

# SRV – Rakentavasti erilainen



Osavuosisikatsaus 1-6/2009

12.8.2009

Hannu Linnoinen  
Vt. toimitusjohtaja



# 1-6/2009 lyhyesti

• SRV:n liikevaihto	180,6 meur (288,8 Me 1-6/08)
• SRV:n liikevoitto	5,4 meur (18,1 Me)
• Tulos ennen veroja	2,9 meur (15,1 Me)
• Tilauskanta	458,4 meur (521,1 Me)
• EPS	0,03 eur (0,28 e)
• Omavaraisuusaste	40,4 %

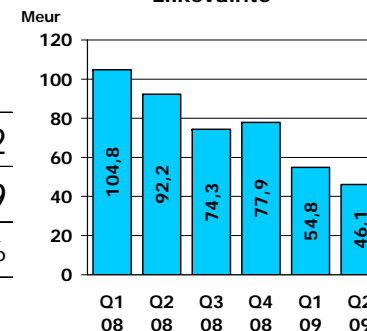


# Toimitilaliiketoiminta

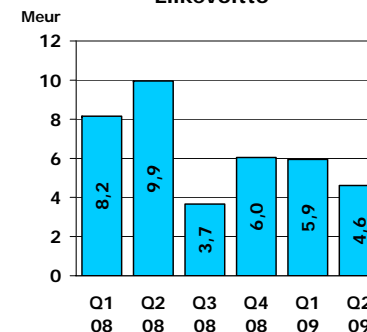


	1-6 2009	1-6 2008	Muutos 1-6 09 vs 1-6 08	1-12/ 2008	4-6 2009	4-6 2008
<b>Liikevaihto, meur</b>	<b>100,9</b>	197,0	<b>-96,0</b>	<b>349,1</b>	<b>46,1</b>	92,2
<b>Liikevoitto, meur</b>	<b>10,6</b>	18,1	<b>-7,6</b>	<b>27,8</b>	<b>4,6</b>	9,9
Liikevoitto%	10,5%	9,2%		8,0%	10,0%	10,8%
<b>Tilaukanta, meur</b>	<b>224,3</b>	291,1	<b>-66,8</b>	<b>265,7</b>		

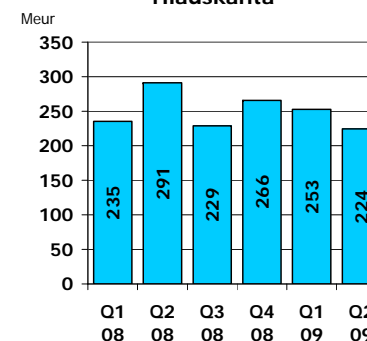
Toimitilaliiketoiminta  
Liikevaihto



Liikevoitto



Tilaukanta



- Liikevaihto laski 96 milj. euroa
  - Stockmannin laskutyöurakoiden volyyminä noin 35 milj. euroa ei kirjaudu liikevaihtoon
  - ei realisoituneita (12 milj. eur 1-6/2008)
- Tilaukanta laski, kilpailu säilyi kireänä
- SRV Mallista hyötyjä sekä asiakkaalle että SRV:lle kustannusten laskiessa
- Sijoittajien rahoituksen vaikeuduttua osa hankkeista edelleen lykkääntynyt
- Kaupan ja logistiikan rakentaminen jatkuu

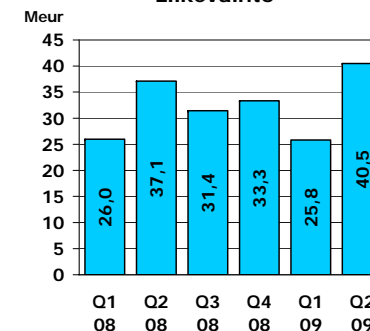
# Asunto- ja alueliiketoiminta



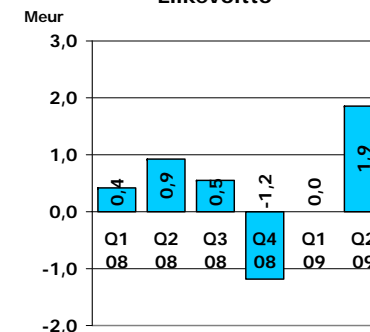
	1-6 2009	1-6 2008	Muutos 1-6 09 vs 1-6 08	1-12/ 2008	4-6 2009	4-6 2008
<b>Liikevaihto, meur</b>	<b>66,3</b>	63,1	<b>+3,2</b>	<b>127,9</b>	<b>40,5</b>	37,1
<b>Liikevoitto, meur</b>	<b>1,9</b>	1,3	<b>+0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>1,9</b>	0,9
Liikevoitto%	2,8%	2,1%		0,6%	4,6%	2,5%
<b>Tilaukanta, meur</b>	<b>203,3</b>	186,8	<b>+16,5</b>	<b>154,0</b>		
Myydyt asunnot, kpl omaperusteiset kohteet	<b>78</b>	96	<b>-18</b>	<b>141</b>	<b>51</b>	64
Myydyt asunnot, kpl neuvottelu-urakat	<b>206</b>	76	<b>+130</b>	<b>76</b>	<b>166</b>	0

- Asuntomyynnin elpyminen jatkui toisella vuosineljänneksellä
- Liikevaihto ja liikevoitto paranivat toisella vuosineljänneksellä
- Tilaukanta kasvoi
  - neuvottelu-urakointiin panostaminen tuloksellista, 5 uutta asuntohanketta (206 asuntoa) myytiin 63,4 milj. eur sopimuksin
- Korjausrakentamisessa mahdollisuuksia

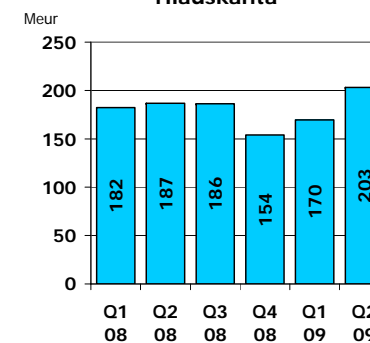
Asunto- ja alueliiketoiminta  
Liikevaihto



Liikevoitto



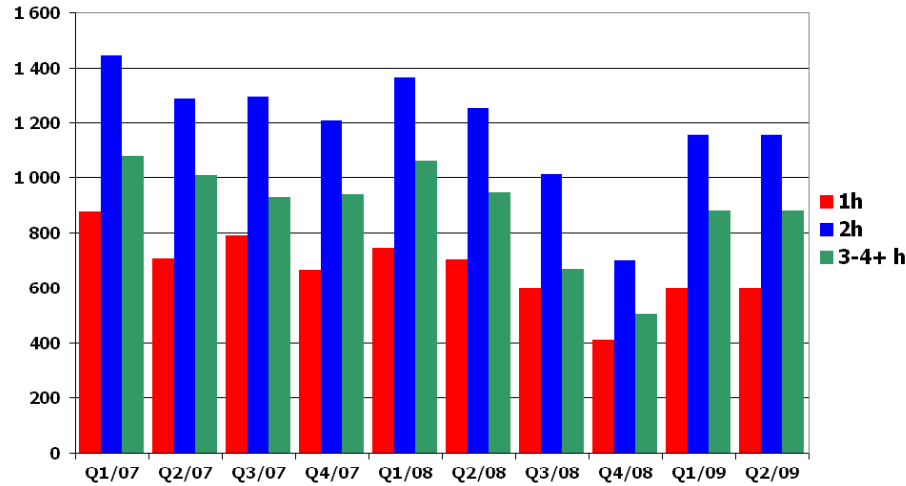
Tilaukanta



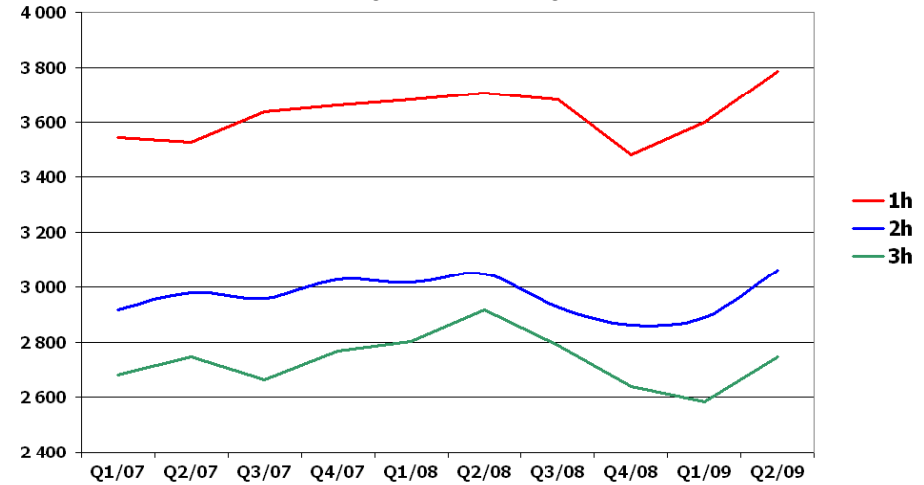
# Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat elpyivät



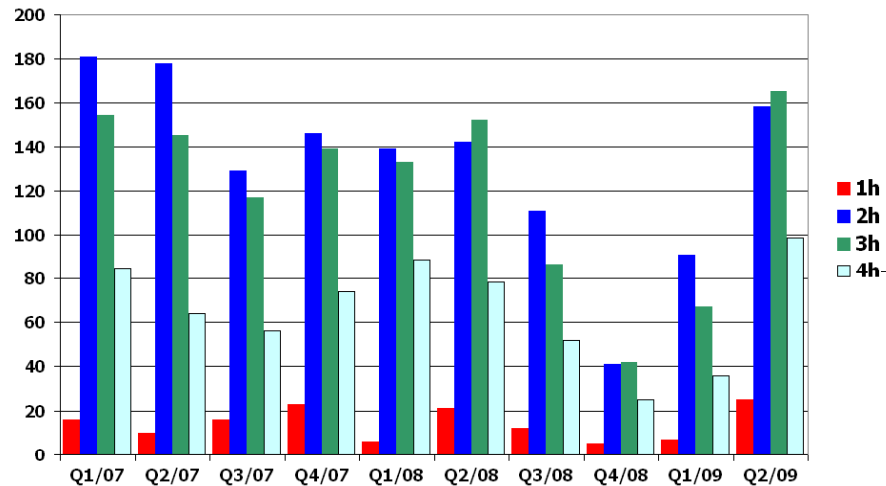
Pääkaupunkiseudun asuntomyynti, kpl (vanhat kohteet)



Pääkaupunkiseudun asuntomyynti, keskihinta eur/m2 (vanhat kohteet)



Pääkaupunkiseudun asuntomyynti, kpl (uudiskohteet)

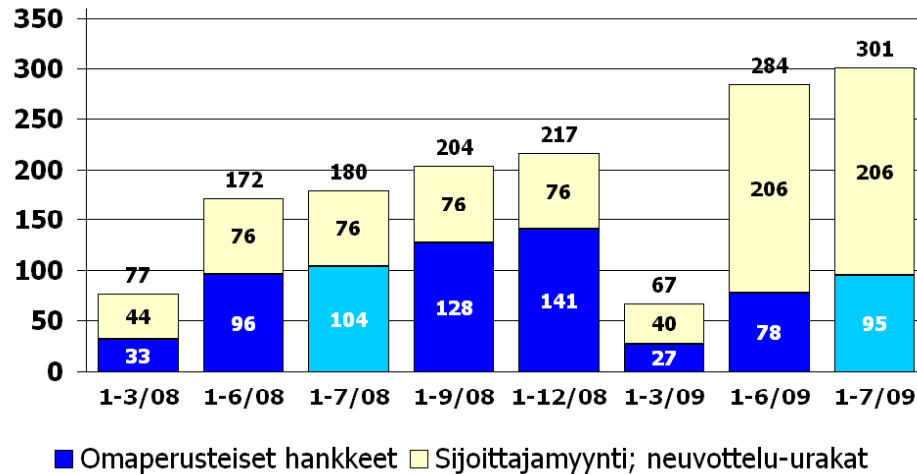


- Aloitusten määrä pieni
- Pienten asuntojen kysyntä on siirtynyt suurempiin asuntoihin
- Hinnat tasaantuneet

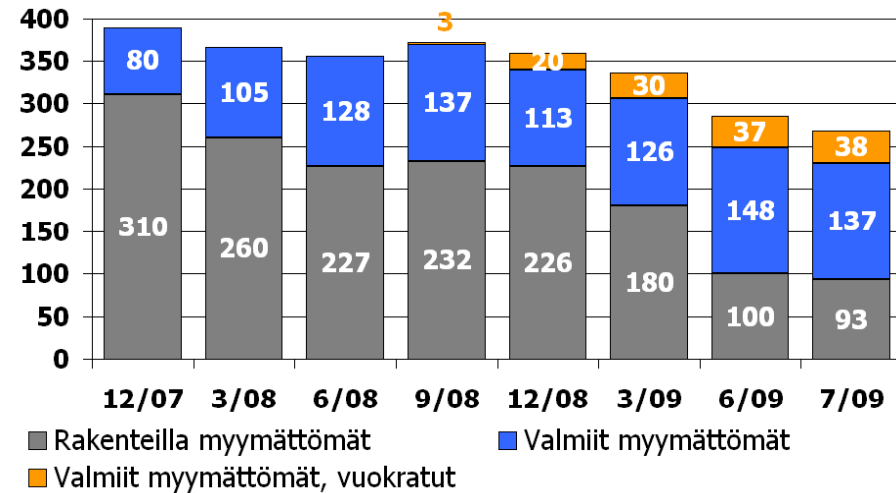
Lähde: Etuovi.com 20.7.2009, toteutuneet asuntokaupat, kerrostaloasunnot, Espoo, Helsinki, Vantaa

# Asunto- ja alueliiketoiminta

SRV:n asuntomyynti Suomessa ml. sijoittajamyynti



SRV:n myymätön asuntotuotanto Suomessa, asuntoa



	Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa	4-6/ 2009	1-3/ 2009	10-12/ 2008	7-9/ 2008	4-6/ 2008	1-3/ 2008
Asuntoaloitukset		0	4	0	49	53	8
Myydyt asunnot		51	27	13	32	63	33
Valmistuneet		93	58	0	31	104	125
Valmiit myymättömät <sup>1)</sup>		185	156	133	140	128	105
Rakenteilla <sup>1)</sup>		118	211	265	251	247	298
- joista myymättä <sup>1)</sup>		100	180	226	232	227	260

<sup>1)</sup> kauden lopussa

Neuvottelu-urakka on tilaajan ja urakoitsijan yhteistyössä toteuttama hanke ilman urakkatarjouskilpailua



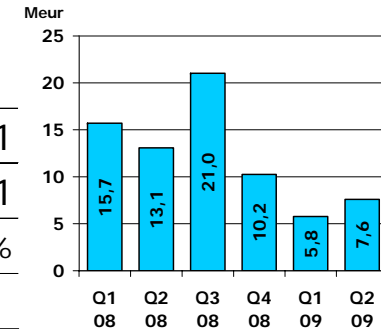
# Kansainvälinen liiketoiminta



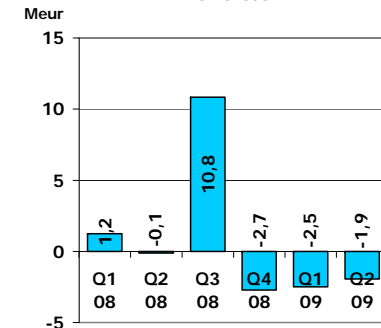
	1-6 2009	1-6 2008	Muutos 1-6 09 vs 1-6 08	1-12/ 2008	4-6 2009	4-6 2008
<b>Liikevaihto, meur</b>	<b>13,3</b>	28,8	<b>-15,5</b>	<b>60,1</b>	<b>7,6</b>	13,1
<b>Liikevoitto, meur</b>	<b>-4,4</b>	1,1	<b>-5,6</b>	<b>9,2</b>	<b>-1,9</b>	-0,1
Liikevoitto%	-33,2%	3,9%		15,4%	-25,6%	-0,9%
<b>Tilaukanta, meur</b>	<b>30,7</b>	43,2	<b>-12,4</b>	<b>35,6</b>		

- Käynnissä olevien hankkeiden määrä pienentynyt
- Venäjän omien hankkeiden kehittämistä jatkettu
- Baltian liiketoimintavolyymi vähäinen - kiinteitä kustannuksia sopeutettu
- Kansainvälinen rahoitus- ja talouskriisi viivästyttänyt käynnissä olevia omia kehityshankkeita
- Venäjän markkina on hyvin kiinnostava
  - rakentamisen tarve ennallaan
  - rahastoyhteistyö luo uusia mahdollisuuksia

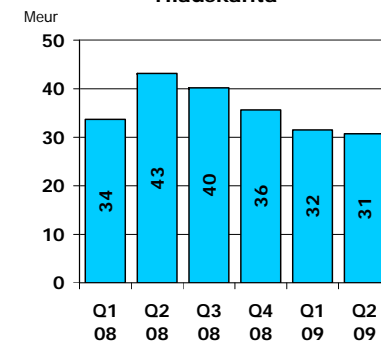
Kansainvälinen liiketoiminta  
Liikevaihto



Liikevoitto



Tilaukanta



# Venäjän kiinteistörahastohanke



- SRV:n, VTB Capitalin (Venäjän toiseksi suurimman pankin VTB:n sijoitusyhtiö) ja Deutsche Bankin yhteishanke. Sopimus allekirjoitettiin 4.6.2009
- Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotellikohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa. Rahasto voi sijoittaa myös operoinnissa oleviin valmiisiin sijoituskohteisiin
- SRV:n osuus ensimmäisen vaiheen sijoitussitoumuksista on 20 milj. euroa. Muut sijoittajat VTB Capital, Deutsche Bank ja eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen sekä Etera
- Rahaston lopullinen kokotavoite vähintään 300 milj. euroa, joka vastaa jopa 1 miljardin euron sijoitusvolyymia
- VTB Capital ja Deutsche Bank toimivat yhdessä rahaston varainhoitajina
- SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana ja arvioi saavansa rahaston kautta projektinjohtourakoita vähintään 200 milj. euron arvosta. Investointikohteiden haku menossa, ei hankkeita nykytilauskannassa



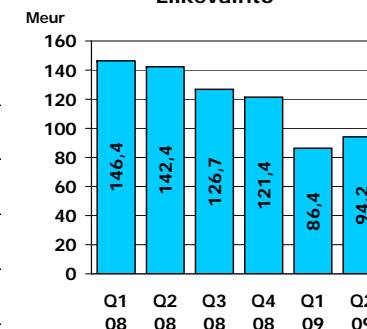
# SRV konserni



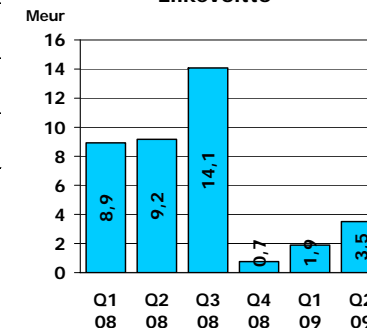
	1-6 2009	1-6 2008	Muutos 1-6 09 vs 1-6 08	1-12/ 2008	4-6 2009	4-6 2008
<b>Liikevaihto, meur</b>	<b>180,6</b>	288,8	<b>-108,2</b>	<b>537,0</b>	<b>94,2</b>	142,4
<b>Liikevoitto, meur</b>	<b>5,4</b>	18,1	<b>-12,7</b>	<b>32,9</b>	<b>3,5</b>	9,2
Liikevoitto%	3,0%	6,3%		6,1%	3,7%	6,4%
Rahoitustuotot - ja kulut, meur	-2,5	-3,0	+0,6	-9,2	-1,0	-2,4
<b>Tulos ennen veroja, meur</b>	<b>2,9</b>	15,1	<b>-12,1</b>	<b>23,7</b>	<b>2,5</b>	6,8
<b>Tilaukanta, meur</b>	<b>458,4</b>	521,1	<b>-62,7</b>	<b>455,3</b>		
<b>Tulos/osake, eur</b>	<b>0,03</b>	0,28	<b>-0,25</b>	<b>0,43</b>	<b>0,03</b>	0,12
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>40,4</b>	44,9		<b>41,3</b>		

- Liikevaihto ja liikevoitto paranivat toisella neljänneksellä alkuvuoteen verrattuna
  - osa rakentamisen volyymistä on laskutyötä eikä näy liikevaihtona
- Tilaukannan volyymi ennallaan - myyty osuus kasvoi
  - urakkakilpailu säilynyt kireänä
- Kiinteiden kustannusten säästöohjelman tavoite 6 meur vuonna 2009

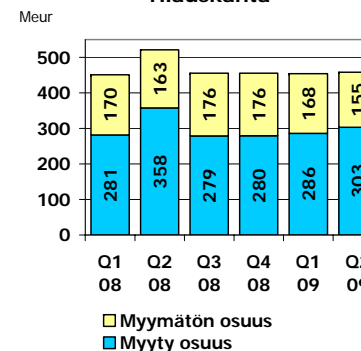
SRV konserni  
Liikevaihto



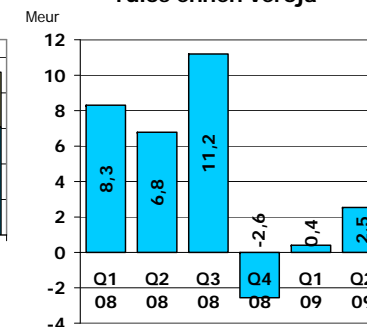
Liikevoitto



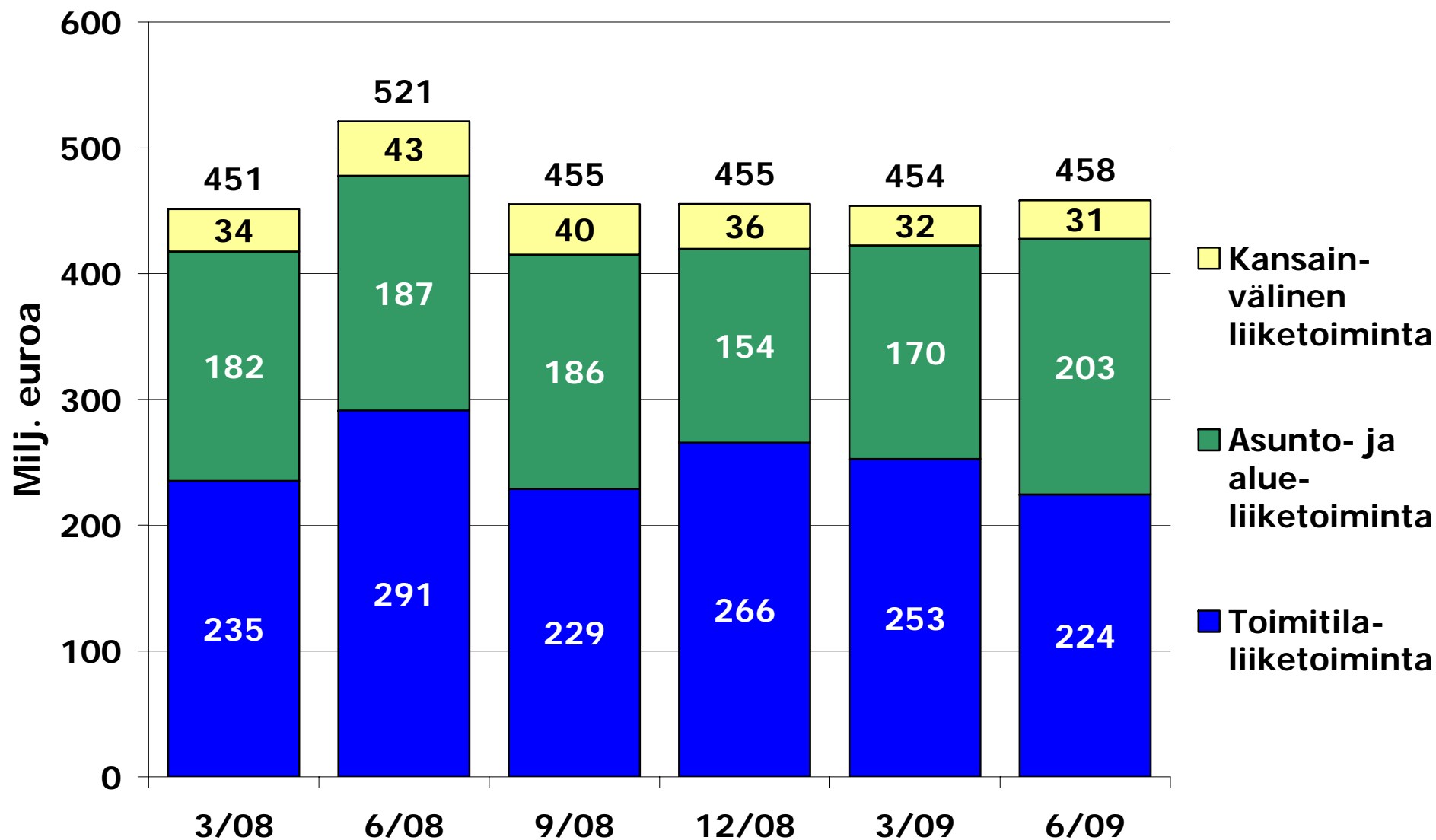
Tilaukanta



Tulos ennen veroja



# Tilaukanta



# Kilpailukyvyn perusta

Hankekehitys



Projektijohtototeutus



SRV Malli



# Monipuolinen liiketoimintaportfolio

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



# SRV:n hankkeita piirustuspöydällä



## Logistiikka



Kerca, Kerava



Eurograd, Pietari



Oulun satama

## Toimisto- ja liiketilat



Karisto, Lahti



Kuninkaanportti, Porvoo



Kauppakeskus, Vaasa



Septem City, Pietari



Mytisch, Moskova



WTC Airport, Hki-Vantaa

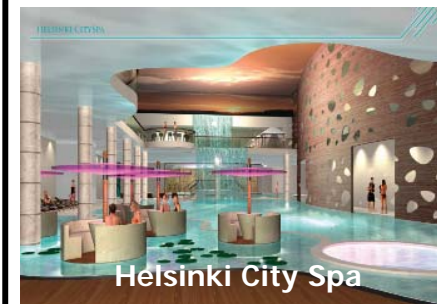
## Muut



Heureka, Vantaa



Keilaniemi Towers, Espoo



Helsinki City Spa

# Näkymät ennallaan

- 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 1-6/2009

## Taulukot




# Konsernin avainluvut

<u>Konsernin avainluvut</u> (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-6/ 2009	1-6/ 2008	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2009	4-6/ 2008	1-12/ 2008
Liikevaihto	<b>180,6</b>	288,8	-108,2	-37,5	94,2	142,4	<b>537,0</b>
Liikevoitto	<b>5,4</b>	18,1	-12,7	-70,2	3,5	9,2	<b>32,9</b>
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	<b>-2,5</b>	-3,0	0,6		-1,0	-2,4	<b>-9,2</b>
Tulos ennen veroja	<b>2,9</b>	15,1	-12,1	80,5	2,5	6,8	<b>23,7</b>
Tulouttamaton tilauskanta	<b>458,4</b>	521,1	-62,7	-12,0			<b>455,3</b>
Liikevoitto, %	<b>3,0</b>	6,3			3,7	6,4	<b>6,1</b>
Katsauskauden voitto, %	<b>0,7</b>	3,6			1,3	3,2	<b>2,8</b>
Omavaraisuusaste, %	<b>40,4</b>	44,9					<b>41,3</b>
Korollinen nettovelka	<b>185,8</b>	122,4					<b>169,4</b>
Velkaantumisaste, %	<b>115,6</b>	74,8					<b>101,7</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	<b>3,8</b>	16,9					<b>12,9</b>
Oman pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	<b>1,5</b>	13,0					<b>9,4</b>
Tulos per osake, eur	<b>0,03</b>	0,28			0,03	0,12	<b>0,43</b>
Omapääoma per osake, eur	<b>4,45</b>	4,40					<b>4,54</b>
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	<b>36,2</b>	36,7		-1,4			<b>36,5</b>

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna



# Konsernin keskeiset tunnusluvut (1)

		<b>IFRS 1-6/ 2009</b>	<b>IFRS 1-6/ 2008</b>	<b>IFRS 4-6/ 2009</b>	<b>IFRS 4-6/ 2008</b>	<b>IFRS 1-12/ 2008</b>
Liikevaihto	milj. euroa	180,6	288,8	94,2	142,4	537,0
Liikevoitto	milj. euroa	5,4	18,1	3,5	9,2	32,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	3,0	6,3	3,7	6,4	6,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	2,9	15,1	2,5	6,8	23,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,6	5,2	2,7	4,8	4,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	1,2	10,1	1,0	4,4	15,7
Oman pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	1,5	13,0			9,4
Sijoitetun pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	3,8	16,9			12,9
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	353,2	296,2			339,4
Omavaraisuusaste	%	40,4	44,9			41,3
Korollinen nettovelka	milj. euroa	185,8	122,4			169,4
Velkaantumisaste	%	115,6	74,8			101,7
Tilaukanta	milj. euroa	458,4	521,1			455,3
Henkilöstö keskimäärin		796	836			871
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	2,3	21,6	2,2	20,9	16,8
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,3	7,5	2,3	14,7	3,1

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

## Konsernin keskeiset tunnusluvut (2)

		<b>IFRS 1-6/ 2009</b>	IFRS 1-6/ 2008	IFRS 4-6/ 2009	IFRS 4-6/ 2008	<b>IFRS 1-12/ 2008</b>
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	0,03	0,28	0,03	0,12	0,43
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,45	4,40	-	-	4,54
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko	euroa	-	-	-	-	0,12
Osinko tuloksesta	%	-	-	-	-	27,9
Efektiivinen osinkotuotto	%	-	-	-	-	3,5
Hinta/voitto -suhde		-	-	-	-	8,1
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,18	5,28	-	-	3,47
Keskikurssi	euroa	3,52	5,61	-	-	5,05
Alin kurssi	euroa	2,75	4,67	-	-	2,82
Ylin kurssi	euroa	4,79	6,60	-	-	6,60
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	150,4	193,1	-	-	125,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	6 004	9 328	-	-	13 543
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	16,6	25,4	-	-	37,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	36 169	36 672	36 137	36 626	36 526
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 981	36 575	35 981	36 575	36 210

# Konsernin tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %	IFRS	IFRS	IFRS
	1-6/ 2009	1-6/ 2008			4-6/ 2009	4-6/ 2008	1-12/ 2008
<b>Liikevaihto</b>	<b>180,6</b>	<b>288,8</b>	<b>-108,2</b>	-37,5	<b>94,2</b>	<b>142,4</b>	<b>537,0</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1,1	0,6	0,5	90,3	0,7	0,2	1,4
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	10,3	13,7	-3,5	-25,2	2,7	12,3	53,5
Aineiden ja palveluiden käyttö	-156,4	-252,5	96,2	-38,1	-79,1	-128,6	-495,3
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-23,2	-23,8	0,5	-2,3	-11,7	-12,5	-46,3
Poistot ja arvonalentumiset	-1,8	-1,4	-0,4	31,6	-0,9	-0,8	-3,2
Liiketoiminnan muut kulut	-5,2	-7,3	2,1	-29,3	-2,3	-3,9	-14,1
<b>Liikevoitto</b>	<b>5,4</b>	<b>18,1</b>	<b>-12,7</b>	-70,2	<b>3,5</b>	<b>9,2</b>	<b>32,9</b>
Rahoitustuotot	1,3	2,9	-1,6	-56,6	0,6	1,7	4,2
Rahoituskulut	-3,7	-5,9	2,2	-37,2	-1,6	-4,1	-13,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2,5	-3,0			-1,0	-2,4	-9,2
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>2,9</b>	<b>15,1</b>	<b>-12,1</b>	-80,5	<b>2,5</b>	<b>6,8</b>	<b>23,7</b>
Tuloverot	-1,7	-4,6	2,9	-63,0	-1,3	-2,2	-8,5
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>1,2</b>	<b>10,4</b>	<b>-9,2</b>	-88,3	<b>1,2</b>	<b>4,5</b>	15,3
<b>Jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille	1,2	10,1			1,0	4,4	15,7
Vähemmistölle	0,1	0,3			0,2	0,2	-0,4
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	0,03	0,28		-89,3	0,03	0,12	0,43

# Konsernin laaja tuloslaskelma



Laaja tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-6/ 2009	IFRS 1-6/ 2008	IFRS 4-6/ 2009	IFRS 4-6/ 2008	IFRS 1-12/ 2008
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>1,2</b>	<b>10,4</b>	<b>1,2</b>	<b>4,5</b>	<b>15,3</b>
<b>Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:</b>					
Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot	0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Suojausinstrumenteista johtuvien voittojen ja tappioiden tehokas osuus rahavirran suojauksessa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Laskennallinen vero omaan pääomaan kirjatuista eristä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>1,2</b>	<b>10,4</b>	<b>1,2</b>	<b>4,5</b>	<b>15,1</b>
<b>Jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	1,2	10,1	1,2	4,5	15,6
Vähemmistölle	0,1	0,3	0,0	0,0	-0,4

# Konsernin tase: Varat

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 30.6.09	IFRS 30.6.08	muutos, %	IFRS 31.12.08
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	17,5	26,1	-33,2	19,0
Liikearvot	1,7	1,8	-1,2	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,5	0,7	-27,8	0,5
Muut rahoitusvarat	4,3	3,7	18,1	4,3
Saamiset	7,4	5,0	49,4	6,6
Laskennalliset verosaamiset	1,9	1,3	44,5	1,7
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>33,3</b>	<b>38,5</b>	-13,5	<b>33,8</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus	300,9	249,9	20,4	294,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	71,6	89,0	-19,5	86,7
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,6	6,5	-14,2	5,1
Rahavarat	6,7	10,1	-33,5	3,4
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>384,9</b>	<b>355,5</b>	8,3	<b>390,0</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>418,1</b>	<b>393,9</b>	6,1	<b>423,8</b>

# Konsernin tase: Oma pääoma ja velat

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 30.6.09	IFRS 30.6.08	muutos, %	IFRS 31.12.08
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87,3	87,3	0,0	87,3
Muuntoerot	-0,1	-0,1	2,0	-0,1
Arvonmuutosrahasto	-0,1	0,0		-0,1
Kertyneet voittovarat	70,0	70,4	-0,6	74,1
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>	<b>160,3</b>	<b>160,8</b>	<b>-0,3</b>	<b>164,3</b>
<b>Vähemmistön osuus</b>	<b>0,4</b>	<b>2,9</b>	<b>-84,8</b>	<b>2,3</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>160,7</b>	<b>163,7</b>	<b>-1,8</b>	<b>166,6</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Laskennalliset verovelat	0,2	0,4	-51,3	0,3
Varaukset	4,9	6,0	-19,4	5,6
Korolliset velat	83,0	50,8	63,3	69,7
Muut velat				
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>88,1</b>	<b>57,3</b>	<b>53,8</b>	<b>75,6</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Ostovelat ja muut velat	53,7	83,0	-35,2	66,8
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	2,4	4,3	-43,7	8,0
Varaukset	3,7	4,1	-8,9	3,8
Korolliset velat	109,5	81,7	34,0	103,1
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>169,3</b>	<b>173,0</b>	<b>-2,1</b>	<b>181,6</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>257,4</b>	<b>230,3</b>	<b>11,8</b>	<b>257,2</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>418,1</b>	<b>393,9</b>	<b>6,1</b>	<b>423,8</b>

# Konsernin oman pääoman muutokset 1-6/2009

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- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
<b>Oma pääoma 1.1.2009</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>87,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>74,1</b>	<b>164,3</b>	<b>2,3</b>	<b>166,6</b>
Muuntoerot				0,0	0,0		0,0		
Muu muutos						-0,2	-0,2		
<b>Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>		
Katsauskauden voitto						1,2	1,2		
<b>Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>		
Osingonjako						-4,3	-4,3		
Osakepalkkiojärjestelmä						0,0	0,0		
Omien osakkeiden hankinta						-0,7	-0,7		
<b>Oma pääoma 30.6.2009</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>87,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>70,0</b>	<b>160,3</b>	<b>0,4</b>	<b>160,7</b>

# Konsernin vaihto-omaisuus



<b>Vaihto-omaisuus</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>30.6.09</b>	<b>IFRS</b> 30.6.08	<b>muutos,</b> <b>%</b>	<b>IFRS</b> <b>31.12.08</b>
Aineet ja tarvikkeet	<b>0,0</b>	0,1	-84,6	<b>0,0</b>
Keskeneräiset työt	<b>91,6</b>	73,8	24,1	<b>100,8</b>
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	<b>149,2</b>	118,7	25,7	<b>142,1</b>
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	<b>41,8</b>	37,7	10,8	<b>34,0</b>
Ennakkomaksut	<b>4,0</b>	6,2	-35,4	<b>3,7</b>
Muu vaihto-omaisuus	<b>14,3</b>	13,4	7,2	<b>14,2</b>
Konserni yhteensä	<b>300,9</b>	249,9	20,4	<b>294,8</b>



# Konsernin kehitys neljännesvuosittain



SRV konserni (milj. eur)	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Liikevaihto	94,2	86,4	121,4	126,7	142,4	146,4
Liikevoitto	3,5	1,9	0,7	14,1	9,2	8,9
Rahoitustuotot ja -kulut , yht.	-1,0	-1,5	-3,3	-2,9	-2,4	-0,6
Voitto ennen veroja	2,5	0,4	-2,6	11,2	6,8	8,3
Tulouttamaton tilauskanta <sup>1)</sup>	458,4	453,9	455,3	455,2	521,1	451,3
Tulos/osake, eur	0,03	0,00	-0,06	0,21	0,12	0,16
Oma pääoma/osake, eur <sup>1)</sup>	4,45	4,42	4,54	4,61	4,40	4,38
Osakkeen päätöskurssi, eur <sup>1)</sup>	4,18	3,00	3,47	4,19	5,28	5,55
Omavaraisuusaste, % <sup>1)</sup>	40,4	40,9	41,3	45,9	44,9	52,1
Korollinen nettovelka <sup>1)</sup>	185,8	170,6	169,4	127,9	122,4	76,1
Velkaantumisaste, % <sup>1)</sup>	115,6	105,3	101,7	75,2	74,8	46,3

# Liikevaihdon ja liikevoiton kehitys

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	46,1	54,8	77,9	74,3	92,2	104,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	40,5	25,8	33,3	31,4	37,1	26,0
Kansainvälinen liiketoiminta	7,6	5,8	10,2	21,0	13,1	15,7
Muut toiminnot	2,1	2,2	3,0	2,7	2,8	2,9
Eliminoinnit	-2,1	-2,2	-3,1	-2,7	-2,9	-2,9
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>94,2</b>	<b>86,4</b>	<b>121,4</b>	<b>126,7</b>	<b>142,4</b>	<b>146,4</b>

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

Liikevoitto (%)	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	10,0	10,8	7,8	4,9	10,8	7,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,6	0,0	-3,6	1,7	2,5	1,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-25,6	-43,3	-26,5	51,5	-0,9	7,9
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>3,7</b>	<b>2,2</b>	<b>0,6</b>	<b>11,1</b>	<b>6,4</b>	<b>6,1</b>

# Tilaukannan, sijoitetun pääoman ja asuntotuotannon kehitys

<b>Tilaukanta</b> (milj. euroa)	IFRS 30.6.09	IFRS 31.3.09	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08
Toimitilaliiketoiminta	224,3	252,8	265,7	228,8	291,1	235,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	203,3	169,6	154,0	186,3	186,8	182,4
Kansainvälinen liiketoiminta	30,7	31,5	35,6	40,2	43,2	33,7
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>458,4</b>	<b>453,9</b>	<b>455,3</b>	<b>455,2</b>	<b>521,1</b>	<b>451,3</b>
- josta myyty osuus	303	286	280	279	358	281
- josta myymätön osuus	155	168	176	176	163	170

<b>Sijoitettu pääoma</b> (milj. euroa)	IFRS 30.6.09	IFRS 31.3.09	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08
Toimitilaliiketoiminta	<b>77,0</b>	69,2	63,9	63,5	51,2	43,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>135,9</b>	134,9	138,9	115,9	105,3	97,0
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>152,6</b>	151,0	138,6	143,9	145,1	115,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	<b>-12,2</b>	-14,0	-2,0	-16,6	-5,4	4,0
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>353,2</b>	<b>341,1</b>	<b>339,4</b>	<b>306,6</b>	<b>296,2</b>	<b>259,8</b>

<b>Asuntotuotanto</b> <b>Suomessa (kpl)</b>	4-6/09	1-3/09	10-12/08	7-9/08	4-6/08	1-3/08
Asuntoaloitukset	<b>0</b>	4	0	49	53	8
Myydyt asunnot	<b>51</b>	27	13	32	63	33
Valmistuneet	<b>93</b>	58	0	31	104	125
Valmiit myymättömät <sup>1)</sup>	<b>185</b>	156	133	140	128	105
Rakenteilla <sup>1)</sup>	<b>118</b>	211	265	251	247	298
- josta myymättömät <sup>1)</sup>	<b>100</b>	180	226	232	227	260

1) kauden lopussa

# Segmentit: Varat, velat ja sijoitettu pääoma

<b>Varat</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>30.6.09</b>	IFRS 30.6.08	muutos, milj. eur	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>31.12.08</b>
Toimitilaliiketoiminta	<b>90,2</b>	111,7	-21,6	-19,3	<b>116,9</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>160,2</b>	127,3	32,8	25,8	<b>158,4</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>157,7</b>	157,8	-0,1	-0,1	<b>158,6</b>
Muut toiminnot	<b>194,1</b>	187,8	6,3	3,3	<b>185,1</b>
Eliminoinnit ja muut oikaisut	<b>-184,0</b>	-190,7	6,7		<b>-195,2</b>
Konserni yhteensä	<b>418,1</b>	393,9	24,2	6,1	<b>423,8</b>

<b>Velat</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>30.6.09</b>	IFRS 30.6.08	muutos, milj. eur	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>31.12.08</b>
Toimitilaliiketoiminta	<b>46,6</b>	82,0	-35,3	-43,1	<b>81,7</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>143,9</b>	113,8	30,0	26,4	<b>141,5</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>163,3</b>	149,9	13,4	8,9	<b>147,2</b>
Muut toiminnot	<b>90,6</b>	76,7	13,9	18,2	<b>65,7</b>
Eliminoinnit ja muut oikaisut	<b>-187,0</b>	-192,1	5,1		<b>-178,9</b>
Konserni yhteensä	<b>257,4</b>	230,3	27,1	11,8	<b>257,2</b>

<b>Sijoitettu pääoma</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>30.6.09</b>	IFRS 30.6.08	muutos, milj. eur	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>31.12.08</b>
Toimitilaliiketoiminta	<b>77,0</b>	51,2	25,8	50,5	<b>63,9</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>135,9</b>	105,3	30,6	29,0	<b>138,9</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>152,6</b>	145,1	7,5	5,2	<b>138,6</b>
Muut toiminnot ja eliminoinnit	<b>-12,2</b>	<b>-5,4</b>	-6,9		<b>-2,0</b>
Konserni yhteensä	<b>353,2</b>	296,2	57,0	19,3	<b>339,4</b>

# Segmentit: Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 30.6.09	IFRS 30.6.08	muutos, milj. eur	IFRS 31.12.08
<b>Maa-alueet ja tonttiyhtiöt</b>	<b>149,2</b>	<b>118,7</b>	<b>30,5</b>	<b>142,1</b>
Toimitilaliiketoiminta	25,0	22,6	2,5	24,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	45,5	36,0	9,5	41,6
Kansainvälinen liiketoiminta	78,4	60,1	18,3	76,0
<b>Keskeneräiset työt</b>	<b>91,6</b>	<b>73,8</b>	<b>17,6</b>	<b>100,8</b>
Toimitilaliiketoiminta	32,9	20,1	12,8	30,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	43,0	38,8	4,1	57,3
Kansainvälinen liiketoiminta	15,7	14,9	0,7	13,6
<b>Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet</b>	<b>41,8</b>	<b>37,7</b>	<b>4,1</b>	<b>34,0</b>
Toimitilaliiketoiminta	0,0	0,0	0,0	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	39,1	28,8	10,3	30,6
Kansainvälinen liiketoiminta	2,6	8,9	-6,3	3,3
<b>Muu vaihto-omaisuus</b>	<b>18,6</b>	<b>19,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>17,9</b>
Toimitilaliiketoiminta	5,1	5,2	-0,1	5,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	5,1	6,1	-1,1	4,6
Kansainvälinen liiketoiminta	9,5	9,4	0,1	9,3
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>300,9</b>	<b>249,9</b>	<b>51,0</b>	<b>294,8</b>
Toimitilaliiketoiminta	63,0	47,9	15,1	59,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	132,6	109,7	22,9	134,0
Kansainvälinen liiketoiminta	106,0	93,2	12,8	102,1

# Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritukset



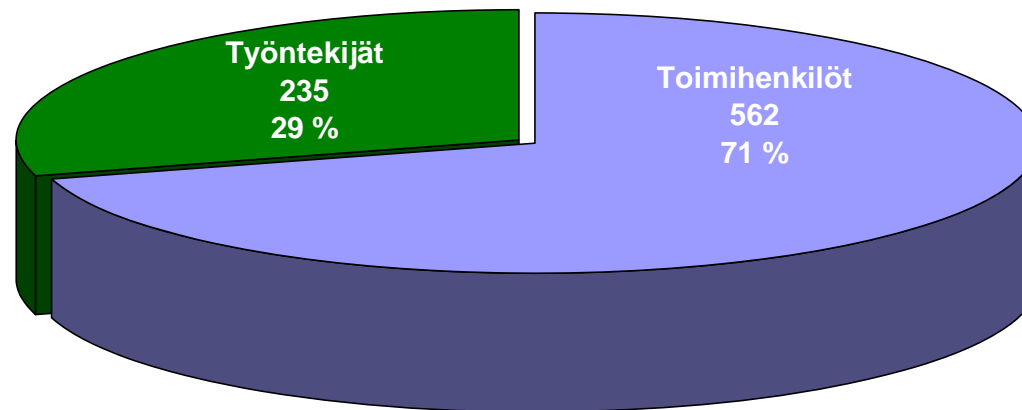
Tonttivaranto 30.6.2009	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
<b>Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritukset</b>				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	238 000	279 000	859 000	1 376 000
Sitoutunut pääoma ml. maksusuoritukset, milj. euroa	45	70	106	222
<b>Kehityssuoritukset</b>				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	481 000	225 000	100 000	806 000

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

# Henkilöstö

Henkilöstö segmenteittäin	30.6.2009	30.6.2008	Osuus konsernin henkilöstöstä 30.6.2009, %
Toimitilaliiketoiminta	291	351	37,1
Asunto- ja alueliiketoiminta	240	325	30,6
Kansainvälinen liiketoiminta	169	187	21,6
Muut toiminnot	84	98	10,7
Konserni yhteensä	784	961	100,0

Henkilöstö keskimäärin 1-6/2009



# Omistajat 30.6.2009

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 %
Valtion Eläkerahasto	700 000	1,9 %
Linnoinen Hannu	615 566	1,7 %
Alfred Berg Finland Sijoitusrahasto	572 507	1,6 %
Srv Yhtiöt Oyj	552 964	1,5 %
Fondita Nordic Micro Cap	512 000	1,4 %
Veritas Eläkevakuutusosakeyhtiö	437 000	1,2 %
Nieminen Timo	418 266	1,1 %
Sundholm Göran	323 906	0,9 %
Stiftelsen För Åbo Akademi	300 000	0,8 %
Alfred Berg Small Cap Finland	245 543	0,7 %
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	245 000	0,7 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	225 000	0,6 %
Srv Kalusto Oy	215 562	0,6 %
Maa- Ja Vesitekniikan Tuki Ry.	205 000	0,6 %
Sijoitusrahasto Carnegie Osake	200 000	0,5 %
Alfred Berg Optimal Sijoitusrahasto	174 518	0,5 %
<b>20 suurinta omistajaa yhteensä *)</b>	<b>28 012 444</b>	<b>76,2 %</b>
Hallintarekisteröidyt	754 991	2,1 %
Muut osakkeenomistajat	8 001 033	21,8 %

\*) sisältää SRV konsernin omistamat omat osakkeet



# Tunnuslukujen laskukaavat

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