

**SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2009**

Katsauskausi 1.1.-30.6.2009 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 180,6 milj. euroa (288,8 Me 1-6/2008), muutos -37,5 %
- Liikevoitto oli 5,4 milj. euroa (18,1 Me), muutos -70,2 %
- Tulos ennen veroja oli 2,9 milj. euroa (15,1 Me), muutos -80,5 %
- Tilauskanta kauden lopussa oli 458,4 milj. euroa (521,1 Me), muutos -12,0 %
- Omavaraisuusaste oli 40,4 prosenttia (44,9 %)
- Tulos per osake oli 0,03 euroa (0,28 eur)
- SRV pitää näkymät vuodelle 2009 ennallaan

Toinen vuosineljännes 1.4.-30.6.2009 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 94,2 milj. euroa (142,4 Me 4-6/2008)
- Liikevoitto oli 3,5 milj. euroa (9,2 Me)
- Tulos ennen veroja oli 2,5 milj. euroa (6,8 Me)
- Tulos per osake oli 0,03 euroa (0,12 eur)

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

"Rakennusalan laskusuhdanne jatkui vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Vuoden 2008 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna SRV -konsernin liikevaihto ja liikevoitto laskivat selvästi. Uusien töiden osalta kilpailu säilyi kireänä.

SRV:n Toimitila -liiketoiminnan liikevaihto ja liikevoitto laskivat verrattuna edellisen vuoden vastaavaan aikaan. Liiketoiminnan kannattavuus säilyi kuitenkin hyvällä tasolla. Asuntomyynti on vilkastunut edellisen vuoden lopun ennätysmatalasta tasosta. Venäjän talouden heikentyminen on viivästyttänyt sekä asiakkaiden että SRV:n hankkeita. Konsernin henkilöstömäärää on sopeutettu kustannustason alentamiseksi.

Kiinteistörahaston perustaminen kesän alussa ja yhteistyön aloittaminen VTB:n ja Deutsche Bankin kanssa on askel SRV:n Venäjän kasvustrategian toteuttamisessa. Tehty järjestely avaa SRV:lle mahdollisuuden päästä projektijohtototeuttajaksi rakennushankkeisiin Venäjän suurimmissa kaupungeissa. Rahastolla on hyvä tilaisuus päästä hyödyntämään markkinatilanteen luomat mahdollisuudet maassa, jonka talouden pitkän tähtäimen kasvuedellytykset ovat hyvät.

SRV:n omavaraisuusaste on 40,4 prosenttia. Konsernin rahoitusasema on säilynyt vahvana. Hyvä vakavaraisuus ja vahva rahoitusasema antavat mahdollisuuden hyödyntää SRV:n innovatiivista hankekehitysoosaamista, kun talouden elpyminen alkaa", toteaa SRV:n toimitusjohtaja Eero Heliövaara.

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

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Konsernin liikevaihto oli 180,6 milj. euroa (288,8 Me 1-6/2008). Liikevaihdosta 93 prosenttia (90 %) tuli Suomesta ja 7 prosenttia (10 %) Venäjältä ja Baltiasta. Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 100,9 milj. euroa (197,0 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli 66,3 milj. euroa (63,1 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 13,3 milj. euroa (28,8Me).

Konsernin liikevoitto oli 5,4 milj. euroa (18,1 Me 1-6/2008). Liikevoittoprosentti oli 3,0 prosenttia (6,3 %). Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto oli 10,6 milj. euroa (18,1 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevoitto oli 1,9 milj. euroa (1,3 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli -4,4 milj. euroa (1,1 Me).

Konsernin tulos ennen veroja oli 2,9 miljoonaa euroa (15,1 Me 1-6/2008). Katsauskauden voitto oli 1,2 miljoonaa euroa (10,4 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,03 euroa (0,28 eur). Oman pääoman tuotto oli 1,5 prosenttia (13,0 %) ja sijoitetun pääoman tuotto oli 3,8 prosenttia (16,9 %).

SRV-konsernin toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 94,2 milj. euroa (142,4 Me 4-6/2008) ja liikevoitto oli 3,5 milj. euroa (9,2 Me). Tulos ennen veroja oli 2,5 milj. euroa (6,8 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,03 euroa (0,12 eur).

Tilaukanta oli 458,4 milj. euroa 30.6.2009 (521,1 Me 30.6.2008). Tilaukannan myyty osuus (urakkasopimukset ja myyty omaperusteinen tuotanto) oli 303 milj. euroa (358 Me 30.6.2008) ja myymätön osuus 155 milj. euroa (163 Me).

### Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-6/ 2009	1-6/ 2008	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2009	4-6/ 2008	1-12/ 2008
Toimitilaliiketoiminta	<b>100,9</b>	197,0	-96,0	-48,7	46,1	92,2	<b>349,1</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>66,3</b>	63,1	3,2	5,1	40,5	37,1	<b>127,9</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>13,3</b>	28,8	-15,5	-53,7	7,6	13,1	<b>60,1</b>
Muut toiminnot	<b>4,3</b>	5,7	-1,5	-25,3	2,1	2,8	<b>11,5</b>
Eliminoinnit	<b>-4,3</b>	-5,8	1,4		-2,1	-2,9	<b>-11,6</b>
Konserni yhteensä	<b>180,6</b>	288,8	-108,2	-37,5	94,2	142,4	<b>537,0</b>

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-6/ 2009	1-6/ 2008	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2009	4-6/ 2008	1-12/ 2008
Toimitilaliiketoiminta	<b>10,6</b>	18,1	-7,6	-41,7	4,6	9,9	<b>27,8</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>1,9</b>	1,3	0,5	38,4	1,9	0,9	<b>0,7</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>-4,4</b>	1,1	-5,6		-1,9	-0,1	<b>9,2</b>
Muut toiminnot	<b>-2,6</b>	-2,5	-0,1		-1,0	-1,6	<b>-4,9</b>
Eliminoinnit	<b>0,0</b>	0,0	0,0		0,0	0,0	<b>0,1</b>
Konserni yhteensä	<b>5,4</b>	18,1	-12,7	-70,2	3,5	9,2	<b>32,9</b>

Liikevoitto (%)	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	1-6/2009	1-6/2008	4-6/2009	4-6/2008	1-12/2008
Toimitilaliiketoiminta	<b>10,5</b>	9,2	10,0	10,8	<b>8,0</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>2,8</b>	2,1	4,6	2,5	<b>0,6</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>-33,2</b>	3,9	-25,6	-0,9	<b>15,4</b>
Konserni yhteensä	<b>3,0</b>	6,3	3,7	6,4	<b>6,1</b>

Tilaukanta (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %	IFRS
	30.6.09	30.6.08			31.12.08
Toimitilaliiketoiminta	<b>224,3</b>	291,1	-66,8	-22,9	<b>265,7</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>203,3</b>	186,8	16,5	8,8	<b>154,0</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>30,7</b>	43,2	-12,4	-28,8	<b>35,6</b>
Konserni yhteensä	<b>458,4</b>	521,1	-62,7	-12,0	<b>455,3</b>
- josta myyty osuus	<b>303</b>	358			280
- josta myymätön osuus	<b>155</b>	163			176

### Liiketoimintojen tuloskehitys

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-6/ 2009	1-6/ 2008	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2009	4-6/ 2008	1-12/ 2008
Liikevaihto	<b>100,9</b>	197,0	-96,0	-48,7	46,1	92,2	<b>349,1</b>
Liikevoitto	<b>10,6</b>	18,1	-7,6	-41,7	4,6	9,9	<b>27,8</b>
Tilaukanta	<b>224,3</b>	291,1	-66,8	-22,9			<b>265,7</b>

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

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 100,9 milj. euroa (197,0 Me). Liikevaihdon laskuun vaikuttivat erityisesti se, että Stockmannin laajennusprojektiin liittyvästä volyyymistä noin 35 milj. euroa ei kirjaudu SRV:n liikevaihtoon sekä vertailukauden 12 milj. euron kiinteistökauppa. Liikevoitto oli 10,6 milj. euroa (18,1 Me). Liikevoittoprosentti parani 10,5 prosenttiin (9,2%). Tilauskanta oli 224,3 milj. euroa (291,1 Me).

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 46,1 milj. euroa (92,2 Me) ja liikevoitto 4,6 milj. euroa (9,9 Me). Uusien töiden kilpailutilanne säilyi kireänä.

Katsauskauden aikana valmistui mm. Hakaniemenranta 6 virastotalon peruskorjaus- ja muutostyöt Senaatti-kiinteistöille, Caternetin uudet tuotantotilat Kivikkoon sekä HTC-konseptin mukaiset toimistorakennukset Espoon Keilaniemeen. Porvoon Kuninkaanportin liikealueen pohjoissiipeen valmistui tilavuudeltaan 20.000 m<sup>3</sup>:n suuruinen liikekeskus. Vantaalle valmistuivat SGN:n käyttöön tuleva toimisto- ja varastorakennus sekä Transspheren logistiikkakeskus. Keravalle valmistui Lassila & Tikanojalle uusi puunmurskauslaitos. Myös Helsingin keskustan maanalaisen huoltoväylän sisustusrakentamisen pääurakka, tilavuudeltaan 120.000 m<sup>3</sup>, saatiin päätökseen.

SRV:n rakentama pysäköintiluola valmistui Helsingin Kampissa ja avautui yleisökäyttöön toukokuussa. P-City -pysäköintilaitoksen operaattorina toimii Europark Finland Oy. SRV ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma allekirjoittivat tammikuussa Vierumäki Congress & Resort Hotel -projektin urakkasopimuksen. SRV toimii kokonaisvastuullisena pääurakoitsijana vastaten rakentamisesta ja suunnittelusta. Nelikerroksiseen hotellirakennukseen tulee 191 vierashuoneen lisäksi useita kokoustiloja, kuusi ravintolaa, kuntosali, 10-ratainen keilahalli sekä wellness-osasto. Hotelli avataan keväällä 2010.

Helmikuussa allekirjoitettiin Keravalla Kercaan rakennettavan Anttilan logistiikkatiloja koskevat tontti- ja urakkasopimukset. Keskon eläkekassa osti Keravan kaupungilta 40.000 neliömetrin tontin, jolle rakennetaan noin 19.000 bruttoneliömetrin kokoinen Anttilan korkeavarasto. Rakennuksen tilavuus on 300.000 kuutiometriä. Tontin esirakentamistyöt ovat jo valmistuneet ja rakennustyöt valmistuvat elokuussa 2010.

SRV ja Keravan kaupunki hyväksyivät tammikuussa sopimuskokonaisuuden Kercaan logistiikkakeskusalueen kehittämisestä ja tekivät kiinteistökaupan neljän hehtaarin maa-alueesta sekä kiinteistökaupan esisopimuksen 22 hehtaarin alueesta. Ensimmäiselle ostamalleen tontille SRV suunnittelee toteuttavansa noin 20 000 m<sup>2</sup>:n GCC (Grand Cargo Center) -logistiikkarakennuksen. Kerca toimii 160 hehtaarin alueella Keravan ja Vantaan rajalla.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja SRV Toimitilat allekirjoittivat projektinjohtourakkasopimuksen kesäkuussa Primulan tuotanto- ja logistiikkakeskuksen rakentamisesta Järvenpäähän, jonne rakennetaan Primulalle tuotanto-, logistiikka-, myynti- ja hallintotoiminnot sekä lounasravintola, kahvila ja myymälä. Yhteensä hanke käsittää noin 13.000 kerrosneliometriä rakentamista ja tehtaan tuotanto käynnistyy alkusyksystä 2010.

Katsauskauden aikana solmittiin myös mm. sopimus Metsätalon huoltotunnelin rakentamisesta Helsingin Yliopistolle Helsingin ydinkeskustaan ja sovittiin uuden

ratsastuskeskuksen rakentamisesta Ratsastuskeskus Primukselle Espooseen. Malmin sairaala-alueen uudisrakentamisen ja peruskorjauksen valmistelevat työt aloitettiin Helsingissä, samoin kuin Kauppiaitten Kauppaoppilaitoksen Mercurian lisätilojen rakentaminen Vantaalla.

SRV:n toteuttama Hakaniemenrannan virastotalo valittiin Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2008 rakennushankkeeksi. Tunnustuksella Senaattikiinteistöt haluaa kannustaa ja tuoda esiin osaavia suunnittelijoita ja tekijöitä. Valinnassa otetaan huomioon yleiset laatukriteerit sekä yhteiskuntavastuullinen toiminta, asiakkaita tukeva ratkaisu sekä innovatiivisuus.

<b>Asunto- ja alueliiketoiminta</b> (milj. eur)	<b>IFRS 1-6/ 2009</b>	IFRS 1-6/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 4-6/ 2009	IFRS 4-6/ 2008	<b>IFRS 1-12/ 2008</b>
Liikevaihto	<b>66,3</b>	63,1	3,2	5,1	40,5	37,1	<b>127,9</b>
Liikevoitto	<b>1,9</b>	1,3	0,5	38,4	1,9	0,9	<b>0,7</b>
Tilaukanta	<b>203,3</b>	186,8	16,5	8,8			<b>154,0</b>

Asunto- ja alueliiketoiminta muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa tapahtuvasta asuntorakentamisesta sekä alueellisesta liiketoiminnasta. Alueellinen liiketoiminta muodostuu asuntorakentamisen lisäksi liike-, toimitila- ja logistiikkarakentamisen hankkeista.

Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli katsauskaudella 66,3 milj. euroa (63,1 Me) ja liikevoitto oli 1,9 milj. euroa (1,3 Me). Tilaukanta oli 203,3 milj. euroa (186,8 Me). Liikevoiton kasvuun vaikutti asuntomyynnin keskittyminen valmiisiin kohteisiin ja toteutetut kustannusten säästötoimenpiteet.

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 40,5 milj. euroa (37,1 Me) ja liikevoitto 1,9 milj. euroa (0,9 Me). Liikevoiton kasvuun vaikutti asuntomyynnin vilkastuminen toisella vuosineljänneksellä ja sen keskittyminen valmiisiin kohteisiin sekä toteutetut kustannusten säästötoimenpiteet.

Resursseja suunnattiin urakointiin ja katsauskauden aikana allekirjoitettiin urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa yhteensä 109,1 milj. euron arvosta. Allekirjoitetuista sopimuksista yhteensä 63,4 milj. euroa on neuvottelu-urakoita, joissa SRV on toiminut myös hankkeen kehittäjänä. Tampereen osuuskaupalle rakennetaan Nokialle S-ryhmän asumisen tavaratalo Kodin Terra ja ABC-huoltoasema. Vantaan kaupungin vuokratyöntöön rakennetaan Pakkalanrinteen päiväkotia, sijoittajana hankkeessa toimii Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Scan-Auton kanssa allekirjoitettiin sopimus suurten ajoneuvojen huoltoon keskittyvän Scania-keskuksen rakentamisesta Jyväskylään. Jyväskylässä rakennetaan myös Cygnaeuksen koulukeskuksen väistötilat ja Nokialla Valintatalo.

Neuvottelu-urakkasopimuksin myytiin sijoittajille katsauskauden aikana 206 asuntoa. Saton kanssa solmittiin urakkasopimus kahden, yhteensä 74 asunnon, asuinkerrostalon rakentamisesta aiemmin SRV:n omistamalle tontille Espoon Vallikalliossa. Asuntosäätiölle rakennetaan 50 asuntoa Vantaalla Rekolaan. Tampereen YH:lle rakennetaan Ylöjärvellä 40

asuntoa ja Tampereella Hennerin alueella SRV omistuksessa aiemmin olleelle tontille 42 asuntoa.

Kilpailun kautta voitettuja urakkasopimuksia solmittiin yhteensä 45,7 milj. euroa arvosta. Merkittävimpiä näistä olivat pääkaupunkiseudulla HOAS:lle Helsingin Viikkiin rakennettava 104 asunnon kerrostalokohde, Joensuun kaupungille rakennettavat kaksi vuokrakerrostaloa, Tarvasjoen kunnalle rakennettava Hyvinvointikeskus, Varsinais-Suomen Kaukokiidolle rakennettava Logicity-terminaali sekä kahden taloyhtiön linjasaneeraukset Helsingin Haagassa.

Katsauskaudella saatiin myyntivalmiuteen neljän asunnon rivitalokohde Oulussa. Merkittävin rakenteilla oleva kohde on Helsingin Oscar (65 asuntoa).

Asuntojen myynti vilkastui selvästi verrattuna vuoden ensimmäiseen neljännekseen, mutta jäi silti edellisen vuoden tasosta. Katsauskauden aikana myytiin 78 (96) asuntoa kysynnän painottuessa edelleen valmiiseen tuotantoon. Kauden lopussa rakenteilla oli 118 (247) asuntoa, joista 100 (227) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 185 (128), joista 37 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 151 (229) omaperusteista asuntoa. Muutamien hyvällä paikalla sijaitsevien ja pitkälle suunniteltujen hankkeiden ennakkomarkkinointi on aloitettu ja niiden aloittamista harkitaan ennakkomarkkinoinnin tulosten perusteella. Omaperusteisten asuntokohteiden aloitukselle on markkinatilanteesta johtuen asetettu tiukat kriteerit.

<b>Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa</b>	<b>1-6/ 2009</b>	1-6/ 2008	muutos, kpl	4-6/ 2009	4-6/ 2008	<b>1-12/ 2008</b>
Asuntoaloitukset	<b>4</b>	61	-57	0	53	<b>110</b>
Myydyt asunnot	<b>78</b>	96	-18	51	63	<b>141</b>
Valmistuneet	<b>151</b>	229	-78	93	104	<b>260</b>
Valmiit myymättömät 1)	<b>185</b>	128	57			<b>133</b>
Rakenteilla 1)	<b>118</b>	247	-129			<b>265</b>
- joista myymättä	<b>100</b>	227	-127			<b>226</b>
1) kauden lopussa						

Katsauskauden aikana myytiin lisäksi neuvottelu-urakkasopimuksin 206 (76) asuntoa.

<b>Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)</b>	<b>IFRS 1-6/ 2009</b>	IFRS 1-6/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 4-6/ 2009	IFRS 4-6/ 2008	<b>IFRS 1-12/ 2008</b>
Liikevaihto	<b>13,3</b>	28,8	-15,5	-53,7	7,6	13,1	<b>60,1</b>
Liikevoitto	<b>-4,4</b>	1,1	-5,6		-1,9	-0,1	<b>9,2</b>
Tilaukanta	<b>30,7</b>	43,2	-12,4	-28,8			<b>35,6</b>

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 13,3 milj. euroa (28,8 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pieni määrä. Liikevoitto oli -4,4 milj. euroa (1,1 Me). Liikevoiton laskuun vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pienen määrän lisäksi omien

hankkeiden kehittämiskustannukset ja liiketoiminnan kiinteät kustannukset. Tilauskanta oli 30,7 milj. euroa (43,2 Me).

Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 7,6 milj. euroa (13,1 Me) ja liikevoitto -1,9 milj. euroa (-0,1 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pieni määrä ja liikevoiton laskuun tämän lisäksi omien hankkeiden kehittämiskustannukset sekä liiketoiminnan kiinteät kustannukset.

## Venäjä

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojekti on lähes valmis ja toimisto-osan omistusoikeuden rekisteröinti saatiin päätökseen kauden aikana. Kohteen vuokralaisneuvottelut ovat käynnissä ja sisustusvaiheen työt käynnistyivät alkukesästä. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella sekä projektinjohtourakoitsijana. SRV:n tavoitteena on myydä kohde sijoittajille vuoden 2009 aikana.

Moskovan alueella SRV:n kehittämän Mitishin kauppakeskushankkeen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja vuokralaisten hakua jatkettiin kauden aikana. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75% osuudella. Neuvottelut hankkeen rahoituksen toteutuksesta eivät ole onnistuneet maailmanlaajuisen rahoitustilanteen johdosta ja kohteen työmaaorganisaatio on toistaiseksi siirretty muihin hankkeisiin odottamaan lopullista investointipäätöstä. Lopullinen investointipäätös tehdään, kun hankkeen rahoitus ja vuokralaisneuvottelut on saatu päätökseen. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 6,9 milj. euroa.

Pietarissa SRV jatkoi noin 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen kehittämistä. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi tiloja toimisto- ja liike- sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluyritysten käyttöön. Lisäksi alueelle rakennetaan toimitilat IBI -yliopiston käyttöön. Tavoitteena on, että alueen kokonaiskonseptin kehittäminen saadaan päätökseen vuoden 2009 aikana, jolloin edellytykset ensimmäisen vaiheen rakentamisen aloitukselle olisivat olemassa vuoden 2010 aikana. SRV on sijoittanut noin 50 milj. euroa 30.06.2009 maa-alueiden ja kiinteistöjen hankintaan. SRV:n lisäjoitusten määrän arvioidaan olevan noin 10 milj. euroa. SRV omistaa tällä hetkellä hankkeesta 87,5%, mutta omistus tulee laskemaan 77,5 prosenttiin, kun yhteistyösopimuksen mukaisesti kaikki omistusjärjestelyt on saatu päätökseen.

Rezidor -konsernin Pietarissa operoimien Pulkovskaja ja Pribaltiskaja -hotellien saneeraustöiden II vaiheiden rakentaminen jatkui Pietarissa.

Pietarin Eurograd -logistiikka-alueen kehittämistä jatkettiin. SRV omistaa 49 prosentin omistusosuuden venäläisestä yhtiöstä, jonka hallussa on 24,9 hehtaarin maa-alue Pietarin pohjoispuolella kehätien välittömässä läheisyydessä. Kohteeseen suunnitellaan rakennettavan yli 100 000 neliometriä logistiikkatiloja useassa vaiheessa seuraavien vuosien aikana. Alueen kaavoitus logistiikka-alueeksi on saatu päätökseen. Kohteen suunnittelu on käynnistetty ja I vaiheen vuokralaisneuvottelut ovat käynnissä.

Viipurissa Papulan asuntojen luovutusprosessi asukkaille käynnistyi kauden aikana. Ensimmäisen vaiheen kohteesta oli myyty 30 asuntoa venäläiselle yritykselle, joka ei kuitenkaan kyennyt järjestämään rahoitusta hankinnalleen. Kauden aikana käynnistettiin

kaupan purkuprosessi. Viipurin asuntojen myyntitilanne on pysynyt edelleen heikkona ja uusia kauppvoja ei ole tehty. Kauden lopussa myynnissä oli 31 (31) asuntoa.

SRV sai päätökseen kauden aikana kiinteistörahaston perustamisen yhdessä VTB Capitalin ja Deutsche Bankin kanssa. Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotellikohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa. Rahasto voi sijoittaa myös operoinnissa oleviin valmiisiin sijoituskohteisiin. SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana.

SRV:n osuus rahaston ensimmäisen vaiheen sijoitussitoumuksista on 20 milj. euroa. VTB Capital ja Deutsche Bank ovat myös sijoittajia rahastossa. Muita sijoittajia ovat eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. Rahaston lopullinen tavoite sijoitussitoumusten määrästä on vähintään 300 milj. euroa, joka vastaa jopa 1 miljardin euron sijoitusvolyymia. VTB Capital ja Deutsche Bank toimivat yhdessä rahaston varainhoitajina tehtävänä mm. sijoituskohteiden identifiointi ja velkarahoituksen järjestäminen hankkeisiin. SRV toimii rahaston projektinjohtourakoitsijana ja arvioi saavansa rahaston kautta projektinjohtourakoita vähintään 200 milj. euron arvosta.

## Baltia

Baltian liiketoimintavolyymi oli vähäinen. Uusia asuntokohteita ei suunnitella aloitettavaksi nykyisessä markkinatilanteessa. Virossa myytiin kauden aikana 4 asuntoa (6), kauden lopussa myynnissä olevia asuntoja oli valmistuneissa kohteissa yhteensä 37 (41). Viron henkilöstömäärää sopeutettiin markkinatilanteeseen.

SRV ja International School of Latvia solmivat 9.4.2009 urakkasopimuksen kansainvälisen koulun rakentamisesta Riikaan.

Muut toiminnot (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-6/ 2009	1-6/ 2008	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2009	4-6/ 2008	1-12/ 2008
Liikevaihto	4,3	5,7	-1,5	-25,3	2,1	2,8	11,5
Liikevoitto	-2,6	-2,5	-0,1		-1,0	-1,6	-4,9

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 4,3 milj. euroa (5,7 Me) ja liikevoitto -2,6 milj. euroa (-2,5 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton laskuun vaikutti toimintavolyymien lasku. Toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 2,1 milj. euroa (2,8 Me) ja liikevoitto -1,0 milj. euroa (-1,6 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti toimintavolyymien lasku. Liiketappion pienenemiseen vaikutti toteutetut kustannusten säästötoimenpiteet

## Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta parani ja oli -9,0 milj. euroa (-53,0 Me 1-6/2008). Rahavirran paranemiseen vaikutti vaihto-omaisuuden kasvun selvä pieneneminen ja muun käyttö pääoman vapautuminen katsauskaudella. Konsernin oma pääoma oli 160,7 milj. euroa (163,7 Me 30.6.2008). Konsernin vaihto-omaisuus oli 300,9 milj. euroa (249,9 Me),



josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 149,2 milj. euroa (118,7 me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 353,1 milj. euroa (296,2 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 90,5 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 6,7 milj. euroa ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien määrä 84,8 milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 185,8 milj. euroa 30.6.2009 (122,4 Me). Nettorahoituskulut olivat 2,5 milj. euroa (3,0 Me).

SRV:n rakenteilla oleviin omaperusteisiin kohteisiin, mukaanlukien valmiit myymättömät kohteet, on sitoutunut asuntotuotannossa Suomessa noin 82 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden valmiiksi rakentamiseen sitoutuu vielä 8 milj. euroa, joka rahoitetaan 7 milj. euron nostamattomilla yhtiölainoilla. Toimitilakohteisiin Suomessa on sitoutunut 33 milj. euroa ja kohteiden valmiiksi rakentamiseen arvioidaan sitoutuvan vielä noin 4 milj. euroa. Kansainvälisiin kohteisiin on sitoutunut noin 41 milj. euroa, josta 2,6 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 3,9 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 34,1 milj. euroa Etmian toimisto- ja Mitishin kauppakeskusprojekteissa.

Omavaraisuusaste oli 40,4 prosenttia (44,9 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti erityisesti vaihto-omaisuuden kasvu. Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,8 prosenttia (16,9 %) ja oman pääoman tuotto 1,5 prosenttia (13,0 %).

### **Investoinnit**

Konsernin investoinnit olivat 2,3 milj. euroa (21,6 Me) ja ne liittyivät pääosin tytäryhtiön osakkeiden hankintaan. Vertailukauden investoinneista oli 18,2 milj. euroa IBI:n hankkeeseen liittyviä rakennusinvestointeja.

### **Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset**

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

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

Oulun kaupunki myönsi maaliskuussa SRV:lle suunnitteluvaramuksen noin 5 hehtaarin suuruiselle maa-alueelle Oulun Sataman välittömässä läheisyydessä. SRV:n tarkoituksena on kehittää maa-alueelle logistiikka- ja toimitilarakennushankkeita yhteistyössä Oulun Sataman ja alueella toimivien yritysten kanssa.

## SRV:n konsernirakenne

SRV on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamis- ja logistiikkakohteita. Yhtiö toimii Suomen lisäksi Venäjällä ja Baltian maissa. SRV Yhtiöt Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamisen, rahoituksen, talouden ja hallinnon tehtävistä. Hankekehitys- ja talotekniikka – yksiköt tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liiketoimintoja.

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Toimitilaliiketoiminta, Asunto- ja alueliiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Toimitilaliiketoiminnan muodostaa SRV Toimitilat Oy:n liiketoiminta. Asunto- ja alueliiketoiminnan muodostaa SRV Asunnot Oy:n ja alueellisten tytäryhtiöiden liiketoiminnat. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostaa SRV International alakonsernin liiketoiminnat Venäjällä ja Baltiassa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

## Muutokset konsernirakenteessa

SRV Yhtiöt Oyj hankki kesäkuussa 2009 Pirkanmaan Projektitoimi Oy:n 100% omistukseensa. Konsernin liiketoimintarakenteen ja toiminnan tehostamiseksi SRV aloitti yhtiön fuusiomenettelyn SRV Asunnot Oy:n kanssa heinäkuussa 2009. Pirkanmaan Projektitoimi jatkaa toimintaansa SRV Pirkanmaa -toiminimen alla.

## Tehostamistoimenpiteet

SRV aloitti 19.1. neuvottelut konsernin henkilömäärän sopeuttamiseksi markkinatilanteen mukaisesti. Konsernin suomalaisia yhtiöitä koskeneet yhteistoimintaneuvottelut päättyivät 26.3. ja niiden tuloksena SRV lomauttaa 60 henkilöä vuoden 2009 aikana. Lomautustoimenpiteiden lisäksi konsernin kotimaan toimihenkilöiden kanssa sovittiin lomarahojen vaihtamisesta vapaiksi. Vastaava prosessi on käynnistetty konsernin ulkomaisissa yhtiöissä. Näillä ja konsernin muilla säästötoimenpiteillä tavoitellaan noin 6 miljoonan euron säästöjä vuonna 2009.

## Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 796 (836) henkilöä, joista toimihenkilöitä 562 (596). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 58 (64) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 784 (961) henkilöä, joista emoyhtiössä 54 (68). Ulkomaan tytäryhtiöissä ja edustustoissa työskentelee keskimäärin 17 prosenttia (13,4) henkilöstöstä. Katsauskauden lopussa SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 44 (127) työharjoittelijaa (kesä- ja työharjoittelijat sekä opinnäytetyön tekijät).

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

Vuoden 2009 osakepohjaisen kannustusjärjestelmän kohderyhmään kuuluu noin 70 henkilöä ja palkkio perustuu pääosin konsernin ja osin liiketoimintojen tulokseen. Ansaintajaksolta 2009 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 380 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta ja enintään tätä osakemäärää vastaavan rahamäärän ennakonpidätystä varten.

### **Rakentamisen näkymät**

Nopean taantumisen jälkeen maailmantaloudessa on havaittavissa tasaantumisen merkkejä. Mahdollinen elpyminen on kuitenkin hidasta ja tilanne kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla jatkuu haasteellisena. Suomen talouden ennakoitaan supistuvan 4,5-6 prosenttia vuonna 2009 .

Rakennuslupien kokonaismäärä on edelleen vähentynyt kaikissa rakennustyypeissä lukuun ottamatta julkisia rakennuksia. Laskussa olleet rakennuskustannukset näyttävät olevan tasaantumassa. Aliurakoinnin ja materiaalien saatavuus on hyvä.

Asuntomarkkinoilla kehitys on alkuvuonna ollut edellisvuoden jälkipuoliskoa positiivisempaa ja kuluttajien luottamus on hieman parantunut. Uusien asuntojen aloitukset ovat olleet vähäisiä. Lyhyellä aikavälillä asuntomarkkinoihin vaikuttaa negatiivisesti myös heikentyvä työllisyyskehitys.

Liike- ja toimistorakentamisessa on edelleen useita kohteita käynnissä, mutta uudet aloitukset ovat vähentyneet selvästi. Toimistotilojen vajaakäyttöasteet nousevat uusien tilojen valmistuessa kuluvana vuonna. Logistiikkarakentaminen on vilkkaampaa etenkin uusien pääväylien tuntumassa.

Korjausrakentaminen jatkaa kasvuaan kuluvana vuonna ja pitkälläkin tähtäimellä kasvua ylläpitävät rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen ja teknisen laadun nostamisen tarve. Valtion tukitoimenpiteet vaikuttavat osaltaan positiivisesti sekä korjaus- että maa- ja vesirakentamiseen.

Baltian maiden talous on jatkanut heikkenemistään. Viron ja Latvian kokonaistuotanto supistuu kuluvana vuonna merkittävästi. Kiinteistömarkkinat ovat selvästi jäähtyneet ja rakentaminen hiljentynyt. Lyhyellä aikavälillä Baltian maiden taloudellinen tilanne jatkuu vaikeana.

Venäjän talous on supistunut alkuvuonna nopeasti. Investointien heikko kehitys on heijastunut voimakkaasti myös rakentamiseen vähentäen sitä merkittävästi. Luoton saatuus on edelleen heikkoa. Inflaatio on pysytellyt viime kuukausina varsin korkealla tasolla ja sen ennustetaan painuvan alle 10 prosentin aikaisintaan 2010.

### **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 liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on heikentynyt olennaisesti ja vähentää kiinteistöinvestointien määrää. Korot ovat laskeneet voimakkaasti, mutta pankkirahoituksen saatavuus on heikentynyt ja lainamarginaalit ovat nousseet selvästi. Kansainvälinen finanssikriisi vaikeuttaa SRV:n

asiakkaiden rahoitusta ja kiinteistömarkkinoiden toimivuutta kaikilla SRV:n toiminta-alueilla ja erityisesti Venäjällä. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja rahoituksen saannin vaikeutuminen vähentää kiinteistökauppojen määrää sekä uusien hankkeiden aloituksia. 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. Hankkeiden myyntiin vaikuttaa mm. ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää. Asuntomyynti on hidastunut Suomessa erittäin voimakkaasti ja Virossa se on pysähdyksissä. Asuntomyynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat myös aliurakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit (mm. työmarkkinahäiriöt, konkurssit ja harmaa talous). SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakennusprojekteissa on lisäksi muita riskejä tapauskohtaisesti liittyen kohteiden suunnitteluun ja rakentamiseen (mm. uudet ja vaikeat suunnitelmaratkaisut, lämmön- ja vedeneristykset, työturvallisuus). Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvälitteet kestävät pisimmillään 10 vuotta.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, rahoitukseen, hankkeen kaupallistamiseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV on panostanut 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 tarkempi selvitys vuoden 2008 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa), joka erääntyy 2012. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste.

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 2008 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

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

### **Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset**

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.3.2009. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2008 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille. Osingoksi vahvistettiin 0,12 euroa osakkeelta. Osingon maksupäiväksi päätettiin 3.4.2009. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Jukka Hienonen, Lasse Kurkilahti, Hannu Leinonen ja Matti Mustaniemi. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii Mikko Ryttilahti, 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.

Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 25.3.2009 Lasse Kurkilahden hallituksen varapuheenjohtajaksi, Matti Mustaniemen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi, Lasse Kurkilahden tarkastusvaliokunnan jäseneksi, Jukka Hienosen ja Hannu Leinosen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäseniksi sekä Ilpo Kokkilan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi.

### **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:llä oli 30.6.2009 yhteensä 5 980 osakkeenomistajaa. SRV ei saanut liputusilmoituksia katsauskaudella.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 4,18 euroa (3,47 eur 31.12.2008). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,79 euroa ja alin 2,75 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 3,8 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksin 30,4 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 150,4 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 6,0 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 20,2 milj. euroa.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti käyttää valtuutusta hankkia omia osakkeita 13.5.2009. Omien osakkeiden ostot aloitettiin 25.5.2009. SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiöllä SRV Kalusto Oy:llä oli katsauskauden lopussa 215 562 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 ja SRV Kalusto Oy:n hallussa oli 30.6.2009 yhteensä 787 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja

yhteenlasketusta äänimäärästä 2,1 prosenttia. 11.8.2009 konsernin hallussa oli 864 000 osaketta (2,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

### **Taloudelliset tavoitteet**

Hallitus on asettanut SRV:n tavoitteeksi 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.

Kansainvälinen talous- ja rahoitusmarkkinakriisi on vaikeuttanut liiketoiminnan kasvunäkymiä ja omaperusteisten hankkeiden myyntien toteutumisella on olennainen vaikutus kannattavuuden kehitykseen. Asetetut taloudelliset tavoitteet eivät ole saavutettavissa nykyisessä taloustilanteessa. Yhtiön kannattavuutta pyritään ylläpitämään toimintaa tehostamalla ja myös kustannuksia pienentämällä.

### **Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

SRV:n tytäryhtiö SRV Terbelat Sia on ollut kantajana kansainvälisessä välimiesoikeudessa Berliinissä riita-asiassa, joka on koskenut latvialaisen tilaajan, SIA Juglas Jaudan kanssa tehtyä sopimusta voimalaitoksen rakentamisesta Latviaan. SRV keskeytti työt tilaajan sopimusrikkomuksen takia ja terminoi sopimuksen syksyllä 2007. Välimiesoikeus vahvisti 28.7. SRV:n oikeuden sopimuksen päättämiseen tilaajasta johtuvista syistä ja velvoitti tilaajan maksamaan SRV:lle korvauksia korkoineen yhteensä noin 1,4 milj. euroa. Välimiesoikeuden päätöksen täytäntöönpanoa on haettava Latviassa paikallisessa alioikeudessa, jossa on myös käynnissä tilaajan samasta sopimuksesta käynnistämä riita-asia SRV:tä vastaan.

### **Näkymät vuodelle 2009 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.

Espoo 12.8.2009

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](http://www.srv.fi)

### Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

		<b>IFRS 1-6/ 2009</b>	IFRS 1-6/ 2008	IFRS 4-6/ 2009	IFRS 4-6/ 2008	<b>IFRS 1-12/ 2008</b>
Liikevaihto	milj. euroa	180,6	288,8	94,2	142,4	537,0
Liikevoitto	milj. euroa	5,4	18,1	3,5	9,2	32,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	3,0	6,3	3,7	6,4	6,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	2,9	15,1	2,5	6,8	23,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,6	5,2	2,7	4,8	4,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	1,2	10,1	1,0	4,4	15,7
Oman pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	1,5	13,0			9,4
Sijoitetun pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	3,8	16,9			12,9
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	353,2	296,2			339,4
Omavaraisuusaste	%	40,4	44,9			41,3
Korollinen nettovelka	milj. euroa	185,8	122,4			169,4
Velkaantumistasite	%	115,6	74,8			101,7
Tilaukanta	milj. euroa	458,4	521,1			455,3
Henkilöstö keskimäärin		796	836			871
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	2,3	21,6	2,2	21,6	20,9
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,3	7,5	2,5	15,1	3,1
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	0,03	0,28	0,03	0,12	0,43
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,45	4,40	-	-	4,54
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko	euroa	-	-	-	-	0,12
Osinko tuloksesta	%	-	-	-	-	27,9
Efektiiivinen osinkotuotto	%	-	-	-	-	3,5
Hinta/voitto -suhde		-	-	-	-	8,1
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	4,18	5,28	-	-	3,47
Keskikurssi	euroa	3,52	5,61	-	-	5,05
Alin kurssi	euroa	2,75	4,67	-	-	2,82
Ylin kurssi	euroa	4,79	6,60	-	-	6,60
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	150,4	193,1	-	-	125,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	6 004	9 328	-	-	13 543
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	16,6	25,4	-	-	37,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	36 169	36 672	36 137	36 626	36 526
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 981	36 575	35 981	36 575	36 210

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

**Tunnuslukujen laskentakaavat:**

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



## SRV Yhtiöt Oyj osavuositiedot 1.1. - 30.6.2009: taulukko-osa

### LIITTEET

- 1) Konserniosavuositiedot: tuloslaskelma, tase, rahavirtalaskelma, laskelma oman pääoman muutoksista, vaihto-omaisuus, vastuositoumukset, johdannaissopimusvastuu
- 2) Kehitys neljännesvuosittain
- 3) Segmenttitiedot
- 4) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

### 1. Osavuositiedot 1.1. - 30.6.2009

#### IFRS-tilinpäätöskäytäntö ja segmenttijako

SRV -konserni (SRV) siirtyi 1.1.2006 kansainväliseen IFRS-tilinpäätöskäytäntöön (International Financial Reporting Standards). SRV on soveltanut osavuositiedon laatimisessa samoja laskentaperiaatteita kuin vuosittain päätöksessä 2008. Taulukoiden luvut on pyöristetty, joka pitää ottaa huomioon yhteissummia laskettaessa. Osavuositiedot 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.

Arvio uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen vaikutuksista:

- IAS 23 Vieraan pääoman menot. Vuonna 2009 ja sen jälkeen alkaviin rakennushankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi hankintamenoa ja kirjataan kuluksi hankkeen tuloutuksen yhteydessä. Tällä muutoksella on vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan ja raportoitaviin tietoihin. Katsauskaudella 1.1.-31.3.2009 muutoksella oli kuitenkin vain vähäinen vaikutus konsernin taloudelliseen asemaan.
- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen. Konserni esittää vuodesta 2009 alkaen tuloslaskelman ja laajan tuloslaskelman. Laajaan tuloslaskelmaan sisällytetään ne omassa pääomassa tapahtuneet muutokset, jotka johtuvat liiketoimista muiden tahojen kuin yhtiön omistajien kanssa.

Arvio tulevien tulkintojen vaikutuksista:

- IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset. Tulkinta täsmentää sitä milloin rakentamisessa syntyvien tuottojen kirjaamisessa voidaan noudattaa valmistusasteen mukaista tuloutusta ja milloin tuloutuksen tulee tapahtua luovutuksen perusteella. Tulkintaohjeen käyttöönotolla tulee olemaan pääasiassa vaikutusta SRV-konsernin harjoittaman asuntojen perustajaurakointin tuloutukseen ja se vaikuttaa sekä konsernin taloudelliseen asemaan että raportoitaviin tietoihin. Tällä hetkellä asuntojen perustajaurakointi tuloutetaan valmistusasteen mukaisesti. Tulkintaohjeen käyttöönoton myötä asuntojen perustajaurakointin siirryttäisiin luovutuksen mukaiseen tuloutukseen. EU hyväksyi tulkintaohjeen 22.7.2009 ja tulkintaohjetta ryhdytään soveltamaan 1.1.2010 alkavalla tilikaudella.

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %	IFRS	IFRS	IFRS
	1-6/ 2009	1-6/ 2008			4-6/ 2009	4-6/ 2008	1-12/ 2008
<b>Liikevaihto</b>	<b>180,6</b>	<b>288,8</b>	<b>-108,2</b>	<b>-37,5</b>	<b>94,2</b>	<b>142,4</b>	<b>537,0</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1,1	0,6	0,5	90,3	0,7	0,2	1,4
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	10,3	13,7	-3,5	-25,2	2,7	12,3	53,5
Aineiden ja palveluiden käyttö	-156,4	-252,5	96,2	-38,1	-79,1	-128,6	-495,3
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-23,2	-23,8	0,5	-2,3	-11,7	-12,5	-46,3
Poistot ja arvonalentumiset	-1,8	-1,4	-0,4	31,6	-0,9	-0,8	-3,2
Liiketoiminnan muut kulut	-5,2	-7,3	2,1	-29,3	-2,3	-3,9	-14,1
<b>Liikevoitto</b>	<b>5,4</b>	<b>18,1</b>	<b>-12,7</b>	<b>-70,2</b>	<b>3,5</b>	<b>9,2</b>	<b>32,9</b>
Rahoitustuotot	1,3	2,9	-1,6	-56,6	0,6	1,7	4,2
Rahoituskulut	-3,7	-5,9	2,2	-37,2	-1,6	-4,1	-13,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2,5	-3,0			-1,0	-2,4	-9,2
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>2,9</b>	<b>15,1</b>	<b>-12,1</b>	<b>-80,5</b>	<b>2,5</b>	<b>6,8</b>	<b>23,7</b>
Tuloverot	-1,7	-4,6	2,9	-63,0	-1,3	-2,2	-8,5
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>1,2</b>	<b>10,4</b>	<b>-9,2</b>	<b>-88,3</b>	<b>1,2</b>	<b>4,5</b>	<b>15,3</b>
<b>Jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille	1,2	10,1			1,0	4,4	15,7
Vähemmistölle	0,1	0,3			0,2	0,2	-0,4
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	0,03	0,28		-89,3	0,03	0,12	0,43
<b>Laaja tuloslaskelma</b> (milj. eur)							
	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>	<b>IFRS</b>
	<b>1-6/</b>	<b>1-6/</b>	<b>4-6/</b>	<b>4-6/</b>	<b>4-6/</b>	<b>4-6/</b>	<b>1-12/</b>
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2008</b>	<b>2008</b>	<b>2008</b>
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>1,2</b>	<b>10,4</b>	<b>1,2</b>	<b>4,5</b>	<b>15,3</b>		
<b>Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:</b>							
Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot	-0,1	-0,1	0,0	-0,1	-0,1		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1		
Suojausinstrumenteista johtuvien voittojen ja tappioiden tehokas osuus rahavirran suojauksessa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Laskennallinen vero omaan pääomaan kirjatuista eristä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
<b>Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>		
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>1,1</b>	<b>10,4</b>	<b>1,2</b>	<b>4,5</b>	<b>15,1</b>		
<b>Jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille	1,1	10,1	1,2	4,5	15,6		
Vähemmistölle	0,1	0,3	0,0	0,0	-0,4		

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

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

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	IFRS 1-6/2009	IFRS 1-6/2008	IFRS 1-12/2008
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>1,2</b>	<b>10,4</b>	<b>15,3</b>
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	1,8	1,4	3,2
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	-1,0	-0,2	-0,5
Rahoitustuotot ja -kulut	2,5	3,0	9,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,0
Verot	1,7	4,6	8,5
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>5,0</b>	<b>8,9</b>	<b>20,3</b>
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	0,0	-6,3	-12,6
Myynti- ja muiden saamisten muutos	15,2	8,1	14,9
Vaihto-omaisuuden muutos	-5,6	-53,2	-98,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	-11,5	-15,2	-31,9
<b>Käyttöpääoman muutokset yhteensä</b>	<b>-1,9</b>	<b>-66,7</b>	<b>-128,3</b>
Maksetut korot	-6,4	-5,7	-13,0
Saadut korot	1,1	5,0	6,7
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut verot	-8,0	-4,9	-4,2
	<b>-13,3</b>	<b>-5,6</b>	<b>-10,5</b>
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-9,0</b>	<b>-53,0</b>	<b>-103,2</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-2,0	-1,3	-1,3
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-0,2	-19,3	-13,7
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-0,2	-0,3
Investoinnit sijoituksiin	-0,1	-0,8	-1,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,1	0,1
Sijoitusten myynti	0,0	0,0	0,0
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-2,3</b>	<b>-21,5</b>	<b>-16,7</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Osakeannista saadut varat	0,0	0,0	0,0
Lainojen nostot	14,1	18,4	68,9
Lainojen takaisinmaksut	-17,2	-9,2	-10,1
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	2,8	16,0	30,6
Luottolimiittien muutos	20,1	42,8	18,8
Omien osakkeiden hankinta	-0,7	-0,4	-1,9
Maksetut osingot	-4,4	-4,4	-4,4
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>14,7</b>	<b>63,2</b>	<b>101,8</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>3,4</b>	<b>-11,3</b>	<b>-18,0</b>
Rahavarat tilikauden alussa	3,4	21,4	21,4
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>6,7</b>	<b>10,1</b>	<b>3,4</b>

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

**Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2009**

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
<b>Oma pääoma 1.1.2009</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>87,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>74,1</b>	<b>164,3</b>	<b>2,3</b>	<b>166,6</b>
Muuntoerot				0,0	0,0		0,0		
Muu muutos						-0,2	-0,2		
<b>Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>		
Katsauskauden voitto						1,2	1,2		
<b>Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>		
Osingonjako						-4,3	-4,3		
Osakepalkkiojärjestelmä						0,0	0,0		
Omien osakkeiden hankinta						-0,7	-0,7		
<b>Oma pääoma 30.6.2009</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>87,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>70,0</b>	<b>160,3</b>	<b>0,4</b>	<b>160,7</b>

**Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2008**

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- ero	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
<b>Oma pääoma 1.1.2008</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>87,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>64,7</b>	<b>155,1</b>	<b>3,2</b>	<b>158,3</b>
Muuntoerot				-0,1	0,0		-0,1		
Muu muutos			0,0			0,2	0,2		
<b>Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>		
Katsauskauden voitto						10,1	10,1		
<b>Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10,1</b>	<b>10,1</b>		
Osingonjako						-4,4	-4,4		
Omien osakkeiden hankinta						-0,2	-0,2		
<b>Oma pääoma 31.6.2008</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>87,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>70,4</b>	<b>160,8</b>	<b>2,9</b>	<b>163,7</b>

**Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2008**

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		
<b>Oma pääoma 1.1.2008</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>87,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>64,7</b>	<b>155,1</b>	<b>3,2</b>	<b>158,3</b>
Muuntoerot				-0,1	-0,1	0,1	-0,1		
Muu muutos			0,0			0,0	0,0		
<b>Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>		
Tilikauden voitto						15,7	15,7		
<b>Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>15,7</b>	<b>15,7</b>		
Osingonjako						-4,4	-4,4		
Omien osakkeiden hankinta						-1,9	-1,9		
<b>Oma pääoma 31.12.2008</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>87,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>74,1</b>	<b>164,3</b>	<b>2,3</b>	<b>166,6</b>

Vastuusitoumukset (milj. eur)	IFRS 30.6.09	IFRS 30.6.08	muutos, %	IFRS 31.12.08
<b>Omasta puolesta annetut vakuudet</b>				
Annetut kiinteistökiinnitykset	118,3	95,3	24,2	114,7
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
<b>Muut vastuusitoumukset</b>				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	23,4	-100,0	0,4
Annetut investointisitoumukset	22,3	4,0	456,7	2,7

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	IFRS 30.6.09		IFRS 30.6.08		IFRS 31.12.08	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
<b>Suojauslaskennan ulkopuoliset</b>						
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
	IFRS		IFRS		IFRS	
	30.6.09		30.6.08		31.12.08	

<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>			
Valuuttatermiinit	0,0	8,1	0,0
Koronvaihtosopimukset	63,4	11,2	18,8
Valuuttatermiinien käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin. Avoimet valuuttatermiinit kohdistuvat rahoituksen kassavirran suojaamiseen.			

## 2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

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

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

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

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

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

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

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

1) kauden lopussa

### 3. Segmenttien tiedot

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

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

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



<b>Vaihto-omaisuus</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>30.6.09</b>	IFRS 30.6.08	muutos, milj. eur	<b>IFRS</b> <b>31.12.08</b>	
<b>Maa-alueet ja tonttiyhtiöt</b>	<b>149,2</b>	<b>118,7</b>	<b>30,5</b>	<b>142,1</b>	
Toimitilaliiketoiminta	25,0	22,6	2,5	24,6	
Asunto- ja alueliiketoiminta	45,5	36,0	9,5	41,6	
Kansainvälinen liiketoiminta	78,4	60,1	18,3	76,0	
<b>Keskeneräiset työt</b>	<b>91,6</b>	<b>73,8</b>	<b>17,6</b>	<b>100,8</b>	
Toimitilaliiketoiminta	32,9	20,1	12,8	30,0	
Asunto- ja alueliiketoiminta	43,0	38,8	4,1	57,3	
Kansainvälinen liiketoiminta	15,7	14,9	0,7	13,6	
<b>Valmiiden asunto- ja kiinteistösaakeyhtiöiden osakkeet</b>	<b>41,8</b>	<b>37,7</b>	<b>4,1</b>	<b>34,0</b>	
Toimitilaliiketoiminta	0,0	0,0	0,0	0,0	
Asunto- ja alueliiketoiminta	39,1	28,8	10,3	30,6	
Kansainvälinen liiketoiminta	2,6	8,9	-6,3	3,3	
<b>Muu vaihto-omaisuus</b>	<b>18,6</b>	<b>19,7</b>	<b>-1,1</b>	<b>17,9</b>	
Toimitilaliiketoiminta	5,1	5,2	-0,1	5,0	
Asunto- ja alueliiketoiminta	5,1	6,1	-1,1	4,6	
Kansainvälinen liiketoiminta	9,5	9,4	0,1	9,3	
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>300,9</b>	<b>249,9</b>	<b>51,0</b>	<b>294,8</b>	
Toimitilaliiketoiminta	63,0	47,9	15,1	59,6	
Asunto- ja alueliiketoiminta	132,6	109,7	22,9	134,0	
Kansainvälinen liiketoiminta	106,0	93,2	12,8	102,1	
<b>Toimitilaliiketoiminta</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>1-6/2009</b>	IFRS 1-6/2008	muutos, milj eur	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>2008</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>100,9</b>	197,0	-96,0	-48,7	<b>349,1</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>10,6</b>	18,1	-7,6	-41,7	<b>27,8</b>
<b>Segmentin varat</b>					
Pitkäaikaiset varat	<b>0,9</b>	0,9	-0,1	-6,0	<b>0,9</b>
Lyhytaikaiset varat	<b>89,3</b>	110,8	-21,5	-19,4	<b>116,0</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>90,2</b>	111,7	-21,6	-19,3	<b>116,9</b>
<b>Segmentin velat</b>					
Pitkäaikaiset velat	<b>11,3</b>	1,1	10,1	882,2	<b>1,1</b>
Lyhytaikaiset velat	<b>35,4</b>	80,8	-45,4	-56,2	<b>80,6</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>46,6</b>	82,0	-35,3	-43,1	<b>81,7</b>
<b>Sijoitettu pääoma kauden lopussa</b>	<b>77,0</b>	51,2	25,8	50,5	<b>63,9</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	<b>30,5</b>	91,6			<b>60,8</b>
<b>Tilaukanta kauden lopussa</b>	<b>224,3</b>	291,1	-66,8	-22,9	<b>265,7</b>

<b>Asunto- ja alueliiketoiminta</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>1-6/2009</b>	IFRS 1-6/2008	muutos, milj eur	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>2008</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>66,3</b>	63,1	3,2	5,1	<b>127,9</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>1,9</b>	1,3	0,5	38,4	<b>0,7</b>
<b>Segmentin varat</b>					
Pitkäaikaiset varat	<b>1,7</b>	2,2	-0,5	-24,2	<b>1,9</b>
Lyhytaikaiset varat	<b>158,5</b>	125,1	33,4	26,7	<b>156,5</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>160,2</b>	127,3	32,8	25,8	<b>158,4</b>
<b>Segmentin velat</b>					
Pitkäaikaiset velat	<b>59,5</b>	44,4	15,2	34,2	<b>58,3</b>
Lyhytaikaiset velat	<b>84,3</b>	69,5	14,9	21,4	<b>83,2</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>143,9</b>	113,8	30,0	26,4	<b>141,5</b>
<b>Sijoitettu pääoma kauden lopussa</b>	<b>135,9</b>	105,3	30,6	29,0	<b>138,9</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	<b>2,7</b>	2,9			<b>0,7</b>
<b>Tilaukanta kauden lopussa</b>	<b>203,3</b>	186,8	16,5	8,8	<b>154,0</b>

<b>Kansainvälinen liiketoiminta</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>1-6/2009</b>	IFRS 1-6/2008	muutos, milj eur	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>2008</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>13,3</b>	28,8	-15,5	-53,7	<b>60,1</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>-4,4</b>	1,1	-5,6		<b>9,2</b>
<b>Segmentin varat</b>					
Pitkäaikaiset varat	<b>16,5</b>	22,8	-6,3	-27,7	<b>16,2</b>
Lyhytaikaiset varat	<b>141,2</b>	135,0	6,2	4,6	<b>142,4</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>157,7</b>	157,8	-0,1	-0,1	<b>158,6</b>
<b>Segmentin velat</b>					
Pitkäaikaiset velat	<b>14,1</b>	13,3	0,8	6,2	<b>12,7</b>
Lyhytaikaiset velat	<b>149,2</b>	136,6	12,5	9,2	<b>134,6</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>163,3</b>	149,9	13,4	8,9	<b>147,2</b>
<b>Sijoitettu pääoma kauden lopussa</b>	<b>152,6</b>	145,1	7,5	5,2	<b>138,6</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	<b>-4,8</b>	6,5			<b>9,3</b>
<b>Tilaukanta kauden lopussa</b>	<b>30,7</b>	43,2	-12,4	-28,8	<b>35,6</b>

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

#### **4. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat**

SRV:n tytäryhtiö SRV Terbelat Sia on ollut kantajana kansainvälisessä välimiesoikeudessa Berliinissä riita-asiassa, joka on koskenut latvialaisen tilaajan, SIA Juglas Jaudan kanssa tehtyä sopimusta voimalaitoksen rakentamisesta Latviaan. SRV keskeytti työt tilaajan sopimusrikkomuksen takia ja terminoi sopimuksen syksyllä 2007. Välimiesoikeus vahvisti 28.7. SRV:n oikeuden sopimuksen päättämiseen tilaajasta johtuvista syistä ja velvoitti tilaajan maksamaan SRV:lle korvauksia korkoineen yhteensä noin 1,4 milj. euroa. Välimiesoikeuden päätöksen täytäntöönpanoa on haettava Latviassa paikallisessa alloikeudessa, jossa on myös käynnissä tilaajan samasta sopimuksesta käynnistämä riita-asia SRV:tä vastaan.