

**SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2009**

Katsauskausi 1.1.-30.9.2009 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 264,9 milj. euroa (415,5 Me 1-9/2008), muutos -36,3 %
- Liikevoitto oli 7,2 milj. euroa (32,2 Me), muutos -77,7 %
- Tulos ennen veroja oli 3,5 milj. euroa (26,3 Me), muutos -86,7 %
- Tilauskanta kauden lopussa oli 464,8 milj. euroa (455,2 Me), muutos +2,1 %
- Uudet sopimukset 275,8 milj. euroa (283,7 Me), muutos -2,8 %
- Omavaraisuusaste oli 41,0 prosenttia (45,9 %)
- Tulos per osake oli 0,04 euroa (0,49 eur)
- SRV pitää näkymät vuodelle 2009 ennallaan; liikevaihdon ja liikevoiton arvioidaan olevan edellistä vuotta alemmat, mutta tuloksen ennen veroja olevan selvästi positiivinen

Kolmas vuosineljännes 1.7.-30.9.2009 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 84,3 milj. euroa (126,7 Me 7-9/2008)
- Liikevoitto oli 1,8 milj. euroa (14,1 Me)
- Tulos ennen veroja oli 0,6 milj. euroa (11,2 Me)
- Tulos per osake oli 0,01 euroa (0,21 eur)

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

"Rakennusalan laskusuhdanne on vaikuttanut oleellisesti SRV:n liiketoimintaan. Liikevaihdon voimakkaasta laskusta huolimatta SRV:n tulos on positiivinen, vaikkakin tasoltaan se on epätyytyttävä. Vaikeassa markkinatilanteessa olemme pystyneet kasvattamaan tilauskantaamme ja uusien allekirjoitettujen sopimusten määrä on lähes edellisen vuoden tasolla. Konsernin toimintaa on sopeutettu kustannustason alentamiseksi. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyessä SRV on panostanut asiakashankintaan.

SRV:n Toimitila -liiketoiminnan liikevaihto ja liikevoitto laskivat verrattuna edellisen vuoden vastaavaan aikaan. Liiketoiminnan kannattavuus säilyi hyvällä tasolla. Asuntomyynti on vilkastunut edellisen vuoden lopun ennätysmatalasta tasosta. SRV on päättänyt aloittaa useita omaperusteisia asuntokohteita, jotka tulevat tilauskantaan loppuvuoden aikana.

Venäjän talous on säilynyt heikkona ja viivästyttänyt sekä asiakkaiden että SRV:n hankkeita. Kesäkuun alussa perustettu kiinteistörahasto yhteistyössä VTB:n ja Deutsche Bankin kanssa on askel SRV:n Venäjän kasvustrategian toteuttamisessa. Järjestely avaa SRV:lle mahdollisuuden päästä projektijohtototeuttajaksi rakennushankkeisiin Venäjän suurimmissa kaupungeissa. SRV arvioi kasvumahdollisuudet Venäjällä hyväksi ja jatkaa panostuksiaan kehityskohteisiinsa.

SRV:n omavaraisuusaste on 41,0 prosenttia ja konsernin rahoitusasema on säilynyt vahvana. Hyvä vakavaraisuus ja rahoitusasema antavat mahdollisuuden hyödyntää SRV:n innovatiivista hankekehitysoosaamista talouden elpymisen alkaessa", toteaa SRV:n toimitusjohtaja Hannu Linnoinen.

<b>Konsernin avainluvut</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b>	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	<b>1-9/ 2009</b>	1-9/ 2008	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2009	7-9/ 2008	<b>1-12/ 2008</b>
Liikevaihto	<b>264,9</b>	415,5	-150,7	-36,3	84,3	126,7	<b>537,0</b>
Liikevoitto	<b>7,2</b>	32,2	-25,0	-77,7	1,8	14,1	<b>32,9</b>
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	<b>-3,7</b>	-5,9	2,2		-1,2	-2,9	<b>-9,2</b>
Tulos ennen veroja	<b>3,5</b>	26,3	-22,8	-86,7	0,6	11,2	<b>23,7</b>
Tulouttamaton tilauskanta	<b>464,8</b>	455,2	9,5	2,1			<b>455,3</b>
Uudet sopimukset	<b>275,8</b>	283,7	-8,0	-2,8	86,2	36,7	<b>399,1</b>
Liikevoitto, %	<b>2,7</b>	7,7			2,1	11,1	<b>6,1</b>
Katsauskauden voitto, %	<b>0,5</b>	<b>4,3</b>			0,2	6,0	<b>2,8</b>
Omavaraisuusaste, %	<b>41,0</b>	45,9					<b>41,3</b>
Korollinen nettovelka	<b>189,2</b>	127,9					<b>169,4</b>
Velkaantumisaste, %	<b>115,9</b>	75,2					<b>101,7</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	<b>4,8</b>	18,5					<b>12,9</b>
Oman pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	<b>1,1</b>	14,6					<b>9,4</b>
Tulos per osake, eur	<b>0,04</b>	0,49			0,01	0,21	<b>0,43</b>
Omapääoma per osake, eur	<b>4,46</b>	4,61					<b>4,54</b>
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	<b>36,1</b>	36,6		-1,5			<b>36,5</b>

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Konsernin liikevaihto oli 264,9 milj. euroa (415,5 Me 1-9/2008). Liikevaihdosta 93 prosenttia (88 %) tuli Suomesta ja 7 prosenttia (12 %) Venäjältä ja Baltiasta. Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 141,1 milj. euroa (271,2 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli 104,2 milj. euroa (94,5 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 19,6 milj. euroa (49,8 Me).

Konsernin liikevoitto oli 7,2 milj. euroa (32,2 Me 1-9/2008). Liikevoittoprosentti oli 2,7 prosenttia (7,7 %). Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto oli 13,7 milj. euroa (21,8 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevoitto oli 2,9 milj. euroa (1,9 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli -5,9 milj. euroa (11,9 Me).

Konsernin tulos ennen veroja oli 3,5 miljoonaa euroa (26,3 Me 1-9/2008). Katsauskauden voitto oli 1,3 miljoonaa euroa (18,0 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,04 euroa (0,49 eur). Oman pääoman tuotto oli 1,1 prosenttia (14,6 %) ja sijoitetun pääoman tuotto oli 4,8 prosenttia (18,5 %).

SRV-konsernin kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 84,3 milj. euroa (126,7 Me 7-9/2008) ja liikevoitto oli 1,8 milj. euroa (14,1 Me). Tulos ennen veroja oli 0,6 milj. euroa (11,2 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,01 euroa (0,21 eur).

Tilaukanta oli 464,8 milj. euroa 30.9.2009 (455,2 Me 30.9.2008). Tilaukannan myyty osuus (urakkasopimukset ja myyty omaperusteinen tuotanto) oli 324 milj. euroa (279 Me 30.9.2008) ja myymätön osuus 141 milj. euroa (176 Me). Katsauskaudella allekirjoitettujen uusien sopimusten arvo oli 275,8 milj. euroa (283,7 Me 1-9/2008).

### Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/ 2009	1-9/ 2008	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2009	7-9/ 2008	1-12/ 2008
Toimitilaliiketoiminta	<b>141,1</b>	271,2	-130,1	-48,0	40,2	74,3	<b>349,1</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>104,2</b>	94,5	9,7	10,3	37,9	31,4	<b>127,9</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>19,6</b>	49,8	-30,3	-60,8	6,2	21,0	<b>60,1</b>
Muut toiminnot	<b>6,4</b>	8,5	-2,1	-24,4	2,1	2,7	<b>11,5</b>
Eliminoinnit	<b>-6,4</b>	-8,5	2,1		-2,1	-2,7	<b>-11,6</b>
Konserni yhteensä	<b>264,9</b>	415,5	-150,7	-36,3	84,3	126,7	<b>537,0</b>

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/ 2009	1-9/ 2008	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2009	7-9/ 2008	1-12/ 2008
Toimitilaliiketoiminta	<b>13,7</b>	21,8	-8,1	-37,3	3,1	3,7	<b>27,8</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>2,9</b>	1,9	1,0	51,4	1,0	0,5	<b>0,7</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>-5,9</b>	11,9	-17,9	-149,6	-1,5	10,8	<b>9,2</b>
Muut toiminnot	<b>-3,3</b>	-3,5	0,2		-0,7	-1,0	<b>-4,9</b>
Eliminoinnit	<b>-0,1</b>	0,1	-0,2	-268,5	-0,1	0,0	<b>0,1</b>
Konserni yhteensä	<b>7,2</b>	32,2	-25,0	-77,7	1,8	14,1	<b>32,9</b>

Liikevoitto (%)	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/2009	1-9/2008	7-9/2009	7-9/2008	1-12/2008
Toimitilaliiketoiminta	<b>9,7</b>	8,0	7,7	4,9	<b>8,0</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>2,7</b>	2,0	2,7	1,7	<b>0,6</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>-30,3</b>	24,0			<b>15,4</b>
Konserni yhteensä	<b>2,7</b>	7,7	2,1	11,1	<b>6,1</b>

Tilaukanta (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS
	30.9.09	30.9.08	muutos, meur	muutos, %	31.12.08
Toimitilaliiketoiminta	<b>252,0</b>	228,8	23,2	10,2	<b>265,7</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>186,5</b>	186,3	0,2	0,1	<b>154,0</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>26,3</b>	40,2	-13,9	-34,6	<b>35,6</b>
Konserni yhteensä	<b>464,8</b>	455,2	9,5	2,1	<b>455,3</b>
- josta myyty osuus	324	279			280
- josta myymätön osuus	141	176			176

### Liiketoimintojen tuloskehitys

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/ 2009	1-9/ 2008	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2009	7-9/ 2008	1-12/ 2008
Liikevaihto	<b>141,1</b>	271,2	-130,1	-48,0	40,2	74,3	<b>349,1</b>
Liikevoitto	<b>13,7</b>	21,8	-8,1	-37,3	3,1	3,7	<b>27,8</b>
Liikevoitto, %	<b>9,7</b>	8,0			7,7	4,9	<b>8,0</b>
Tilaukanta	<b>252,0</b>	228,8	23,2	10,2			<b>265,7</b>

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

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 141,1 milj. euroa (271,2 Me). Toimitilarakentamisen markkina hiljeni selvästi edelliseen vuoteen verrattuna. Liikevaihdon laskuun vaikutti myös se, että Stockmannin laajennusprojektiin liittyvästä volyyymistä noin 38 milj. euroa ei kirjaudu SRV:n liikevaihtoon sekä vertailukauden 12,7 milj. euron kiinteistökauppa. Liikevoitto oli 13,7 milj. euroa (21,8 Me). Tilauskanta kasvoi 252,0 milj. euroon (228,8 Me).

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 40,2 milj. euroa (74,3 Me) ja liikevoitto 3,1 milj. euroa (3,7 Me).

Katsauskauden aikana valmistui mm. Helsingin Hakaniemenranta 6 virastotalon peruskorjaus- ja muutostyöt Senaatti-kiinteistöille, Caternetin tuotantotilat Vantaan Kivikkoon sekä HTC-konseptin mukaiset toimistorakennukset Espoon Keilaniemeen. Porvoon Kuninkaanportin liikealueelle valmistui Plantagenin puutarhamyymälä toimistotiloineen sekä alueen pohjoissiipeen 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. Helsingin keskustan maanalaisen huoltoväylän sisustusrakentamisen pääurakka, tilavuudeltaan 120.000 m<sup>3</sup>, saatiin myös päätökseen. SRV:n rakentama ja omistama 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, kuntuhuone, 10-ratainen keilahalli sekä wellness-osasto. Hotelli avataan keväällä 2010.

SRV ja Keravan kaupunki hyväksyivät tammikuussa sopimuskokonaisuuden Kercan 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.

Helmikuussa allekirjoitettiin Keravalla Kercaan rakennettavan Anttilan logistiikkatiloja koskevat tontti- ja urakkasopimukset. Keskon eläkekassa osti Keravan kaupungilta 40.000 neliömerin 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.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja SRV Toimitilat allekirjoittivat projektinjohtourakkasopimuksen kesäkuussa Primulan tuotanto- ja logistiikkakeskuksen rakentamisesta Järvenpään, 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.

SRV valittiin Diakonissalaitoksen Aurora-talon saneerauksen projektinjohtourakoitsijaksi vastaamaan vanhan sairaalan ja hotellin rakennusten uusimisesta tuki- ja palveluasunnoiksi sekä rakentamaan uusia tiloja rakennukseen.

SRV, Vahinko-Tapiola ja Henki-Tapiola allekirjoittivat syyskuussa urakkasopimuksen Helsingin Itäkeskuksen läheisyyteen sijoittuvan As. Oy Helsingin Vanhalinnan rakentamisesta. Rakennettavan kohteen laajuus on 42.000 bruttoneliometriä sisältäen mm. 309 vuokra-asuntoa sekä palvelu-, ravintola- ja liiketiloja.

Katsauskauden aikana solmittiin myös mm. sopimus Metsätalon huoltotunnelin rakentamisesta Helsingin Yliopistolle Helsingin ydinkeskustaan, sovittiin uuden ratsastuskeskuksen rakentamisesta Ratsastuskeskus Primukselle Espooseen sekä aloitettiin Ilmariselle toimistorakennuksen saneeraustyöt Espoon Niittykumpuun. Malmin sairaala-alueen uudisrakentamisen ja peruskorjauksen valmistelevat työt aloitettiin Helsingissä, Kauppiaitten Kauppaoppilaitoksen Mercurian lisätilojen rakentaminen Vantaalla sekä Lassila & Tikanojan tuotantolaitoksen rakentaminen Keravalla.

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 laatuksiteerit sekä yhteiskuntavastuullinen toiminta, asiakkaita tukeva ratkaisu sekä innovatiivisuus.

Katsauskauden päättymisen jälkeen solmittiin SRV:n ja Ratahallintokeskuksen kanssa sopimus Kehärata-projektin ratatunneleiden louhinnasta. SRV vastaa projektissa Vantaan Ruskeasannan aseman, kehäratatunneleiden sekä kolmen kuilun louhinta-, lujitus, ja tiivistystöistä. Lisäksi allekirjoitettiin Suomen Messujen kanssa projektinjohtosopimus kokonaispinta-alaltaan noin 19.000 bruttoneliometrin uudisrakennuksen rakentamisesta Helsinkiin.

<b>Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)</b>	<b>IFRS 1-9/ 2009</b>	IFRS 1-9/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2009	IFRS 7-9/ 2008	IFRS 1-12/ 2008
Liikevaihto	<b>104,2</b>	94,5	9,7	10,3	37,9	31,4	<b>127,9</b>
Liikevoitto	<b>2,9</b>	1,9	1,0	51,4	1,0	0,5	<b>0,7</b>
Liikevoitto, %	<b>2,7</b>	2,0			2,7	1,7	<b>0,6</b>
Tilaukanta	<b>186,5</b>	186,3	0,2	0,1			<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 104,2 milj. euroa (94,5 Me) ja liikevoitto oli 2,9 milj. euroa (1,9 Me). Tilaukanta oli 186,5 milj. euroa (186,3 Me). Liikevoiton kasvuun vaikutti urakkatuotannon volyymin kasvu, asuntomyynnin keskittyminen valmiisiin kohteisiin ja toteutetut kustannusten säästötoimenpiteet.

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 37,9 milj. euroa (31,4 Me) ja liikevoitto 1,0 milj. euroa (0,5 Me). Liikevoiton kasvuun vaikutti asuntomyynnin vilkastuminen ja sen keskittyminen valmiisiin kohteisiin sekä toteutetut kustannusten säästötoimenpiteet. Kolmannen vuosineljänneksen liikevoittoa laski kolmen SRV Keski-Suomen, nyt jo päättyneen, työmaan 0,7 milj. euron tulosheikennykset.

Resursseja suunnattiin urakointiin ja katsauskauden aikana allekirjoitettiin urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa yhteensä 131,1 milj. euron arvosta. Allekirjoitetuista sopimuksista yhteensä 78,9 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 vuokratyövoimien rakennetaan Pakkalanrinteen päiväkotitoiminta, 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 323 (76) asuntoa. Saton kanssa solmittiin urakkasopimus kahden, yhteensä 74 asunnon, asuinkerrostalon rakentamisesta aiemmin SRV:n omistamalle tontille Espoon Vallikalliossa. Asuntosäätiölle rakennetaan 50 asumisoikeusasuntoa Vantaalla Rekolaan Ulrikan-alueelle. Tampereen YH:lle rakennetaan Ylöjärvellä 40 asuntoa ja Tampereella Hennerin alueella SRV omistuksessa aiemmin olleelle tontille 42 asuntoa. Jyväskylässä rakennetaan Jyväskylän Nuoris- ja Palveluasunnot ry:lle yhteensä 117 palveluasuntoa, joita tullaan käyttämään lähinnä vanhustenhoidossa.

Kilpailun kautta voitettuja urakkasopimuksia solmittiin yhteensä 52,3 milj. euroa arvosta. Merkittävimpiä näistä olivat pääkaupunkiseudulla HOAS:lle Helsingin Viikkiin rakennettava 104 asunnon kerrostalokohde sekä kahden taloyhtiön linjasaneeraukset Helsingin Haagassa. Joensuun kaupungille rakennetaan kaksi vuokrakerrostaloa, joihin valmistuu yhteensä 75 asuntoa. Ylöjärven kaupungin kanssa on tehty urakkasopimus terveyskeskuksen ja Tarvasjoen kunnan kanssa Hyvinvointikeskuksen rakentamisesta. Varsinais-Suomen Kaukokiidolle rakennetaan Turun lentoaseman läheisyyteen Logicity-termiini.

Omaperusteisesta tuotannosta saatiin katsauskauden alussa myyntivalmiuteen neljän asunnon rivitalokohde Oulussa. Merkittävin rakenteilla ollut kohde Helsingin Oscar valmistui 10.10.

Katsauskauden aikana myytiin 121 (128) asuntoa. Kauden lopussa rakenteilla oli 80 (251) asuntoa, joista 79 (232) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 161 (140), joista 39 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 188 (260) omaperusteista asuntoa. SRV:llä on hallussaan useita keskeisillä sijalla sijaitsevia ja pitkälle suunniteltuja asuntohankkeita. Uusien perustajaurakointikohteiden aloittamiselle on asetettu tiukat kriteerit ja niiden aloittamista harkitaan ennakkomarkkinoinnin tulosten perusteella.

SRV on tehnyt aloituspäätökset kahden kerrostalon rakentamisesta Vantaan Kartanonkoskelle (88 asuntoa), kahden kerrostalon rakentamisesta Martinlaakson juna-aseman läheisyyteen (67 asuntoa), rivitalon rakentamisesta Espoon Haukilahteen (7

asuntoa), kerrostalon rakentamisesta Parkanoon (28 asuntoa) ja kerrostalon rakentamisesta Jyväskylään (14 asuntoa). Nämä omaperusteiset asuntokohteet, yhteisarvoltaan noin 44 milj. euroa, eivät sisälly 30.9.2009 tilauskantaan, koska kohteet eivät ole saavuttaneet vielä RS-valmiutta.

<b>Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa</b>	<b>1-9/ 2009</b>	1-9/ 2008	muutos, kpl	7-9/ 2009	7-9/ 2008	<b>1-12/ 2008</b>
Asuntoaloitukset	<b>4</b>	110	-106	0	49	<b>110</b>
Myydyt asunnot	<b>121</b>	128	-7	43	32	<b>141</b>
Valmistuneet	<b>188</b>	260	-72	37	31	<b>260</b>
Valmiit myymättömät 1)	<b>161</b>	140	21			<b>133</b>
Rakenteilla 1)	<b>80</b>	251	-171			<b>265</b>
- joista myymättä 1)	<b>79</b>	232	-153			<b>226</b>

1) kauden lopussa

SRV Keski-Suomessa Jyväskylän seudulla aloitettiin katsauskauden aikana YT-neuvottelut taloudellisista ja tuotannollisista syistä johtuen. Neuvottelujen tuloksena SRV lomautti kolme ja irtisanoi kolme toimihenkilöä. SRV Keski-Suomen aluejohtajana toiminut Erkki Jaala on siirtynyt pois SRV:n palveluksesta lokakuussa.

<b>Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)</b>	<b>IFRS 1-9/ 2009</b>	IFRS 1-9/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2009	IFRS 7-9/ 2008	<b>IFRS 1-12/ 2008</b>
Liikevaihto	<b>19,6</b>	49,8	-30,3	-60,8	6,2	21,0	<b>60,1</b>
Liikevoitto	<b>-5,9</b>	11,9	-17,9		-1,5	10,8	<b>9,2</b>
Liikevoitto, %	<b>-30,3</b>	24,0			-24,1	51,5	<b>15,4</b>
Tilauskanta	<b>26,3</b>	40,2	-13,9	-34,6			<b>35,6</b>

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 19,6 milj. euroa (49,8 Me). Liikevoitto oli -5,9 milj. euroa (11,9 Me). Liikevaihtoon ja liikevoittoon vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pieni määrä ja liikevoittoon lisäksi omien hankkeiden kehittämiskustannukset ja liiketoiminnan kiinteät kustannukset. Vertailukauden liikevaihtoa ja liikevoittoa kasvatti Jekaterinburgin hotellin myynti, josta kirjautui liikevaihtoon 13,3 milj. euroa ja liikevoittoon 12,9 milj. euroa. Tilauskanta oli 26,3 milj. euroa (40,2 Me).

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 6,2 milj. euroa (21,0 Me) ja liikevoitto -1,5 milj. euroa (10,8 Me). Liikevaihtoon vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pieni määrä ja liikevoittoon tämän lisäksi omien hankkeiden kehittämiskustannukset sekä liiketoiminnan kiinteät kustannukset. Vertailukauden liikevaihtoa ja liikevoittoa kasvatti em. hotellin myynti.

## Venäjä

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojekti on valmistunut shell & core valmiuteen. Moskovan toimistomarkkinoilla tapahtuneen kysynnän hiljentymisen johdosta toimisto-osan fit-out työt on päätetty tehdä itse ja tavoitteena on saada ne päätökseen vuoden loppuun mennessä. Kohteen vuokralaisneuvottelut ovat parhaillaan käynnissä. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella sekä projektinjohtourakoitsijana.

Moskovan alueella SRV:n kehittämän Mitishin kauppakeskushankkeen rakennuslupa saatiin kauden aikana. Kohteen sähköliittymän rakentamistyöt ovat käynnistyneet. 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 7,0 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 maa-alueiden ja kiinteistöjen hankintaan. SRV:n lisäsijoitusten määrän maanhankintaan 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 operoiman Pribaltiskaja -hotellin saneeraustöiden II vaiheiden rakentaminen jatkui Pietarissa. Pulkovskaja hotellin II vaiheen saneeraus valmistui kauden aikana.

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 kysyntä jatkui heikkona kauden aikana, eikä yhtään uutta kauppaa tehty. Ensimmäisen vaiheen kohteesta oli myyty 30 asuntoa venäläiselle yritykselle, joka ei kuitenkaan kyennyt järjestämään rahoitusta hankinnalleen ja kauppa jouduttiin purkamaan. 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: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 rahoituksen järjestäminen hankkeisiin. SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että 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 6 asuntoa (6), kauden lopussa myynnissä olevia asuntoja oli valmistuneissa kohteissa yhteensä 35 (41). Viron henkilöstömäärää sopeutettiin markkinatilanteeseen.

SRV ja International School of Latvia solmivat 9.4.2009 urakkasopimuksen kansainvälisen koulun rakentamisesta Riikaan. Kohteen suunnitteluvaihe on päättynyt ja tilaajan rahoituksen viivästymisen takia rakentamisen aloitus siirtyy vuodelle 2010.

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 28.7.2009. 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.

<b>Muut toiminnot</b> (milj. eur)	<b>IFRS 1-9/ 2009</b>	IFRS 1-9/ 2008	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2009	IFRS 7-9/ 2008	IFRS 1-12/ 2008
Liikevaihto	<b>6,4</b>	8,5	-2,1	-24,4	2,1	2,7	<b>11,5</b>
Liikevoitto	<b>-3,3</b>	-3,5	0,2		-0,7	-1,0	<b>-4,9</b>

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

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

## Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta parani ja oli -6,0 milj. euroa (-55,8 Me 1-9/2008). Rahavirran paranemiseen vaikutti vaihto-omaisuuden kasvun selvä pieneneminen ja muun käyttöpääoman vapautuminen katsauskaudella. Konsernin oma pääoma oli 163,3 milj. euroa (170,2 Me 30.9.2008). Konsernin vaihto-omaisuus oli 304,0 milj. euroa (259,0 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 153,7 milj. euroa (119,2 me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 356,5 milj. euroa (306,6 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 104,8 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 3,9 milj. euroa ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottolupausten määrä 100,9 milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 189,2 milj. euroa 30.9.2009 (127,9 Me). Nettorahoituskulut olivat 3,7 milj. euroa (5,9 Me).

SRV:n rakenteilla oleviin RS-järjestelmän mukaisiin omaperusteisiin kohteisiin, mukaan lukien valmiit myymättömät kohteet, on sitoutunut asuntotuotannossa Suomessa noin 79,3 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden valmiiksi rakentamiseen sitoutuu vielä 4 milj. euroa. Nostamattomien yhtiölainojen määrä on 1,7 milj. euroa. Toimitilakohteisiin Suomessa on sitoutunut 33 milj. euroa ja kohteiden valmiiksi rakentamiseen arvioidaan sitoutuvan vielä noin 0,7 milj. euroa. Kansainvälisiin kohteisiin on sitoutunut 40,3 milj. euroa, josta 1,9 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 3,9 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 35,5 milj. euroa Etmian toimisto- ja Mitishin kauppakeskusprojekteissa.

Omavaraisuusaste oli 41,0 prosenttia (45,9 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti erityisesti vaihto-omaisuuden kasvu. Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,8 prosenttia (18,5 %) ja oman pääoman tuotto 1,1 prosenttia (14,6 %).

## Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 2,7 milj. euroa (22,8 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

Tonttivaranto 30.9.2009	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
<b>Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset</b>				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	193 000	269 000	859 000	1 321 000
Sitoutunut pääoma ml. maksusitoumukset, milj. euroa	36	67	112	216
<b>Kehityssopimukset</b>				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	466 000	311 000	100 000	877 000

\* rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimukseen perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyyymi 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 783 (865) henkilöä, joista toimihenkilöitä 551 (613). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 55 (66) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 747 (904) henkilöä, joista emoyhtiössä 47 (69). Ulkomaan tytäryhtiöissä ja edustustoissa työskentelee keskimäärin 17 prosenttia (14,6) henkilöstöstä. Katsauskauden lopussa SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 20 (35) työharjoittelijaa (kesä- ja työharjoittelijat sekä opinnäytetyön tekijät).

Henkilöstö segmentteittäin	30.9.2009	30.9.2008	Osuus konsernin henkilöstöstä 30.9.2009, %
Toimitilaliiketoiminta	<b>278</b>	297	37,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>225</b>	296	30,1
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>164</b>	212	22,0
Muut toiminnot	<b>80</b>	99	10,7
Konserni yhteensä	<b>747</b>	904	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. Elpyminen on kuitenkin hidasta ja tilanne kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla jatkuu haasteellisena. Suomen talouden ennakoidaan supistuvan 4,5-7,0 prosenttia vuonna 2009.

Rakennuslupien kokonaismäärä on edelleen vähentynyt kaikissa rakennustyypeissä lukuun ottamatta julkisia rakennuksia. Rakennuskustannusten lasku on tasaantunut. Aliurakoinnin ja materiaalien saatavuus on hyvä. Työttömyys rakennusalalla on kasvussa. Valtion tukitoimet ovat käynnissä.

Asuntomarkkinoilla kehitys on jatkunut edellisvuoden jälkipuoliskoa positiivisempänä ja kuluttajien luottamus on vahvistunut korkotason pysyessä matalana. Uusia omaperusteisia asuntokohteita on kysynnän kasvun takia myös aloitettu. Lyhyellä aikavälillä asuntomarkkinoihin vaikuttaa negatiivisesti heikentyvä työllisyyskehitys.

Toimistorakentamisessa uudet aloitukset ovat vähentyneet selvästi ja toimistotilojen vajaakäyttöasteet nousevat uusien tilojen valmistuessa. Liike- ja logistiikkarakentamisessa lähitulevaisuuden näkymät ovat hieman paremmat.

Korjausrakentaminen jatkaa kasvuaan kuluvana vuonna ja pitkällä tähtäimellä kasvua ylläpitävät rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä rakennusten teknisen laadun ja energiatehokkuuden nostaminen nykyaikaiselle tasolle. Maa- ja vesirakennusalan näkymät ovat heikentyneet valtion tukitoimista huolimatta.

Baltian maiden talous on pysynyt heikkona. Viron, Latvian ja Liettuan kokonaistuotanto supistuu kuluvana vuonna merkittävästi. Kiinteistömarkkinat ovat selvästi jäähtyneet ja rakentaminen hiljentynyt. Lyhyellä aikavälillä Baltian maiden taloudellinen tilanne jatkuu edelleen vaikeana.

Venäjän markkinatilanne on jatkunut haastavana. Investointien heikko kehitys on heijastunut voimakkaasti myös rakentamiseen vähentäen sitä merkittävästi. Luotituksen saatavuus on edelleen hiekkoina. Inflaatio on hidastunut, mutta on edelleen korkealla tasolla ja sen ennustetaan painuvan alle 10 prosentin aikaisintaan vuonna 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 heikko ja vähentää kiinteistöinvestointien määrää. Korot ovat matalia, mutta pankkirahoituksen saatavuus on heikkoa ja lainamarginaalit ovat nousseet korkealle. Pankkien oman jälleärahoituksen kallistuminen on lyhentänyt asiakkaiden lainamaturiteetteja. 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 on vähentänyt kiinteistökauppojen määrää sekä uusien hankkeiden aloituksia. Finanssikriisi on lisännyt 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 hieman vilkastunut Suomessa, mutta Virossa se on edelleen 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 vastuuvaihto-kestit 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 tytäryhtiöihin 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 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.

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.

SRV:n toimitusjohtaja Eero Heliövaara erosi 12.8.2009 SRV:n palveluksesta. Hallitus nimitti toimitusjohtajaksi varatoimitusjohtaja Hannu Linnoisen ja aloitti uuden toimitusjohtajan hakuprosessin.

SRV:n hallituksen jäsen Hannu Leinonen pyysi 9.9.2009 eroa hallituksen jäsenyydestä 1.10.2009 alkaen siirtyessään Destia Oy:n toimitusjohtajaksi. Uusi hallituksen jäsen valitaan seuraavassa yhtiökokouksessa.

## **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 30.9.2009 yhteensä 5 898 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 5,64 euroa (3,47 eur 31.12.2008). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 5,94 euroa ja alin 2,75 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 17,9 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksi 64,9 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 201,8 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 7,6 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 27,9 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 30.9.2009 yhteensä 980 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä 2,7 prosenttia. 10.11.2009 konsernin hallussa oli 1 000 000 osaketta (2,7 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Eero Heliövaara, SRV Yhtiöt Oyj ja Ilpo Kokkila tekivät 11.8.2009 sopimuksen, jonka perusteella SRV Yhtiöt Oyj ja Ilpo Kokkila sitoutuvat ostamaan tai osoittamaan ostajan Eero Heliövaaran omistamille 1 909 483 SRV:n osakkeelle siten, että kaikki osakkeet on myyty viimeistään 5.1.2010 ja niistä saatu kauppahinta on keskimäärin 4,45 euroa osakkeelta. Sopimus johtaa osakkeiden luovuttamiseen siten, että arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:ssä tarkoitettu, äänimäärästä ja osakkeiden määrästä laskettava yhden kahdeskymmenesosan (1/20) liputusraja alittuu.

## **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**

Toimitilaliiketoiminnan uusien sopimusten määrä kasvoi lokakuussa 42,5 milj. eurolla. Asunto- ja alueliiketoiminnassa myytiin lokakuun aikana 21 asuntoa (6 asuntoa 10/2008) ja uusien sopimusten määrä kasvoi 21,5 milj. eurolla.

**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 11.11.2009

Hallitus

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

Lisätietoja:

Hannu Linnoinen, toimitusjohtaja, 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 1-9/ 2009</b>	IFRS 1-9/ 2008	IFRS 7-9/ 2009	IFRS 7-9/ 2008	<b>IFRS 1-12/ 2008</b>
Liikevaihto	milj. euroa	264,9	415,5	84,3	126,7	537,0
Liikevoitto	milj. euroa	7,2	32,2	1,8	14,1	32,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,7	7,7	2,1	11,1	6,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	3,5	26,3	0,6	11,2	23,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,3	6,3	0,7	8,8	4,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	1,3	17,9	0,1	7,8	15,7
Oman pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	1,1	14,6			9,4
Sijoitetun pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	4,8	18,5			12,9
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	356,5	306,6			339,4
Omavaraisuusaste	%	41,0	45,9			41,3
Korollinen nettovelka	milj. euroa	189,2	127,9			169,4
Velkaantumisaste	%	115,9	75,2			101,7
Tilaukanta	milj. euroa	464,8	455,2			455,3
Uudet sopimukset	milj. euroa	275,8	283,7			399,1
Henkilöstö keskimäärin		783	865			871
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	2,7	22,8	0,4	1,2	16,8
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,0	5,5	0,5	0,9	3,1
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	0,04	0,49	0,01	0,21	0,43
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,46	4,61	-	-	4,54
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko	euroa	-	-	-	-	0,12
Osinko tuloksesta	%	-	-	-	-	27,9
Efektiiivinen osinkotuotto	%	-	-	-	-	3,5
Hinta/voitto -suhde		-	-	-	-	8,1
Osakkeen kurssikehitys				-	-	
Kurssi kauden lopussa	euroa	5,64	4,19	-	-	3,47
Keskikurssi	euroa	3,89	4,30	-	-	5,05
Alin kurssi	euroa	2,75	3,90	-	-	2,82
Ylin kurssi	euroa	5,94	6,60	-	-	6,60
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	201,8	152,4	-	-	125,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	7 646	12 284	-	-	13 543
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	21,2	33,6	-	-	37,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	36 075	36 613	-	-	36 526
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	35 788	36 361	-	-	36 210

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>Efektiivinen osinkotuotto, %</b>	=	100 x	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu kurssi kauden lopussa}}$
<b>Keskikurssi</b>	=		$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
<b>Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa</b>	=		Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
<b>Osakkeiden vaihdon kehitys</b>	=		Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä kauden aikana

## SRV Yhtiöt Oyj osavuositiedot 1.1. - 30.9.2009: taulukko-osa

### LIITTEET

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

### 1. Osavuositiedot 1.1. - 30.9.2009

#### 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.-30.9.2009 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			IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/ 2009	1-9/ 2008	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2009	7-9/ 2008	1-12/ 2008
<b>Liikevaihto</b>	<b>264,9</b>	<b>415,5</b>	<b>-150,7</b>	<b>-36,3</b>	<b>84,3</b>	<b>126,7</b>	<b>537,0</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	1,6	1,0	0,6	64,9	0,5	0,4	1,4
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	7,8	24,9	-17,1	-68,8	-2,5	11,2	53,5
Aineiden ja palveluiden käyttö	-224,5	-361,9	137,5	-38,0	-68,1	-109,4	-495,3
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-32,2	-34,2	1,9	-5,6	-9,0	-10,4	-46,3
Poistot ja arvonalentumiset	-2,9	-2,1	-0,8	36,1	-1,1	-0,7	-3,2
Liiketoiminnan muut kulut	-7,5	-11,1	3,6	-32,1	-2,3	-3,7	-14,1
<b>Liikevoitto</b>	<b>7,2</b>	<b>32,2</b>	<b>-25,0</b>	<b>-77,7</b>	<b>1,8</b>	<b>14,1</b>	<b>32,9</b>
Rahoitustuotot	5,5	3,3	2,2	65,4	4,2	0,4	4,2
Rahoituskulut	-9,2	-9,2	0,0	-0,5	-5,5	-3,3	-13,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,7	-5,9			-1,2	-2,9	-9,2
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>3,5</b>	<b>26,3</b>	<b>-22,8</b>	<b>-86,7</b>	<b>0,6</b>	<b>11,2</b>	<b>23,7</b>
Tuloverot	-2,1	-8,3	6,1	-74,2	-0,4	-3,6	-8,5
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>1,4</b>	<b>18,0</b>	<b>-16,7</b>	<b>-92,4</b>	<b>0,1</b>	<b>7,6</b>	<b>15,3</b>
<b>Jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille	1,3	17,9			0,1	7,8	15,7
Vähemmistölle	0,1	0,1			0,0	-0,2	-0,4
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	0,04	0,49		-91,8	0,01	0,21	0,43

Laaja tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/ 2009	1-9/ 2008	7-9/ 2009	7-9/ 2008	1-12/ 2008
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>1,4</b>	<b>18,0</b>	<b>0,1</b>	<b>7,6</b>	<b>15,3</b>
<b>Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:</b>					
Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot	0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1
Suojausinstrumenteista johtuvien voittojen ja tappioiden tehokas osuus rahavirran suojauksessa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Laskennallinen vero omaan pääomaan kirjatuista eristä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>1,4</b>	<b>18,0</b>	<b>0,1</b>	<b>7,5</b>	<b>15,1</b>
<b>Jakautuminen</b>					
Emoyhtiön omistajille	1,3	17,9	0,1	7,5	15,6
Vähemmistölle	0,1	0,1	0,0	0,0	-0,4

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

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

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	IFRS 1-9/2009	IFRS 1-9/2008	IFRS 1-12/2008
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>1,4</b>	<b>18,0</b>	<b>15,3</b>
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	2,9	2,1	3,2
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	1,5	-0,6	-0,5
Rahoitustuotot ja -kulut	3,7	5,9	9,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,0
Verot	2,1	8,3	8,5
<b>Oikaisut yhteensä</b>	<b>10,2</b>	<b>15,6</b>	<b>20,3</b>
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	-2,7	-8,5	-12,6
Myynti- ja muiden saamisten muutos	17,8	10,9	14,9
Vaihto-omaisuuden muutos	-7,3	-62,6	-98,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	-11,3	-21,2	-31,9
<b>Käyttöpääoman muutokset yhteensä</b>	<b>-3,5</b>	<b>-81,4</b>	<b>-128,3</b>
Maksetut korot	-10,5	-7,8	-13,0
Saadut korot	4,4	6,2	6,7
Saadut osingot	0,0	0,0	0,0
Maksetut verot	-7,9	-6,4	-4,2
	<b>-14,0</b>	<b>-8,0</b>	<b>-10,5</b>
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-6,0</b>	<b>-55,8</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	-0,6	-19,7	-13,7
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-0,3	-0,3
Investoinnit sijoituksiin	-0,1	-1,5	-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>-2,7</b>	<b>-22,7</b>	<b>-16,7</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Osakeannista saadut varat	0,0	0,0	0,0
Lainojen nostot	15,3	42,0	68,9
Lainojen takaisinmaksut	-20,8	-9,5	-10,1
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	2,1	22,5	30,6
Luottolimiittien muutos	18,6	16,3	18,8
Omien osakkeiden hankinta	-1,7	-1,4	-1,9
Maksetut osingot	-4,4	-4,4	-4,4
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>9,3</b>	<b>65,6</b>	<b>101,8</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>0,5</b>	<b>-12,9</b>	<b>-18,0</b>
Rahavarat tilikauden alussa	3,4	21,4	21,4
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>3,9</b>	<b>8,5</b>	<b>3,4</b>

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

**Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2009**

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
<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						1,3	1,3		
<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>1,3</b>	<b>1,3</b>		
Osingonjako						-4,3	-4,3		
Osakepalkkiojärjestelmä						0,1	0,1		
Omien osakkeiden hankinta						-1,7	-1,7		
<b>Oma pääoma 30.9.2009</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>87,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>69,3</b>	<b>159,6</b>	<b>3,8</b>	<b>163,3</b>

**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- 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				0,0			0,0		
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>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		
Katsauskauden voitto						17,9	17,9		
<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>17,9</b>	<b>17,9</b>		
Osingonjako						-4,4	-4,4		
Omien osakkeiden hankinta						-1,1	-1,1		
<b>Oma pääoma 30.9.2008</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>87,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>77,1</b>	<b>167,5</b>	<b>2,7</b>	<b>170,2</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 30.9.09	IFRS 30.9.08	muutos, %	IFRS 31.12.08
<b>Omasta puolesta annetut vakuudet</b>				
Annetut kiinteistökiinnitykset	111,3	99,3	12,1	114,7
Annetut pantit	0,0	0,0		0,0
<b>Muut vastuusitoumukset</b>				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0,0	0,4	-100,0	0,4
Annetut investointisitoumukset	22,1	2,3	859,2	2,7

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	IFRS 30.9.09		IFRS 30.9.08		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	0,0	0,4	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>IFRS</b>		<b>IFRS</b>		<b>IFRS</b>	
	<b>30.9.09</b>		<b>30.9.08</b>		<b>31.12.08</b>	

<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>			
Valuuttatermiinit	0,0	8,4	0,0
Koronvaihtosopimukset	63,4	14,8	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 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Liikevaihto	<b>84,3</b>	94,2	86,4	121,4	126,7	142,4	146,4
Liikevoitto	<b>1,8</b>	3,5	1,9	0,7	14,1	9,2	8,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	<b>-1,2</b>	-1,0	-1,5	-3,3	-2,9	-2,4	-0,6
Voitto ennen veroja	<b>0,6</b>	2,5	0,4	-2,6	11,2	6,8	8,3
Tulouttamaton tilauskanta <sup>1)</sup>	<b>464,8</b>	458,4	453,9	455,3	455,2	521,1	451,3
Uudet sopimukset <sup>1)</sup>	<b>86,2</b>	98,2	91,3	115,4	36,7	185,0	62,0
Tulos/osake, eur	<b>0,01</b>	0,03	0,00	-0,06	0,21	0,12	0,16
Oma pääoma/osake, eur <sup>1)</sup>	<b>4,46</b>	4,45	4,42	4,54	4,61	4,40	4,38
Osakkeen päätöskurssi, eur <sup>1)</sup>	<b>5,64</b>	4,18	3,00	3,47	4,19	5,28	5,55
Omavaraisuusaste, % <sup>1)</sup>	<b>41,0</b>	40,4	40,9	41,3	45,9	44,9	52,1
Korollinen nettovelka <sup>1)</sup>	<b>189,2</b>	185,8	170,6	169,4	127,9	122,4	76,1
Velkaantumisaste, % <sup>1)</sup>	<b>115,9</b>	115,6	105,3	101,7	75,2	74,8	46,3

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	<b>40,2</b>	46,1	54,8	77,9	74,3	92,2	104,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>37,9</b>	40,5	25,8	33,3	31,4	37,1	26,0
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>6,2</b>	7,6	5,8	10,2	21,0	13,1	15,7
Muut toiminnot	<b>2,1</b>	2,1	2,2	3,0	2,7	2,8	2,9
Eliminoinnit	<b>-2,1</b>	-2,1	-2,2	-3,1	-2,7	-2,9	-2,9
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>84,3</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 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	<b>3,1</b>	4,6	5,9	6,0	3,7	9,9	8,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>1,0</b>	1,9	0,0	-1,2	0,5	0,9	0,4
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>-1,5</b>	-1,9	-2,5	-2,7	10,8	-0,1	1,2
Muut toiminnot	<b>-0,7</b>	-1,0	-1,6	-1,4	-1,0	-1,6	-0,9
Eliminoinnit	<b>-0,1</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>1,8</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 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09	IFRS 10-12/08	IFRS 7-9/08	IFRS 4-6/08	IFRS 1-3/08
Toimitilaliiketoiminta	<b>7,7</b>	10,0	10,8	7,8	4,9	10,8	7,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>2,7</b>	4,6	0,0	-3,6	1,7	2,5	1,6
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>-24,1</b>	-25,6	-43,3	-26,5	51,5	-0,9	7,9
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>2,1</b>	<b>3,7</b>	<b>2,2</b>	<b>0,6</b>	<b>11,1</b>	<b>6,4</b>	<b>6,1</b>

Tilaukanta (milj. euroa)	IFRS 30.9.09	IFRS 30.6.09	IFRS 31.3.09	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08
Toimitilaliiketoiminta	252,0	224,3	252,8	265,7	228,8	291,1	235,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	186,5	203,3	169,6	154,0	186,3	186,8	182,4
Kansainvälinen liiketoiminta	26,3	30,7	31,5	35,6	40,2	43,2	33,7
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>464,8</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	324	303	286	280	279	358	281
- josta myymätön osuus	141	155	168	176	176	163	170

<b>Sijoitettu pääoma</b> (milj. euroa)	<b>IFRS</b> <b>30.9.09</b>	IFRS 30.6.09	IFRS 31.3.09	IFRS 31.12.08	IFRS 30.9.08	IFRS 30.6.08	IFRS 31.3.08
Toimitilaliiketoiminta	<b>61,0</b>	77,0	69,2	63,9	63,5	51,2	43,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>123,4</b>	135,9	134,9	138,9	115,9	105,3	97,0
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>165,8</b>	152,6	151,0	138,6	143,9	145,1	115,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	<b>6,2</b>	-12,2	-14,0	-2,0	-16,6	-5,4	4,0
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>356,5</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>7-9/09</b>	4-6/09	1-3/09	10-12/08	7-9/08	4-6/08	1-3/08
Asuntoaloitukset	<b>0</b>	0	4	0	49	53	8
Myydyt asunnot	<b>43</b>	51	27	13	32	63	33
Valmistuneet	<b>37</b>	93	58	0	31	104	125
Valmiit myymättömät <sup>1)</sup>	<b>161</b>	185	156	133	140	128	105
Rakenteilla <sup>1)</sup>	<b>80</b>	118	211	265	251	247	298
- josta myymättömät <sup>1)</sup>	<b>79</b>	100	180	226	232	227	260

1) kauden lopussa

### 3. Segmenttien tiedot

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

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

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

<b>Vaihto-omaisuus</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>30.9.09</b>	IFRS 30.9.08	muutos, milj. eur	<b>IFRS</b> <b>31.12.08</b>	
<b>Maa-alueet ja tonttiyhtiöt</b>	<b>153,7</b>	<b>119,2</b>	<b>34,4</b>	<b>142,1</b>	
Toimitilaliiketoiminta	26,1	22,6	3,6	24,6	
Asunto- ja alueliiketoiminta	42,8	35,3	7,5	41,6	
Kansainvälinen liiketoiminta	84,5	61,4	23,1	76,0	
<b>Keskeneräiset työt</b>	<b>64,5</b>	<b>89,6</b>	<b>-25,1</b>	<b>100,8</b>	
Toimitilaliiketoiminta	7,6	23,7	-16,1	30,0	
Asunto- ja alueliiketoiminta	44,7	46,3	-1,6	57,3	
Kansainvälinen liiketoiminta	12,2	19,6	-7,4	13,6	
<b>Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet</b>	<b>67,4</b>	<b>30,2</b>	<b>37,2</b>	<b>34,0</b>	
Toimitilaliiketoiminta	26,9	0,0	26,9	0,0	
Asunto- ja alueliiketoiminta	34,6	30,1	4,5	30,6	
Kansainvälinen liiketoiminta	5,8	0,0	5,8	3,3	
<b>Muu vaihto-omaisuus</b>	<b>18,4</b>	<b>20,0</b>	<b>-1,6</b>	<b>17,9</b>	
Toimitilaliiketoiminta	5,1	5,2	-0,1	5,0	
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,6	6,6	-2,0	4,6	
Kansainvälinen liiketoiminta	9,8	9,3	0,5	9,3	
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>304,0</b>	<b>259,0</b>	<b>44,9</b>	<b>294,8</b>	
Toimitilaliiketoiminta	65,7	51,4	14,3	59,6	
Asunto- ja alueliiketoiminta	126,7	118,3	8,4	134,0	
Kansainvälinen liiketoiminta	112,3	90,2	22,0	102,1	
<b>Toimitilaliiketoiminta</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>1-9/2009</b>	IFRS 1-9/2008	muutos, milj eur	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>2008</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>141,1</b>	271,2	-130,1	-48,0	<b>349,1</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>13,7</b>	21,8	-8,1	-37,3	<b>27,8</b>
<b>Segmentin varat</b>					
Pitkäaikaiset varat	<b>0,9</b>	0,9	-0,1	-7,4	<b>0,9</b>
Lyhytaikaiset varat	<b>89,9</b>	113,8	-23,9	-21,0	<b>116,0</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>90,8</b>	114,7	-23,9	-20,9	<b>116,9</b>
<b>Segmentin velat</b>					
Pitkäaikaiset velat	<b>11,1</b>	1,0	10,1	970,6	<b>1,1</b>
Lyhytaikaiset velat	<b>52,9</b>	77,6	-24,8	-31,9	<b>80,6</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>64,0</b>	78,7	-14,7	-18,7	<b>81,7</b>
<b>Sijoitettu pääoma kauden lopussa</b>	<b>61,0</b>	63,5	-2,5	-3,9	<b>63,9</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	<b>30,1</b>	<b>64,2</b>			<b>60,8</b>
<b>Tilaukanta kauden lopussa</b>	<b>252,0</b>	228,8	23,2	10,2	<b>265,7</b>

<b>Asunto- ja alueliiketoiminta</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>1-9/2009</b>	IFRS 1-9/2008	muutos, milj eur	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>2008</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>104,2</b>	94,5	9,7	10,3	<b>127,9</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>2,9</b>	1,9	1,0	51,4	<b>0,7</b>
<b>Segmentin varat</b>					
Pitkäaikaiset varat	<b>1,6</b>	2,1	-0,5	-24,9	<b>1,9</b>
Lyhytaikaiset varat	<b>150,5</b>	136,3	14,1	10,4	<b>156,5</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>152,0</b>	138,4	13,6	9,8	<b>158,4</b>
<b>Segmentin velat</b>					
Pitkäaikaiset velat	<b>71,9</b>	50,1	21,8	43,5	<b>58,3</b>
Lyhytaikaiset velat	<b>63,8</b>	75,6	-11,9	-15,7	<b>83,2</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>135,6</b>	125,7	9,9	7,9	<b>141,5</b>
<b>Sijoitettu pääoma kauden lopussa</b>	<b>123,4</b>	115,9	7,5	6,5	<b>138,9</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	<b>2,9</b>	<b>2,6</b>			<b>0,7</b>
<b>Tilaukanta kauden lopussa</b>	<b>186,5</b>	186,3	0,2	0,1	<b>154,0</b>

<b>Kansainvälinen liiketoiminta</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>1-9/2009</b>	IFRS 1-9/2008	muutos, milj eur	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>2008</b>
<b>Liikevaihto</b>	<b>19,6</b>	49,8	-30,3	-60,8	<b>60,1</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>-5,9</b>	11,9	-17,9		<b>9,2</b>
<b>Segmentin varat</b>					
Pitkäaikaiset varat	<b>22,5</b>	23,6	-1,1	-4,6	<b>16,2</b>
Lyhytaikaiset varat	<b>147,2</b>	132,5	14,7	11,1	<b>142,4</b>
<b>Varat yhteensä</b>	<b>169,7</b>	156,0	13,7	8,8	<b>158,6</b>
<b>Segmentin velat</b>					
Pitkäaikaiset velat	<b>8,4</b>	10,7	-2,3	-21,7	<b>12,7</b>
Lyhytaikaiset velat	<b>165,0</b>	129,1	35,9	27,8	<b>134,6</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>173,5</b>	139,8	33,6	24,0	<b>147,2</b>
<b>Sijoitettu pääoma kauden lopussa</b>	<b>165,8</b>	143,9	21,9	15,3	<b>138,6</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	<b>-0,8</b>	<b>16,9</b>			<b>9,3</b>
<b>Tilaukanta kauden lopussa</b>	<b>26,3</b>	40,2	-13,9	-34,6	<b>35,6</b>

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

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

Toimitilaliiketoiminnan uusien sopimusten määrä kasvoi lokakuussa 42,5 milj. eurolla. Asunto- ja alueliiketoiminnassa myytiin lokakuun aikana 21 asuntoa (6 asuntoa 10/2008) ja uusien sopimusten määrä kasvoi 21,5 milj. eurolla.