

SRV – Rakentavasti erilainen



Osavuosisikatsaus 1-3/2009

Eero Heliövaara

Toimitusjohtaja

13.5.2009



1-3/2009 lyhyesti

- **SRV:n liikevoitto 1,9 meuroa**
- **Tulos ennen veroja 0,4 meuroa**
- **Omavaraisuusaste vahva; 40,9 %**

- **Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto hyvällä tasolla**
 - liikevoittoprosentti kasvoi 10,8 prosenttiin liikevaihdon laskusta huolimatta
 - tilauskanta 253 milj. euroa
 - SRV Mallista hyötyjä asiakkaille ja SRV:lle

- **Asuntoliiketoiminnassa lievää elpymistä**
 - asuntomyynti vilkastunut v. 2008 viimeiseen neljännekseen verrattuna
 - asuntomyynnin arvioidaan toipuvan lähelle vuoden 2008 tasoa

- **Venäjälle kehitteillä merkittäviä hankkeita**
 - kansainvälinen rahoitus- ja talouskriisi viivästyttänyt omia hankkeita

- **Kiinteitä kustannuksia karsittu, säästötavoite 6 milj. eur v. 2009**

Toimitilaliiketoiminta

	Q1 2009	Q1 2008	Muutos Q1 09 vs Q1 08	Q4 2008	Muutos Q1 09 vs Q4 08
Liikevaihto, meur	54,8	104,8	-49,9	77,9	-23,1
Liikevoitto, meur	5,9	8,2	-2,2	6,0	-0,1
Liikevoitto%	10,8%	7,8%		7,8%	
Tilaukanta, meur	252,8	235,2	+17,6	265,7	-13,0

- Liikevaihto laski 49,9 milj euroa
 - Stockmannin laskutyöurakoiden volyymi, 20 milj. euroa ei sisälly liikevaihtolukuihin
 - ei realisoiteja Q1 2009 (9 milj. eur Q1 2008)
- Tilaukannan volyymi edelleen korkealla tasolla
- Neuvotteluvaiheessa ja laskennassa edelleen paljon hankkeita
 - urakkatarjousten kannattavuus erityisseurannassa
- SRV Mallista hyötyjä sekä asiakkaalle että SRV:lle kustannusten laskiessa
- Sijoittajien rahoituksen vaikeuduttua osa hankkeista lykkäätynyt
- Kaupan ja logistiikan rakentaminen jatkuu

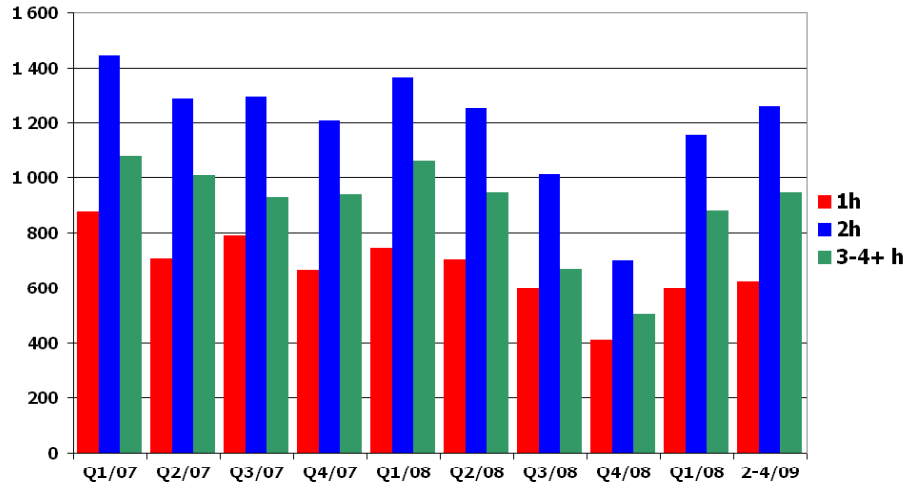
Asunto- ja alueliiketoiminta

	Q1 2009	Q1 2008	Muutos Q1 09 vs Q1 08	Q4 2008	Muutos Q1 09 vs Q4 08
Liikevaihto, meur	25,8	26,0	-0,2	33,3	-7,5
Liikevoitto, meur	0,0	0,4	-0,4	-1,2	+1,2
Liikevoitto%	0,0%	1,6%		-3,6%	
Tilaukanta, meur	169,6	182,4	-12,7	154,0	+15,6
Myydyt asunnot, kpl	27	33	-6	13	+14

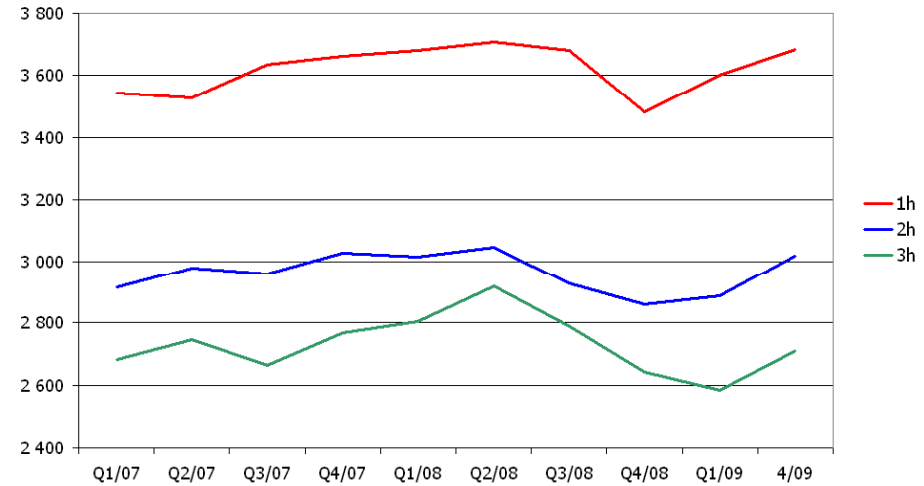
- Resursseja suunnattu urakointiin
 - uusien omaperusteisten asuntokohteiden aloituksilla edelleen tiukat kriteerit
- Asuntotuotanto aktivoitumassa
- Asuntomyynti vilkastunut 2008 Q4 tasoon verrattuna
- Markkinointiin ja myyntiin uusia asiakaslähtöisiä konsepteja
 - "OmaSäästö" - asu, säästä ja osta
 - "SRV Ekstra" - asumisen lisäpalveluja asunnonostajille
 - "Tee Se Itse" - asiakassuunnittelun konsepti

Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoitten elpyminen heijastuu uudistuotannon kysyntään

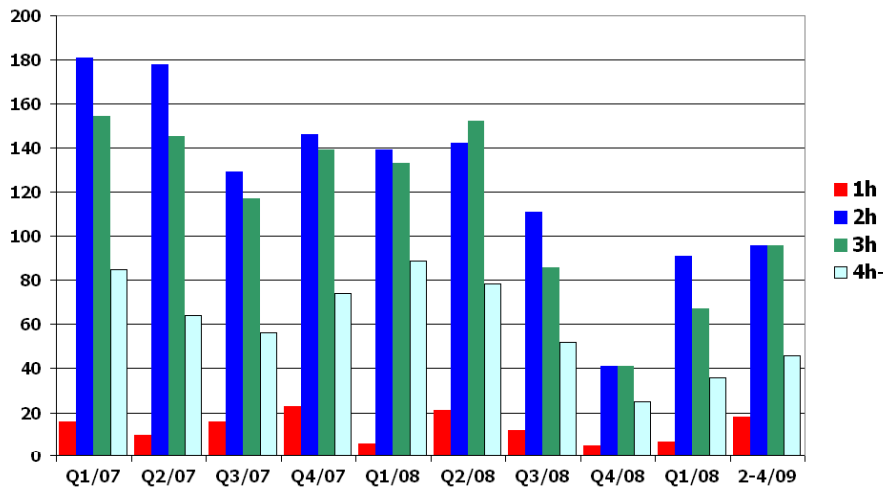
Pääkaupunkiseudun asuntomyynti, kpl (vanhat kohteet)



Pääkaupunkiseudun asuntomyynti (vanhat kohteet), eur/m²



Pääkaupunkiseudun asuntomyynti, kpl (uudiskohteet)

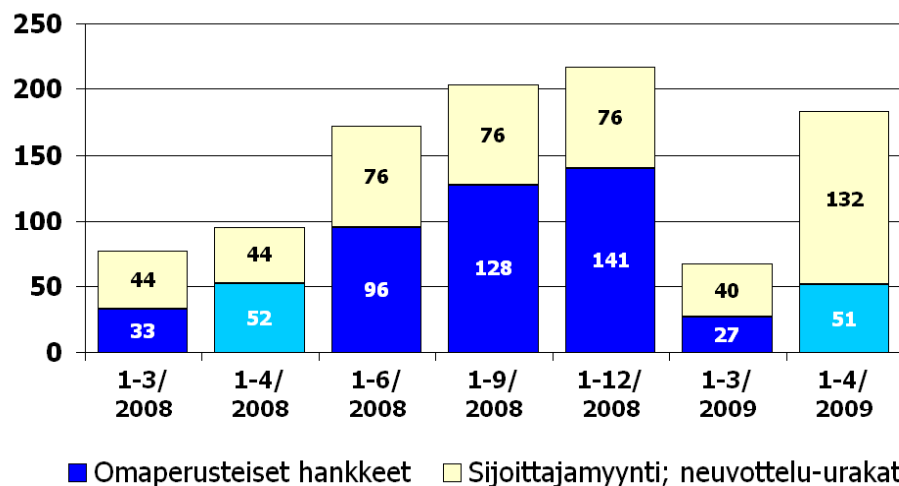


- vanhat kohteet
 - kaksioden volyymeissä selvä lisäys, joka heijastuu myös suurempien huoneistojen kauppojen määriin
 - hinnat tasaantuneet
- uudistuotannon kohteet
 - vanhojen kohteiden kysyntä heijastuu uudistuotantoon

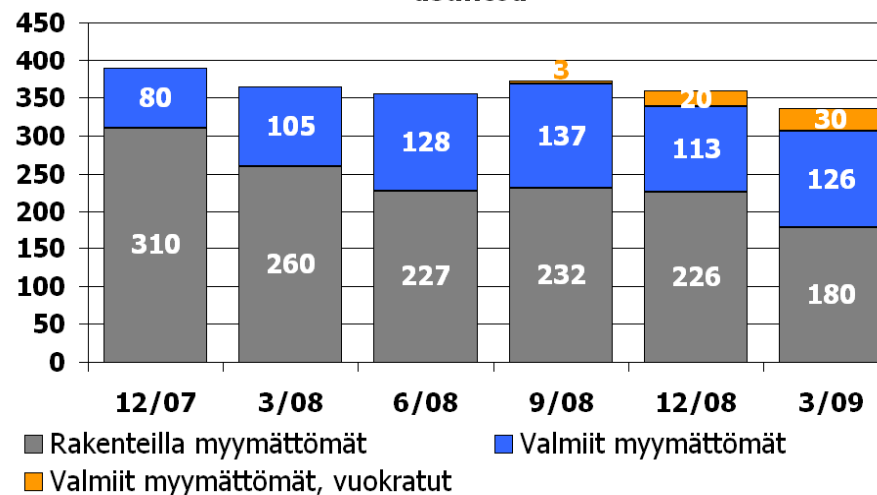
Lähde: Etuovi.com 7.5.2009, toteutuneet asuntokaupat, kerrostaloasunnot, Espoo, Helsinki, Vantaa

Asunto- ja alueliiketoiminta

SRV:n asuntomyynti Suomessa ml. sijoittajamyynti



SRV:n myymätön asuntotuotanto Suomessa, asuntoa



Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa	1-3/2009	10-12/2008	7-9/2008	4-6/2008	1-3/2008
Asuntoaloitukset	4	0	49	53	8
Myydyt asunnot	27	13	32	63	33
Valmistuneet	58	0	31	104	125
Valmiit myymättömät ¹⁾	156	133	140	128	105
Rakenteilla ¹⁾	211	265	251	247	298
- joista myymättä ¹⁾	180	226	232	227	260

¹⁾ kauden lopussa

Kansainvälinen liiketoiminta

	Q1 2009	Q1 2008	Muutos Q1 09 vs Q1 08	Q4 2008	Muutos Q1 09 vs Q4 08
Liikevaihto, meur	5,8	15,7	-10,0	10,2	-4,5
Liikevoitto, meur	-2,5	1,2	-3,7	-2,7	+0,2
Liikevoitto%	-43,3%	7,9%		-26,5%	
Tilaukanta, meur	31,5	33,7	-2,2	35,6	-4,1

- Käynnissä olevien hankkeiden määrä pienentynyt rahoituskriisin takia
- Venäjän omien hankkeiden kehittämistä jatkettu
- Baltian liiketoimintavolyymi vähäinen - kiinteitä kustannuksia sopeutettu
- Sijoittajamarkkina heikentynyt ja kohteiden myynti vaikeutunut
- Venäjän markkina on hyvin kiinnostava
 - rakentamisen tarve ennallaan
 - markkinahäiriö luo mahdollisuuksia

Liiketoiminnan ja hankkeiden kehitys Venäjällä

- Etmia II -toimistohanke (Moskova)
 - valmistuu 2009 alussa, vuokralaisneuvottelut käynnissä
- Mitischin kauppakeskus (Moskova)
 - kehittäminen jatkuu
- 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

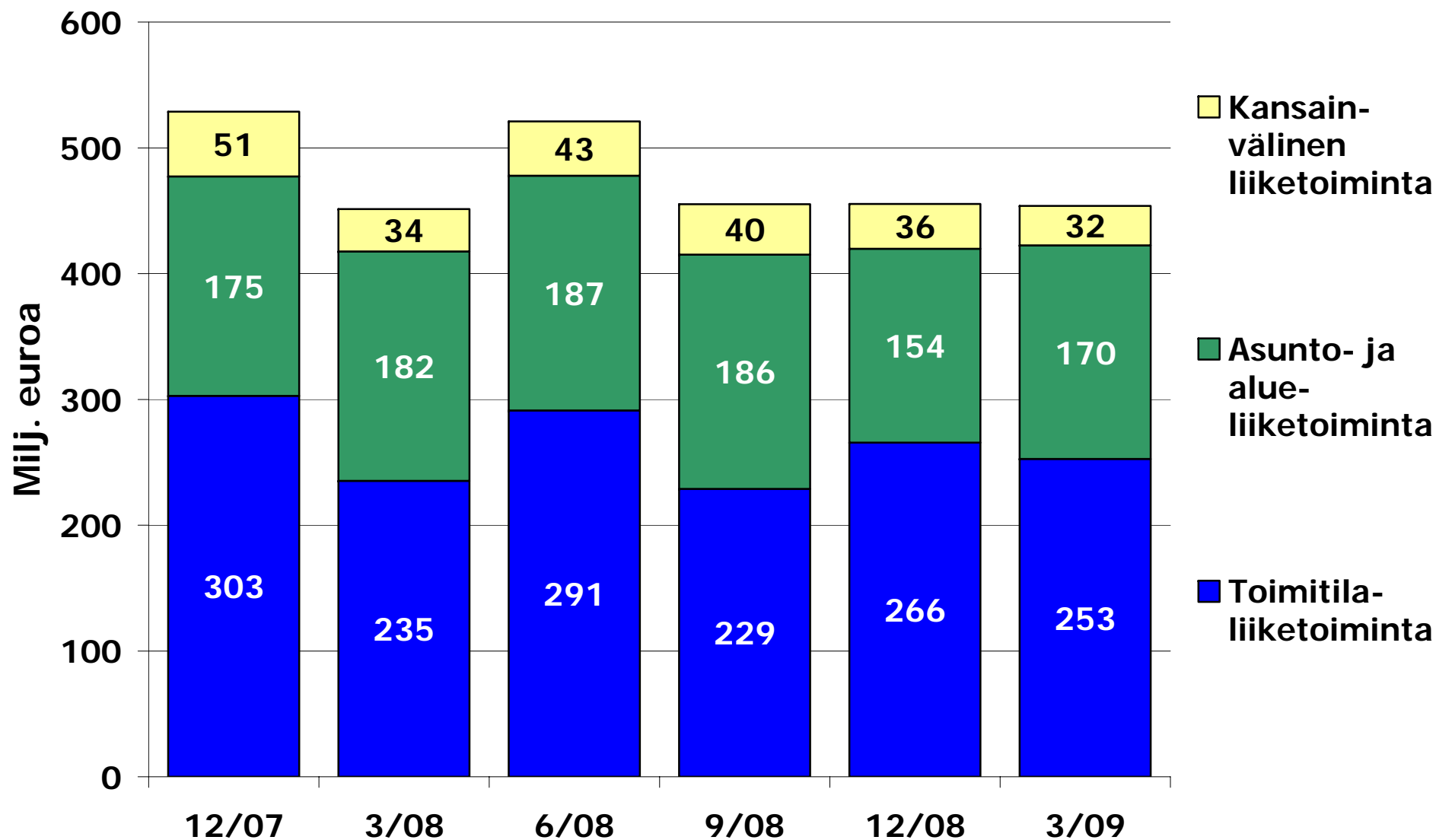


1-3/2009 lyhyesti

	Q1 2009	Q1 2008	Muutos Q1 09 vs Q1 08	Q4 2008	Muutos Q1 09 vs Q4 08	1-12/ 2008
Liikevaihto, meur	86,4	146,4	-60,0	121,4	-35,0	537,0
Liikevoitto, meur	1,9	8,9	-7,0	0,7	+1,1	32,9
Liikevoitto-%	2,2%	6,1%		0,6%		6,1%
Rahoitustuotot - ja kulut, yht. meur	-1,5	-0,6	-0,9	-3,3	+1,8	-9,2
Tulos ennen veroja, meur	0,4	8,3	-7,9	-2,6	+3,0	23,7
Tilaukanta, meur	453,9	451,3	+2,7	455,3	-1,4	455,3
Tulos/osake, euroa	0,00	0,16	-0,16	-0,06	+0,06	0,43
Omavaraisuusaste, %	40,9	52,1				41,3

- Liikevaihto laski 60 milj euroa
 - Toimitilaliiketoiminnan liikevaihtoa laski:
 - Stockmannin laskutyöurakoiden volyyymi, 20 milj. euroa ei sisälly liikevaihtolukuihin
 - ei realisoiteja Q1 2009 (9 milj. eur Q1 2008)
 - Kansainvälisen liiketoiminnan volyyymi laski 10 milj. euroa
- Tilaukannan volyyymi pystytty säilyttämään
- Kiinteiden kustannusten säästöohjelman tavoite 6 meur vuonna 2009

Tilaukanta



Kilpailukyvyn perusta

Hankekehitys



Projektijohtototeutus



SRV Malli



Monipuolinen liiketoimintaportfolio

Hankekehittäminen	Toimitilat	<ul style="list-style-type: none">• Liiketilat• Toimistot ja hotellit• Logistiikkakeskukset	
	Asunnot	<ul style="list-style-type: none">• Keskusta-asunnot• Rivitalot	
	Kansainvälinen toiminta	<ul style="list-style-type: none">• Liiketilat• Toimistot ja hotellit• Logistiikkakeskukset	



SRV:n hankkeita piirustuspöydällä

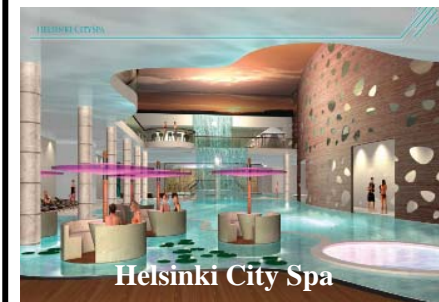
Logistiikka



Toimisto- ja liiketilat

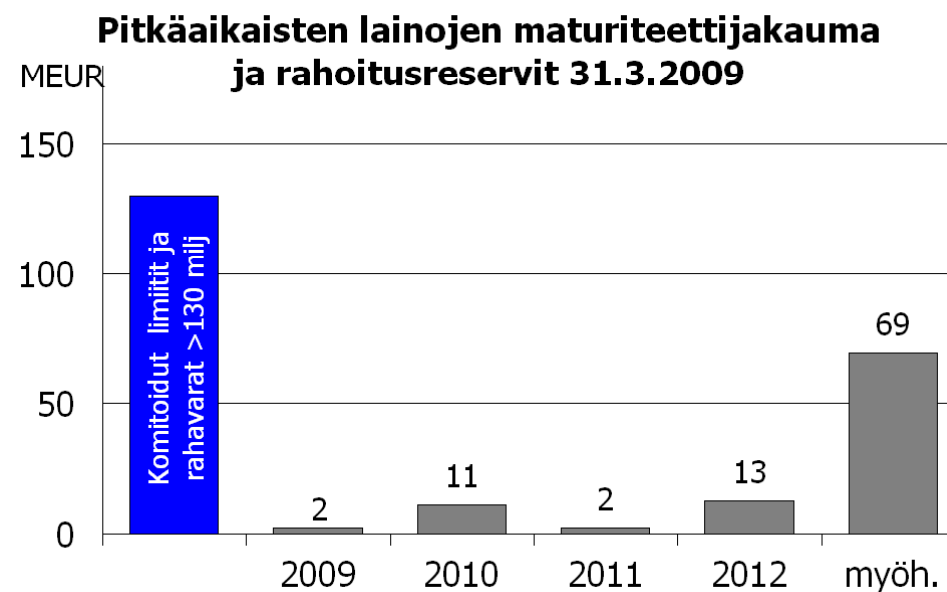
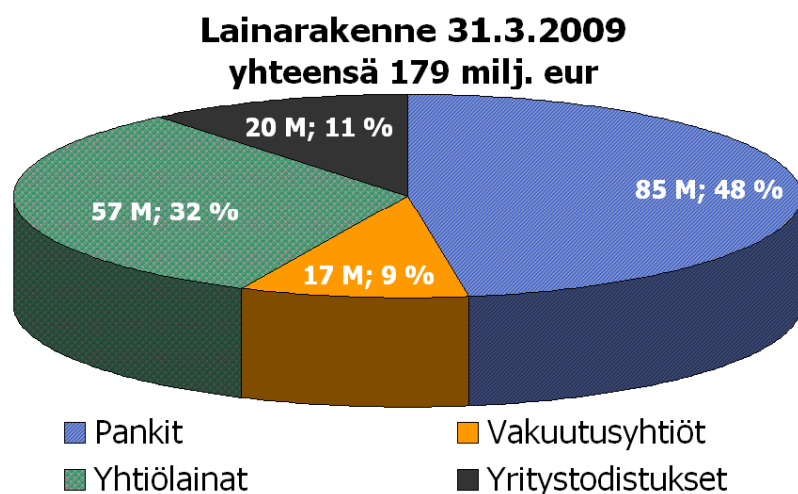


Muut



SRV:llä on vakaa rahoitusasema

- Komittoidut rahoitusreservit ja kassavarat yli 130 milj. euroa
- SRV pystyy hyödyntämään yritystodistusmarkkinaa edullisena lähteenä
- Lainakorot sidottu lyhyisiin eurokorkoihin
- Omavaraisuusaste 40,9 %



Lähiajan mahdollisuudet

- **Kaupan ja logistiikan rakentaminen vetää**
- **Korjausrakentaminen kasvaa**
- **Asuntotuotanto aktivoitumassa**
- **Venäjällä suuri potentiaali**
 - rakentamisen tarve ennallaan
 - markkinahäiriö luo mahdollisuuksia

Kansainvälinen talous- ja rahoitusmarkkinakriisi on vaikeuttanut kiinteistöinvestointien rahoitusta ja heikentänyt talousnäkymiä. Uusien hankkeiden aloituspäätösten toteutumiseen ja erityisesti asuntomyyntiin kohdistuu epävarmuuksia.

Vuoden 2009 liikevaihdon, liikevoiton ja tuloksen kehittymiseen vaikuttavat omaperusteisten kohteiden myynnin onnistuminen ja uuden työkannan määrä. Kustannuksia leikataan kannattavuuden parantamiseksi.

Vuoden 2009 liikevaihdon ja liikevoiton arvioidaan olevan edellistä vuotta alemmat, mutta tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan selvästi positiivinen.

Tilinpäätös 1-3/2009

Taulukot



Konsernin avainluvut

<u>Konsernin avainluvut</u> (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-3/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2008
Liikevaihto	86,4	146,4	-60,0	-41,0	537,0
Liikevoitto	1,9	8,9	-7,0	-78,9	32,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-1,5	-0,6	-0,9	136,9	-9,2
Tulos ennen veroja	0,4	8,3	-7,9	-95,1	23,7
Tulouttamaton tilauskanta	453,9	451,3	2,7	0,6	455,3
Liikevoitto, %	2,2	6,1			6,1
Katsauskauden voitto, %	0,0	4,0			2,8
Omavaraisuusaste, %	40,9	52,1			41,3
Korollinen nettovelka	170,6	76,1			169,4
Velkaantumisaste, %	105,3	46,3			101,7
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	2,9	16,7			12,9
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾	0,0	14,6			9,4
Tulos per osake, eur	0,00	0,16			0,43
Omapääoma per osake, eur	4,42	4,38			4,54
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	36,2	36,7			36,5

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Konsernin keskeiset tunnusluvut (1)

		IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-3/ 2008	IFRS 1-12/ 2008
Liikevaihto	milj. euroa	86,4	146,4	537,0
Liikevoitto	milj. euroa	1,9	8,9	32,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,2	6,1	6,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	0,4	8,3	23,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	0,5	5,7	4,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	0,1	5,8	15,7
Oman pääoman tuotto ¹⁾	%	0,0	14,6	9,4
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾	%	2,9	16,7	12,9
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	341,1	259,8	339,4
Omavaraisuusaste	%	40,9	52,1	41,3
Korollinen nettovelka	milj. euroa	170,6	76,1	169,4
Velkaantumisaste	%	105,3	46,3	101,7
Tilaukanta	milj. euroa	453,9	451,3	455,3
Henkilöstö keskimäärin		815	779	871
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	0,1	0,7	16,8
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	0,1	0,5	3,1

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Konsernin keskeiset tunnusluvut (2)

		IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-3/ 2008	IFRS 1-12/ 2008
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	0,00	0,16	0,43
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,42	4,38	4,54
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko	euroa	-	-	0,12
Osinko tuloksesta	%	-	-	27,9
Efektiiivinen osinkotuotto	%	-	-	3,5
Hinta/voitto -suhde		-	-	8,1
Osakkeen kurssikehitys				
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,00	5,55	3,47
Keskikurssi	euroa	3,47	5,55	5,05
Alin kurssi	euroa	2,76	4,67	2,82
Ylin kurssi	euroa	4,79	6,60	6,60
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	108,6	203,7	125,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	2 050	5 078	13 543
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	5,7	13,8	37,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	36 202	36 718	36 526
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	36 197	36 697	36 210

Konsernin tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-3/ 2008	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2008
Liikevaihto	86,4	146,4	-60,0	-41,0	537,0
Liiketoiminnan muut tuotot	0,5	0,4	0,1	28,4	1,4
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	7,6	1,4	6,2	444,4	53,5
Aineiden ja palveluiden käyttö	-77,2	-124,0	46,8	-37,7	-495,3
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-11,6	-11,3	-0,3	2,7	-46,3
Poistot ja arvonalentumiset	-0,9	-0,6	-0,3	52,0	-3,2
Liiketoiminnan muut kulut	-2,9	-3,4	0,5	-15,4	-14,1
Liikevoitto	1,9	8,9	-7,0	-78,9	32,9
Rahoitustuotot	0,7	1,2	-0,5	-42,2	4,2
Rahoituskulut	-2,2	-1,8	-0,4	19,6	-13,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1,5	-0,6	-0,9	136,9	-9,2
Voitto ennen veroja	0,4	8,3	-7,9	-95,1	23,7
Tuloverot	-0,4	-2,4	2,0	-83,0	-8,5
Tilikauden voitto	0,0	5,9	-5,9	-100,0	15,3
Jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	0,1	5,8			15,7
Vähemmistölle	-0,1	0,1			-0,4
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	0,00	0,16		-100,0	0,43

Konsernin laaja tuloslaskelma

Laaja tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2008	IFRS 1-12/ 2008	IFRS 1-12/ 2008
Tilikauden voitto	0,0	5,9	15,3
Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:			
Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot	0,0	0,0	-0,1
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot	-0,1	0,0	-0,1
Suojausinstrumenteista johtuvien voittojen ja tappioiden tehokas osuus rahavirran suojauksessa	0,0	0,0	0,0
Laskennallinen vero omaan pääomaan kirjatuista eristä	0,0	0,0	0,0
Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla	-0,1	0,0	-0,1
Tilikauden tulos	-0,1	5,9	15,1
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	0,0	5,8	15,6
Vähemmistölle	-0,1	0,1	-0,4

Konsernin tase: Varat

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, %	IFRS 31.12.08
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	18,3	8,1	125,8	19,0
Liikearvot	1,7	0,7	138,9	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,5	0,7	-27,5	0,5
Muut rahoitusvarat	4,3	2,9	45,6	4,3
Saamiset	7,3	11,6	-37,1	6,6
Laskennalliset verosaamiset	1,6	1,5	7,9	1,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä	33,7	25,5	31,9	33,8
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	302,8	217,0	39,5	294,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	61,9	78,7	-21,4	86,7
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,7	4,5	27,7	5,1
Rahavarat	8,6	19,6	-56,3	3,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	378,9	319,8	18,5	390,0
VARAT YHTEENSÄ	412,6	345,3	19,5	423,8

Konsernin tase: Oma pääoma ja velat

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, %	IFRS 31.12.08
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87,3	87,3	0,0	87,3
Muuntoerot	0,0	0,0		-0,1
Arvonmuutosrahasto	-0,1	0,0		-0,1
Kertyneet voittovarot	69,7	70,4	-1,1	74,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	159,9	160,8	-0,5	164,3
Vähemmistön osuus	2,0	3,3	-38,7	2,3
Oma pääoma yhteensä	162,0	164,2	-1,3	166,6
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	0,2	0,4	-46,5	0,3
Varaukset	4,9	6,1	-19,6	5,6
Korolliset velat	81,5	46,7	74,3	69,7
Muut velat				
Pitkäaikaiset velat yhteensä	86,6	53,3	62,6	75,6
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	53,8	71,2	-24,5	66,8
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	8,7	3,5	147,8	8,0
Varaukset	3,9	4,3	-9,0	3,8
Korolliset velat	97,7	48,9	99,7	103,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	164,0	127,9	28,2	181,6
Velat yhteensä	250,6	181,2	38,3	257,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	412,6	345,3	19,5	423,8

Konsernin oman pääoman muutokset 1-3/2009

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 1.1.2009	3,1	0,0	87,3	-0,1	-0,1	74,1	164,3	2,3	166,6
Muuntoerot				0,0	0,0		0,0		
Muu muutos						-0,2	-0,2		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2		
Katsauskauden voitto						0,1	0,1		
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1		
Osingonjako						-4,3	-4,3		
Osakepalkkiojärjestelmä						0,0	0,0		
Omien osakkeiden hankinta						0,0	0,0		
Oma pääoma 31.3.2009	3,1	0,0	87,3	0,0	-0,1	69,7	159,9	2,0	162,0

Konsernin vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, %	IFRS 31.12.08
Aineet ja tarvikkeet	0,0	0,0	-79,9	0,0
Keskeneräiset työt	103,1	78,7	31,1	100,8
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	144,2	93,1	54,9	142,1
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	37,6	33,0	13,9	34,0
Ennakkomaksut	3,5	6,5	-46,6	3,7
Muu vaihto-omaisuus	14,2	5,6	152,9	14,2
Konserni yhteensä	302,6	217,0	39,5	294,8

Konsernin kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Liikevaihto	86,4	121,4	126,7	142,4	146,4
Liikevoitto	1,9	0,7	14,1	9,2	8,9
Rahoitustuotot ja -kulut , yht.	-1,5	-3,3	-2,9	-2,4	-0,6
Tulos ennen veroja	0,4	-2,6	11,2	6,8	8,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	453,9	455,3	455,2	521,1	451,3
Tulos/osake, eur	0,00	-0,06	0,21	0,12	0,16
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,42	4,54	4,61	4,40	4,38
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	3,00	3,47	4,19	5,28	5,55
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	40,9	41,3	45,9	44,9	52,1
Korollinen nettovelka ¹⁾	170,6	169,4	127,9	122,4	76,1
Velkaantumisaste, % ¹⁾	105,3	101,7	75,2	74,8	46,3

1) kauden lopussa

Liikevaihdon ja liikevoiton kehitys

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	54,8	77,9	74,3	92,2	104,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	25,8	33,3	31,4	37,1	26,0
Kansainvälinen liiketoiminta	5,8	10,2	21,0	13,1	15,7
Muut toiminnot	2,2	3,0	2,7	2,8	2,9
Eliminoinnit	-2,2	-3,1	-2,7	-2,9	-2,9
Konserni yhteensä	86,4	121,4	126,7	142,4	146,4

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	5,9	6,0	3,7	9,9	8,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	0,0	-1,2	0,5	0,9	0,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,5	-2,7	10,8	-0,1	1,2
Muut toiminnot	-1,6	-1,4	-1,0	-1,6	-0,9
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	1,9	0,7	14,1	9,2	8,9

Liikevoitto (%)	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	10,8	7,8	4,9	10,8	7,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	0,0	-3,6	1,7	2,5	1,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-43,3	-26,5	51,5	-0,9	7,9
Konserni yhteensä	2,2	0,6	11,1	6,4	6,1

Tilaukannan, sijoitetun pääoman ja asuntotuotannon kehitys

Tilaukanta (milj. euroa)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08
Toimitilaliiketoiminta	252,8	265,7	228,8	291,1	235,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	169,6	154,0	186,3	186,8	182,4
Kansainvälinen liiketoiminta	31,5	35,6	40,2	43,2	33,7
Konserni yhteensä	453,9	455,3	455,2	521,1	451,3

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08
Toimitilaliiketoiminta	69,2	63,9	63,5	51,2	43,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	134,9	138,9	115,9	105,3	97,0
Kansainvälinen liiketoiminta	151,0	138,6	143,9	145,1	115,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-14,0	-2,0	-16,6	-5,4	4,0
Konserni yhteensä	341,1	339,4	306,6	296,2	259,8

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	1-3/09	10-12/08	7-9/08	4-6/08	1-3/08
Asuntoaloitukset	4	0	49	53	8
Myydyt asunnot	27	13	32	63	33
Valmistuneet	58	0	31	104	125
Valmiit myymättömät 1)	156	133	140	128	105
Rakenteilla 1)	211	265	251	247	298
- josta myymättömät 1)	180	226	232	227	260

1) kauden lopussa

Segmentit: Varat, velat ja sijoitettu pääoma

Varat (milj. eur)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.08
Toimitilaliiketoiminta	90,7	98,7	-7,9	-8,0	116,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	153,4	116,8	36,7	31,4	158,4
Kansainvälinen liiketoiminta	156,4	123,6	32,8	26,5	158,6
Muut toiminnot	171,3	162,3	9,0	5,6	185,1
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-159,2	-156,0	-3,3		-195,2
Konserni yhteensä	412,6	345,3	67,3	19,5	423,8

Velat (milj. eur)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.08
Toimitilaliiketoiminta	50,7	76,3	-25,6	-33,6	81,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	138,1	102,8	35,2	34,3	141,5
Kansainvälinen liiketoiminta	159,0	114,0	45,1	39,5	147,2
Muut toiminnot	64,1	44,6	19,4	43,6	65,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-161,2	-156,5	-4,7		-178,9
Konserni yhteensä	250,6	181,2	69,5	38,3	257,2

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.08
Toimitilaliiketoiminta	69,2	43,7	25,5	58,2	63,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	134,9	97,0	37,9	39,1	138,9
Kansainvälinen liiketoiminta	151,0	115,1	35,9	31,2	138,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-14,0	4,0	-18,0		-2,0
Konserni yhteensä	341,1	259,8	81,3	31,3	339,4

Segmentit: Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.3.09	IFRS 31.3.08	muutos, milj. eur	IFRS 31.12.08
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	144,2	93,1	51,1	142,1
Toimitilaliiketoiminta	25,0	17,0	8,0	24,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	42,1	30,5	11,6	41,6
Kansainvälinen liiketoiminta	77,0	45,5	31,5	76,0
Keskeneräiset työt	103,1	78,7	24,5	100,8
Toimitilaliiketoiminta	30,6	19,1	11,6	30,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	57,7	43,2	14,5	57,3
Kansainvälinen liiketoiminta	14,8	16,4	-1,7	13,6
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	37,6	33,0	4,6	34,0
Toimitilaliiketoiminta	0,0	0,0	0,0	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	34,2	23,9	10,3	30,6
Kansainvälinen liiketoiminta	3,3	9,2	-5,8	3,3
Muu vaihto-omaisuus	17,8	12,2	5,6	17,9
Toimitilaliiketoiminta	5,0	5,0	0,0	5,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,4	4,7	-0,3	4,6
Kansainvälinen liiketoiminta	9,4	3,4	5,9	9,3
Vaihto-omaisuus yhteensä	302,8	217,0	85,8	294,8
Toimitilaliiketoiminta	60,7	41,1	19,6	59,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	138,4	102,3	36,1	134,0
Kansainvälinen liiketoiminta	104,5	74,6	29,9	102,1

Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasisitoumukset

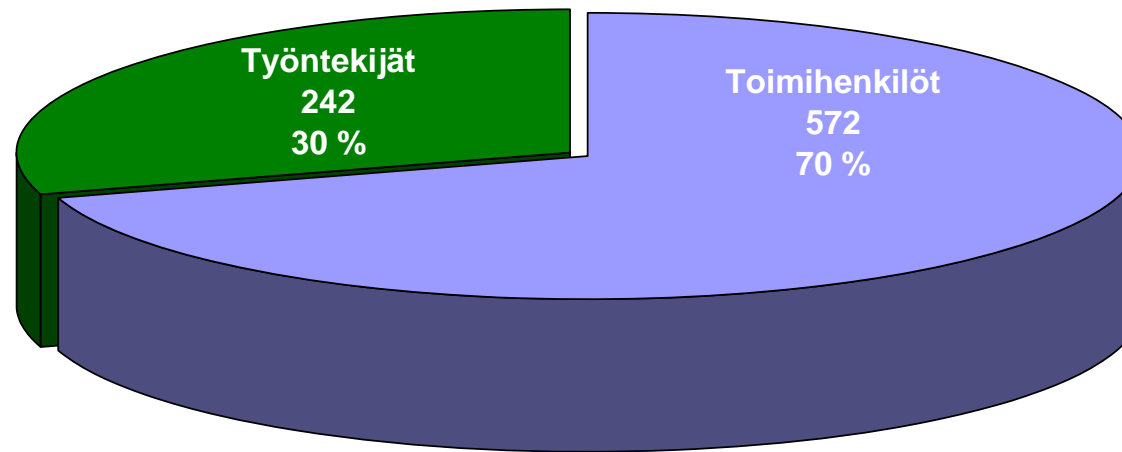
Tonttivaranto 31.3.2009	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasisitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	238 000	271 000	859 000	1 368 000
Sitoutunut pääoma ml. maksusitoumukset, milj. euroa	45	60	105	211
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	481 000	217 000	100 000	798 000

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

Henkilöstö

Henkilöstö segmenteittäin	31.3.2009	31.3.2008	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.3.2009, %
Toimitilaliiketoiminta	287	299	36,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	233	277	29,7
Kansainvälinen liiketoiminta	175	127	22,3
Muut toiminnot	89	92	11,4
Konserni yhteensä	784	795	100,0

Henkilöstö keskimäärin 31.3.2009



Omistajat 31.3.2009

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
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	1 116 193	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	387 681	1,1 %
Sundholm Göran	323 906	0,9 %
Alfred Berg Small Cap Finland	320 000	0,9 %
Stiftelsen För Åbo Akademi	300 000	0,8 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	225 000	0,6 %
Maa- Ja Vesitekniikan Tuki Ry.	205 000	0,6 %
Landskapet Ålands Pensionfond	199 637	0,5 %
Sachtleben Pigments Oy Eläkesäätiö	177 984	0,5 %
Srv Kalusto Oy	163 305	0,4 %
20 suurinta omistajaa yhteensä *)	28 336 909	77,1 %
Hallintarekisteröidyt	573 330	1,6 %
Muut osakkeenomistajat	7 858 229	21,4 %

*) sisältää SRV konsernin omistamat omat osakkeet

Tunnuslukujen laskukaavat

Velkaantumisaste, %	=	100 x $\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	100 x $\frac{\text{Voitto ennen veroja - verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	100 x $\frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 x $\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva kauden voitto}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä kauden aikana}}$
Osakeantioikaistu osakekohtainen omapääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva omapääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä kauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde	=	$\frac{\text{Viimeinen kaupantekokurssi kauden lopussa}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	100 x $\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	100 x $\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu kurssi kauden lopussa}}$
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 kauden aikana