

SRV – Rakentavasti erilainen



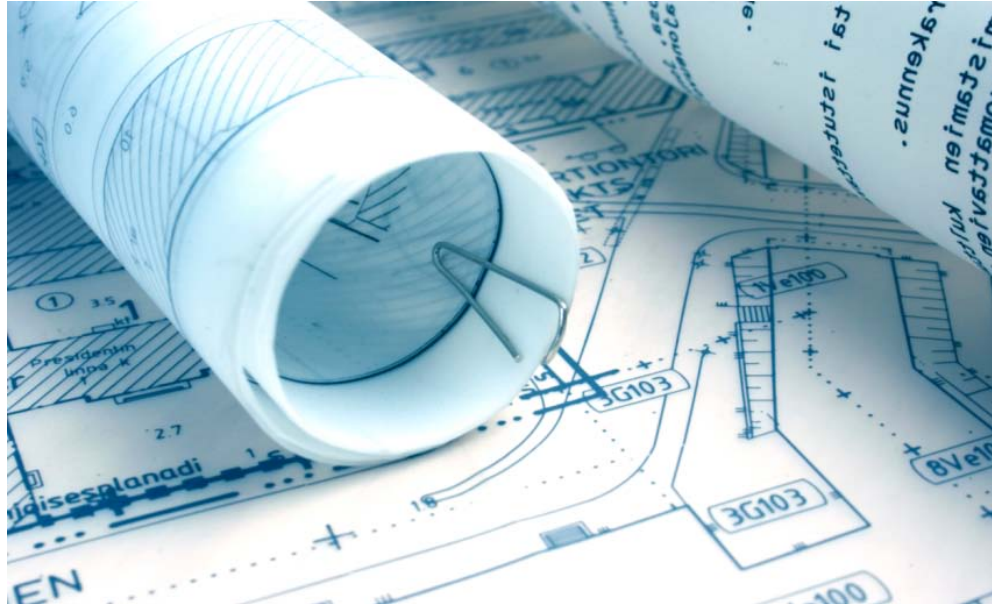
Osavuosisikatsaus 1-3/2010

5.5.2010

Hannu Linnoinen
Toimitusjohtaja

1-3/2010 lyhyesti

• SRV:n liikevaihto	95,0 meur (87,0 Me 1-3/09)
• SRV:n liikevoitto	1,6 meur (1,8 Me)
• Tulos ennen veroja	0,2 meur (0,3 Me)
• Tilauskanta	530,0 meur (458,5 Me)
• Uudet sopimukset	140,6 meur (91,3 Me)
• EPS	-0,01 eur (0,00 e)
• Omavaraisuusaste	37,0 % (40,5 %)

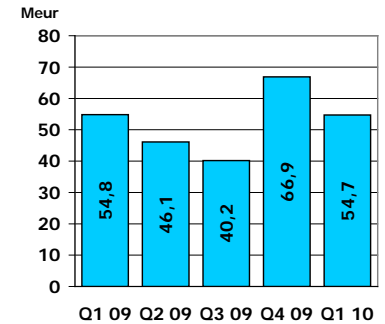


Toimitilaliiketoiminta

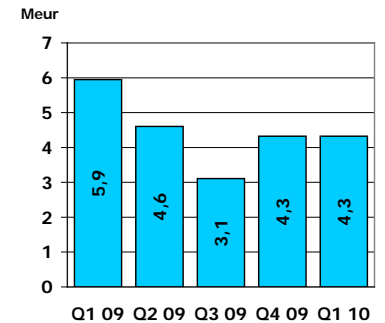
	1-3 2010	1-3 2009	Muutos 1-3 10 vs 1-3 09	1-12 2009
Liikevaihto, meur	54,7	54,8	-0,1	208,0
Liikevoitto, meur	4,3	5,9	-1,6	18,0
Liikevoitto%	7,9%	10,8%		8,6%
Tilaukanta, meur	331,7	252,8	+79,0	255,3

- Liikevaihto säilyi ennallaan
 - ei omaperusteisia hankkeita, toiminnan painopiste urakoinnissa
 - työmaatoteutus sujunut suunnitelmien mukaisesti
 - kannattavuus säilyi hyvällä tasolla, liikevoitto-% 7,9%
- Asiakashankintaan panostettu voimakkaasti
- Tilaukanta kasvoi 31%
 - SRV-Malli ja vahva toteutusosaaminen on tukenut markkinaosuutta haastavassa tilanteessa
- Sijoittajien rahoituksen vaikeuduttua osa hankkeista edelleen lykkäätynyt, ei uusia omaperusteisia aloituksia
- Kaupan ja logistiikan rakentaminen jatkuu

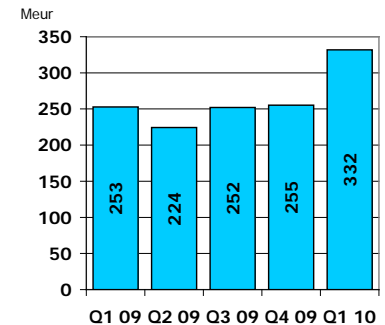
Toimitilaliiketoiminta
Liikevaihto



Liikevoitto



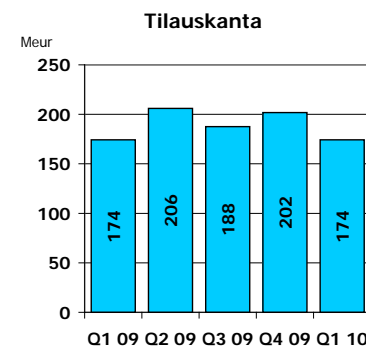
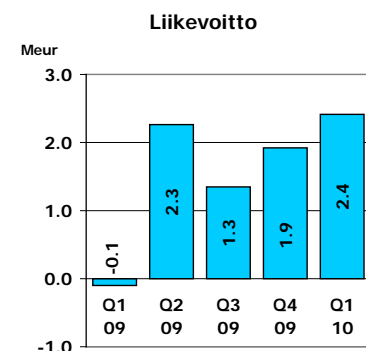
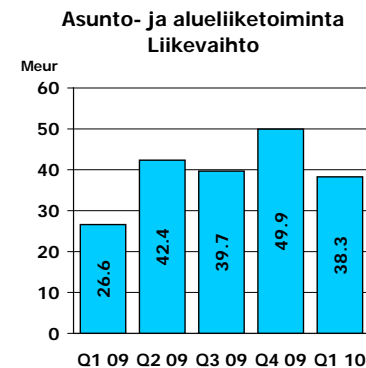
Tilaukanta



Asunto- ja alueliiketoiminta

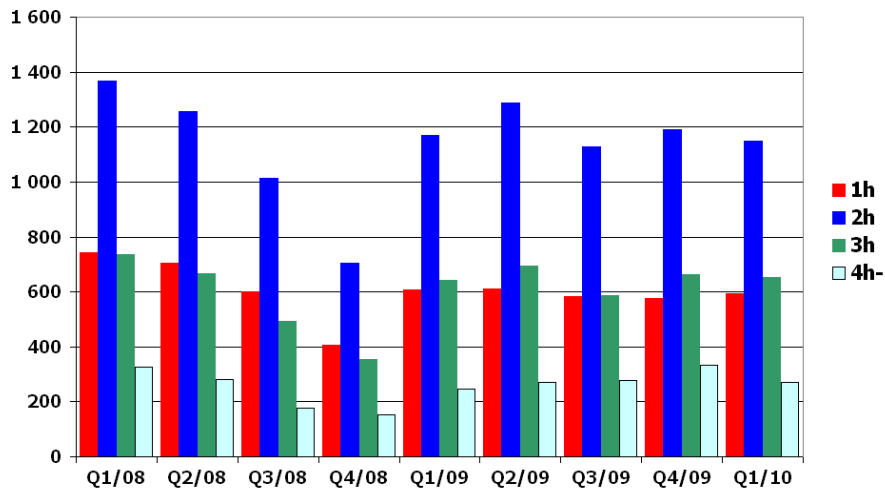
	1-3 2010	1-3 2009	Muutos 1-3 10 vs 1-3 09	1-12 2009
Liikevaihto, meur	38,3	26,6	+11,7	158,6
Liikevoitto, meur	2,4	-0,1	+2,5	5,4
Liikevoitto%	6,3%	-0,4%		3,4%
Tilaukanta, meur	174,3	174,3	+0,1	201,7
Myydyt asunnot, kpl omaperusteiset kohteet	95	27	+68	207
Myydyt asunnot, kpl neuvottelu-urakat	68	90	-22	323

- Liikevaihto kasvoi 44% ja liikevoitto parani selvästi
 - omaperusteiset asuntokohteet tuloutetaan luovutuksenmukaisesti
- Asuntomyynnin elpyminen jatkui
 - Q1/2010 kuluttajamyynä 95 asuntoa (27 asuntoa Q1/09)
- Tilaukanta säilyi ennallaan
- Omaperusteisia asuntoaloituksia lisätään ennakkomarkkinoinnin tulosten perusteella
 - useita kohteita ennakkomarkkinoinnissa
 - kahden kohteen (104 asuntoa) aloituspäätös on tehty, kohteet siirtyvät tilaukantaan RS-valmiuden jälkeen

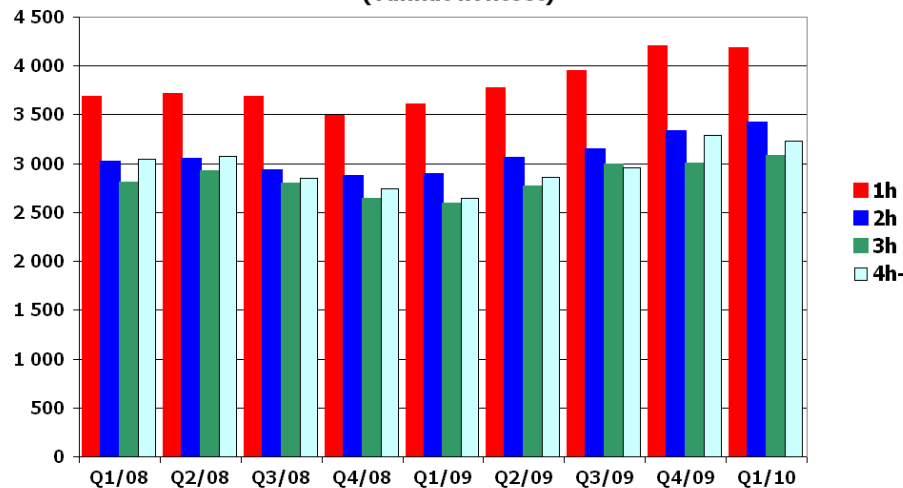


Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat

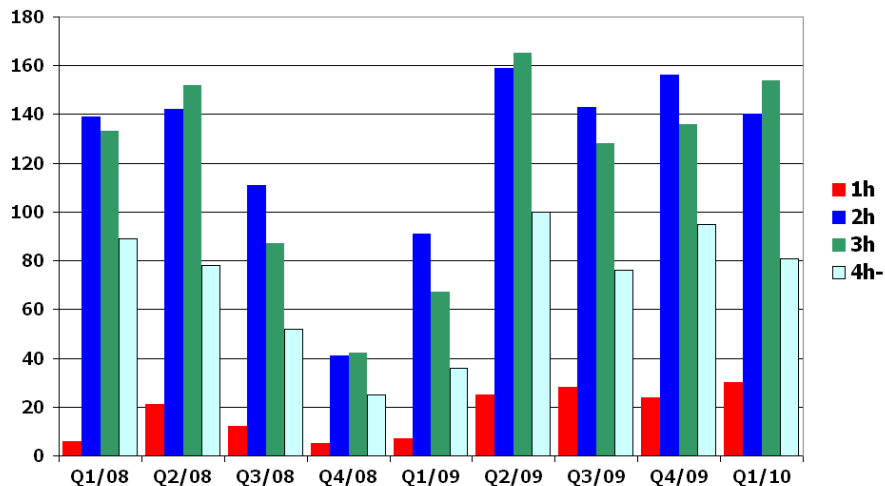
Pääkaupunkiseudun asuntomyynti, kpl (vanhat kohteet)



Pääkaupunkiseudun asuntomyynti, keskihinta eur/m2 (vanhat kohteet)



Pääkaupunkiseudun asuntomyynti, kpl (uudiskohteet)

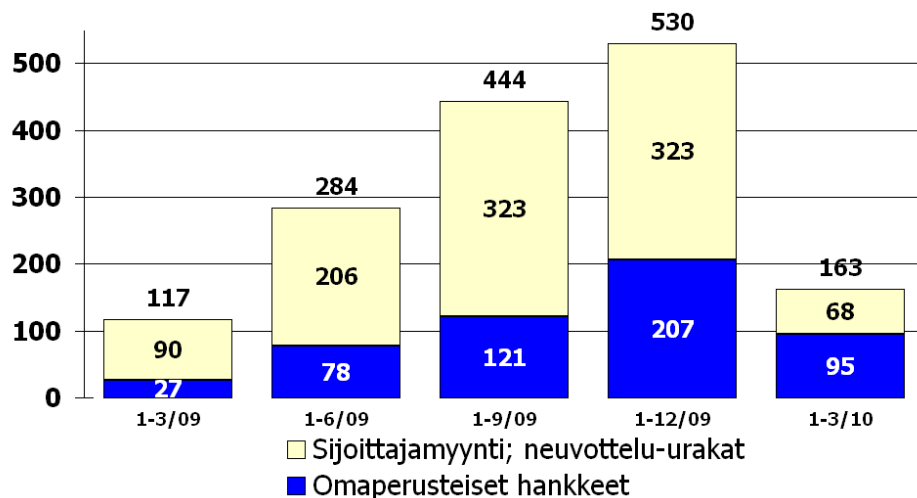


- Asuntokaupan vilkastuminen näkyy uudistuotannon myynnin kasvussa, samalla asuntoaloitusten määrä kasvaa
- Pienten asuntojen kysyntä on siirtynyt suurempiin asuntoihin
- Asuntokauppavolyymi 2003-2010 aikavälin keskiarvotasa

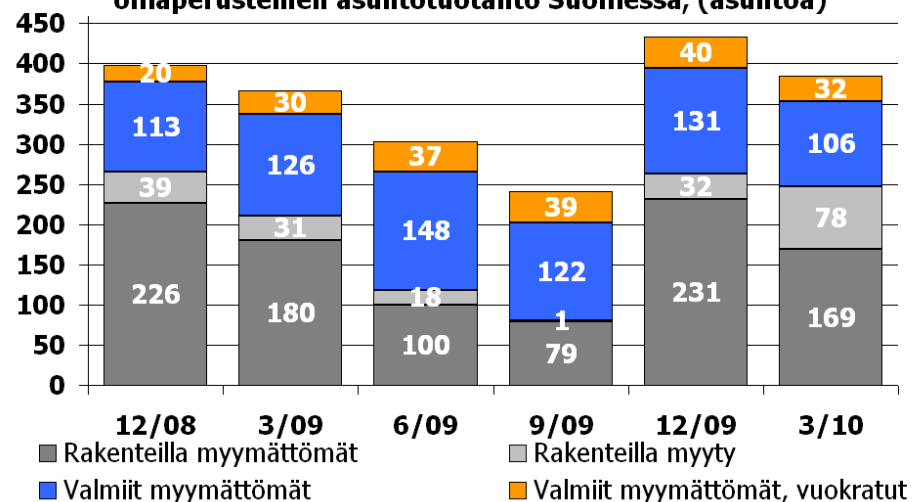
Lähde: Etuovi.com 3.5.2010, toteutuneet asuntokaupat, kerrostaloasunnot, Espoo, Helsinki, Vantaa

Asunto- ja alueliiketoiminta

SRV:n asuntomyynti Suomessa ml. sijoittajamyynti



SRV:n valmis myymätön ja rakenteilla oleva omaperusteinen asuntotuotanto Suomessa, (asuntoa)



Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa					
	1-3/10	10-12/09	7-9/09	4-6/09	1-3/09
Asuntoaloitukset	0	247	0	0	4
Myydyt asunnot	95	86	43	51	27
Valmistuneet	16	64	37	93	58
Valmiit myymättömät ¹⁾	138	171	161	185	156
Rakenteilla ¹⁾	247	263	80	118	211
- joista myymättä ¹⁾	169	231	79	100	180

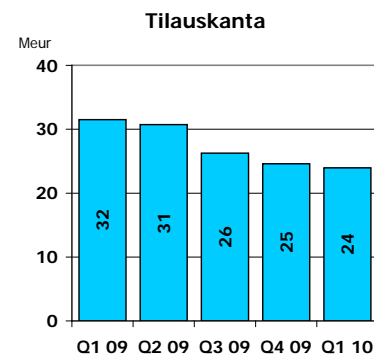
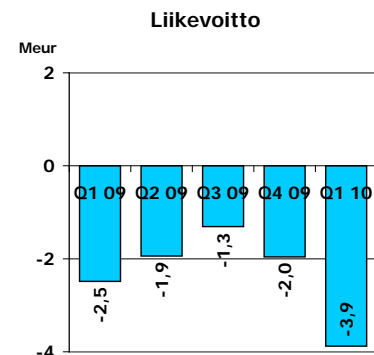
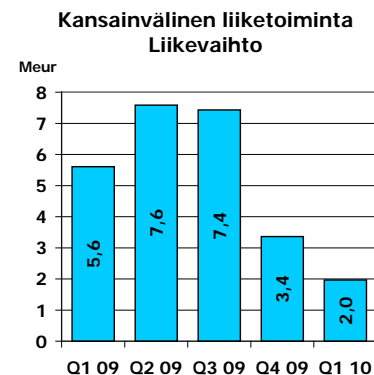
¹⁾ kauden lopussa

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

Kansainvälinen liiketoiminta

	1-3 2010	1-3 2009	Muutos 1-3 10 vs 1-3 09	1-12 2009
Liikevaihto, meur	2,0	5,6	-3,6	24,0
Liikevoitto, meur	-3,9	-2,5	-1,4	-7,7
Tilaukanta, meur	24,0	31,5	-7,5	24,6

- Liikevaihto laski ja liiketappio kasvoi
 - käynnissä olevien hankkeiden määrä pienentynyt
- Venäjällä omien hankkeiden kehittämistä jatkettu
 - rahoitus- ja taluskriisi viivästyttäneyt omien kehityshankkeiden käynnistymistä
- Baltic Pearl -kauppakeskushankkeen osakassopimus allekirjoitettiin maaliskuussa
- Venäjän markkinassa hyvin kiinnostavia mahdollisuuksia
 - rakentamisen tarve ennallaan
 - SRV:n monipuolinen kumppanuusverkosto luo mahdollisuuksia hyödyntää markkinan kasvua



Baltic Pearl -kauppakeskushanke

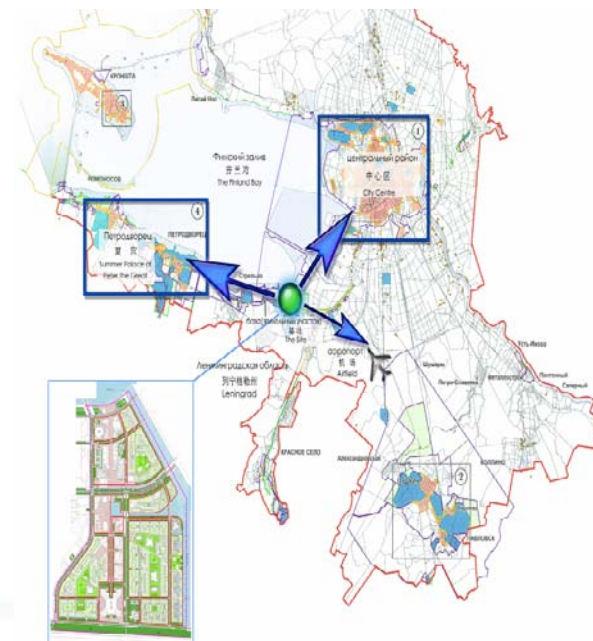


Baltic Pearl -kauppakeskushankkeen yhteisen projektiyhtiön osakassopimus allekirjoitettiin 22.3.2010 Shanghai Industrial Investment Companyn kanssa

- tavoitteena on toteuttaa n. 140 000 m² kauppakeskus osana Pietariin toteutettavaa Baltic Pearl -projektia
- SRV toimii kohteen projektinjohtourakoitsijana
- kauppakeskus tullaan rakentamaan kahdessa vaiheessa ja I-vaiheen koko n. 50 000 m²
- rakentaminen aloitetaan, kun kohteen rahoitus on varmistettu
- koko projektin investointiarvo on n. 170 milj. eur

Baltic Pearl -projekti on Kiinan valtion suurin ulkomainen investointihanke

- 205 ha:n alueen kokonaiskehityshanke sisältää alueen infrastruktuurin, sairaaloita, kouluja
- asuntoalue 35 000 ihmiselle, n. 1 000 000 asunto- m² ja kaupallisia kohteita kaikkiaan n. 600 000 m²
- investoija SOUI, jossa osakkaina 7 shanghaiilaista yritystä ml. SIIC (Shanghai Industrial Investment Company)
- SOUI investoinut 500 milj. USD hankkeeseen
- valmiina n. 1 000 asuntoa sekä toimistorakennus, lisäksi rakenteilla n. 1 000 asuntoa



VTB -rahastoyhteistyö ja Septem City

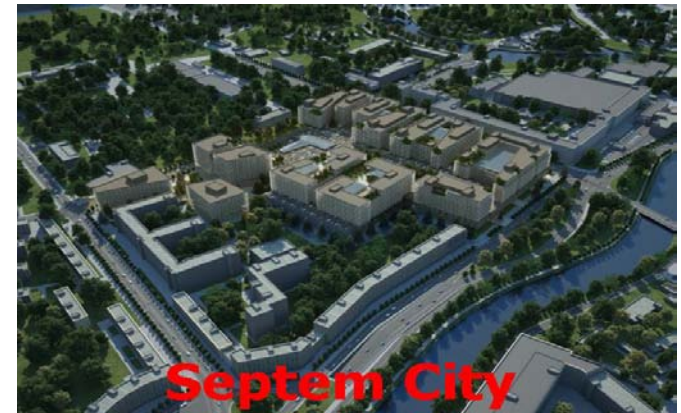


VTB-rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotellikohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa

- SRV:n osuus ensimmäisen vaiheen sijoitussitoumuksista 20 milj. eur
- Rahaston kokotavoite vähintään 300 milj. eur
- SRV toimii sijoittajana ja projektinjohtourakoitsijana ja arvioi saavansa projektinjohtourakoita vähintään 200 milj. euron arvosta

Septem City on SRV:n suurin kehityshanke

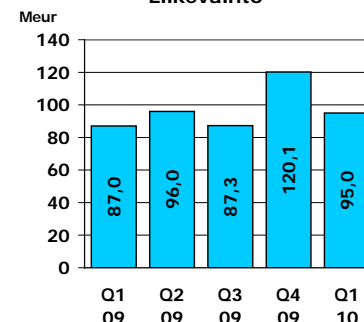
- projekti sai Pietarin Arkkitehtikomitean hyväksynnän konseptille tammikuussa 2010
- 8,5 ha:n alueelle tullaan rakentamaan n. 600 000 m² liike-, toimisto- ja hotellitiloja
- kohde toteutetaan useassa vaiheessa, ensimmäisen vaiheen laajuudeksi on suunniteltu 100 000 m²



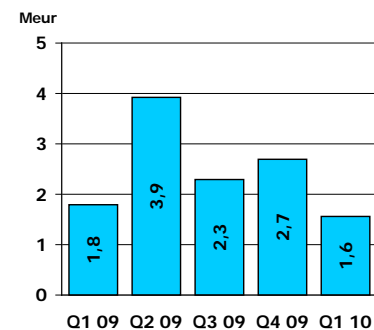
	1-3 2010	1-3 2009	Muutos 1-3 10 vs 1-3 09	1-12 2009
Liikevaihto, meur	95,0	87,0	+8,0	390,5
Liikevoitto, meur	1,6	1,9	-0,3	9,9
Liikevoitto%	1,6%	2,2%		2,5%
Rahoitustuotot - ja kulut, meur	-1,4	-1,5	+0,1	-4,2
Tulos ennen veroja, meur	0,2	0,4	-0,2	5,8
Tilaukanta, meur	530,0	453,9	+76,1	480,6
Uudet sopimukset, meur	140,6	91,3	+49,3	396,1
Tulos/osake, eur	-0,01	0,00	-0,01	0,06
Omavaraisuusaste, %	37,0	40,9		41,3

- Tilaukanta kasvoi 15,6%
 - myyty tilaukanta kasvoi edelleen
 - uusien sopimusten määrä kasvoi
- Liikevaihto kasvoi
 - liikevoittoa laski kansainvälisen liiketoiminnan tappiollisuus
- Omien hankkeiden kehittämistä jatkettiin
- Asuntoaloituksia jatketaan Suomessa
- Omavaraisuusaste ja rahoitusasema mahdollistaa markkinamahdollisuuksien hyödyntämisen

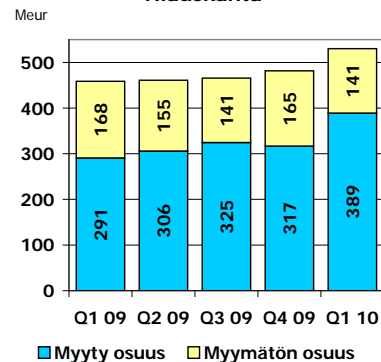
SRV konserni
Liikevaihto



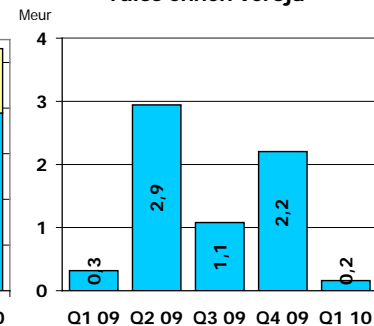
Liikevoitto



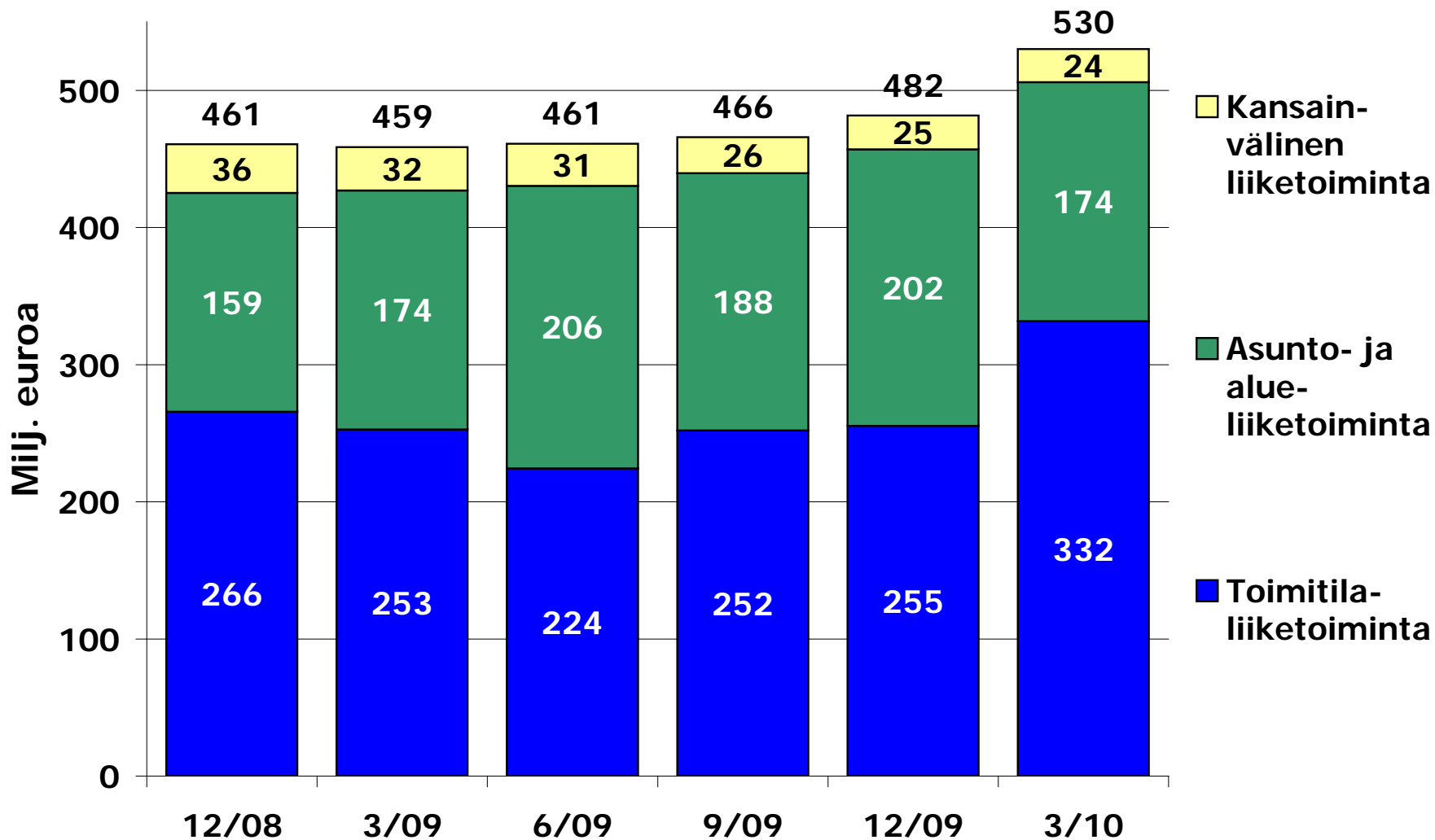
Tilaukanta



Tulos ennen veroja



Tilaukanta



Hankekehitys



Projektijohtototeutus



SRV Malli



Monipuolinen liiketoimintaportfolio

Hankekehittäminen

Toimitilat

- Liiketilat
- Toimistot ja hotellit
- Logistiikkakeskukset



Asunnot

- Keskusta-asunnot
- Rivitalot



Kansainvälinen toiminta

- Liiketilat
- Toimistot ja hotellit
- Logistiikkakeskukset



SRV:n hankkeita piirustuspuhdällä

Logistiikka



Toimisto- ja liiketilat



Muut



SRV muuttaa näkymiä tuloksen osalta Venäjän hankkeiden aloitusten siirtymisen takia.

Vuoden 2010 liikevaihdon arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan positiivinen.

Osavuosisikatsaus 1-3/2010

Taulukot

Konsernin avainluvut

<u>Konsernin avainluvut</u> (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2010	IFRS 1-3/ 2009	muutos, meur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2009
Liikevaihto	95,0	87,0	8,0	9,1	390,5
Liikevoitto	1,6	1,8	-0,2	-12,9	10,7
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-1,4	-1,5	0,1		-4,2
Tulos ennen veroja	0,2	0,3	-0,2	-49,4	6,5
Tulouttamaton tilauskanta	530,0	458,5	71,5	15,6	481,6
Uudet sopimukset	140,6	91,3	49,3	53,9	396,1
Liikevoitto, %	1,6	2,1			2,7
Katsauskauden voitto, %	-0,7	-0,1			0,7
Omavaraisuusaste, %	37,0	40,5			41,3
Korollinen nettovelka	199,8	172,6			179,9
Velkaantumisaste, %	132,3	107,1			109,8
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	2,5	2,8			4,9
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾	-1,7	-0,2			1,8
Tulos per osake, eur	-0,01	0,00			0,08
Omapääoma per osake, eur	4,36	4,40			4,48
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	34,0	36,2		-6,2	36,0

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Konsernin keskeiset tunnusluvut (1)

		IFRS 1-3/ 2010	IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-12/ 2009
Liikevaihto	milj. euroa	95,0	87,0	390,5
Liikevoitto	milj. euroa	1,6	1,8	10,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	1,6	2,1	2,7
Tulos ennen veroja	milj. euroa	0,2	0,3	6,5
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	0,2	0,4	1,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	-0,4	0,0	2,9
Oman pääoman tuotto ¹⁾	%	-1,7	-0,2	1,8
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾	%	2,5	2,8	4,9
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	357,5	342,3	349,0
Omavaraisuusaste	%	37,0	40,5	41,3
Korollinen nettovelka	milj. euroa	199,8	172,6	179,9
Nettovelkaantumisaste	%	132,3	107,1	109,8
Tilauuskanta	milj. euroa	530,0	458,5	481,6
Uudet sopimukset	milj. euroa	140,6	91,3	396,1
Henkilöstö keskimäärin		773	815	776
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	0,5	0,1	3,7
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	0,5	0,1	0,9

Konsernin keskeiset tunnusluvut (2)

		IFRS 1-3/ 2010	IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-12/ 2009
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	-0,01	0,00	0,08
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,36	4,40	4,48
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko	euroa	0,12	0,12	0,12
Osinko tuloksesta	%			150,0
Efekttiivinen osinkotuotto	%	1,9	4,0	2,0
Hinta/voitto -suhde				73,6
Osakkeen kurssikehitys				
Kurssi kauden lopussa	euroa	6,41	3,00	5,89
Keskikurssi	euroa	5,95	3,47	4,06
Alin kurssi	euroa	5,50	2,76	2,75
Ylin kurssi	euroa	6,55	4,79	5,97
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	216,9	108,6	210,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	5 837	2 050	8 309
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	17,2	5,7	23,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	33 964	36 202	35 999
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	33 843	36 197	35 768

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Konsernin tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2010	IFRS 1-3/ 2009	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 1-12/ 2009
Liikevaihto	95,0	87,0	8,0	9,1	390,5
Liiketoiminnan muut tuotot	0,8	0,5	0,3	65,0	2,6
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	10,8	6,7	4,1	61,1	-10,3
Aineiden ja palveluiden käyttö	-89,7	-77,1	-12,7	16,5	-313,5
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-11,7	-11,6	-0,2	1,3	-44,5
Poistot ja arvonalentumiset	-0,8	-0,9	0,1	-9,1	-3,7
Liiketoiminnan muut kulut	-2,7	-2,9	0,2	-5,3	-10,4
Liikevoitto	1,6	1,8	-0,2	-12,9	10,7
Rahoitustuotot	0,6	0,7	-0,1	-9,1	6,0
Rahoituskulut	-2,0	-2,2	0,1	-6,4	-10,2
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1,4	-1,5			-4,2
Voitto ennen veroja	0,2	0,3	-0,2	-49,4	6,5
Tuloverot	-0,8	-0,4	-0,4	111,8	-3,6
Katsauskauden voitto	-0,7	-0,1	-0,6	871,9	2,9
Jakautuminen					
Emoyhtiön omistajille	-0,4	0,0			2,9
Vähemmistölle	-0,2	-0,1			0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	-0,01	0,00			0,08

Konsernin laaja tuloslaskelma

Laaja tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-3/ 2009	IFRS 1-12/ 2009	IFRS 10-12/ 2009
Katsauskauden voitto	-0,7	-0,1	2,9
Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:			
Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot	0,0	0,0	0,0
Myytävissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot	0,0	0,0	0,0
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	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden tulos	-0,7	-0,1	2,9
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille	-0,5	0,0	2,9
Vähemmistölle	-0,2	-0,1	0,0

Konsernin tase: Varat

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.3.10	IFRS 31.3.09	muutos, %	IFRS 31.12.09
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	15,9	18,3	-12,8	16,3
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,4	0,5	-13,3	0,5
Muut rahoitusvarat	4,8	4,3	12,5	4,8
Saamiset	17,2	7,3	135,2	16,2
Laskennalliset verosaamiset	4,6	1,9	144,7	2,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä	44,7	34,0	31,6	41,7
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	303,9	307,5	-1,2	292,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	71,5	61,4	16,4	76,9
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3,2	5,7	-44,5	1,9
Rahavarat	6,6	8,6	-22,6	5,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä	385,3	383,2	0,5	376,2
VARAT YHTEENSÄ	430,0	417,2	3,1	418,0

Konsernin tase: Oma pääoma ja velat

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 31.3.10	IFRS 31.3.09	muutos, %	IFRS 31.12.09
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	-0,1	0,0	114,4	-0,1
Arvonmuutosrahasto	-0,1	-0,1	0,0	-0,1
Kertyneet voittovarot	57,2	68,8	-16,9	69,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	147,5	159,1	-7,3	160,1
Vähemmistön osuus	3,5	2,0	73,5	3,8
Oma pääoma yhteensä	151,0	161,2	-6,3	163,9
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	1,1	0,2	378,3	0,5
Varaukset	4,7	4,9	-3,4	4,8
Korolliset velat	62,4	83,5	-25,3	96,9
Muut velat	0,8	0,4	98,8	0,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	69,0	89,0	-22,5	102,9
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	58,0	56,8	2,1	56,4
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,5	8,7	-59,4	2,6
Varaukset	4,3	3,9	12,3	3,8
Korolliset velat	144,1	97,7	47,5	88,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	210,0	167,0	25,7	151,1
Velat yhteensä	279,0	256,0	9,0	254,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	430,0	417,2	3,1	418,0

Konsernin oman pääoman muutokset 1-3/2010

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 1.1.2010	3,1	0,0	87,3	-0,1	-0,1	69,9	160,1	3,8	163,9
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5		
Osingonjako						-4,1	-4,1		
Osakepalkkiojärjestelmä						0,6	0,6		
Omien osakkeiden hankinta						-8,5	-8,5		
Muu muutos						-0,2	-0,2		
Oma pääoma 31.3.2010	3,1	0,0	87,3	-0,1	-0,1	57,2	147,5	3,5	151,0

Konsernin vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.3.10	IFRS 31.3.09	muutos, %	IFRS 31.12.09
Aineet ja tarvikkeet	0,1	0,0	416,9	0,0
Keskeneräiset työt	39,7	108,0	-63,3	35,1
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	165,9	144,2	15,0	153,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	80,6	37,6	114,3	86,5
Ennakkomaksut	3,6	3,5	2,7	3,6
Muu vaihto-omaisuus	14,1	14,2	-0,5	14,0
Konserni yhteensä	303,9	307,5	-1,2	292,2

Konsernin kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	IFRS 1-3/10	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09
Liikevaihto	95,0	120,1	87,3	96,0	87,0
Liikevoitto	1,6	2,7	2,3	3,9	1,8
Rahoitustuotot ja -kulut , yht.	-1,4	-0,5	-1,2	-1,0	-1,5
Voitto ennen veroja	0,2	2,2	1,1	2,9	0,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	530,0	481,6	465,8	461,1	458,5
Uudet sopimukset	140,6	120,4	86,2	98,2	91,3
Tulos/osake, eur	-0,01	0,03	0,01	0,04	0,00
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,36	4,48	4,45	4,44	4,40
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	6,41	5,89	5,64	4,18	3,00
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	37,0	41,3	40,9	40,1	40,5
Korollinen nettovelka ¹⁾	199,8	179,9	189,8	186,8	172,6
Velkaantumisaste, % ¹⁾	132,3	109,8	116,3	116,6	107,1

Liikevaihdon ja liikevoiton kehitys

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	1-3/10	10-12/09	7-9/09	4-6/09	1-3/09
Toimitilaliiketoiminta	54,7	66,9	40,2	46,1	54,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	38,3	49,9	39,7	42,4	26,6
Kansainvälinen liiketoiminta	2,0	3,4	7,4	7,6	5,6
Muut toiminnot	2,5	2,3	2,1	2,1	2,2
Eliminoinnit	-2,5	-2,3	-2,1	-2,1	-2,2
Konserni yhteensä	95,0	120,1	87,3	96,0	87,0

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

Liikevoitto (%)	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	1-3/10	10-12/09	7-9/09	4-6/09	1-3/09
Toimitilaliiketoiminta	7,9	6,5	7,7	10,0	10,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	6,3	3,8	3,4	5,3	-0,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-197,5	-58,4	-17,6	-25,6	-44,4
Konserni yhteensä	1,6	2,2	2,6	4,1	2,1

Tilaukannan, sijoitetun pääoman ja asuntotuotannon kehitys

Tilaukanta (milj. euroa)	IFRS 1-3/10	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09
Toimitilaliiketoiminta	331,7	255,3	252,0	224,3	252,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	174,3	201,7	187,5	206,1	174,3
Kansainvälinen liiketoiminta	24,0	24,6	26,3	30,7	31,5
Konserni yhteensä	530,0	481,6	465,8	461,1	458,5
- josta myyty osuus	389	317	325	306	291
- josta myymätön osuus	141	165	141	155	168

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	IFRS 31.3.10	IFRS 31.12.09	IFRS 30.9.09	IFRS 30.6.09	IFRS 31.3.09
Toimitilaliiketoiminta	56,2	42,0	61,0	77,0	69,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	121,6	122,9	124,1	137,0	136,7
Kansainvälinen liiketoiminta	173,6	176,3	165,6	152,0	150,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	6,0	7,7	6,2	-12,2	-14,0
Konserni yhteensä	357,5	349,0	356,9	353,8	342,3

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	1-3/10	10-12/09	7-9/09	4-6/09	1-3/09
Asuntoaloitukset	0	247	0	0	4
Myydyt asunnot	95	86	43	51	27
Valmistuneet	16	64	37	93	58
Valmiit myymättömät ¹⁾	138	171	161	185	156
Rakenteilla ¹⁾	247	263	80	118	211
- josta myymättömät ¹⁾	169	231	79	100	180

1) kauden lopussa

Segmentit: Varat, velat ja sijoitettu pääoma

Varat (milj. eur)	IFRS 31.3.10	IFRS 31.3.09	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.09
Toimitilaliiketoiminta	89,8	90,7	-0,9	-1,0	88,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	148,1	156,7	-8,6	-5,5	151,5
Kansainvälinen liiketoiminta	178,4	157,4	21,0	13,3	182,5
Muut toiminnot	214,8	171,3	43,4	25,3	214,5
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-201,1	-159,0	-42,1		-219,3
Konserni yhteensä	430,0	417,2	12,8	3,1	418,0

Velat (milj. eur)	IFRS 31.3.10	IFRS 31.3.09	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.09
Toimitilaliiketoiminta	70,6	50,7	19,9	39,2	55,5
Asunto- ja alueliiketoiminta	128,3	142,2	-14,0	-9,8	133,2
Kansainvälinen liiketoiminta	183,0	160,3	22,7	14,2	181,7
Muut toiminnot	103,2	64,1	39,2	61,1	79,2
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-206,1	-161,2	-44,9		-195,6
Konserni yhteensä	279,0	256,0	22,9	9,0	254,1

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 31.3.10	IFRS 31.3.09	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.09
Toimitilaliiketoiminta	56,2	69,2	-13,0	-18,8	42,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	121,6	136,7	-15,0	-11,0	122,9
Kansainvälinen liiketoiminta	173,6	150,5	23,1	15,4	176,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	6,0	-14,0	20,1		7,7
Konserni yhteensä	357,5	342,3	15,2	4,4	349,0

Segmentit: Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 31.3.10	IFRS 31.3.09	muutos, milj. eur	IFRS 31.12.09
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	165,9	144,2	21,7	153,0
Toimitilaliiketoiminta	27,8	25,0	2,8	27,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	54,3	42,1	12,2	41,4
Kansainvälinen liiketoiminta	83,5	77,0	6,5	83,6
Keskeneräiset työt	39,7	108,0	-68,3	35,1
Toimitilaliiketoiminta	0,0	30,6	-30,6	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	21,0	61,4	-40,4	21,2
Kansainvälinen liiketoiminta	18,7	15,9	2,8	14,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	80,6	37,6	43,0	86,5
Toimitilaliiketoiminta	25,6	0,0	25,6	25,5
Asunto- ja alueliiketoiminta	50,1	34,2	15,9	55,5
Kansainvälinen liiketoiminta	4,9	3,3	1,6	5,5
Muu vaihto-omaisuus	17,7	17,7	0,1	17,6
Toimitilaliiketoiminta	5,1	5,0	0,0	5,1
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,0	4,4	-0,3	3,7
Kansainvälinen liiketoiminta	9,7	9,3	0,4	9,9
Vaihto-omaisuus yhteensä	303,9	307,5	-3,5	292,2
Toimitilaliiketoiminta	58,5	60,7	-2,2	58,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	129,4	142,1	-12,7	121,7
Kansainvälinen liiketoiminta	116,7	105,5	11,2	112,9

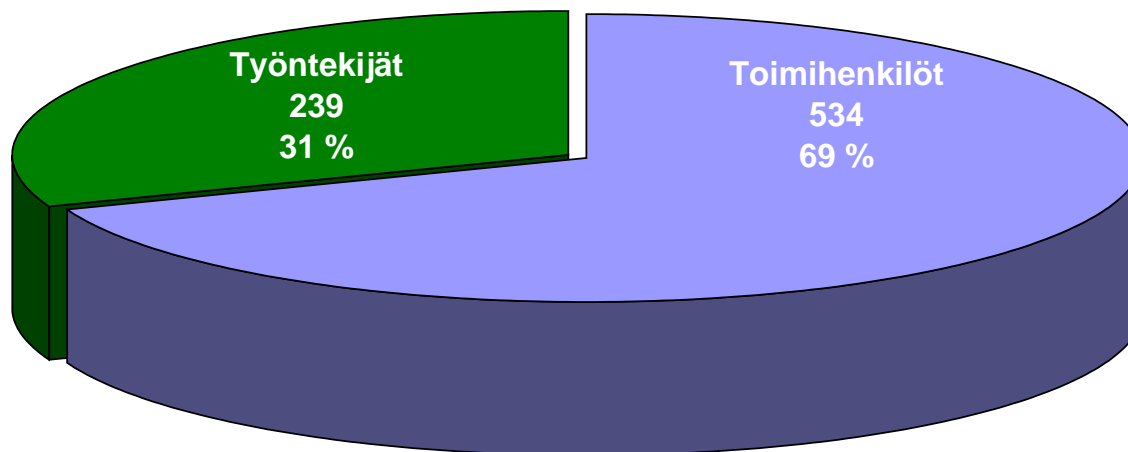
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset

Tonttivaranto 31.3.2010	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	199 000	279 000	842 000	1 320 000
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	491 000	309 000	117 000	917 000

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

Henkilöstö segmenteittäin	31.3.2010	31.3.2009	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.3.2010, %
Toimitilaliiketoiminta	306	287	38,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	215	233	27,4
Kansainvälinen liiketoiminta	183	175	23,3
Muut toiminnot	82	89	10,4
Konserni yhteensä	786	784	100,0

Henkilöstö keskimäärin 1-3/2010



Omistajat 31.3.2010

<u>Osakkeenomistaja</u>	<u>Osakkeita</u>	<u>% osakkeista ja äänistä</u>
Kokkila Ilpo Erkki Tapani	13 552 000	36,9 %
Kolpi Investments Oy	5 178 129	14,1 %
Nordea Pankki Suomi Oyj	1 909 483	5,2 %
Srv Yhtiöt Oyj	784 438	2,1 %
Valtion Eläkerahasto	700 000	1,9 %
Alfred Berg Finland Sijoitusrahasto	693 919	1,9 %
Linnoinen Hannu	615 566	1,7 %
Fondita Nordic Micro Cap	516 000	1,4 %
Veritas Eläkevakuutusosakeyhtiö	437 000	1,2 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	430 000	1,2 %
Op-Suomi Pienyhtiöt	428 732	1,2 %
Nieminen Timo	418 266	1,1 %
Op-Focus -Erikoissijoitusrahasto	400 000	1,1 %
Alfred Berg Small Cap Finland	346 695	0,9 %
Sundholm Göran	323 906	0,9 %
Stiftelsen För Åbo Akademi	300 000	0,8 %
Op-Delta -Sijoitusrahasto	300 000	0,8 %
Alfred Berg Optimal Sijoitusrahasto	243 781	0,7 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	225 000	0,6 %
Srv Kalusto Oy	218 501	0,6 %
20 suurinta omistajaa yhteensä *)	28 021 416	76,2 %
Hallintarekisteröidyt	665 182	1,8 %
Muut osakkeenomistajat	8 081 870	22,0 %

*) sisältää SRV konsernin omistamat omat osakkeet

Tunnuslukujen laskukaavat

Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
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