

SRV – Rakentavasti erilainen



Osavuosisikatsaus 1-9/2009

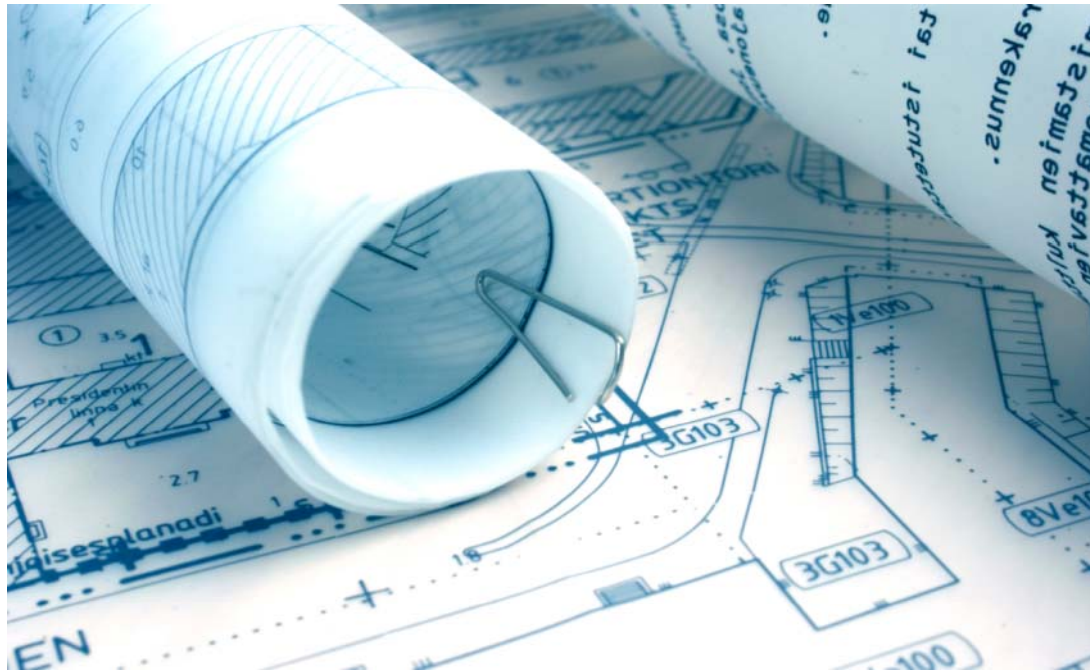
11.11.2009

Hannu Linnoinen
Vt. toimitusjohtaja



1-9/2009 lyhyesti

• SRV:n liikevaihto	264,9 meur (415,5 Me 1-9/08)
• SRV:n liikevoitto	7,2 meur (32,2 Me)
• Tulos ennen veroja	3,5 meur (26,3 Me)
• Tilauskanta	464,8 meur (455,2 Me)
• Uudet sopimukset	275,8 meur (283,7 Me)
• EPS	0,04 eur (0,49 e)
• Omavaraisuusaste	41,0 %



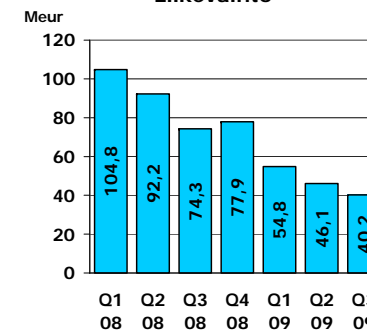
Toimitilaliiketoiminta



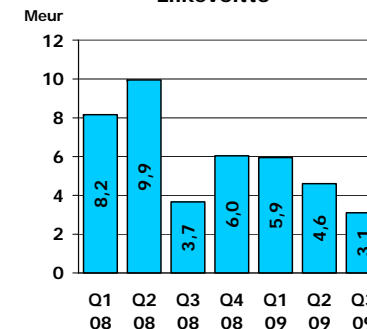
	1-9 2009	1-9 2008	Muutos 1-9 09 vs 1-9 08	1-12/ 2008	7-9 2009	7-9 2008
Liikevaihto, meur	141,1	271,2	-130,1	349,1	40,2	74,3
Liikevoitto, meur	13,7	21,8	-8,1	27,8	3,1	3,7
Liikevoitto%	9,7%	8,0%		8,0%	7,7%	4,9%
Tilaukanta, meur	252,0	228,8	+23,2	265,7		

- Liikevaihto laski 130 milj. euroa, -48 %
 - Stockmannin laskutyöurakoiden volyyminä noin 38 milj. euroa ei kirjaudu liikevaihtoon
 - ei realisoituneita (12,7 milj. eur 1-9/2008)
- Tilaukanta kasvoi
- SRV Mallista hyötyjä sekä asiakkaalle että SRV:lle kustannusten laskiessa
- Sijoittajien rahoituksen vaikeuduttua osa hankkeista edelleen lykkääntynyt
- Kaupan ja logistiikan rakentaminen jatkuu

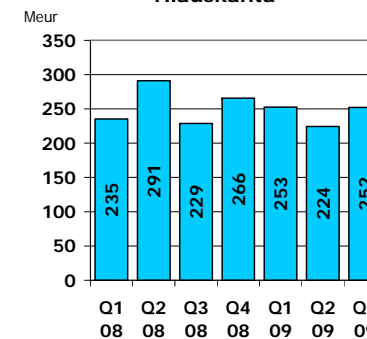
Toimitilaliiketoiminta
Liikevaihto



Liikevoitto



Tilaukanta



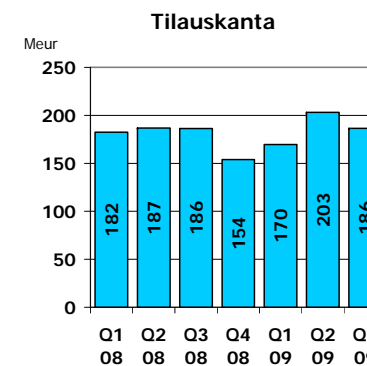
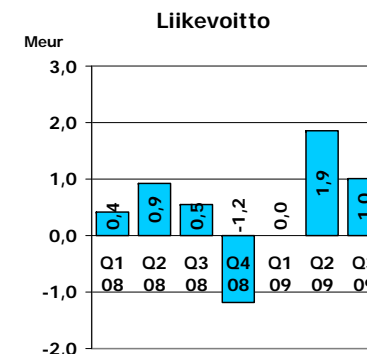
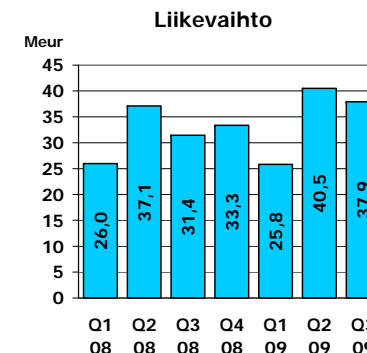
Asunto- ja alueliiketoiminta



	1-9 2009	1-9 2008	Muutos 1-9 09 vs 1-9 08	1-12/ 2008	7-9 2009	7-9 2008
Liikevaihto, meur	104,2	94,5	+9,7	127,9	37,9	31,4
Liikevoitto, meur	2,9	1,9	+1,0	0,7	1,0	0,5
Liikevoitto%	2,7%	2,0%		0,6%	2,7%	1,7%
Tilaukanta, meur	186,5	186,3	+0,2	154,0		
Myydyt asunnot, kpl omaperusteiset kohteet	121	128	-7	141	43	32
Myydyt asunnot, kpl neuvottelu-urakat	323	76	+247	76	122	0

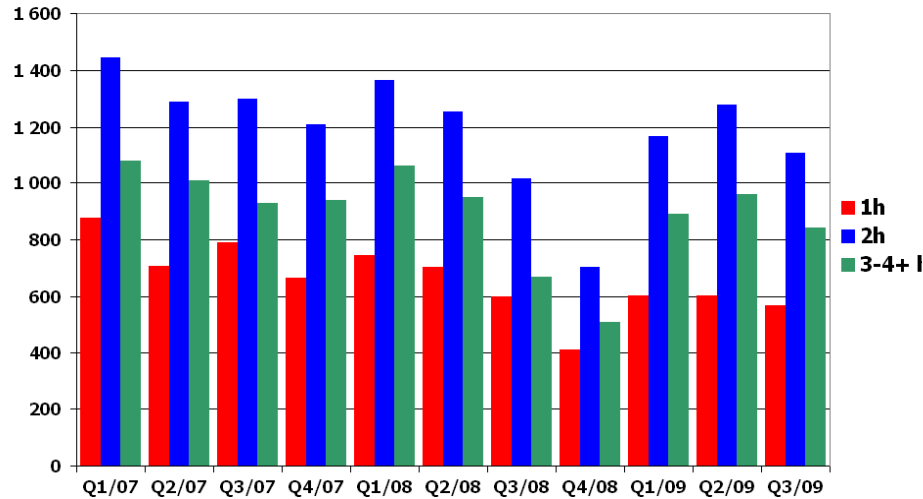
- Asuntomyynnin elpyminen jatkui, liikevaihto ja liikevoitto paranivat myös kolmannella vuosineljänneksellä
- Neuvottelu-urakointiin panostaminen tuloksellista, 6 uutta asuntohanketta (323 asuntoa) myytiin 78,9 milj. eur sopimuksin
- Tilaukanta kasvoi selvästi vuoden 2008 lopun tasosta
- Viisi uutta omaperusteista asuntokohdetta päätetty aloittaa, yhteensä 204 asuntoa, 44 milj. eur. Kohteet eivät sisälly tilaukantaan 30.9.2009

Asunto- ja alueliiketoiminta

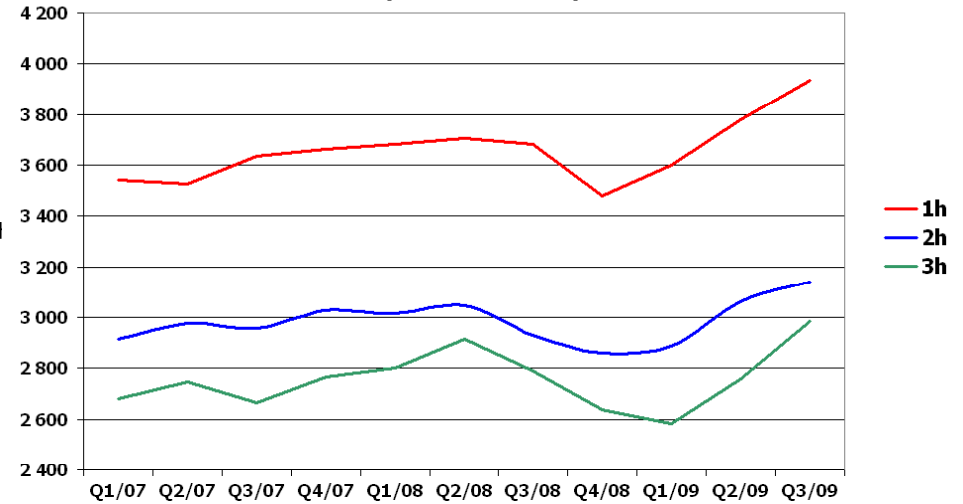


Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat elpyivät

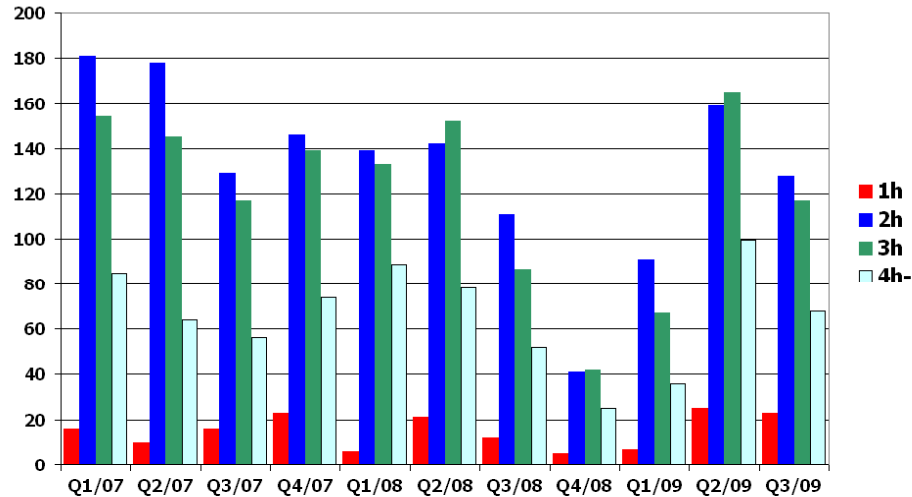
Pääkaupunkiseudun asuntomyynti, kpl (vanhat kohteet)



Pääkaupunkiseudun asuntomyynti, keskihinta eur/m² (vanhat kohteet)



Pääkaupunkiseudun asuntomyynti, kpl (uudiskohteet)

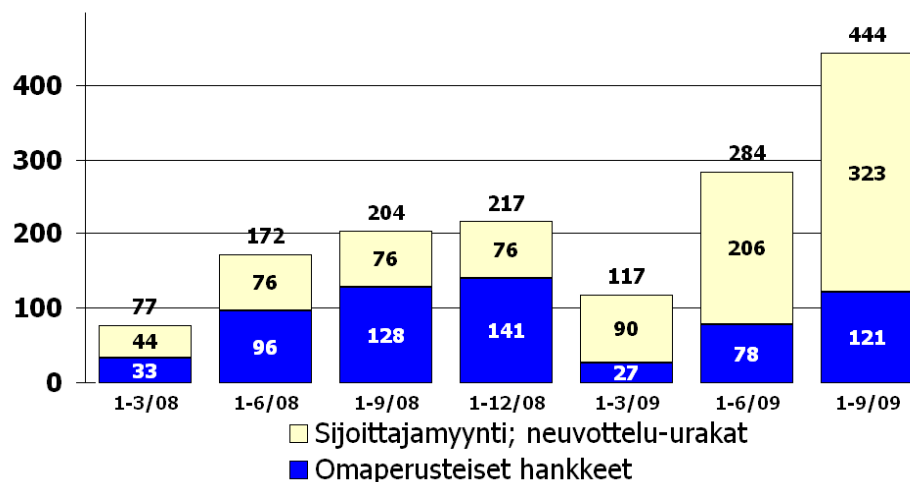


- Aloitusten määrä on kasvamassa
- Pienten asuntojen kysyntä on siirtynyt suurempiin asuntoihin
- Hintakehitys tasaantunut

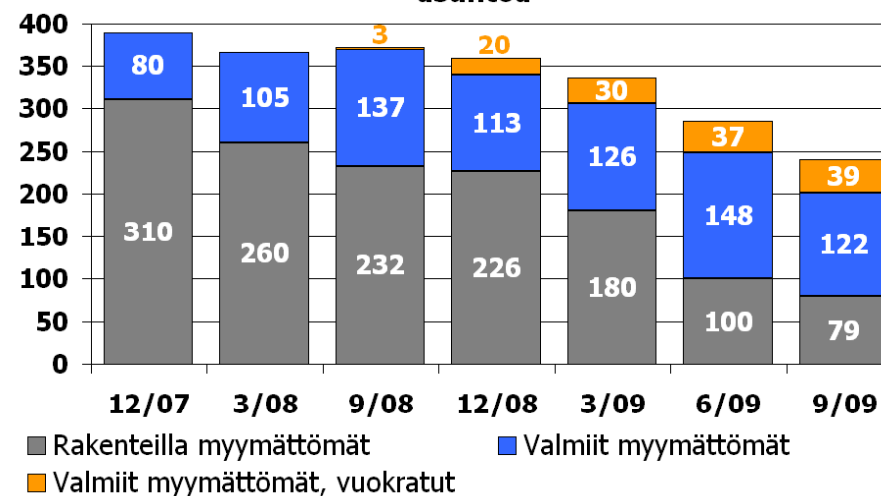
Lähde: Etuovi.com 1.11.2009, toteutuneet asuntokaupat, kerrostaloasunnot, Espoo, Helsinki, Vantaa

Asunto- ja alueliiketoiminta

SRV:n asuntomyynti Suomessa ml. sijoittajamyynti



SRV:n myymätön asuntotuotanto Suomessa, asuntoa



Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa	7-9/ 2009	4-6/ 2009	1-3/ 2009	10-12/ 2008	7-9/ 2008	4-6/ 2008	1-3/ 2008
Asuntoaloitukset	0	0	4	0	49	53	8
Myydyt asunnot	43	51	27	13	32	63	33
Valmistuneet	37	93	58	0	31	104	125
Valmiit myymättömät ¹⁾	161	185	156	133	140	128	105
Rakenteilla ¹⁾	80	118	211	265	251	247	298
- joista myymättä ¹⁾	79	100	180	226	232	227	260

¹⁾ kauden lopussa

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



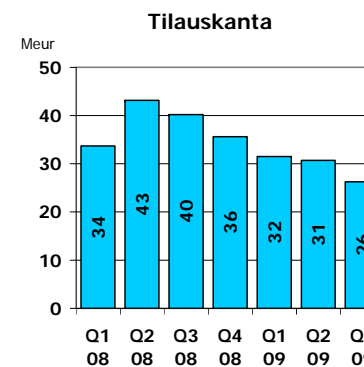
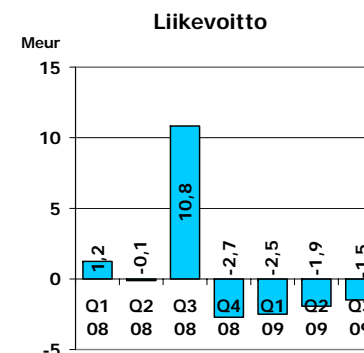
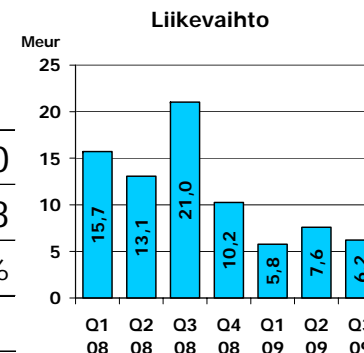
Kansainvälinen liiketoiminta



	1-9 2009	1-9 2008	Muutos 1-9 09 vs 1-9 08	1-12/ 2008	7-9 2009	7-9 2008
Liikevaihto, meur	19,6	49,8	-30,3	60,1	6,2	21,0
Liikevoitto, meur	-5,9	11,9	-17,9	9,2	-1,5	10,8
Liikevoitto%	-30,3%	24,0%		15,4%	-24,1%	51,5%
Tilaukanta, meur	26,3	40,2	-13,9	35,6		

- Liikevaihdon ja liikevoiton laskuun vaikutti merkittävästi vertailukauden hotellimyynti (myynnin vaikutus liikevaihtoon 13,3 meur ja liikevoittoon 12,9 meur)
- Käynnissä olevien hankkeiden määrä pienentynyt
- Venäjän omien hankkeiden kehittämistä jatkettu, rahoitus- ja talouskriisi viivästyttänyt käynnissä olevia omia kehityshankkeita
- Baltian liiketoimintavolyymi vähäinen - kiinteitä kustannuksia sopeutettu
- Venäjän markkina on hyvin kiinnostava
 - rakentamisen tarve ennallaan
 - rahastoyhteistyö luo uusia mahdollisuuksia

Kansainvälinen liiketoiminta



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

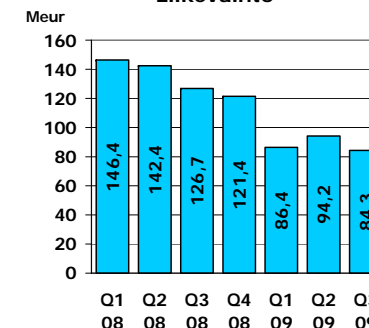
SRV konserni



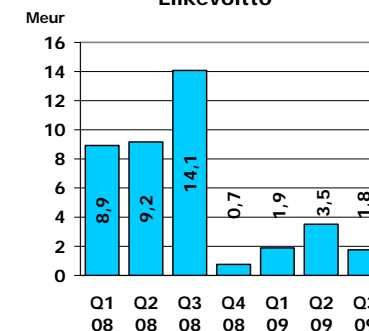
	1-9 2009	1-9 2008	Muutos 1-9 09 vs 1-9 08	1-12/ 2008	7-9 2009	7-9 2008
Liikevaihto, meur	264,9	415,5	-150,7	537,0	84,3	126,7
Liikevoitto, meur	7,2	32,2	-25,0	32,9	1,8	14,1
Liikevoitto%	2,7%	7,7%		6,1%	2,1%	11,1%
Rahoitustuotot - ja kulut, meur	-3,7	-5,9	+2,2	-9,2	-1,2	-2,9
Tulos ennen veroja, meur	3,5	26,3	-22,8	23,7	0,6	11,2
Tilaukanta, meur	464,8	455,2	+9,5	455,3		
Uudet sopimukset, meur	275,8	283,7	-8,0	399,1	86,2	36,7
Tulos/osake, eur	0,04	0,49	-0,45	0,43	0,01	0,21
Omavaraisuusaste, %	41,0	45,9		41,3		

- Vaikeassa markkinatilanteessa tilaukanta kasvoi
 - myyty tilaukanta kasvoi edelleen
 - uusien sopimusten määrä lähes ennallaan
- Liikevaihto ja liikevoitto laskivat
 - osa rakentamisen volyymistä on laskutyötä eikä näy liikevaihtona, ei merkittäviä myyntejä
- Kiinteiden kustannusten säästöohjelman tavoite 6 meur vuonna 2009

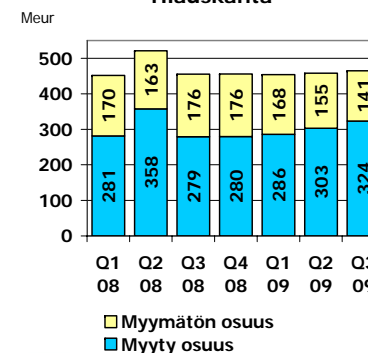
SRV konserni
Liikevaihto



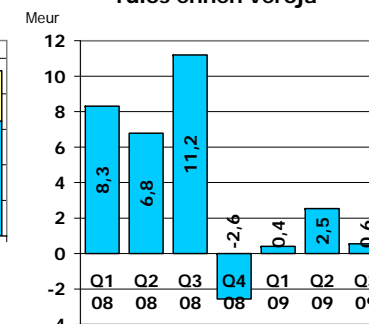
Liikevoitto



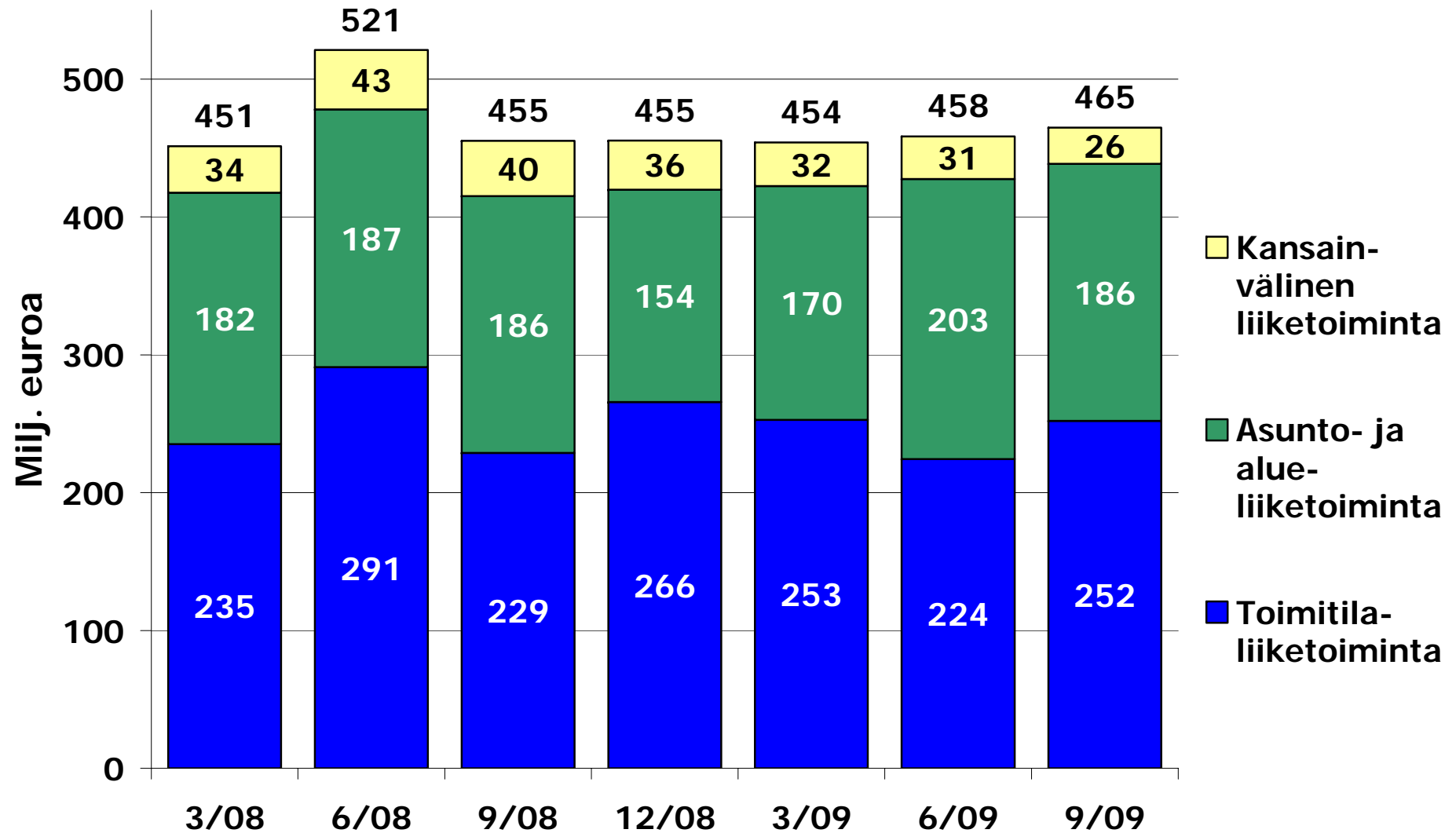
Tilaukanta



Tulos ennen veroja



Tilaukanta



Kilpailukyvyn perusta

Hankekehitys



Projektijohtototeutus



SRV Malli



Monipuolinen liiketoimintaportfolio

Hankekehittäminen	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



Kerca, Kerava



Eurograd, Pietari



Oulun satama

Toimisto- ja liiketilat



Karisto, Lahti



Kuninkaanportti, Porvoo



Kauppakeskus, Vaasa



Septem City, Pietari



Mytisch, Moskova



WTC Airport, Hki-Vantaa

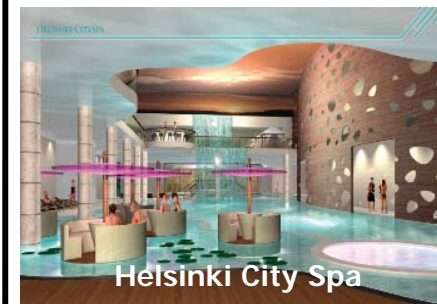
Muut



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 1-9/2009

Taulukot



Konsernin avainluvut



<u>Konsernin avainluvut</u> (milj. eur)	IFRS 1-9/ 2009	IFRS 1-9/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2009	IFRS 7-9/ 2008	IFRS 1-12/ 2008
Liikevaihto	264,9	415,5	-150,7	-36,3	84,3	126,7	537,0
Liikevoitto	7,2	32,2	-25,0	-77,7	1,8	14,1	32,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-3,7	-5,9	2,2		-1,2	-2,9	-9,2
Tulos ennen veroja	3,5	26,3	-22,8	-86,7	0,6	11,2	23,7
Tulouttamaton tilauskanta	464,8	455,2	9,5	2,1			455,3
Liikevoitto, %	2,7	7,7			2,1	11,1	6,1
Katsauskauden voitto, %	0,5	4,3			0,2	6,0	2,8
Omavaraisuusaste, %	41,0	45,9					41,3
Korollinen nettovelka	189,2	127,9					169,4
Velkaantumisaste, %	115,9	75,2					101,7
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	4,8	18,5					12,9
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾	1,1	14,6					9,4
Tulos per osake, eur	0,04	0,49			0,01	0,21	0,43
Omapääoma per osake, eur	4,46	4,61					4,54
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	36,1	36,6		-1,5			36,5

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Konsernin keskeiset tunnusluvut (1)

		IFRS 1-9/ 2009	IFRS 1-9/ 2008	IFRS 7-9/ 2009	IFRS 7-9/ 2008	IFRS 1-12/ 2008
Liikevaihto	milj. euroa	264,9	415,5	84,3	126,7	537,0
Liikevoitto	milj. euroa	7,2	32,2	1,8	14,1	32,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,7	7,7	2,1	11,1	6,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	3,5	26,3	0,6	11,2	23,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,3	6,3	0,7	8,8	4,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	1,3	17,9	0,1	7,8	15,7
Oman pääoman tuotto ¹⁾	%	1,1	14,6			9,4
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾	%	4,8	18,5			12,9
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	356,5	306,6			339,4
Omavaraisuusaste	%	41,0	45,9			41,3
Korollinen nettovelka	milj. euroa	189,2	127,9			169,4
Velkaantumisaste	%	115,9	75,2			101,7
Tilaukanta	milj. euroa	464,8	455,2			455,3
Uudet sopimukset	milj. euroa	275,8	283,7			399,1
Henkilöstö keskimäärin		783	865			871
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	2,7	22,8	0,4	1,2	16,8
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,0	5,5	0,5	0,9	3,1

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Konsernin keskeiset tunnusluvut (2)

		IFRS 1-9/ 2009	IFRS 1-9/ 2008	IFRS 7-9/ 2009	IFRS 7-9/ 2008	IFRS 1-12/ 2008
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	0,04	0,49	0,01	0,21	0,43
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,46	4,61	-	-	4,54
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko	euroa	-	-	-	-	0,12
Osinko tuloksesta	%	-	-	-	-	27,9
Efekttiivinen osinkotuotto	%	-	-	-	-	3,5
Hinta/voitto -suhde		-	-	-	-	8,1
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	5,64	4,19	-	-	3,47
Keskikurssi	euroa	3,89	4,30	-	-	5,05
Alin kurssi	euroa	2,75	3,90	-	-	2,82
Ylin kurssi	euroa	5,94	6,60	-	-	6,60
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	201,8	152,4	-	-	125,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	7 646	12 284	-	-	13 543
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	21,2	33,6	-	-	37,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	36 075	36 613	-	-	36 526
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 788	36 361	-	-	36 210

Konsernin tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/ 2009	1-9/ 2008	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2009	7-9/ 2008	1-12/ 2008
Liikevaihto	264,9	415,5	-150,7	-36,3	84,3	126,7	537,0
Liiketoiminnan muut tuotot	1,6	1,0	0,6	64,9	0,5	0,4	1,4
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	7,8	24,9	-17,1	-68,8	-2,5	11,2	53,5
Aineiden ja palveluiden käyttö	-224,5	-361,9	137,5	-38,0	-68,1	-109,4	-495,3
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-32,2	-34,2	1,9	-5,6	-9,0	-10,4	-46,3
Poistot ja arvonalentumiset	-2,9	-2,1	-0,8	36,1	-1,1	-0,7	-3,2
Liiketoiminnan muut kulut	-7,5	-11,1	3,6	-32,1	-2,3	-3,7	-14,1
Liikevoitto	7,2	32,2	-25,0	-77,7	1,8	14,1	32,9
Rahoitustuotot	5,5	3,3	2,2	65,4	4,2	0,4	4,2
Rahoituskulut	-9,2	-9,2	0,0	-0,5	-5,5	-3,3	-13,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,7	-5,9			-1,2	-2,9	-9,2
Voitto ennen veroja	3,5	26,3	-22,8	-86,7	0,6	11,2	23,7
Tuloverot	-2,1	-8,3	6,1	-74,2	-0,4	-3,6	-8,5
Katsauskauden voitto	1,4	18,0	-16,7	-92,4	0,1	7,6	15,3
Jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille	1,3	17,9			0,1	7,8	15,7
Vähemmistölle	0,1	0,1			0,0	-0,2	-0,4
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	0,04	0,49		-91,8	0,00	0,21	0,43

Konsernin laaja tuloslaskelma



Laaja tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-9/ 2009	IFRS 1-9/ 2008	IFRS 7-9/ 2009	IFRS 7-9/ 2008	IFRS 1-12/ 2008
Katsauskauden voitto	1,4	18,0	0,1	7,6	15,3
Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:					
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
Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Katsauskauden tulos	1,4	18,0	0,1	7,5	15,1
Jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	1,3	17,9	0,1	7,5	15,6
Vähemmistölle	0,1	0,1	0,0	0,0	-0,4

Konsernin tase: Varat

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 30.9.09	IFRS 30.9.08	muutos, %	IFRS 31.12.08
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	16,9	25,9	-35,0	19,0
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,4	0,6	-28,6	0,5
Muut rahoitusvarat	4,3	4,4	-1,0	4,3
Saamiset	13,8	5,8	136,2	6,6
Laskennalliset verosaamiset	2,2	1,5	42,8	1,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä	39,3	40,0	-1,8	33,8
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	304,0	259,0	17,3	294,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	69,4	87,3	-20,6	86,7
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,8	4,4	31,3	5,1
Rahavarat	3,9	8,5	-54,5	3,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	383,0	359,3	6,6	390,0
VARAT YHTEENSÄ	422,3	399,3	5,8	423,8

Konsernin tase: Oma pääoma ja velat

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 30.9.09	IFRS 30.9.08	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	69,3	77,1	-10,2	74,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	159,6	167,5	-4,7	164,3
Vähemmistön osuus	3,8	2,7	41,6	2,3
Oma pääoma yhteensä	163,3	170,2	-4,0	166,6
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	0,3	0,2	83,0	0,3
Varaukset	4,2	5,4	-22,0	5,6
Korolliset velat	92,9	55,9	66,0	69,7
Muut velat				
Pitkäaikaiset velat yhteensä	97,4	61,5	58,3	75,6
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	54,7	78,2	-30,1	66,8
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,3	4,9	-31,7	8,0
Varaukset	3,2	4,0	-19,0	3,8
Korolliset velat	100,2	80,5	24,6	103,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	161,5	167,5	-3,6	181,6
Velat yhteensä	258,9	229,1	13,0	257,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	422,3	399,3	5,8	423,8

Konsernin oman pääoman muutokset 1-9/2009

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		
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						1,3	1,3		
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	1,3		
Osingonjako						-4,3	-4,3		
Osakepalkkiojärjestelmä						0,1	0,1		
Omien osakkeiden hankinta						-1,7	-1,7		
Oma pääoma 30.9.2009	3,1	0,0	87,3	0,0	-0,1	69,3	159,6	3,8	163,3

Konsernin vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 30.9.09	IFRS 30.9.08	muutos, %	IFRS 31.12.08
Aineet ja tarvikkeet	0,0	0,0		0,0
Keskeneräiset työt	64,5	89,6	-28,0	100,8
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	153,7	119,2	28,9	142,1
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	67,4	30,2	123,4	34,0
Ennakkomaksut	3,6	6,6	-45,8	3,7
Muu vaihto-omaisuus	14,8	13,4	10,7	14,2
Konserni yhteensä	304,0	259,0	17,3	294,8

Konsernin kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	IFRS 7-9/09	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	84,3	94,2	86,4	121,4	126,7	142,4	146,4
Liikevoitto	1,8	3,5	1,9	0,7	14,1	9,2	8,9
Rahoitustuotot ja -kulut , yht.	-1,2	-1,0	-1,5	-3,3	-2,9	-2,4	-0,6
Voitto ennen veroja	0,6	2,5	0,4	-2,6	11,2	6,8	8,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	464,8	458,4	453,9	455,3	455,2	521,1	451,3
Uudet sopimukset	86,2	98,2	91,3	115,4	36,7	185,0	62,0
Tulos/osake, eur	0,01	0,03	0,00	-0,06	0,21	0,12	0,16
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,46	4,45	4,42	4,54	4,61	4,40	4,38
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	5,64	4,18	3,00	3,47	4,19	5,28	5,55
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	41,0	40,4	40,9	41,3	45,9	44,9	52,1
Korollinen nettovelka ¹⁾	189,2	185,8	170,6	169,4	127,9	122,4	76,1
Velkaantumisaste, % ¹⁾	115,9	115,6	105,3	101,7	75,2	74,8	46,3

1) kauden lopussa

Liikevaihdon ja liikevoiton kehitys

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 7-9/09	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	40,2	46,1	54,8	77,9	74,3	92,2	104,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	37,9	40,5	25,8	33,3	31,4	37,1	26,0
Kansainvälinen liiketoiminta	6,2	7,6	5,8	10,2	21,0	13,1	15,7
Muut toiminnot	2,1	2,1	2,2	3,0	2,7	2,8	2,9
Eliminoinnit	-2,1	-2,1	-2,2	-3,1	-2,7	-2,9	-2,9
Konserni yhteensä	84,3	94,2	86,4	121,4	126,7	142,4	146,4

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

Liikevoitto (%)	IFRS 7-9/09	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	7,7	10,0	10,8	7,8	4,9	10,8	7,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	2,7	4,6	0,0	-3,6	1,7	2,5	1,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-24,1	-25,6	-43,3	-26,5	51,5	-0,9	7,9
Konserni yhteensä	2,1	3,7	2,2	0,6	11,1	6,4	6,1

Tilaukannan, sijoitetun pääoman ja asuntotuotannon kehitys

Tilaukanta (milj. euroa)	IFRS 30.9.09	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	252,0	224,3	252,8	265,7	228,8	291,1	235,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	186,5	203,3	169,6	154,0	186,3	186,8	182,4
Kansainvälinen liiketoiminta	26,3	30,7	31,5	35,6	40,2	43,2	33,7
Konserni yhteensä	464,8	458,4	453,9	455,3	455,2	521,1	451,3
- josta myyty osuus	324	303	286	280	279	358	281
- josta myymätön osuus	141	155	168	176	176	163	170

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	IFRS 30.9.09	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	61,0	77,0	69,2	63,9	63,5	51,2	43,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	123,4	135,9	134,9	138,9	115,9	105,3	97,0
Kansainvälinen liiketoiminta	165,8	152,6	151,0	138,6	143,9	145,1	115,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	6,2	-12,2	-14,0	-2,0	-16,6	-5,4	4,0
Konserni yhteensä	356,5	353,2	341,1	339,4	306,6	296,2	259,8

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	7-9/09	4-6/09	1-3/09	10-12/08	7-9/08	4-6/08	1-3/08
Asuntoaloitukset	0	0	4	0	49	53	8
Myydyt asunnot	43	51	27	13	32	63	33
Valmistuneet	37	93	58	0	31	104	125
Valmiit myymättömät ¹⁾	161	185	156	133	140	128	105
Rakenteilla ¹⁾	80	118	211	265	251	247	298
- josta myymättömät ¹⁾	79	100	180	226	232	227	260

1) kauden lopussa

Segmentit: Varat, velat ja sijoitettu pääoma

Varat (milj. eur)	IFRS 30.9.09	IFRS 30.9.08	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.08
Toimitilaliiketoiminta	90,8	114,7	-23,9	-20,9	116,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	152,0	138,4	13,6	9,8	158,4
Kansainvälinen liiketoiminta	169,7	156,0	13,7	8,8	158,6
Muut toiminnot	191,7	168,4	23,3	13,9	185,1
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-182,0	-178,3	-3,7		-195,2
Konserni yhteensä	422,3	399,3	23,0	5,8	423,8

Velat (milj. eur)	IFRS 30.9.09	IFRS 30.9.08	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.08
Toimitilaliiketoiminta	64,0	78,7	-14,7	-18,7	81,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	135,6	125,7	9,9	7,9	141,5
Kansainvälinen liiketoiminta	173,5	139,8	33,6	24,0	147,2
Muut toiminnot	70,2	65,1	5,1	7,8	65,7
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-184,4	-180,3	-4,1		-178,9
Konserni yhteensä	258,9	229,1	29,8	13,0	257,2

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 30.9.09	IFRS 30.9.08	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.08
Toimitilaliiketoiminta	61,0	63,5	-2,5	-3,9	63,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	123,4	115,9	7,5	6,5	138,9
Kansainvälinen liiketoiminta	165,8	143,9	21,9	15,3	138,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	6,2	-16,6	22,9		-2,0
Konserni yhteensä	356,5	306,6	49,9	16,3	339,4

Segmentit: Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 30.9.09	IFRS 30.9.08	muutos, milj. eur	IFRS 31.12.08
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	153,7	119,2	34,4	142,1
Toimitilaliiketoiminta	26,1	22,6	3,6	24,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	42,8	35,3	7,5	41,6
Kansainvälinen liiketoiminta	84,5	61,4	23,1	76,0
Keskeneräiset työt	64,5	89,6	-25,1	100,8
Toimitilaliiketoiminta	7,6	23,7	-16,1	30,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	44,7	46,3	-1,6	57,3
Kansainvälinen liiketoiminta	12,2	19,6	-7,4	13,6
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	67,4	30,2	37,2	34,0
Toimitilaliiketoiminta	26,9	0,0	26,9	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	34,6	30,1	4,5	30,6
Kansainvälinen liiketoiminta	5,8	0,0	5,8	3,3
Muu vaihto-omaisuus	18,4	20,0	-1,6	17,9
Toimitilaliiketoiminta	5,1	5,2	-0,1	5,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,6	6,6	-2,0	4,6
Kansainvälinen liiketoiminta	9,8	9,3	0,5	9,3
Vaihto-omaisuus yhteensä	304,0	259,0	44,9	294,8
Toimitilaliiketoiminta	65,7	51,4	14,3	59,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	126,7	118,3	8,4	134,0
Kansainvälinen liiketoiminta	112,3	90,2	22,0	102,1

Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritukset



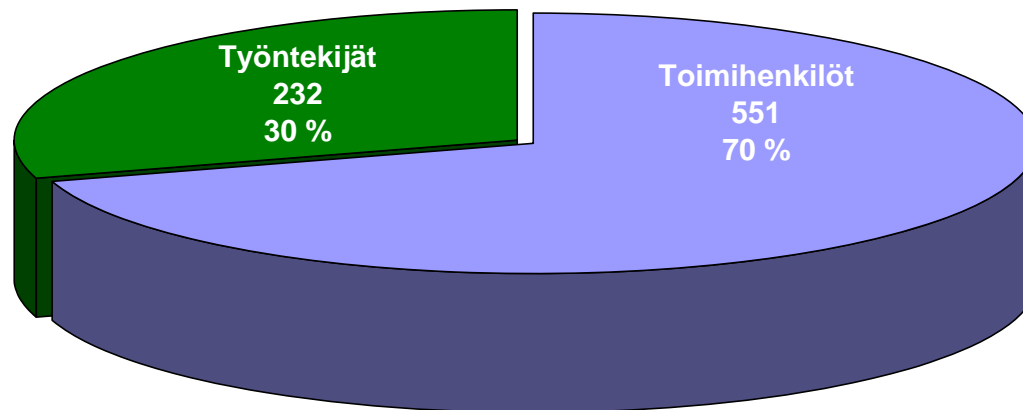
Tonttivaranto 30.9.2009	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritukset				
Rakennusoikeus*, m ²	193 000	269 000	859 000	1 321 000
Sitoutunut pääoma ml. maksusuoritukset, milj. euroa	36	67	112	216
Kehityssuoritukset				
Rakennusoikeus*, m ²	466 000	311 000	100 000	877 000

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

Henkilöstö

Henkilöstö segmenteittäin	30.9.2009	30.9.2008	Osuus konsernin henkilöstöstä 30.9.2009, %
Toimitilaliiketoiminta	278	297	37,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	225	296	30,1
Kansainvälinen liiketoiminta	164	212	22,0
Muut toiminnot	80	99	10,7
Konserni yhteensä	747	904	100,0

Henkilöstö keskimäärin 1-9/2009



Omistajat 30.9.2009

Osakkeenomistaja	% osakkeista	
	Osakkeita	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 %
Srv Yhtiöt Oyj	758 438	2.1 %
Linnoinen Hannu	615 566	1.7 %
Alfred Berg Finland Sijoitusrahasto	584 564	1.6 %
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 %
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	245 000	0.7 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	225 000	0.6 %
Srv Kalusto Oy	215 562	0.6 %
Alfred Berg Small Cap Finland	252 255	0.7 %
Maa- Ja Vesitekniikan Tuki Ry.	205 000	0.6 %
Alfred Berg Optimal Sijoitusrahasto	178 469	0.5 %
Säästöpankki Kotimaa Sijoitusrahasto	150 000	0.4 %
20 suurinta omistajaa yhteensä *)	28 190 638	76.7 %
Hallintarekisteröidyt	645 050	1.8 %
Muut osakkeenomistajat	7 932 780	21.6 %

*) sisältää SRV konsernin omistamat omat osakkeet

Tunnuslukujen laskukaavat

Velkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja - verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
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, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
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 kauden aikana