

SRV:N LIIKEVOITTO KASVOI - OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2008

Katsauskausi 1.1.-30.9.2008 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto kasvoi 4,9 prosenttia 415,5 milj. euroon (395,9 Me 1-9/2007)
- Liikevoitto kasvoi 79,0 prosenttia 32,2 milj. euroon (18,0 Me)
- Tulos ennen veroja kasvoi 56,8 prosenttia 26,3 milj. euroon (16,8 Me)
- Tilauskanta katsauskauden lopussa oli 455,2 milj. euroa (546,3 Me)
- Omavaraisuusaste oli 45,9 prosenttia (60,9 %)
- Tulos per osake oli 0,49 euroa (0,39 eur)
- SRV muuttaa näkymiä liikevaihdon ja liikevoiton osalta. Vuoden 2008 liikevaihdon odotetaan olevan jonkin verran edellisen vuoden liikevaihtoa alempi. Vuoden viimeisen neljänneksen liikevoiton arvioidaan olevan positiivinen ja koko vuoden liikevoiton selvästi vuoden 2007 liikevoittoa korkeampi.

Kolmas vuosineljännes 1.7.-30.9.2008 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 126,7 milj. euroa (134,6 Me 7-9/2007)
- Liikevoitto oli 14,1 milj. euroa (7,6 Me)
- Tulos ennen veroja oli 11,2 milj. euroa (7,8 Me)
- Tulos per osake oli 0,21 euroa (0,14 eur)

Osavuositarkastus on laadittu IAS 34 standardin mukaisesti ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

"SRV:n liikevaihto ja liikevoitto kehittyivät myönteisesti. Olemme panostaneet kuluvan vuoden aikana Venäjän liiketoiminnan kehittämiseen hankkimalla Pietarista kaksi uutta merkittävää kehityshanketta maa-alueineen. Heinäkuussa toteutettu Jekaterinburgin hotellin myynti kasvatti SRV:n liikevoittoa merkittävästi ja vapautti samalla pääomia Venäjän liiketoiminnan kehittämiseen.

Suomen kansantalouden näkymät ovat heikentyneet kansainvälisen finanssikriisin laajetessa. Finanssimarkkinoiden kriisi hidastaa Venäjän talouden kasvua. Baltian kansantalouksien näkymät säilyvät synkkinä.

SRV-Malli mahdollistaa nopean reagoinnin markkinamuutoksiin ja resurssien suuntaamiseen myös Venäjän kasvun toteutukseen. Osoituksia toimintamallimme kilpailukyvystä vaativien kohteiden toteutuksessa ovat mm. Helsingin Musiikkitalon rakentamisesta solmittu urakkasopimus ja Stockmannin tavaratalon laajentamisprojektin siirtyminen lokakuussa SRV:lle.

Asuntokysynnän hidastuminen, aloitusten väheneminen ja myynnin heikentyminen alentaa Asuntoliiketoiminnan näkymiä kuluvana ja ensi vuonna. Asuntorakentamisen pitkän aikavälin tarve tulee kuitenkin jatkumaan kasvukeskuksissa ja tarjoaa SRV:lle hyvän kasvupohjan, vaikka sen merkitys SRV:n liikevoittoon on pieni.

Finanssimarkkinoiden kriisi tulee vaikuttamaan olennaisesti yhtiöihin, joilla on heikko omavaraisuusaste ja matala rahoituslikviditeetti. SRV:n omavaraisuusaste on korkea, 45,9 prosenttia ja antaa mahdollisuuden hyödyntää SRV:n innovatiivista hankekehitysoasaamista

tulevina vuosina. SRV:n rahoitusasema on hyvä, sillä konsernin luottosopimusten nostamattomien sitoumusten määrä on yli 150 milj. euroa, kun konsernin korolliset nettovelat olivat syyskuun lopussa 126 milj. euroa”, toteaa SRV:n toimitusjohtaja Eero Heliövaara.

Konsernin avainluvut (milj. eur)	IFRS 1-9/ 2008	IFRS 1-9/ 2007	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2008	IFRS 7-9/ 2007	IFRS 1-12/ 2007
Liikevaihto	415,5	395,9	19,6	4,9	126,7	134,6	561,4
Liikevoitto	32,2	18,0	14,2	79,0	14,1	7,6	15,1
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-5,9	-1,2	-4,7	388,1	-2,9	0,2	-3,5
Tulos ennen veroja	26,3	16,8	9,5	56,8	11,2	7,8	11,5
Katsauskauden voitto	18,0	12,8	5,3	41,2	7,6	6,1	7,6
Tulouttamaton tilauskanta	455,2	546,3	-91,1	-16,7			528,7
Liikevoitto, %	7,7	4,5			11,1	5,7	2,7
Katsauskauden voitto, %	4,3	3,2			6,0	4,6	1,4
Omavaraisuusaste, %	45,9	60,9					55,4
Korollinen nettovelka	126,1	19,8					43,2
Velkaantumisaste, %	74,1	12,2					27,3
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	18,5	15,4					9,7
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾	14,6	15,2					6,9
Tulos per osake, eur ²⁾	0,49	0,39		25,6	0,21	0,14	0,22
Omapääoma per osake, eur ²⁾	4,61	4,33		6,4			4,22
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	36,6	31,3		16,9			32,7

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

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

Konsernin liikevaihto kasvoi katsauskaudella 4,9 prosenttia ja oli 415,5 milj. euroa (395,9 Me 1-9/2007). Liikevaihdosta 88 prosenttia (91 %) tuli Suomesta ja 12 prosenttia (9 %) Venäjältä ja Baltiasta. Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 271,2 milj. euroon (242,2 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto laski 94,5 milj. euroon (119,6 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 49,8 milj. euroon (34,4 Me).

Konsernin liikevoitto oli katsauskaudella 32,2 milj. euroa (18,0 Me 1-9/2007). Liikevoittoprosentti oli 7,7 prosenttia (4,5 %). Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto nousi 21,8 milj. euroon (13,3 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli 11,9 milj. euroa (-0,8 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevoitto laski 1,9 milj. euroon (7,8 Me).

Konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudella 26,3 miljoonaa euroa (16,8 Me 1-9/2007). Katsauskauden voitto oli 18,0 miljoonaa euroa (12,8 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,49 euroa (0,39 eur). Osakkeiden lukumäärän kasvuun vaikuttivat vuonna 2007 toteutetut osakeannit ja rakennejärjestely. Oman pääoman tuotto oli 14,6 prosenttia (15,2 %) ja sijoitetun pääoman tuotto oli 18,5 prosenttia (15,4 %).

Konsernin kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 126,7 milj. euroa (134,6 Me 7-9/2007) ja liikevoitto oli 14,1 milj. euroa (7,6 Me). Tulos ennen veroja oli 11,2 milj. euroa (7,8 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,21 euroa (0,14 eur). Osakkeiden lukumäärän muutokseen vaikuttivat vuonna 2007 toteutetut osakeannit ja rakennejärjestely.

Tilaukanta oli 455,2 milj. euroa 30.9.2008 (546,3 Me 30.9.2007). Vuoden 2007 lopussa tilaukanta oli 528,7 milj. euroa.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 1-9/ 2008	IFRS 1-9/ 2007	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2008	IFRS 7-9/ 2007	IFRS 1-12/ 2007
Toimitilaliiketoiminta	271,2	242,2	29,0	12,0	74,3	90,6	345,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	94,5	119,6	-25,0	-20,9	31,4	35,5	163,1
Kansainvälinen liiketoiminta	49,8	34,4	15,4	44,8	21,0	8,5	53,2
Muut toiminnot	8,5	8,5	0,0	-0,2	2,7	2,5	11,2
Eliminoinnit	-8,5	-8,7	0,2		-2,7	-2,6	-11,4
Konserni yhteensä	415,5	395,9	19,6	4,9	126,7	134,6	561,4

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS 1-9/ 2008	IFRS 1-9/ 2007	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2008	IFRS 7-9/ 2007	IFRS 1-12/ 2007
Toimitilaliiketoiminta	21,8	13,3	8,4	63,1	3,7	6,8	18,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	1,9	7,8	-6,0	-75,9	0,5	3,0	10,7
Kansainvälinen liiketoiminta	11,9	-0,8	12,8		10,8	-1,7	-10,2
Muut toiminnot	-3,5	-2,0	-1,5		-1,0	-0,5	-3,1
Eliminoinnit	0,1	-0,4	0,5		0,0	0,0	-0,4
Konserni yhteensä	32,2	18,0	14,2	79,0	14,1	7,6	15,1

Liikevoitto (%)	IFRS 1-9/2008	IFRS 1-9/2007	IFRS 7-9/2008	IFRS 7-9/2007	IFRS 1-12/2007
Toimitilaliiketoiminta	8,0	5,5	4,9	7,5	5,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	2,0	6,6	1,7	8,5	6,5
Kansainvälinen liiketoiminta	24,0	-2,5	51,5	-19,9	-19,2
Konserni yhteensä	7,7	4,5	11,1	5,7	2,7

Tilaukanta (milj. eur)	IFRS 30.9.08	IFRS 30.9.07	muutos, meur	muutos, %	IFRS 31.12.07
Toimitilaliiketoiminta	228,8	360,2	-131,4	-36,5	302,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	186,3	128,2	58,1	45,3	174,6
Kansainvälinen liiketoiminta	40,2	57,9	-17,7	-30,6	51,3
Konserni yhteensä	455,2	546,3	-91,1	-16,7	528,7

Liiketoimintojen tuloskehitys

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/ 2008	IFRS 1-9/ 2007	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2008	IFRS 7-9/ 2007	IFRS 1-12/ 2007
Liikevaihto	271,2	242,2	29,0	12,0	74,3	90,6	345,4
Liikevoitto	21,8	13,3	8,4	63,1	3,7	6,8	18,0
Tilaukanta	228,8	360,2	-131,4	-36,5			302,8

Toimitilaliiketoiminta-alue muodostuu SRV Toimitilat Oy:n liike-, toimisto-, logistiikka- ja kalliorakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä.

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto kasvoi katsauskaudella 12,0 prosenttia ja oli 271,2 milj. euroa (242,2 Me). Liikevoitto oli 21,8 milj. euroa (13,3 Me). Liikevoiton positiiviseen kehittymiseen vaikutti erityisesti hyvä tilaukannan katetaso. Tilaukanta oli 228,8 milj. euroa (360,2 Me).

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 74,3 milj. euroa (90,6 M€) ja liikevoitto 3,7 milj. euroa (6,8 M€). Markkinatilanne heikentyi selvästi viimeisen vuosineljänneksen aikana vähentäen uusien sopimusten määrää. Vuosineljänneksen aikana ei valmistunut tai myyty omaperusteisia kohteita.

Katsauskauden aikana valmistui mm. Vantaan Tuupakan logistiikkakeskus, HTC-konseptin mukainen toimistorakennus sekä Neste Oilin uusi pääkonttori Espoon Keilaniemeen, Kauppakeskus TRIO:n ensimmäinen vaihe Lahteen, Biomedicum II hanke HUS:lle Helsinkiin, Itellalle logistiikkakeskus Vantaan Voutilaan sekä useita kalliorakentamisen projekteja.

Katsauskauden aikana käynnistyi TRIO:n toinen vaihe Lahdessa ja L&T Kercan esirakentaminen Keravalla. Senaatti-kiinteistöt valitsi SRV:n Helsingin yliopiston Svenska Social & Kommunal Högskolan uudisrakennus- ja peruskorjaustöiden projektinjohtourakoitsijaksi. Porvoon Kuninkaanportissa käynnistyi Plantagen - puutarhamyymälä ja pohjoissiiven liikekeskus, Autosalpalle automyyymälä Lahteen ja Codelille logistiikkavarasto Vantaalle. Myös Helsingin Yliopiston Metsätalon toisen vaiheen korjaustyöt aloitettiin Helsingissä.

SRV luovutti Vantaalle rakennetun Flamingon viihtymiskeskuksen rakennuttajalle, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle elokuussa, kaksi kuukautta alkuperäistä aikataulua nopeammin.

SRV ja Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Musiikkitalo allekirjoittivat urakkasopimuksen Musiikkitalon rakentamisesta ja rakennustyöt alkoivat syyskuussa. Pääurakkasopimuksen arvo oli 90,5 miljoonaa euroa. Musiikkitalon kokonaiskustannusarvio on 140 milj. euroa ja se valmistuu huhtikuun lopussa 2011.

Keravanportin kiinteistö myytiin maaliskuussa 2008 Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:n hallinnoimalle kiinteistö pääomarahasto REFF I Ky:lle. SRV rakensi Keravanporttiin kaksi liikerakennusta.

Helsingin hovioikeus antoi 6.3.2008 päätöksen SRV Toimitilat Oy:n ja F-Secure Oyj:n väliseen sopimuskiistaan. Sopimuskiista koski rakennusaikaisten sisätöiden kuulumisesta alkuperäiseen vuokrasopimukseen. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden päätöstä, jonka mukaan lisätyöt eivät kuuluneet alkuperäiseen vuokrasopimukseen. Oikeuden päätöksen mukaan F-Secure veloitettiin maksamaan lisätyöt ja oikeudenkäyntikulut korkoineen. Päätöksen tulosvaikutus oli noin 0,7 miljoonaa euroa liikevoittoon ja noin 1,2 miljoonaa euroa tulokseen. F-Secure on hakenut muutoksenhakulupaa päätökseen.

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/ 2008	1-9/ 2007	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2008	7-9/ 2007	1-12/ 2007
Liikevaihto	94,5	119,6	-25,0	-20,9	31,4	35,5	163,1
Liikevoitto	1,9	7,8	-6,0	-75,9	0,5	3,0	10,7
Tilaukanta	186,3	128,2	58,1	45,3			174,6

Asunto- ja alueliiketoiminta muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa tapahtuvasta asuntorakentamisesta sekä alueellisten tytäryhtiöiden liiketoiminnasta. Alueyhtiöt toteuttavat asuntorakentamisen lisäksi liike-, toimitila- ja logistiikkarakentamisen hankkeita.

Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli katsauskaudella 94,5 milj. euroa (119,6 Me) ja liikevoitto oli 1,9 milj. euroa (7,8 Me). Sekä liikevaihdon että liikevoiton pienentyminen johtui asuntomyynnin hidastumisesta. Tilaukanta oli 186,3 milj. euroa (128,2 Me).

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 31,4 milj. euroa (35,5 M€) ja liikevoitto 0,5 milj. euroa (3,0 M€). Liikevaihdon ja liikevoiton pienentyminen johtui asuntomyynnin yleistilanteesta.

Resursseja suunnattiin urakointiin oman asuntotuotannon rinnalle ja katsauskauden aikana allekirjoitettiin urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa yhteensä 72,8 milj. euron arvosta. Näistä merkittävimpiä olivat pääkaupunkiseudulla HOAS:lle Helsingin Viikkiin rakennettava 58 asunnon kerrostalo, KY Kiinteistö Oy:lle Helsingin Töölössä peruskorjattava 62 asunnon kerrostalo. Tampereella aloitettiin AVO-Asunnot Oy:lle ja AVO-Asumisoikeus Oy:lle yhteensä 76 asunnot rakentaminen. Lisäksi allekirjoitettiin urakkasopimukset mm. Jyväskylän kaupungin kanssa jäähallin saneerauksesta, Valkeakosken kaupungin kanssa Tietotien lukion rakentamisesta ja The Switch:n kanssa tuuliturbiinien tuotantolaitoksen rakentamisesta Lappeenrantaan.

Katsauskauden aikana käynnistettiin 110 (208) uuden omaperusteisen asunnon rakentaminen. SRV on katsauskauden aikana hankkinut omistukseensa Espoon Saunalahdesta alueen, jolle rakennetaan yli sata pientaloasuntoa. 16 asuntoa käsittävän ensimmäisen vaiheen rakentaminen aloitettiin loppukesästä.

Katsauskauden aikana myytiin yhteensä 128 (248) omaperusteista asuntoa. Kaupankäynti keskittyi valmistumisvaiheessa oleviin tai jo valmistuneisiin asuntoihin. Vaikka asuntojen myynti vilkastui vuoden toisen neljänneksen aikana, niin myynti heikkeni kolmannen neljänneksen aikana. Kauden lopussa rakenteilla oli 251 (382) asuntoa. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 140 (71). Kauden aikana valmistui 260 (389) omaperusteista asuntoa. Uusien omaperusteisten asuntokohteiden aloituksia on edelleen vähennetty markkinatilanteesta johtuen.

Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa	1-9/ 2008	1-9/ 2007	muutos, kpl	7-9/ 2008	7-9/ 2007	1-12/ 2007
Asuntoaloitukset	110	208	-98	49	31	363
Myydyt asunnot	128	248	-121	31	257	288
Valmistuneet	260	389	-129	251	382	519
Valmiit myymättömät 1)	140	71	69			80
Rakenteilla 1)	251	382	-131			415

1) kauden lopussa

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet ovat Helsingin Oscar, johon valmistuu 65 asuntoa, Espoon Vallikallion Helmi (67 asuntoa) ja Vantaan Ulrikanhuippu (46 asuntoa), joka toteutetaan yhteistoiminnassa Asuntosäätiön kanssa.

SRV jatkoi osallistumistaan osin TEKES-rahoitteiseen asumisen klusterin 24Living -kehityshankkeeseen. Vuonna 2006 alkaneen 3-vuotisen hankkeen vetäjänä toimii Taideteollinen Korkeakoulu yhteistyössä Finpro:n, Massachusetts Institute of Technologyn (MIT) ja Tekesin kanssa ja siihen osallistuu useita suomalaisia yrityksiä.

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/ 2008	IFRS 1-9/ 2007	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2008	IFRS 7-9/ 2007	IFRS 1-12/ 2007
Liikevaihto	49,8	34,4	15,4	44,8	21,0	8,5	53,2
Liikevoitto	11,9	-0,8	12,8		10,8	-1,7	-10,2
Tilaukanta	40,2	57,9	-17,7	-30,6			51,3

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 49,8 milj. euroon (34,4 Me). Liikevoitto oli 11,9 milj. euroa (-0,8 Me). Jekaterinburgin hotellin myynnistä kirjautui 13,3 milj. euroa liikevaihtoon ja 12,9 milj. euroa liikevoittoon. Liikevoittoa laski Baltian toiminnan hiljentyminen. Venäjällä katsauskaudella valmistuneeseen kohteeseen on tehty yhteensä 1 miljoonan euron tappiovaraus. Tilauskanta oli 40,2 milj. euroa (57,9 Me).

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihtoon ja liikevoittoon vaikutti nostavasti hotellin myynti. Liikevoittoa laskivat Venäjän hankkeisiin liittyvät panostukset sekä Baltian toiminnan hiljentyminen.

Venäjä

Rezidor -konsernin Pietarissa operoimien Pulkovskaja ja Pribaltiskaja -hotellien saneeraustyöt valmistuivat huhtikuussa. SRV allekirjoitti kesäkuussa noin 15 milj. euron sopimukset hotellien lisäsaneeraamisesta. Ahlströmin lasihuopatehdas valmistui maaliskuussa.

Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin rakentaminen jatkui Moskovan ydinkeskustassa. Kohteen vuokralaisten hankinta käynnistyi kauden aikana. Kohteen arvioidaan valmistuvan vuoden 2008 loppuun mennessä. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella sekä projektinjohtourakoitsijana. SRV:n tavoitteena on myydä kohde sijoittajille valmistumisen jälkeen.

Papulan asuntoalueen rakentaminen Viipurissa jatkui ja alueelle toteutetaan ensimmäisessä vaiheessa 38 asuntoa, joiden arvioidaan valmistuvan vuoden 2008 loppuun mennessä. Ensimmäisen vaiheen kohteesta on myyty kaikki asunnot, joista 30 asunnon kaupan, yhteisarvoltaan noin 4,6 milj. euroa tuloutuminen edellyttää ostajan rahoituksen toteutumista.

Pietarin Eurograd -logistiikka-alueen kehittämistä jatkettiin kauden aikana. SRV osti 32 prosentin omistusosuuden 11.2.2008 venäläisestä OOO Olgino-4 -yhtiöstä, jonka hallussa on 24,9 hehtaarin maa-alue Pietarin pohjoispuolella kehätien välittömässä läheisyydessä. SRV kasvatti omistusosuutensa yhtiöstä 49 prosenttiin kauden aikana ja tulee hankkimaan enemmistön vuoden 2008 loppuun mennessä. Kohteeseen suunnitellaan rakennettavan yli 100 000 neliometriä logistiikkatiloja useassa vaiheessa seuraavien vuosien aikana. Alueen kaavoitus logistiikka-alueeksi saatiin päätökseen elokuussa ja kohteen suunnittelu on käynnistetty.

Katsauskaudella jatkettiin Moskovan alueella SRV:n kehittämän Mitishin kauppakeskushankkeen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja vuokralaisten hakua. Hankkeen koko on noin 120 000 kerrosneliometriä. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75% osuudella. Maailmanlaajuisen finanssikriisin johdosta hanketta ollaan jakamassa kahteen vaiheeseen kohteen ulkopuolisen rahoituksen helpottamiseksi. Ensimmäisessä vaiheessa tullaan rakentamaan noin 52.000 m², joka sisältää maanalaisen parkkitilan ja liiketilat. Hankkeen lopullinen investointipäätös tullaan tekemään ensivuoden alkupuolella. SRV allekirjoitti heinäkuussa 107 milj. euron projektinjohtourakkasopimuksen koko kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta projektiyhtiön kanssa. Urakkasopimus tullaan muuttamaan uuden laajuuden mukaiseksi ja se ei sisälly tilaukantaan ennen lopullista investointipäätöstä. Rakentamisen valmistelutyöt ovat käynnistyneet projektinjohtourakkasopimuksen mukaisesti. Neuvottelut kohteen

ankkurivuokralaisten kanssa ovat käynnissä. Tavoitteena on saada neuvottelut päätökseen vuoden loppuun mennessä. SRV omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen noin 5,6 milj. euroa.

SRV solmi sopimuksen Pietarin International Banking Institutun (IBI) ja paikallisen kumppanin kanssa noin 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen kehittämistä Pietarissa. SRV kehittää alueelle kaavaa, jossa alueelle on suunniteltu rakennettavaksi tiloja toimisto- ja liike- sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluyritysten käyttöön. Lisäksi alueelle rakennetaan toimitilat IBI -yliopiston käyttöön. SRV on tehnyt sopimukset kolmen kansainvälisen arkkitehtitoimiston kanssa kohteen kokonaiskonseptin kehittämiseksi englantilaisen Locum Consulting tekemän esiselvityksen perusteella. Tavoitteena on, että alueen kokonaiskonseptin kehittäminen saadaan päätökseen vuoden 2009 alussa, jolloin edellytykset ensimmäisen vaiheen rakentamisen aloitukselle olisivat olemassa jo vuoden 2010 alkupuolella. SRV on perustanut kehitysyhtiön OOO IBI Investin toteuttamaan hanketta ja hankkinut maa-alueen yrityksen omistukseen. SRV on sijoittanut noin 50 milj. euroa 30. 9.2008 maa-alueiden ja kiinteistöjen hankintaan. SRV:n lisäsijoitusten määrän arvioidaan olevan noin 10-15 milj. euroa. SRV tulee omistamaan arviolta 77,5 prosenttia hankkeesta, kun yhteistyösopimuksen mukaiset kaikki maa-alueet on hankittu IBI Investin hallintaan. SRV:n kumppani ja yhteisyhtiön tuleva vähemmistöosakas on pietarilainen NPO Znamia Truda -yhtiön pääomistaja ja hallituksen puheenjohtaja Boris Kholmyansky omistamiensa yhtiöiden kautta.

SRV jatkoi kauden aikana neuvotteluita venäläisen pankkikumppanin kanssa tavoitteena kehittää kiinteistörahastoyhteistyötä liike- ja toimitilahankkeiden kehittämisen ja rakentamisen rahoittamiseen Venäjällä. Sijoittajia olisivat ryhmä kansainvälisiä sijoittajia yhdessä SRV:n kanssa ja paikallinen kumppani, joka vastaisi myös rahastohallinnoinnista. Mikäli suunnitelma toteutuu, arvioi SRV tekevänsä noin 20 milj. euron rahastosijoituksen.

SRV allekirjoitti heinäkuussa Zao Nordrus Hotel -yhtiön osakkeiden myyntisopimuksen norjalaiseen Wenaas-konserniin kuuluvan Wenaas Hotel Russia A/S -yhtiön kanssa. ZAO Nordrus Hotel omistaa 160-huoneisen Park Inn -hotellin Jekaterinburgissa Venäjällä. Osakkeiden kauppahinta oli 22,5 milj. euroa. Kauppa toteutui 24.9.2008, kun Venäjän kilpailuviranomaisten hyväksyminen kaupalle oli saatu.

Baltia

Virossa jatkettiin yhteisprojektia Facio Ehitusen kanssa Tarton kaupungissa. SRV:llä on tontti 7 kerrostalolle, joista yhden rakentaminen (42 asuntoa) aloitettiin kesällä 2007. Kohde valmistuu lokakuussa. Uusia omaperusteisia asuntokohteita ei suunnitella aloitettavaksi nykyisessä markkinatilanteessa. Kauden aikana myytiin 3 asuntoa (16) ja kauden lopussa myynnissä olevia asuntoja oli yhteensä 44 (48), joista 4 (6) oli jo valmistuneissa kohteissa. Virossa Oriola KD:lle vuokratun logistiikkakeskuksen kauppa toteutui tammikuussa 2008, josta kirjautui liikevaihtoa 5 milj. euroa. Inchcape Motorsin autotalon rakentamista jatkettiin ja Mercantilen logistiikkakeskuksen suunnittelu valmistui ja rakentamisen aloitusta on lykätty.

Latviassa luovutettiin HRX:n logistiikkakeskus maaliskuussa 2008.

Muut toiminnot (milj. eur)	IFRS	IFRS		IFRS	IFRS	IFRS	
	1-9/ 2008	1-9/ 2007	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2008	7-9/ 2007	1-12/ 2007
Liikevaihto	8,5	8,5	0,0	-0,2	2,7	2,5	11,2
Liikevoitto	-3,5	-2,0	-1,5		-1,0	-0,5	-3,1

Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n liiketoiminnoista.

Muiden toimintojen liiketappio oli katsauskaudella 3,5 milj. euroa (-2,0 Me).

Rahoitus ja taloudellinen asema

Konsernin rahoitusasema ja omavaraisuusaste säilyivät hyvinä. Konsernin oma pääoma oli 170,2 milj. euroa (162,3 Me) ja konsernin vaihto-omaisuus oli 259,0 milj. euroa (173,7 Me), josta maa-alueitten ja tonttiyhtiöiden osuus oli 119,2 milj. euroa (60,6 me). Konsernin korolliset velat olivat 136,4 milj. euroa 30.9.2008 (45,0 Me). Nettorahoituskulut olivat 5,9 milj. euroa (1,2 Me). Konsernin rahavarat katsauskauden lopussa olivat 8,5 milj. euroa (25,1 Me). Vertailukauden rahavaroja kasvatti kesäkuussa 2007 toteutettu osakeanti.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 18,5 prosenttia (15,4 %) ja oman pääoman tuotto 14,6 prosenttia (15,2 %). Omavaraisuusaste oli 45,9 prosenttia (60,9 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 22,8 milj. euroa (3,1 Me), joista 18,2 milj. euroa oli IBI:n hankkeeseen liittyviä rakennuksia.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 30.9.2008	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	153 000	231 000	759 000	1 143 000
Sitoutunut pääoma ml. maksusitoumukset, milj. euroa	30	56	82	168
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	434 000	200 000	100 000	734 000

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

SRV teki tammikuussa kiinteistökaupan esisopimuksen Jyväskylän keskustassa sijaitsevan, Alvar Aallon suunnitteleman Valtiontalosta sekä sen yhteydessä olevasta tontista, jolle on kehitteillä 12 000 kerrosneliömetrin uudisrakennus. Suojeltava Valtiontalo palautetaan osittain alkuperäiseen käyttöön. SRV on ostanut katsauskauden aikana Espoon Saunalahdenrannasta 14 700 kem2 asuinrakennusoikeutta. Alueelle rakennetaan erillis-

pari- ja rivitaloja. SRV osti Aviapoliksen yritysalueelta Vantaan Viinikkalan logistiikka-alueelta noin 4,5 hehtaarin laajuisen tontin, jolle suunnitellaan rakennettavan logistiikkatilaa noin 26 000 kem².

SRV solmi kesäkuussa kiinteistökaupan esisopimuksen Vantaan Vantaankoskella sijaitsevasta noin 4,5 hehtaarin laajuisen maa-alueen hankinnasta. Maa-alue sijaitsee SRV:n aiemmin samalta alueelta ostaman 6,3 hehtaarin laajuisen tontin rajanaapurina.

Espoon kaupunginhallitus hyväksyi 14.1.2008 SRV:n suunnitteluvarausanomuksen Karhusaarentien päälle suunniteltavista asuintornitaloista. Tarkoituksena on suunnitella alueelle neljä 27-28 kerroksista asuintornitaloa sekä näiden alle sijoittuva nelitasoinen pysäköintilaitos. Rakennusoikeutta alueelle tulisi alustavan suunnitelman mukaan noin 50 000 kem² ja asuntojen lukumäärä olisi noin 370. Hanke kytkettäisiin Keilaniemen metroaseman toteutukseen. Karhusaarentien kattaminen puistokannella kytkisi alueen osaksi Tapiolaa lisäten korkeatasoisen asumisen tarjontaa Tapiolassa.

SRV:n tytäryhtiöille uudet nimet osana brändiuudistusta

Osana yhtiön brändiuudistusta SRV muutti tytäryhtiöidensä nimiä. Toimitilaratkaisuihin erikoistuneen SRV Viitokset Oy:n nimi muuttui 1.3.2008 alkaen SRV Toimitilat Oy:ksi. Asuntoja tarjoavan SRV Westerland Oy:n nimi muuttui SRV Asunnot Oy:ksi. SRV:n uudistetun brändin myötä yhtiön kaikki liiketoiminta-alueet näkyvät entistä selkeämmin yhden SRV-brändin alla.

Muutokset konsernirakenteessa

SRV Yhtiöt Oyj hankki huhtikuussa 2008 SRV Keski-Suomi Oy:n ja kesäkuussa 2008 Rkl Erkki Huhdanpää Oy:n 100% omistukseensa. Konsernin liiketoimintarakenteen ja toiminnan tehostamiseksi SRV aloitti SRV Kaakkois-Suomi Oy:n, SRV Keski-Suomi Oy:n, SRV Lounais-Suomi Oy:n ja Rkl Erkki Huhdanpää Oy:n fuusioimennettelyn SRV Asunnot Oy:n kanssa kesäkuun lopussa 2008. Fuusioituvat alueyhtiöt jatkavat toimintaansa SRV Kaakkois-Suomen, SRV Keski-Suomen, SRV Lounais-Suomen ja SRV Pirkanmaa -brändien alla.

Muutokset yhtiön johdossa

Venäjän toiminnoista vastaava johtaja Veli-Matti Kullas nimitettiin SRV:n johtoryhmän jäseneksi 12.2.2008. Varatuomari Katri Innanen nimitettiin SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasiaintohtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi yhtiön nykyisen lakiasiaintohtajan Marja Sarnelan jäädessä eläkkeelle. Innanen aloitti lakiasiaintohtajana 29.9.2008. Kauppatieteiden maisteri Valtteri Palin nimitettiin SRV Yhtiöt Oyj:n talousjohtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi 1.8.2008 alkaen talousjohtaja ja konsernin johtoryhmän jäsen Anu Hämäläisen siirtyessä pois yhtiön palveluksesta.

SRV organisoii uudelleen kansainvälistä liiketoimintaansa 15.9.2008. Venäjän liiketoiminnan johtaja Veli-Matti Kullas raportoi suoraan toimitusjohtaja Eero Heliövaaralle ja Baltian maiden maajohtajat raportoivat Toimitilat -liiketoiminta-alueen johtajalle Juha Pekka Ojalalle. Organisatoristen järjestelyjen yhteydessä kansainvälisen liiketoiminta-alueen johtaja ja konsernin johtoryhmän jäsen Ari Beilinson siirtyi pois yhtiön palveluksesta.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 865 (763) henkilöä, joista toimihenkilöitä 613 (534). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 66 (62) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 904 (761) henkilöä, joista emoyhtiössä 69 (64). Ulkomaan tytäryhtiöissä ja edustustoissa työskentelee keskimäärin 14,6 prosenttia (8,8) henkilöstöstä.

SRV kehittää oppilaitosyhteistyötä osana konsernin rekrytointi- ja lomakausien henkilöstötarpeen kattamista. Katsauskauden lopussa SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 35 (32) työharjoittelijaa (kesä- ja työharjoittelijat sekä opinnäytetyön tekijät).

Henkilöstö segmenteittäin	30.9.2008	30.9.2007	Osuus konsernin henkilöstöstä 30.9.2008, %
Toimitilaliiketoiminta	297	279	32,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	296	281	32,7
Kansainvälinen liiketoiminta	212	111	23,5
Muut toiminnot	99	90	11,0
Konserni yhteensä	904	761	100,0

SRV:n hallitus päätti 11.2.2008 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustusjärjestelmästä. Järjestelmässä on kolme ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2008, 2009 ja 2010. Järjestelmän palkkio ansaintajaksolta 2008 perustuu konsernin tulokseen ennen veroja. Mahdollinen palkkio maksetaan vuonna 2009 osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden sitouttamisjakson aikana. Mikäli avainhenkilön työ- tai toimisuhte päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Järjestelmän kohderyhmään kuuluu ansaintajaksolla 2008 noin 60 henkilöä. Ansaintajaksolta 2008 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 450 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa (sisältäen myös rahana maksettavan osuuden).

Rakentamisen näkymät

Kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla vallitsevan epävarmuuden vuoksi maailmantalouden kasvu hidastuu edelleen. Epävarmuudet rahoituskriisin kestosta ja vaikutuksista vaikeuttavat suhdannekuvan rakentamista. Suomen talous hidastuu ja kasvun arvioidaan jäävän noin 2 prosenttiin kuluvana vuonna. Kiinteistömarkkinan ja rakentamisen suhdanteet ovat selvästi heikentyneet.

Asuntomarkkinat ovat synkistyneet nopeasti korkeiden korkojen ja talouskasvun hidastumisen myötä. Myymättömien asuntojen määrä on kasvanut. Asuntoaloitusten määrät ovat vähentyneet. Liike- ja toimistorakentamisen odotetaan vähentyvän vuonna 2009. Varastojen rakentamisen määrä riippuu logistiikan parantamiseen liittyvien hankkeiden toteutuspäätöksistä. Rakennuslupien kokonaismäärä on vähentynyt vuoden 2007 huippuluvuista kaikissa rakennustyypeissä paitsi julkisissa rakennuksissa. Rakentamisen kustannustaso on noussut selvästi yleistä kustannuskehitystä nopeammin vuodesta 2003 alkaen. Aliurakoinnin ja materiaalien saatavuus on kuitenkin edelleen kehittynyt parempaan suuntaan rakentamisen suhdanteen nopean käännöksen jälkeen.

Baltian maiden talouskasvu on hidastunut nopeasti ja erityisesti Viro liikuu kohti taantumaa. Asuntomarkkinat ovat selvästi jäähtyneet ja yksityinen kulutus heikentyy nopean inflaation myötä. Lyhyellä aikavälillä Baltian maiden talouksien tila on erittäin haastava.

Venäjän talous kasvoi 8,1 prosenttia vuonna 2007 ja kuluvalle vuodelle ennustetaan lähes yhtä nopeaa kasvua. Rakentamisen kasvu on jatkunut voimakkaana, mutta rahoituskriisi vaikeuttaa merkittävästi hankkeiden toteutusta. Kysyntä sekä asunto- että liikerakentamisessa on kuitenkin vahvaa. Inflaatio on edelleen kiihtynyt nopean talouskasvun myötä.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksella on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n varsinaiseen liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on heikentynyt olennaisesti ja korkotaso on noussut. Kansainvälinen finanssikriisi vaikeuttaa kiinteistömarkkinoiden toimivuutta. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja rahoituksen saannin vaikeutuminen vähentää kiinteistökauppojen määrää. Finanssikriisi lisää SRV:n riskiä joutua sitomaan pääomia hankkeisiin aiottua pidempään.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Omaperusteisten hankkeiden tuloutumishetki on riippuvainen kohteiden myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää. Asuntomyynti on hidastunut Suomessa voimakkaasti ja erityisesti Virossa se on lähes pysähdyksissä.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta. Tällä hetkellä rakentamiskustannusten nousu on hidastumassa Suomessa, mutta Venäjällä kustannukset ovat inflaation vuoksi voimakkaassa kasvussa.

Kiinteistöhankeisiin liittyy maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, rahoitukseen, hankkeen kaupallistamiseen, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV panostaa strategiansa mukaisesti omaperusteisiin hankkeisiin ja on kasvattanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. Kansainvälisen rahoitusmarkkinan kriisi on heikentänyt olennaisesti kiinteistöhankeiden rahoituksen saatavuutta kiinteistöjen kehittämiseen ja kiinteistösijoituksiin sekä lykännyt hankkeiden aloituspäätöksiä.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty selvitys vuoden 2007 tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin riskienhallinnassa noudatetaan konsernin toimintajärjestelmän mukaista riskienhallintaa ja valvontaa emoyhtiön hallituksen hyväksymän konsernistrategian mukaisesti. SRV pyrkii myös kattamaan toimintaansa liittyvät riskit vakuutuksilla ja

sopimusehdoin. Selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista on julkistettu vuoden 2007 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

SRV arvioi, ettei katsauskaudella ole tapahtunut muita oleellisia muutoksia yhtiön riskeissä.

Hallinto ja yhtiökokouksien päätökset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.4.2008. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2007 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille. Osingoksi vahvistettiin 0,12 euroa osakkeelta.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Jukka Hienonen, Lasse Kurkilahti, Matti Mustaniemi ja Markku Sarkamies. Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 14.4.2008 Lasse Kurkilahden hallituksen varapuheenjohtajaksi, Matti Mustaniemen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi, Markku Sarkamiehen tarkastusvaliokunnan jäseneksi, Jukka Hienosen ja Lasse Kurkilahden nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäseniksi sekä Ilpo Kokkilan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin Jarmo Lohi, KHT sekä varatilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jossa päävastuullisena tilintarkastajana toimii Mikko Ryttilähti, KHT.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien. Valtuutuksen perusteella voidaan hankkia yhteensä enintään 3.676.846 osaketta tai sellainen alempi määrä, joka yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on alle 10 % kaikista osakkeista. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden luovuttamisesta maksua vastaan tai maksutta. Valtuutus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:n osakkeet otettiin OMX Helsingin pörssissä kaupankäynnin kohteeksi prelistalla 12.6.2007 ja päälliställä 15.6.2007. SRV:llä oli 30.9.2008 yhteensä 5 924 osakkeenomistajaa. SRV ei saanut liputusilmoituksia katsauskaudella.

Osakkeen päätöskurssi katsauskauden lopussa oli 4,19 euroa (5,02 eur 31.12.2007). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 6,60 euroa ja alin 3,90 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli -40,2 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksin -40,5 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 152,4 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Helsingin Pörssissä osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 12,3 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 64,5 milj. euroa.

SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiöllä SRV Kalusto Oy:llä oli katsauskauden lopussa 150 241 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita, jotka on hankittu SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Henkilöstö Oy:n sulautumissuunnitelman ehtojen mukaisesti. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti käyttää

valtuutusta hankkia omia osakkeita 30.5.2008. Omien osakkeiden ostot aloitettiin 9.6.2008. SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n hallussa oli 30.9.2008 yhteensä 407 200 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä 1,1 prosenttia. 29.10.2008 konsernin hallussa oli 488 500 osaketta (1,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Taloudelliset tavoitteet

SRV:n tavoitteena on keskipitkällä aikavälillä yltää noin 15 prosentin keskimääräiseen vuotuisen koko konsernin liikevaihdon kasvuun ja yli 30 prosentin keskimääräiseen vuotuisen liikevaihdon kasvuun kansainvälisessä liiketoiminnassa. SRV:n tavoitteena on kasvattaa liikevoiton tasoa ja keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä saavuttaa 8 prosentin liikevoittomarginaali. Lisäksi yhtiön tavoitteena on ylläpitää yli 30 prosentin omavaraisuusastetta.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Stockmann ja SRV sopivat lokakuussa Stockmannin Helsingin tavaratalon laajennus- ja muutostöiden toteuttamisen ja projektinjohdon siirtymisestä SRV:lle. Sopimus kattaa sekä jo nyt käynnissä olevat työt että koko laajennushankkeen loppuunsaattamisen. SRV:n osuus hankkeen toteutuksesta on arviolta 70-80 miljoonaa euroa, joka täsmentyy, kun loppuvuoden aikana on sovittu vanhaan kiinteistöön toteutettavien korjaus- ja perusparannustöiden määrä ja kun SRV:n kautta laskutettavien aliurakkasopimusten määrä on tarkentunut.

Markkinatilanteen vuoksi SRV Asunnot Oy:ssä käynnistetään toimet, joiden tavoitteena on sopeuttaa henkilöstömäärä vähentyneeseen asuntorakentamiseen.

Aikaisemmat näkymät vuodelle 2008

12.2.2008

Vuoden 2008 liikevaihdon odotetaan kasvavan edelliseen vuoteen verrattuna. Vuoden 2008 liikevoiton odotetaan ylittävän selvästi vuoden 2007 liikevoiton.

19.8.2008

Asuntomyyntiin liittyvien epävarmuuksien takia vuoden 2008 liikevaihdon odotetaan olevan vuoden 2007 tasolla. Konsernin liikevoiton odotetaan ylittävän selvästi vuoden 2007 tason ja vuoden 2008 toisen vuosipuoliskon liikevoiton odotetaan ylittävän vuoden 2008 ensimmäisen vuosipuoliskon liikevoiton.

Näkymät vuodelle 2008

Kansainvälinen rahoitusmarkkinakriisi on vaikeuttanut kiinteistöinvestointien rahoitusta ja heikentänyt talousnäkyviä. Uusien hankkeitten aloituspäätösten toteutumiseen ja erityisesti asuntomyyntiin kohdistuu epävarmuuksia.

SRV muuttaa näkymiä liikevaihdon ja liikevoiton osalta. Vuoden 2008 liikevaihdon odotetaan olevan jonkin verran edellisen vuoden liikevaihtoa alempi. Vuoden viimeisen neljänneksen liikevoiton arvioidaan olevan positiivinen ja koko vuoden liikevoiton selvästi vuoden 2007 liikevoittoa korkeampi.

Espoo 30.10.2008

Hallitus

Kaikki tässä katsauksessa esitetyt ennusteet ja arviot perustuvat johdon tämänhetkiseen näkemykseen talouden kehityksestä ja todelliset tulokset voivat olla merkittävästikin erilaiset.

Lisätietoja:

Eero Heliövaara, toimitusjohtaja, +358 (201) 455 213

Hannu Linnoinen, varatoimitusjohtaja, CFO +358 (201) 455 990, +358 (50) 523 5850

Jussi Ollila, viestintäjohtaja, +358 (201) 455 275, +358 (50) 372 5229

Jakelu: Nasdaq OMX Helsinki, keskeiset tiedotusvälineet, www.srv.fi

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

		IFRS 1-9/ 2008	IFRS 1-9/ 2007	IFRS 7-9/ 2008	IFRS 7-9/ 2007	IFRS 1-12/ 2007
Liikevaihto	milj. euroa	415,5	395,9	126,7	134,6	561,4
Liikevoitto	milj. euroa	32,2	18,0	14,1	7,6	15,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	7,7	4,5	11,1	5,7	2,7
Tulos ennen veroja	milj. euroa	26,3	16,8	11,2	7,8	11,5
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	6,3	4,2	8,8	5,8	2,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	17,9	12,3	7,8	5,6	7,2
Oman pääoman tuotto ¹⁾	%	14,6	15,2			6,9
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾	%	18,5	15,4			9,7
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	306,6	207,3			222,9
Omavaraisuusaste	%	45,9	60,9			55,4
Korollinen nettovelka	milj. euroa	126,1	19,8			43,2
Velkaantumisaste	%	74,1	12,2			27,3
Tilaukanta	milj. euroa	455,2	546,3			528,7
Henkilöstö keskimäärin		865	763			761
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	22,8	3,1	1,2	1,0	5,4
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	5,5	0,8	0,9	0,7	1,0
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos ²⁾	euroa	0,49	0,39	0,21	0,14	0,22
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma ²⁾	euroa	4,61	4,33	-	-	4,22
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko ²⁾	euroa	-	-	-	-	0,12
Osinko tuloksesta	%	-	-	-	-	54,6
Efektiiivinen osinkotuotto	%	-	-	-	-	2,4
Hinta/voitto -suhde		-	-	-	-	22,8
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,19	8,10	-	-	5,02
Keskikurssi	euroa	4,30	8,19	-	-	8,40
Alin kurssi	euroa	3,90	7,92	-	-	4,72
Ylin kurssi	euroa	6,60	8,51	-	-	10,79
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	152,4	297,8	-	-	184,6
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	12 284	15 129	-	-	22 514
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	33,6	48,3	-	-	68,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	36 613	31 333	-	-	32 703
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	36 361	36 768	-	-	36 768

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

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

Tunnuslukujen laskentakaavat:

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

SRV Yhtiöt Oyj osavuositiedot 1.1. - 30.9.2008: taulukko-osa

LIITTEET

- 1) Konsernitilinpäätöstietoja: tuloslaskelma, tase, laskelma oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelma, vastuusitoumukset, johdannaissopimusvastuu
- 2) Kehitys neljännesvuosittain
- 3) Segmenttitiedot
- 4) Uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen käyttöönotto vuonna 2009
- 5) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

1. Osavuositiedot 1.1. - 30.9.2008

IFRS-tilinpäätöskäytäntö ja segmenttijako

SRV -konserni (SRV) siirtyi 1.1.2006 kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön (International Financial Reporting Standards). SRV on soveltanut osavuositiedotuksen laatimisessa samoja laskentaperiaatteita kuin vuosittain päätöksessä 2007. Taulukoiden luvut on pyöristetty, joka pitää ottaa huomioon yhteissummia laskettaessa. Osavuositiedotus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti ja esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia.

SRV:n raportointisegmentit ovat Toimitilaliiketoiminta, Asunto- ja alueliiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Segmenttien luvut esitetään IFRS 8 -standardin mukaisesti noudattaen konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteita.

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-9/ 2008	IFRS 1-9/ 2007	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2008	IFRS 7-9/ 2007	IFRS 1-12/ 2007
Liikevaihto	415,5	395,9	19,6	4,9	126,7	134,6	561,4
Liiketoiminnan muut tuotot	1,0	0,7	0,3	37,8	0,4	0,1	1,1
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	24,9	6,0	18,9	312,8	11,2	-4,8	18,3
Aineiden ja palveluiden käyttö	-361,9	-343,8	-18,1	5,3	-109,4	-110,8	-509,7
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-34,2	-30,1	-4,1	13,7	-10,4	-8,3	-41,6
Poistot ja arvonalentumiset	-2,1	-1,4	-0,7	51,3	-0,7	-0,5	-1,9
Liiketoiminnan muut kulut	-11,1	-9,5	-1,6	16,9	-3,7	-2,7	-12,6
Liikevoitto	32,2	18,0	14,2	79,0	14,1	7,6	15,1
Rahoitustuotot	3,3	1,3	2,0	158,5	0,4	0,5	2,6
Rahoituskulut	-9,2	-2,5	-6,7	269,5	-3,3	-0,4	-6,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-5,9	-1,2	-4,7	388,1	-2,9	0,2	-3,5
Voitto ennen veroja	26,3	16,8	9,5	56,8	11,2	7,8	11,5
Tuloverot	-8,3	-4,0	-4,3	106,6	-3,6	-1,6	-3,9
Katsauskauden voitto	18,0	12,8	5,3	41,2	7,6	6,1	7,6
Jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille	17,9	12,3			7,8	5,6	7,2
Vähemmistölle	0,1	0,5			-0,2	0,6	0,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu) ¹⁾	0,49	0,39		25,6	0,21	0,14	0,22

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

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 30.9.08	IFRS 30.9.07	muutos, %	IFRS 31.12.07
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	25,9	6,8	281,9	8,0
Liikearvot	1,7	0,7	138,9	0,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,6	0,7	-15,9	0,6
Muut rahoitusvarat	4,4	2,9	52,8	2,9
Saamiset	5,8	6,0	-3,3	2,7
Laskennalliset verosaamiset	1,5	0,7	117,1	1,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	40,0	17,8	124,3	16,1
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	259,0	173,7	49,1	196,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	87,3	94,2	-7,3	94,2
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	4,4	2,2	98,1	3,4
Rahavarat	8,5	25,1	-66,2	21,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	359,3	295,3	21,7	315,4
VARAT YHTEENSÄ	399,3	313,1	27,5	331,6

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 30.9.08	IFRS 30.9.07	muutos, %	IFRS 31.12.07
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	83,1	5,1	87,3
Muuntoerot	0,0	0,0	-93,0	0,0
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0	-100,0	0,0
Kertyneet voittovarot	77,1	73,0	5,6	64,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	167,5	159,1	5,3	155,1
Vähemmistön osuus	2,7	3,2	-16,8	3,2
Oma pääoma yhteensä	170,2	162,3	4,8	158,3
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	0,2	0,8	-77,6	0,1
Varaukset	5,4	5,5	-0,8	5,9
Korolliset velat	55,9	32,6	71,4	37,7
Muut velat				0,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	61,5	38,9	58,3	44,1
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	78,2	95,0	-17,7	96,9
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	4,9	1,1	338,8	1,6
Varaukset	4,0	3,4	16,3	4,1
Korolliset velat	80,5	12,3	553,2	26,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä	167,5	111,9	49,7	129,1
Velat yhteensä	229,1	150,8	52,0	173,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	399,3	313,1	27,5	331,6

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	IFRS 1-9/2008	IFRS 1-9/2007	IFRS 1-12/2007
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto	18,0	12,8	7,6
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	2,1	1,4	1,9
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-0,6	-0,5	1,5
Rahoitustuotot ja -kulut	5,9	1,2	3,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	-0,1	-0,1
Verot	8,3	4,0	3,9
Oikaisut yhteensä	15,6	6,0	10,6
 Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	-8,5	-4,0	-2,7
Myynti- ja muiden saamisten muutos	10,9	-25,0	-23,0
Vaihto-omaisuuden muutos	-62,6	-39,7	-62,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	-21,2	15,1	16,4
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-81,4	-53,5	-72,1
 Maksetut korot	-7,8	-3,9	-6,3
Saadut korot	6,2	2,0	2,8
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut verot	-6,4	-4,7	-6,3
	-8,0	-6,6	-9,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	-55,8	-41,4	-63,7
 Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-1,3	0,0	0,0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-19,7	-2,1	-4,2
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-0,1	-0,1
Investoinnit sijoituksiin	-1,5	-0,9	-1,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,1	0,7	0,7
Sijoitusten myynti	0,0	0,3	0,3
Investointien nettorahavirta	-22,7	-2,1	-4,3
 Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut varat	0,0	112,4	113,4
Lainojen nostot	42,0	16,3	19,1
Lainojen takaisinmaksut	-9,5	-13,2	-13,5
Lainasaamisten muutos	0,0	0,2	0,2
Yhtiölainojen muutos	22,5	-24,7	-21,8
Luottolimiittien muutos	16,3	-13,5	0,9
Omien osakkeiden hankinta	-1,4	-20,7	-20,7
Rahoitusleasingvelkojen maksut	0,0	0,0	0,0
Maksetut osingot	-4,4	-3,1	-3,1
Rahoituksen nettorahavirta	65,6	53,8	74,5
Rahavarojen muutos	-12,9	10,2	6,5
Rahavarat tilikauden alussa	21,4	14,9	14,9
Rahavarat tilikauden lopussa	8,5	25,1	21,4

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2008

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2008	3,1	0,0	87,3	0,0	0,0	64,7	155,1	3,2	158,3
Muuntoerot				0,0			0,0		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus					0,0		0,0		
Muu muutos			0,0			0,0	0,0		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Katsauskauden voitto						17,9	17,9		
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,9	17,9		
Osingonjako						-4,4	-4,4		
Omien osakkeiden hankinta						-1,1	-1,1		
Oma pääoma 30.9.2008	3,1	0,0	87,3	0,0	0,0	77,1	167,5	2,7	170,2

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2007

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 1.1.2007	1,3	1,8	0,0	0,0	0,1	54,7	57,9	4,2	62,2
Muuntoerot				0,0			0,0		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus					-0,1		-0,1		
Muu muutos	1,8	-1,8				0,1	0,1		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	1,8	-1,8	0,0	0,0	-0,1	0,1	-0,1		
Katsauskauden voitto						12,3	12,3		
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,3	12,3		
Osingonjako						-3,1	-3,1		
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan	1,8	-1,8					0,0		
Osake- ja henkilöstöanti			112,4			0,4	112,8		
Osake- ja henkilöstöannin vähennykset							0,0		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-29,3			8,6	-20,7		

Oma pääoma 30.9.2007	4,8	-1,8	83,1	0,0	0,0	73,0	159,1	3,2	162,3
---------------------------------	------------	-------------	-------------	------------	------------	-------------	--------------	------------	--------------

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2007

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 1.1.2007	1,3	1,8	0,0	0,0	0,1	54,7	57,9	4,2	62,2
Muuntoerot				0,0			0,0		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus					-0,1		-0,1		
Muu muutos						0,1	0,1		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,1	0,0		
Katsauskauden voitto						7,2	7,2		
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,2	7,2		
Osingonjako						-3,1	-3,1		
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan	1,8	-1,8					0,0		
Osake- ja henkilöstöanti			116,6			0,4	117,0		
Osake- ja henkilöstöannin vähennykset						-3,2	-3,2		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-29,3			8,6	-20,7		
Oma pääoma 31.12.2007	3,1	0,0	87,3	0,0	0,0	64,7	155,1	3,2	158,3

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 30.9.08	IFRS 30.9.07	muutos, %	IFRS 31.12.07
Aineet ja tarvikkeet	0,0	0,0	-83,1	0,0
Keskeneräiset työt	89,1	73,6	21,8	86,7
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	119,2	60,6	96,7	64,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	30,7	25,6	17,9	30,3
Ennakkomaksut	6,6	6,1	9,0	6,5
Muu vaihto-omaisuus	13,4	7,8	71,4	8,7
Konserni yhteensä	259,0	173,7	49,1	196,4

Vastuusitoumukset (milj. eur)	IFRS 30.9.08	IFRS 30.9.07	muutos, %	IFRS 31.12.07
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset	99,3	58,9	68,7	69,9
Annetut pantit	0,0	6,0	-100,0	5,2
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,4	71,0	-99,4	71,4
Annetut investointisitoumukset	2,3	6,4	-63,4	4,7

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	IFRS 30.9.08		IFRS 30.9.07		IFRS 31.12.07	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Posit.	Negat.	Posit.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttatermiinit	0,0	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimusten nimellisarvot	IFRS 30.9.08		IFRS 30.9.07		IFRS 31.12.07	
Valuuttatermiinit	8,4		8,8		8,5	
Koronvaihtosopimukset	14,8		0,0		0,0	

Johdannaisten käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.
Avoimet valuuttatermiinit kohdistuvat rahoituksen kassavirran suojaamiseen.

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08	IFRS 10-12/07	IFRS 7-9/07	IFRS 4-6/07	IFRS 1-3/07
Liikevaihto	126,7	142,4	146,4	165,5	134,6	140,0	121,4
Liikevoitto	14,1	9,2	8,9	-2,9	7,6	6,8	3,6
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-2,9	-2,4	-0,6	-2,3	0,2	-0,8	-0,6
Tulos ennen veroja	11,2	6,8	8,3	-5,2	7,8	6,0	3,0
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	455,2	521,1	451,3	528,7	546,3	517,4	507,0
Tulos/osake, eur	0,21	0,12	0,16	-0,17	0,14	0,18	0,07
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,56	4,40	4,38	4,22	4,33	4,46	2,29
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	4,19	5,28	5,55	5,02	8,10	10,10	-
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	45,9	44,9	52,1	55,4	60,9	59,4	33,2
Korollinen nettovelka ¹⁾	126,1	122,4	76,1	43,2	19,8	-10,4	52,5
Velkaantumisaste, % ¹⁾	74,1	74,8	46,3	27,3	12,2	-5,8	82,9

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

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

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

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

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

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08	IFRS 10-12/07	IFRS 7-9/07	IFRS 4-6/07	IFRS 1-3/07
Asuntoaloitukset	49	53	8	155	31	77	100
Valmistuneet	31	104	125	130	257	51	81
Rakenteilla 1)	251	247	298	415	382	593	613
Valmiit myymättömät 1)	140	128	105	80	71	30	18
Myydyt asunnot	32	63	33	40	62	83	103

1) kauden lopussa

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	IFRS 30.9.08	IFRS 30.9.07	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.07
Toimitilaliiketoiminta	114,7	112,7	2,1	1,8	117,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	138,4	93,9	44,5	47,5	113,4
Kansainvälinen liiketoiminta	156,0	83,2	72,8	87,5	114,3
Muut toiminnot	168,4	116,7	51,7	44,3	162,0
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-178,3	-93,3	-84,9		-175,4
Konserni yhteensä	399,3	313,1	86,2	27,5	331,6

Velat (milj. eur)	IFRS 30.9.08	IFRS 30.9.07	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.07
Toimitilaliiketoiminta	78,7	87,0	-8,3	-9,6	83,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	125,7	76,9	48,8	63,5	93,8
Kansainvälinen liiketoiminta	139,8	74,7	65,1	87,1	104,9
Muut toiminnot	65,1	7,4	57,8	785,6	31,5
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-180,3	-95,2	-85,1		-140,9
Konserni yhteensä	229,1	150,8	78,3	52,0	173,2

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 30.9.08	IFRS 30.9.07	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.07
Toimitilaliiketoiminta	63,5	44,4	19,0	42,9	33,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	115,9	72,2	43,7	60,5	81,5
Kansainvälinen liiketoiminta	143,9	65,3	78,6	120,2	101,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-16,6	25,3	-42,0		6,7
Konserni yhteensä	306,6	207,3	99,3	47,9	222,9

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 30.9.08	IFRS 30.9.07	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.07
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	119,2	60,6	58,6		64,3
Toimitilaliiketoiminta		22,6	16,1	6,5	16,4
Asunto- ja alueliiketoiminta		35,3	26,5	8,8	26,5
Kansainvälinen liiketoiminta		61,4	18,0	43,3	20,8
Keskeneräiset työt	89,1	73,6	15,5		86,7
Toimitilaliiketoiminta		23,7	26,0	-2,3	27,6
Asunto- ja alueliiketoiminta		46,3	30,6	15,7	41,9
Kansainvälinen liiketoiminta		19,1	17,0	2,1	17,2
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	30,7	25,6	5,1		30,3
Toimitilaliiketoiminta		0,0	0,4	-0,4	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta		30,1	15,6	14,4	20,8
Kansainvälinen liiketoiminta		0,5	9,6	-9,1	9,5
Muu vaihto-omaisuus	20,0	13,9	6,1		15,2
Toimitilaliiketoiminta		5,2	5,0	0,2	5,0
Asunto- ja alueliiketoiminta		6,6	7,3	-0,7	4,8
Kansainvälinen liiketoiminta		9,3	2,3	6,9	6,1
Vaihto-omaisuus yhteensä	259,0	173,7	85,3		196,4
Toimitilaliiketoiminta		51,4	47,4	4,0	49,1
Asunto- ja alueliiketoiminta		118,3	80,1	38,2	93,9
Kansainvälinen liiketoiminta		90,2	46,9	43,3	53,6

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/2008	IFRS 1-9/2007	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 2007
Liikevaihto	271,2	242,2	29,0	12,0	345,4
Liikevoitto	21,8	13,3	8,4	63,1	18,0
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	0,9	0,5	0,5	103,8	1,0
Lyhytaikaiset varat	113,8	112,2	1,6	1,4	116,2
Varat yhteensä	114,7	112,7	2,1	1,8	117,2
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	1,0	1,4	-0,4	-26,1	1,2
Lyhytaikaiset velat	77,6	85,6	-8,0	-9,3	82,7
Velat yhteensä	78,7	87,0	-8,3	-9,6	83,9
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	63,5	44,4	19,0	42,9	33,4
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	64,2	45,0			52,4
Tilaukanta kauden lopussa	228,8	360,2	-131,4	-36,5	302,8

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/2008	IFRS 1-9/2007	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2007
Liikevaihto	94,5	119,6	-25,0	-20,9	163,1
Liikevoitto	1,9	7,8	-6,0	-75,9	10,7
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	2,1	1,2	0,8	66,3	2,6
Lyhytaikaiset varat	136,3	92,6	43,7	47,2	110,9
Varat yhteensä	138,4	93,9	44,5	47,5	113,4
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	50,1	24,7	25,4	102,6	28,1
Lyhytaikaiset velat	75,6	52,2	23,5	45,0	65,7
Velat yhteensä	125,7	76,9	48,8	63,5	93,8
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	115,9	72,2	43,7	60,5	81,5
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	2,6	17,6			16,7
Tilaukanta kauden lopussa	186,3	128,2	58,1	45,3	174,6
Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/2008	IFRS 1-9/2007	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2007
Liikevaihto	49,8	34,4	15,4	44,8	53,2
Liikevoitto	11,9	-0,8	12,8		-10,2
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	23,6	6,3	17,3	274,6	2,4
Lyhytaikaiset varat	132,5	76,9	55,5	72,2	111,8
Varat yhteensä	156,0	83,2	72,8	87,5	114,3
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	10,7	12,0	-1,2	-10,2	14,8
Lyhytaikaiset velat	129,1	62,8	66,3	105,7	90,1
Velat yhteensä	139,8	74,7	65,1	87,1	104,9
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	143,9	65,3	78,6	120,2	101,3
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	16,9	1,1			-11,3
Tilaukanta kauden lopussa	40,2	57,9	-17,7	-30,6	51,3

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

4. Uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen käyttöönotto vuonna 2009

IFRIC julkaisi heinäkuussa kiinteistöjen omaperusteisen rakentamisen tulouttamiseen liittyvän uuden tulkintaohjeen (IFRIC 15: Agreements for the Construction of Real Estate). Standardin voimaan tulo edellyttää EU-komission hyväksynnän. SRV tulee soveltamaan hyväksyttyä tulkintaohjetta 1.1.2009 alkaen ja selvittää standardin vaikutusta konsernin raportoitaviin tietoihin.

5. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Stockmann ja SRV sopivat lokakuussa Stockmannin Helsingin tavaratalon laajennus- ja muutostöiden toteuttamisen ja projektinjohdon siirtymisestä SRV:lle. Sopimus kattaa sekä jo nyt käynnissä olevat työt että koko laajennushankkeen loppuunsaattamisen. SRV:n osuus hankkeen toteutuksesta on arviolta 70-80 miljoonaa euroa, joka täsmentyy, kun loppuvuoden aikana on sovittu vanhaan kiinteistöön toteutettavien korjaus- ja perusparannustöiden määrä ja kun SRV:n kautta laskutettavien aliurakkasopimusten määrä on tarkentunut.

Markkinatilanteen vuoksi SRV Asunnot Oy:ssä käynnistetään toimet, joiden tavoitteena on sopeuttaa henkilöstömäärä vähentyneeseen asuntorakentamiseen.