Tilikauden voitto, %	2,8	1,4			-2,3	-3,1
Omavaraisuusaste, %	41,3	55,4				
Korollinen nettovelka	169,4	43,2				
Velkaantumisaste, %	85,1	27,3				
Sijoitetun pääoman tuotto, %	12,9	9,7				
Oman pääoman tuotto, %	9,4	6,9				
Tulos per osake, eur ¹⁾	0,43	0,22		95,5	-0,06	-0,17
Omapääoma per osake, eur ¹⁾	4,54	4,22		7,6		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	36,5	32,7		11,7	36,3	36,8

1) osakekohtaiset tunnusluvut on muutettu vertailukelpoisiksi siten, että niissä on huomioitu 11.4.2007 voimaan tullut osakemäärän kasvu, 11.6.2007 toteutettu osakeanti ja 28.9.2007 toteutettu SRV Henkilöstö Oy:n sulautumissuunnitelman täytäntöönpanoon liittyneet osakeanti ja omien osakkeiden mitätöinti sekä omien osakkeiden ostot

Konsernin keskeiset tunnusluvut (1)

		IFRS 1-12/ 2008	IFRS 1-12/ 2007	IFRS 10-12/ 2008	IFRS 10-12/ 2007
Liikevaihto	milj. euroa	537,0	561,4	121,4	165,5
Liikevoitto	milj. euroa	32,9	15,1	0,7	-2,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	6,1	2,7	0,6	-1,8
Tulos ennen veroja	milj. euroa	23,7	11,5	-2,6	-5,2
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	4,4	2,1	-2,1	-3,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	15,7	7,2	-2,2	-5,1
Oman pääoman tuotto	%	9,4	6,9		
Sijoitetun pääoman tuotto	%	12,9	9,7		
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	339,4	222,9		
Omavaraisuusaste	%	41,3	55,4		
Korollinen nettovelka	milj. euroa	169,4	43,2		
Velkaantumisaste	%	85,1	27,3		
Tilaukanta	milj. euroa	455,3	528,7		
Henkilöstö keskimäärin		873	761		
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	16,8	5,4	24,8	5,4
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	4,6	1,0	20,4	3,2

Konsernin keskeiset tunnusluvut (2)



		IFRS 1-12/ 2008	IFRS 1-12/ 2007	IFRS 10-12/ 2008	IFRS 10-12/ 2007
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos ¹⁾	euroa	0,43	0,22	-0,06	-0,17
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma ^{1) 2)}	euroa	4,54	4,22	-	-
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko ¹⁾	euroa	0,12	0,12	-	-
Osinko tuloksesta	%	27,9	54,6	-	-
Efektiiivinen osinkotuotto	%	3,5	2,4	-	-
Hinta/voitto -suhde		8,1	22,8	-	-
Osakkeen kurssikehitys					
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,47	5,02	-	-
Keskikurssi	euroa	5,05	8,40	-	-
Alin kurssi	euroa	2,82	4,72	-	-
Ylin kurssi	euroa	6,60	10,79	-	-
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	125,7	184,6	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	13 543	22 514	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	37,1	68,8	-	-
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	36 526	32 703	36 268	36 768
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	36 210	36 768	36 210	36 768

1. osakekohtaiset tunnusluvut on muutettu vertailukelpoisiksi siten, että niissä on huomioitu 11.4.2007 voimaan tullut osakemäärän kasvu, 11.6.2007 toteutettu osakeanti ja 28.9.2007 toteutettu SRV Henkilöstö Oy:n sulautumissuunnitelman täytäntöönpanoon liittyneet osakeanti ja omien osakkeiden mitätöinti sekä omien osakkeiden ostot
2. hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2008

Konsernin tuloslaskelma



Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-12/ 2008	IFRS 1-12/ 2007	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 10-12/ 2008	IFRS 10-12/ 2007
Liikevaihto	537,0	561,4	-24,5	-4,4	121,4	165,5
Liiketoiminnan muut tuotot	1,4	1,1	0,3	23,4	0,4	0,4
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	53,5	18,3	35,2	192,1	28,6	12,3
Aineiden ja palveluiden käyttö	-495,3	-509,7	14,4	-2,8	-133,4	-165,9
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-46,3	-41,6	-4,8	11,4	-12,2	-11,5
Poistot ja arvonalentumiset	-3,2	-1,9	-1,3	65,3	-1,1	-0,5
Liiketoiminnan muut kulut	-14,1	-12,6	-1,6	12,3	-3,1	-3,1
Liikevoitto	32,9	15,1	17,9	118,6	0,7	-2,9
Rahoitustuotot	4,2	2,6	1,5	58,5	0,8	1,3
Rahoituskulut	-13,4	-6,1	-7,2	117,4	-4,1	-3,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-9,2	-3,5	-5,7	161,3	-3,3	-2,3
Voitto ennen veroja	23,7	11,5	12,2	105,5	-2,6	-5,2
Tuloverot	-8,5	-3,9	-4,6	117,1	-0,2	0,1
Tilikauden voitto	15,3	7,6	7,6	99,6	-2,8	-5,1
Jakautuminen						
Emoyhtiön omistajille	15,7	7,2			-2,2	-5,1
Vähemmistölle	-0,4	0,5			-0,5	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu) ¹⁾	0,43	0,22		95,5	-0,06	-0,17

1) Osakekohtaiset tunnusluvut on muutettu vertailukelpoisiksi siten, että niissä on huomioitu 11.4.2007 voimaan tullut osakemäärän kasvu, 11.6.2007 toteutettu osakeanti ja 28.9.2007 toteutettu SRV Henkilöstö Oy:n sulautumissuunnitelman täytäntöönpanoon liittyneet osakeanti ja omien osakkeiden mitätöinti sekä omien osakkeiden ostot

Konsernin tase: Varat



Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, %
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	19,0	8,0	137,0
Liikearvot	1,7	0,7	138,9
Muut aineettomat hyödykkeet	0,5	0,6	-16,6
Muut rahoitusvarat	4,3	2,9	45,6
Saamiset	6,6	2,7	143,6
Laskennalliset verosaamiset	1,7	1,1	51,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä	33,8	16,1	109,5
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	294,8	196,4	50,1
Myyntisaamiset ja muut saamiset	86,7	94,2	-7,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,1	3,4	49,4
Rahavarat	3,4	21,4	-84,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä	390,0	315,4	23,7
VARAT YHTEENSÄ	423,8	331,6	27,8

Konsernin tase: Oma pääoma ja velat

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, %
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87,3	87,3	0,0
Muuntoerot	-0,1	0,0	-483,0
Arvonmuutosrahasto	-0,1	0,0	
Kertyneet voittovarot	74,1	64,7	14,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	164,3	155,1	6,0
Vähemmistön osuus	2,3	3,2	-30,0
Oma pääoma yhteensä	166,6	158,3	5,2
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	0,3	0,1	91,7
Varaukset	5,6	5,9	-5,4
Korolliset velat	69,7	38,1	83,1
Muut velat			
Pitkäaikaiset velat yhteensä	75,6	44,1	71,3
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	66,8	96,9	-31,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	8,0	1,6	399,2
Varaukset	3,8	4,1	-6,4
Korolliset velat	103,1	26,5	288,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	181,6	129,1	40,7
Velat yhteensä	257,2	173,2	48,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	423,8	331,6	27,8

Konsernin oman pääoman muutokset 1-12/2008

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- ero	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2008	3,1	0,0	87,3	0,0	0,0	64,7	155,1	3,2	158,3
Muuntoerot				-0,1		0,1	0,0		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus					-0,1		-0,1		
Muu muutos			0,0			0,0	0,0		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	-0,2		
Tilikauden voitto						15,7	15,7		
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7	15,7		
Osingonjako						-4,4	-4,4		
Omien osakkeiden hankinta						-1,9	-1,9		
Oma pääoma 31.12.2008	3,1	0,0	87,3	-0,1	-0,1	74,1	164,3	2,3	166,6

Konsernin vaihto-omaisuus



Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, %
Aineet ja tarvikkeet	0,0	0,0	-97,1
Keskeneräiset työt	100,8	86,7	16,4
Maa alueet ja tonttiyhtiöt	142,1	64,3	121,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	34,0	30,3	12,4
Ennakkomaksut	3,7	6,5	-43,4
Muu vaihto-omaisuus	14,2	8,7	64,2
Konserni yhteensä	294,8	196,4	50,1

Konsernin kehitys neljännesvuosittain



SRV konserni (milj. eur)	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08	IFRS 10-12/07	IFRS 7-9/07	IFRS 4-6/07	IFRS 1-3/07
Liikevaihto	121,4	126,7	142,4	146,4	165,5	134,6	140,0	121,4
Liikevoitto	0,7	14,1	9,2	8,9	-2,9	7,6	6,8	3,6
Rahoitustuotot ja -kulut , yht.	-3,3	-2,9	-2,4	-0,6	-2,3	0,2	-0,8	-0,6
Tulos ennen veroja	-2,6	11,2	6,8	8,3	-5,2	7,8	6,0	3,0
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	455,3	455,2	521,1	451,3	528,7	546,3	517,4	507,0
Tulos/osake, eur	-0,06	0,21	0,12	0,16	-0,17	0,14	0,18	0,07
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,54	4,61	4,40	4,38	4,22	4,33	4,46	2,29
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	3,47	4,19	5,28	5,55	5,02	8,10	10,10	0,00
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	41,3	45,9	44,9	52,1	55,4	60,9	59,4	33,2
Korollinen nettovelka ¹⁾	169,4	127,9	122,4	76,1	43,2	19,8	-10,4	52,5
Velkaantumisaste, % ¹⁾	85,1	74,1	74,8	46,3	27,3	12,2	-5,8	82,9

1) kauden lopussa

Liikevaihdon ja liikevoiton kehitys

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	10-12/08	7-9/08	4-6/08	1-3/08	10-12/07	7-9/07	4-6/07	1-3/07
Toimitilaliiketoiminta	77,9	74,3	92,2	104,8	103,2	90,6	82,2	69,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	33,3	31,4	37,1	26,0	43,5	35,5	43,9	40,1
Kansainvälinen liiketoiminta	10,2	21,0	13,1	15,7	18,8	8,5	14,0	11,9
Muut toiminnot	3,0	2,7	2,8	2,9	2,7	2,5	4,0	1,9
Eliminoinnit	-3,1	-2,7	-2,9	-2,9	-2,7	-2,6	-4,2	-1,9
Konserni yhteensä	121,4	126,7	142,4	146,4	165,5	134,6	140,0	121,4

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	10-12/08	7-9/08	4-6/08	1-3/08	10-12/07	7-9/07	4-6/07	1-3/07
Toimitilaliiketoiminta	6,0	3,7	9,9	8,2	4,7	6,8	3,6	2,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	-1,2	0,5	0,9	0,4	2,8	3,0	2,9	2,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,7	10,8	-0,1	1,2	-9,4	-1,7	1,8	-0,9
Muut toiminnot	-1,4	-1,0	-1,6	-0,9	-1,1	-0,5	-1,1	-0,4
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0
Konserni yhteensä	0,7	14,1	9,2	8,9	-2,9	7,6	6,8	3,6

Liikevoitto (%)	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	10-12/08	7-9/08	4-6/08	1-3/08	10-12/07	7-9/07	4-6/07	1-3/07
Toimitilaliiketoiminta	7,8	4,9	10,8	7,8	4,5	7,5	4,4	4,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	-3,6	1,7	2,5	1,6	6,5	8,5	6,5	4,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-26,5	51,5	-0,9	7,9	-49,9	-19,9	12,7	-7,8
Konserni yhteensä	0,6	11,1	6,4	6,1	-1,8	5,7	4,8	2,9

Tilaukannan, sijoitetun pääoman ja asuntotuotannon kehitys

Tilaukanta (milj. euroa)	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08	IFRS 31.12.07	IFRS 30.9.07	IFRS 30.6.07	IFRS 31.3.07
Toimitilaliiketoiminta	265,7	228,8	291,1	235,2	302,8	360,2	323,4	326,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	154,0	186,3	186,8	182,4	174,6	128,2	129,7	143,0
Kansainvälinen liiketoiminta	35,6	40,2	43,2	33,7	51,3	57,9	64,4	38,0
Konserni yhteensä	455,3	455,2	521,1	451,3	528,7	546,3	517,4	507,0

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08	IFRS 31.12.07	IFRS 30.9.07	IFRS 30.6.07	IFRS 31.3.07
Toimitilaliiketoiminta	63,9	63,5	51,2	43,7	33,4	44,4	60,7	40,1
Asunto- ja alueliiketoiminta	138,9	115,9	105,3	97,0	81,5	72,2	60,6	39,5
Kansainvälinen liiketoiminta	138,6	143,9	145,1	115,1	101,3	65,3	58,6	29,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,0	-16,6	-5,4	4,0	6,7	25,3	58,5	23,0
Konserni yhteensä	339,4	306,6	296,2	259,8	222,9	207,3	238,3	132,6

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	10-12/08	7-9/08	4-6/08	1-3/08	10-12/07	7-9/07	4-6/07	1-3/07
Asuntoaloitukset	0	49	53	8	155	31	77	100
Myydyt asunnot	13	32	63	33	40	62	83	103
Valmistuneet	260	260	229	125	519	389	132	81
Valmiit myymättömät 1)	133	140	128	105	80	71	30	18
Rakenteilla 1)	265	251	247	298	415	382	593	613

1) kauden lopussa

Segmentit: Varat, velat ja sijoitettu pääoma

Varat (milj. eur)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, milj. eur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	116,9	117,2	-0,3	-0,3
Asunto- ja alueliiketoiminta	158,4	113,4	44,9	39,6
Kansainvälinen liiketoiminta	158,6	114,3	44,4	38,8
Muut toiminnot	185,1	162,0	23,1	14,3
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-195,2	-175,4		
Konserni yhteensä	423,8	331,6	92,3	27,8

Velat (milj. eur)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, milj. eur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	81,7	83,9	-2,2	-2,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	141,5	93,8	47,7	50,8
Kansainvälinen liiketoiminta	147,2	104,9	42,3	40,4
Muut toiminnot	65,7	31,5	34,1	108,2
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-178,9	-140,9		
Konserni yhteensä	257,2	173,2	84,0	48,5

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, milj. eur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	63,9	33,4	30,5	91,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	138,9	81,5	57,4	70,4
Kansainvälinen liiketoiminta	138,6	101,3	37,3	36,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,0	6,7		
Konserni yhteensä	339,4	222,9	116,5	52,2

Segmentit: Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, milj. eur
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	142,1	64,3	77,8
Toimitilaliiketoiminta	24,6	16,4	8,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	41,6	26,5	15,1
Kansainvälinen liiketoiminta	68,0	20,8	47,1
Keskeneräiset työt	100,8	86,7	14,2
Toimitilaliiketoiminta	30,0	27,6	2,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	57,3	41,9	15,4
Kansainvälinen liiketoiminta	13,6	17,2	-3,7
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	34,0	30,3	3,8
Toimitilaliiketoiminta	0,0	0,0	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	30,6	20,8	9,8
Kansainvälinen liiketoiminta	3,3	9,5	-6,1
Muu vaihto-omaisuus	17,9	15,2	2,7
Toimitilaliiketoiminta	5,0	5,0	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,6	4,8	-0,2
Kansainvälinen liiketoiminta	9,3	6,1	3,2
Vaihto-omaisuus yhteensä	294,8	196,4	98,4
Toimitilaliiketoiminta	59,6	49,1	10,5
Asunto- ja alueliiketoiminta	134,0	93,9	40,1
Kansainvälinen liiketoiminta	94,1	53,6	40,5

Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritukset

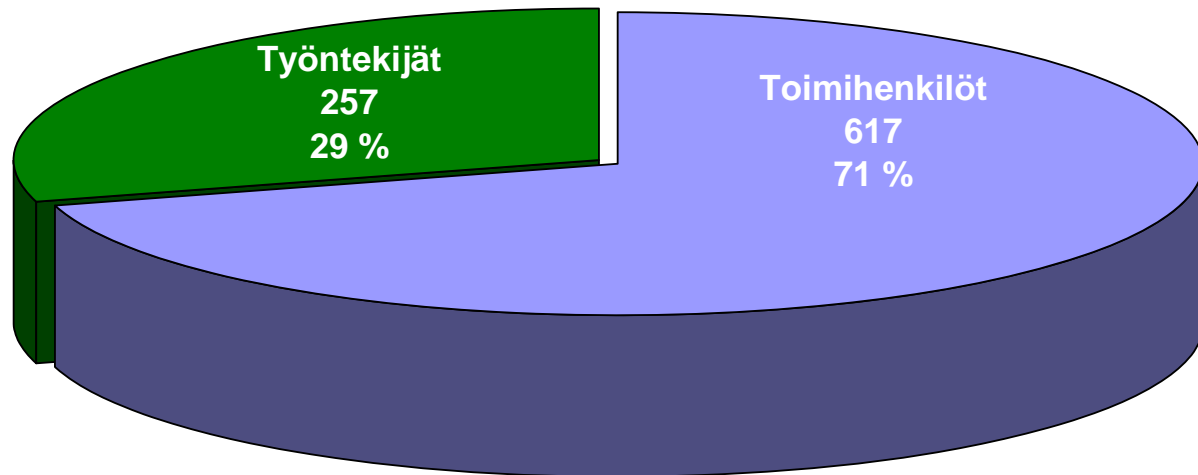
Tonttivaranto 31.12.2008	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritukset				
Rakennusoikeus*, m ²	238 000	268 000	859 000	1 365 000
Sitoutunut pääoma ml. maksusuoritukset, milj. euroa	45	60	104	209
Kehityssuoritukset				
Rakennusoikeus*, m ²	466 000	221 000	100 000	787 000

* rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimukseen perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyymi SRV:n kokonaan ja osittain omistamissa kohteissa

Henkilöstö

Henkilöstö segmenteittäin	31.12. 2008	31.12. 2007	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12.2008, %
Toimitilaliiketoiminta	296	295	34,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	285	257	32,8
Kansainvälinen liiketoiminta	191	114	22,0
Muut toiminnot	98	86	11,3
Konserni yhteensä	870	752	100,0

Henkilöstö keskimäärin 31.12.2008



Omistajat 31.12.2008

<u>Osakkeenomistaja</u>	<u>Osakkeita</u>	<u>% osakkeista ja äänistä</u>
Kokkila Ilpo	13 552 000	36,9 %
Kolpi Investments Oy	5 178 129	14,1 %
Heliövaara Eero	1 909 483	5,2 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	1 430 000	3,9 %
Alfred Berg Finland Sijoitusrahasto	1 095 624	3,0 %
Linnoinen Hannu	615 566	1,7 %
Fondita Nordic Micro Cap	500 000	1,4 %
Valtion Eläkerahasto	470 000	1,3 %
Veritas Eläkevakuutusosakeyhtiö	437 000	1,2 %
Nieminen Timo	418 266	1,1 %
Srv Yhtiöt Oyj	407 759	1,1 %
Alfred Berg Optimal Sijoitusrahasto	380 681	1,0 %
Sundholm Göran	323 906	0,9 %
Alfred Berg Small Cap Finland	320 000	0,9 %
Stiftelsen För Åbo Akademi	300 000	0,8 %
Suomen Itsenäisyyden Juhlarahasto	262 202	0,7 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	225 000	0,6 %
Maa- Ja Vesitekniikan Tuki Ry.	205 000	0,6 %
Laakkonen Mikko Kalervo	160 000	0,4 %
Srv Kalusto Oy	150 241	0,4 %
20 suurinta omistajaa yhteensä *)	28 340 857	77,1 %
Hallintarekisteröidyt	596 363	1,6 %
Muut osakkeenomistajat *	7 831 248	21,3 %

*) sisältää SRV konsernin omistamat omat osakkeet

Tunnuslukujen laskukaavat

Velkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana}}$
Osakeantioikaistu osakekohtainen omapääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva omapääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde	=	$\frac{\text{Viimeinen kaupantekokurssi tilikauden lopussa}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu kurssi kauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä tilikauden aikana