

SRV:N TILAUSKANNAN KASVU JATKUI - SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2010

Katsauskausi 1.1.-31.3.2010 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 95,0 milj. euroa (87,0 Me 1-3/2009), muutos +9,1 %
- Liikevoitto oli 1,6 milj. euroa (1,8 Me), muutos -12,9 %
- Tulos ennen veroja oli 0,2 milj. euroa (0,3 Me), muutos -49,4 %
- Tilauskanta kauden lopussa oli 530,0 milj. euroa (458,5 Me), muutos +15,6%
- Uudet sopimukset 140,6 milj. euroa (91,3 Me), muutos +53,9 %
- Omavaraisuusaste oli 37,0 prosenttia (40,5 %)
- Tulos per osake oli -0,01 euroa (0,00 eur)
- SRV muuttaa näkymiä tuloksen osalta Venäjän hankkeiden aloitusten siirtymisen takia. Vuoden 2010 liikevaihdon arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan positiivinen.

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

"SRV:n liikevaihto ja tilauskanta kehittyivät myönteisesti alkuvuoden aikana. Uusien sopimusten määrä kasvoi 54 %, vaikka kansainvälisen liiketoiminnan tilauskanta laski. Tämä osoittaa SRV:n vahvan kilpailukykyyn, sillä tilauskantamme kasvu on jatkunut neljän vuosineljänneksen ajan. SRV:n liikevoitto ja tulos laskivat.

Toimitilaliiketoiminta menestyi hyvin erittäin haastavassa markkinassa ja sen tilauskanta kasvoi 31,2 prosenttia. SRV:n vahva toteutusosaaminen ja luotettavuus rakentajana ovat tukeneet asiakashankintaa tiukassa markkinatilanteessa ja olemme pystyneet kasvattamaan edelleen markkinaosuuttamme. Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto pysyi edellisen vuoden tasolla ja kannattavuustaso oli hyvä.

Asunto ja alueliiketoiminnan kehitys jatkui myönteisenä. Liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat selvästi urakatuotannon volyymin ja asuntomyynnin kasvun takia. SRV myi kuluttajille yhteensä 95 asuntoa (27 asuntoa 1-3/2009). Asuntokysyntä kohdistuu myös rakenteilla oleviin kohteisiin ja SRV tulee aloittamaan uusia asuntokohteita lähikuukausien aikana.

Venäjän liiketoiminnassa kehitteillä olevien hankkeidemme aloitukset ovat siirtyneet. Venäjän rahoitus- ja kiinteistömarkkinat ovat kuitenkin vähitellen elpymässä. Kasvustrategiamme kiihdyttämiseksi olemme edelleen monipuolistaneet liiketoimintamalliamme. Haemme kasvua SRV:n nykyhankkeiden toteutukseen kehittämisen lisäksi erityisesti panostamalla VTB:n ja Deutsche Bankin kanssa perustetun kiinteistörahaston ensimmäisten sijoituskohteiden valmisteluun ja Shanghai Industrial Investment Groupin kanssa tehtävän kauppakeskuksen kehittämiseen.

SRV:n vakavaraisuus ja rahoitusasema ovat säilyneet hyvänä ja tukevat SRV:n innovatiivisen hankekehitysosaamisen hyödyntämistä", toteaa SRV:n toimitusjohtaja Hannu Linnoinen.

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

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Konsernin liikevaihto oli 95,0 milj. euroa (87,0 Me 1-3/2009). Liikevaihdosta 98 prosenttia (93 %) tuli Suomesta ja 2 prosenttia (7 %) Venäjältä ja Baltiasta. Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 54,7 milj. euroa (54,8 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli 38,3 milj. euroa (26,6 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 2,0 milj. euroa (5,6 Me).

Konsernin liikevoitto oli 1,6 milj. euroa (1,8 Me 1-3/2009). Liikevoittoprosentti oli 1,6 prosenttia (2,1 %). Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto oli 4,3 milj. euroa (5,9 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevoitto oli 2,4 milj. euroa (-0,1 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli -3,9 milj. euroa (-2,5 Me).

Konsernin tulos ennen veroja oli 0,2 miljoonaa euroa (0,3 Me 1-3/2009). Katsauskauden voitto oli -0,7 miljoonaa euroa (-0,1 Me). Osakekohtainen tulos oli -0,01 euroa (0,00 eur). Oman pääoman tuotto oli -1,7 prosenttia (-0,2 %) ja sijoitetun pääoman tuotto oli 2,5 prosenttia (2,8 %).

Tilauskanta oli 530,0 milj. euroa 31.3.2010 (458,5 Me 31.3.2009).

Liiketoimintojen avainluvut

| Liikevaihto (milj. eur) | IFRS 1-3/ 2010 | IFRS 1-3/ 2009 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 1-12/ 2009 |
|-----------------------------------|---|-----------------------------|-----------------|--------------|--|
| Toimitilaliiketoiminta | 54,7 | 54,8 | -0,1 | -0,2 | 208,0 |
| Asunto- ja alueliiketoiminta | 38,3 | 26,6 | 11,7 | 43,9 | 158,6 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 2,0 | 5,6 | -3,6 | -65,0 | 24,0 |
| Muut toiminnot | 2,5 | 2,2 | 0,3 | 14,8 | 8,7 |
| Eliminoinnit | -2,5 | -2,2 | -0,3 | | -8,8 |
| Konserni yhteensä | 95,0 | 87,0 | 8,0 | 9,1 | 390,5 |

| Liikevoitto (milj. eur) | IFRS 1-3/ 2010 | IFRS 1-3/ 2009 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 1-12/ 2009 |
|-----------------------------------|---|-----------------------------|-----------------|--------------|--|
| Toimitilaliiketoiminta | 4,3 | 5,9 | -1,6 | -27,3 | 18,0 |
| Asunto- ja alueliiketoiminta | 2,4 | -0,1 | 2,5 | | 5,4 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | -3,9 | -2,5 | -1,4 | | -7,7 |
| Muut toiminnot | -1,2 | -1,6 | 0,4 | | -4,7 |
| Eliminoinnit | -0,1 | 0,0 | -0,1 | | -0,3 |
| Konserni yhteensä | 1,6 | 1,8 | -0,2 | -12,9 | 10,7 |

| Liikevoitto (%) | IFRS 1-3/2010 | IFRS 1-3/2009 | IFRS 1-12/2009 |
|------------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------------|
| Toimitilaliiketoiminta | 7,9 | 10,8 | 8,6 |
| Asunto- ja alueliiketoiminta | 6,3 | -0,4 | 3,4 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | -197,5 | -44,4 | -32,1 |
| Konserni yhteensä | 1,6 | 2,1 | 2,7 |

| Tilaukanta (milj. eur) | IFRS 3/2010 | IFRS 3/2009 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 12/2009 |
|----------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------|--------------|-------------------------------|
| Toimitilaliiketoiminta | 331,7 | 252,8 | 79,0 | 31,2 | 255,3 |
| Asunto- ja alueliiketoiminta | 174,3 | 174,3 | 0,1 | 0,0 | 201,7 |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 24,0 | 31,5 | -7,5 | -24,0 | 24,6 |
| Konserni yhteensä | 530,0 | 458,5 | 71,5 | 15,6 | 481,6 |
| - josta myyty osuus | 389 | 280 | | | 317 |
| - josta myymätön osuus | 141 | 176 | | | 165 |

Liiketoimintojen tuloskehitys

| Toimitilaliiketoiminta (milj. eur) | IFRS 1-3/ 2010 | IFRS 1-3/ 2009 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 1-12/ 2009 |
|--|---|-----------------------------|-----------------|--------------|--|
| Liikevaihto | 54,7 | 54,8 | -0,1 | -0,2 | 208,0 |
| Liikevoitto | 4,3 | 5,9 | -1,6 | -27,3 | 18,0 |
| Liikevoitto, % | 7,9 | 10,8 | | | 8,6 |
| Tilaukanta | 331,7 | 252,8 | 79,0 | 31,2 | 255,3 |

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

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 54,7 milj. euroa (54,8 Me). Liikevoitto oli 4,3 milj. euroa (5,9 Me) ja liikevoittoprosentti 7,9 prosenttia (10,8 %). Tilauskanta kasvoi 31,2 prosenttia ja oli 331,7 milj. euroa (252,8 Me).

Katsauskauden aikana valmistuivat mm. Malmin sairaalan 1. vaiheen rakennustyöt Helsingissä sisältäen mm. maanalaisen tekniikkakeskuksen sekä maanparannustyöt alueella, Kiinteistö Niittymäentien 7 saneeraustyöt Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle Espoossa, Itellan postikeskuksen kirjelijittelyn muutos- ja saneeraustyöt Helsingin Pasilassa sekä Helsingin Yliopiston Metsätalon 2. vaiheen korjaustyöt Helsingissä Unioninkadulla.

SRV allekirjoitti tammikuussa urakkasopimuksen Holiday Club Saimaa- kylpyhotellin rakentamisesta Lappeenrantaan. Hotellin yhteyteen rakennetaan muun muassa vesipuisto hyvinvointiosastoineen, ravintolamaailma ja monitoimi-jääareena. Kylpylähotelli valmistuu kesällä 2011. SRV ja Suomen Messut allekirjoittivat tammikuussa urakkasopimuksen Helsingin Messukeskuksen pysäköintilaitoksen korottamisesta. Korotus tuo laitokseen noin 1 200 uutta autopaikkaa. Laitos valmistuu kokonaisuudessaan 2010 vuoden loppuun mennessä.

Citycon Oyj valitsi helmikuussa SRV:n Espoontonin kauppakeskuksen peruskorjaus- ja uudistoiden projektijohtourakoitsijaksi. Hankkeen kokonaislaajuus on noin 18 600 bruttoneliometriä. Peruskorjaus valmistuu joulukuuhun 2010 mennessä. Helsingin yliopiston kiinteistöpalvelut ja SRV allekirjoittivat helmikuussa Kaisa-talon peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeen projektinjohtourakkasopimuksen. Kaisaniemenkadulla Helsingissä sijaitsevan kauppakeskuksen tilat muutetaan Helsingin yliopiston keskuskampuksen kirjastoksi. Hankkeen laajuus on 30 740 neliometriä ja hanke valmistuu vakuksi 2012.

Katsauskauden aikana solmittiin myös sopimus ScanAuton uusien huolto- ja korjaamotilojen rakentamisesta Hämeenlinnaan, Euroopan kemikaaliviraston tilojen saneeraamisesta Helsingin Annankadulle, Jyväskylän Forum- kauppakeskuksen saneeraustöistä Citycon Oy:lle sekä sopimus Hyvinkään kaupungin kanssa kaupungintalon uusien toimitilojen rakentamisesta Hyvinkään Wanhaan villatehtaaseen.

| Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur) | IFRS 1-3/ 2010 | IFRS 1-3/ 2009 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 1-12/ 2009 |
|--|---|----------------------|-----------------|--------------|--|
| Liikevaihto | 38,3 | 26,6 | 11,7 | 43,9 | 158,6 |
| Liikevoitto | 2,4 | -0,1 | 2,5 | | 5,4 |
| Liikevoitto, % | 6,3 | -0,4 | | | 3,4 |
| Tilauskanta | 174,3 | 174,3 | 0,1 | 0,0 | 201,7 |

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 38,3 milj. euroa (26,6 Me) ja liikevoitto oli 2,4 milj. euroa (-0,1 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton kasvuun vaikuttivat asuntomyynnin vilkastuminen ja urakkatoiminnan kasvanut volyymi. Tilauskanta oli 174,3 milj. euroa (174,3 Me).

Katsauskauden aikana kirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa kolme neuvottelu-urakkasopimusta yhteisarvoltaan 12,7 milj. euroa. Scan-Auton kanssa allekirjoitettiin sopimus suurten ajoneuvojen huoltoon keskittyvän Scania-keskuksen rakentamisesta Ouluun. SRV:n Jyväskylään rakentama Scania-keskus valmistui maaliskuussa. Kangasalassa Vatialassa solmittiin YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n kanssa urakkasopimus 28 asumisoikeusasunnon rakentamiseksi. Rivitalomuotoiset asunnot valmistuvat huhtikuussa 2011. Ylöjärvellä rakennetaan kahteen kerrostaloon 40 asuntoa AVO Vuokratalot Oy:lle.

SRV:llä on useita omaperusteisia asuntokohteita ennakkomarkkinoinnissa, jonka perusteella on jo päätetty aloittaa Espoon Matinkylässä 78 asunnon ja Kaarinan keskustassa 26 asunnon rakentaminen. Koska kohteet eivät saavuttaneet RS-myyntivalmiutta katsauskauden loppuun mennessä, eivät ne sisälly tilaukseen.

Omaperusteisista asuntokohteista myytiin katsauskauden aikana 95 (27) asuntoa. Valmiiden kohteiden lisäksi kysyntä kohdistui myös rakenteilla oleviin kohteisiin. Kauden lopussa rakenteilla oli 247 (211) asuntoa, joista 169 (180) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 138 (156), joista 32 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 16 (58) omaperusteista asuntoa. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2010 aikana valmistuu 116 omaperusteista asuntoa.

| Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa | 1-3/ 2010 | 1-3/ 2009 | muutos, kpl | 1-12/ 2009 |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| Asuntoaloitukset | 0 | 4 | -4 | 251 |
| Myytyt asunnot | 95 | 27 | 68 | 207 |
| Valmistuneet | 16 | 58 | -42 | 252 |
| Valmiit myymättömät ¹⁾ | 138 | 156 | -18 | 171 |
| Rakenteilla ¹⁾ | 247 | 211 | 36 | 263 |
| - joista myymättä ¹⁾ | 169 | 180 | -11 | 231 |

1) kauden lopussa

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet olivat Nokian Kolmenkulmassa S-ryhmälle rakennettava asumisen tavaratalo Terra ja ABC-liikenneasema, jotka valmistuvat loppukeväästä. Merkittävimmät rakenteilla olevat asuntokohteet olivat Satolle Espoon Vallikallioon rakennettava 74 asunnon kerrostalokohde sekä omaperusteisena tuotantona Vantaan Kartanonkoskelle toteutettava Musketööri (88 asuntoa) ja Martinlaaksoon rakennettava Vantaan Martti.

| Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur) | IFRS 1-3/ 2010 | IFRS 1-3/ 2009 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 1-12/ 2009 |
|--|-------------------------------|----------------------|-----------------|--------------|--------------------------------|
| Liikevaihto | 2,0 | 5,6 | -3,6 | -65,0 | 24,0 |
| Liikevoitto | -3,9 | -2,5 | -1,4 | | -7,7 |
| Liikevoitto, % | -197,5 | -44,4 | | | -32,1 |
| Tilaukanta | 24,0 | 31,5 | -7,5 | -24,0 | 24,6 |

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 2,0 milj. euroa (5,6 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pieni määrä. Liikevoitto oli -3,9 milj. euroa (-2,5 Me). Liikevoiton laskuun vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pienen määrän lisäksi omien hankkeiden kehittämiskustannukset ja liiketoiminnan kiinteät kustannukset. Lisäksi kirjattiin kustannusvarauksia 1,9 milj. euroa. Tilaukanta oli 24,0 milj. euroa (31,5 Me).

Venäjä

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojekti vuokrausta jatkettiin kauden aikana. Kohteen tiloista on vuokrattu 26 prosenttia. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella sekä projektinjohtourakoitsijana.

Moskovan alueella SRV:n kehittämän Mitishin kauppakeskushankkeen sähköliittymän rakentamistyöt saadaan päätöksen kesän aikana. Kohteen rakennuslupa saatiin jo viime kesänä. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75% osuudella. Lopullinen investointipäätös tehdään sen jälkeen, kun hankkeen rahoitus ja vuokralaisneuvottelut on saatu päätökseen. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,7 milj. euroa.

Moskovan Sheremetjevon lentokentällä käynnistettiin vanhan Aeroport-hotellin saneeraustyöt. Hotelli toiminta muuttuu Park Inn -brandin alle ja on jatkoa Pietarissa alkaneelle yhteistyölle hotellien omistajan Wenaas Groupin kanssa.

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. Pietarin Arkkitehtikomitea hyväksyi kohteen 600 000 neliön laajuisen konseptin tammikuussa 2010 ja kohteen I vaiheen suunnittelua ollaan käynnistämässä. 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.

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.

Viipurissa Papulan asuntojen tehostettu markkinointikampanja jatkuu kesään asti. Kohteesta on myyty yhteensä 6 asuntoa. Kauden lopussa oli myynnissä 32 asuntoa.

Kauden aikana keskityttiin erityisesti VTBC-DB Real Estate Partners I:n Moskovon ja Pietarin alueella sijaitsevien sijoituskohteiden tutkimiseen ja selvittelyyn. Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotellikohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa.

SRV:n osuus rahaston ensimmäisen vaiheen sijoitussitoumuksista on 20 milj. euroa. Rahaston muut sijoittajat ovat VTB Capital ja Deutsche Bank sekä eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. VTB Capital ja Deutsche Bank toimivat 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.

Kauden aikana SRV allekirjoitti Shanghai Industrial Investment Groupin kanssa osakassopimuksen kauppakeskuksen rakentamisesta Baltic Pearlin alueelle Pietariin. SRV vastaa kohteen kehittämistä ja rakentamisesta. SRV käynnistää kohteen konseptisuunnittelun, markkinatutkimuksen ja ulkopuolisen rahoituksen järjestämisen. Kauppakeskuksen rakentaminen etenee, jos lopullinen investointipäätös tehdään 31.12.2010 mennessä. Kauppakeskus on osa Baltic Pearl -kehityshanketta, jossa Baltic Pearl CJSC kehittää runsaan 205 hehtaarin maa-alueetta Pietarin keskustan lounaispuolella. Hanke on Kiinan valtion suurin ulkomainen investointiprojekti lukuun ottamatta öljy- ja maakaasuinvestointeja.

Baltia

Baltian liiketoimintavolyymi oli vähäinen. Virossa myytiin kauden aikana 4 asuntoa (0), Kauden lopussa valmiita asuntoja oli myymättä 27 (41). Virossa kirjattiin katsauskauden aikana kustannusvarauksia yhteensä 1,3 milj. euroa. Latvian henkilöstömäärää sopeutettiin markkinatilanteeseen.

SRV:n ja International School of Latvian solmiman kansainvälisen koulun rakentamisen urakkasopimuksen rahoituksen viivästymisen takia kohteen aloitus siirtyy loppuvuodelle 2010.

| Muut toiminnot (milj. eur) | IFRS 1-3/ 2010 | IFRS 1-3/ 2009 | muutos, meur | muutos, % | IFRS 1-12/ 2009 |
|--------------------------------------|---|-----------------------------|-----------------|--------------|--|
| Liikevaihto | 2,5 | 2,2 | 0,3 | 14,8 | 8,7 |
| Liikevoitto | -1,2 | -1,6 | 0,4 | | -4,7 |

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 2,5 milj. euroa (2,2 Me) ja liikevoitto -1,2 milj. euroa (-1,6 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton myönteiseen kehitykseen vaikutti toimintavolyymin kasvu.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -7,1 milj. euroa (-0,8 Me 1-3/2009). Rahavirran heikkenemiseen katsauskaudella vaikutti vaihto-omaisuuden määrän kasvu. Konsernin vaihto-omaisuus oli 303,9 milj. euroa (307,5 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 165,9 milj. euroa (144,2 me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 356,9 milj. euroa (342,3 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 88,8 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 6,6 milj. euroa ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien määrä 82,2 milj. euroa. RS-kohteiden yhtiölainojen nostamaton määrä on 39,4 milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 199,8 milj. euroa 31.3.2010 (172,6 Me). Nettorahoituskulut olivat 1,4 milj. euroa (1,5 Me).

SRV:n rakenteilla oleviin RS-järjestelmän mukaisiin omaperusteisiin kohteisiin, mukaan lukien valmiit myymättömät kohteet, on sitoutunut asuntotuotannossa Suomessa 71,1 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden valmiiksi rakentamiseen sitoutuu vielä 26,4 milj. euroa. Toimitilakohteisiin Suomessa on sitoutunut 25,6 milj. euroa. Kansainvälisiin kohteisiin on sitoutunut noin 44,5 milj. euroa, josta 1,8 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 3,4 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 39,3 milj. euroa Etmian toimisto- ja Mitishin kauppakeskusprojekteissa.

Omavaraisuusaste oli 37,0 prosenttia (40,5 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti Nordea Bank Ab:n kanssa tehty 8,5 milj. euron määräinen johdannaissopimus 1 909 483 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeesta, jotka rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin (vaikutus noin 2,1 prosenttiyksikköä) ja vaihto-omaisuuden kasvu. Konsernin oma pääoma oli 150,4 milj. euroa (161,2 Me 31.3.2009). Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,5 prosenttia (2,8 %) ja oman pääoman tuotto -1,7 prosenttia (-0,2 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 0,5 milj. euroa (0,1 Me) ja ne olivat pääosin kone- ja laiteinvestointeja.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

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

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

Katsauskauden aikana SRV osti Espoon kaupungilta 10 000 rakennusoikeusneliötä Espoon Matinkylästä. Tämän lisäksi Espoon kaupungin kanssa on sovittu 4 000 rakennusneliön ostamisesta Matinkylästä. VVO Rakennuttaja Oy:ltä SRV on ostanut 7 000 rakennusoikeusneliötä Kaarelan alueelta Kannelmäestä ja lisäksi 12 000 rakennusoikeusneliön vuokraoikeus Hitas-kohteeseen Helsingin Arabianrannassa on siirtynyt VVO:lta SRV:lle.

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 tytäryhtiöitten liiketoiminnat. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostaa SRV International alakonsernin liiketoiminnot Venäjällä ja Baltiassa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 773 (815) henkilöä, joista toimihenkilöitä 534 (579). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 46 (62) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 786 (784) henkilöä, joista emoyhtiössä 45 (58). Ulkomaan tytäryhtiöissä ja edustustoissa työskentelee keskimäärin 19 prosenttia (17) henkilöstöstä.

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

Vuoden 2010 osakepohjaisen kannustusjärjestelmän kohderyhmään kuuluu noin 70 henkilöä ja palkkio perustuu pääosin konsernin ja osin liiketoimintojen tulokseen. Ansaintajaksolta 2010 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 240 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta ja enintään vastaavan rahamäärän ennakonpidätystä varten.

Rakentamisen näkymät

Maailmantalouden elpyminen on jatkunut hitaasti ja epävakaasti. Tilanne kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla jatkuu haasteellisena. Koronnosto-odotukset ovat lykkääntyneet Euroopassa ja Yhdysvalloissa. Suomen talouden odotetaan kasvavan 1 -2 % vuonna 2010.

Rakennuslupien kokonaismäärä kääntyi kasvuun katsauskauden alussa. Rakennuskustannuksissa on ollut osin nousupaineita. Työttömyys rakennusalalla kasvaa edelleen, tosin hidastuen.

Asuntomarkkinoilla kuluttajien vahva luottamus sekä alhainen korkotasoa ovat lisänneet kysyntää ja uusien omaperusteisten asuntojen aloitukset ovat lähteneet kasvuun. Lyhyellä aikavälillä asuntomarkkinoihin vaikuttaa negatiivisesti huono työllisyyskehitys. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta lisäävät kuitenkin mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistorakentamisessa uudet aloitukset vähenivät edelleen katsauskaudella. Varsinkin toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat korkealla tasolla ja rakentaminen hiljaista. Liike- ja logistiikkarakentamisessa lähitulevaisuuden näkymät ovat hieman valoisimmat.

Korjausrakentaminen jatkaa hienoista kasvuaan kuluvana vuonna. Maa- ja vesirakennusalan näkymät ovat heikentyneet valtion tukitoimista huolimatta.

Baltian maiden talous on pysynyt heikkona. Viron, Latvian ja Liettuan kokonaistuotanto supistuu edelleen kuluvana vuonna, joskin hidastuvalla vauhdilla. Rakentaminen ja kiinteistömarkkinat ovat erittäin alhaisella tasolla. Lyhyellä aikavälillä Baltian maiden taloudellinen tilanne jatkuu vaikeana.

Venäjän markkinatilanne on jatkunut haastavana. Venäjän valtiontalous on korjaantunut öljyn hinnannousun myötä, inflaatio hidastunut ja korkotasoa laskenut. Rahoituksen saatavuus rajoittaa kasvun mahdollisuuksia. Venäjän kokonaistuotannon odotetaan kuluvana vuonna kasvavan 4-6 %.

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 elpymässä, mutta kiinteistöinvestointien kysyntä on säilynyt heikkona. Korot ovat matalalla tasolla, mutta taantumaa edeltäneeseen aikaan verrattuna pankkirahoituksen saatavuus on kireämpää ja lainamarginaalit ovat selvästi korkeammalla. Kansainvälinen finanssikriisi vaikeuttaa SRV:n asiakkaiden rahoitusta ja kiinteistömarkkinoiden toimivuutta. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita, rahoituksen saannin vaikeutuminen vähentää kiinteistökauppojen määrää ja erityisesti suurten 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. Kilpailu uusista tilauksista on rakennusalalla tiukkaa ja voi vaikuttaa uuden tilauskannan kannattavuuteen ja määrään. Omaperusteisiin hankkeisiin sovelletaan pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta. Luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen 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. Myynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten

määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Asuntomyynti on elpynyt Suomessa nopean supistumisen jälkeen ja Virossa se on edelleen lähes pysähdyksissä.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat myös aliurakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuveloitteet kestävät pisimmillään 10 vuotta. Tällä hetkellä rakentamiskustannusten lasku on pysähtynyt ja osaan kustannuksista kohdistuu nousupaineita.

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 2009 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 osin 2012 ja osin 2013. 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.

Tarkempi selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista on julkistettu vuoden 2009 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 16.3.2010. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2009 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille. Osingoksi vahvistettiin 0,12 euroa osakkeelta. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Arto Hiltunen, Timo Kokkila, Lasse Kurkilahti, Matti Mustaniemi ja Ilkka Salonen. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii Mikko Ryttilähti, KHT.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3.676.846 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3.676.846 osaketta, joka on 10 % kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 3.676.846 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 2.400.000 yhtiön osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä tai muutoin enintään hintaan 4,45 euroa osakkeelta, kuitenkin enintään yhteensä 3.676.846 osaketta. Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta maksua vastaan tai maksutta. Valtuutus sisältää oikeuden antaa uusia osakkeita tai luovuttaa yhtiön hallussa olevia omia osakkeita osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen osakeyhtiölaissa säädetyin ehdoin. Valtuutus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 16.3.2010 Lasse Kurkilahden hallituksen varapuheenjohtajaksi, Matti Mustaniemen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi, Lasse Kurkilahden ja Timo Kokkilan tarkastusvaliokunnan jäseniksi, Arto Hiltusen ja Ilkka Salosen 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 31.3.2010 yhteensä 5 892 osakkeenomistajaa. Katsauskauden aikana SRV sai kaksi liputusilmoitusta, Nordea Bank AB (publ) ilmoitti 5.1.2010 ostaneensa 1 909 483 kpl SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordea-konsernin omistusosuuden noustessa 5,28 %. Nordea Pankki Suomi Oyj ilmoitti 17.3.2010 ostaneensa Nordea Bank AB:lta (publ) em. osakkeet Nordea-konsernin omistusosuuden ollessa 5,28 %. Molemmat liputusilmoitukset liittyvät SRV:n kanssa tehtyyn termiinisolmukseen, jonka päättyessä osakkeet myydään ja Nordea-konsernin omistusosuus tulee laskemaan alle 1/20 heinäkuussa 2010.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 6,41 euroa (5,89 eur 31.12.2009). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 6,55 euroa ja alin 5,50 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 10,1 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksi 6,4 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 216,9 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 5,8 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 31,6 milj. euroa.

SRV toteutti Eero Heliövaaran kanssa 11.8.2009 tehdyn sopimuksen 5.1.2010 ja Nordea Bank AB (publ) osti Heliövaaran osakkeet 4,45 euron osakekohtaiseen kauppahintaan. SRV teki samalla Nordean kanssa 1 909 483 yhtiön osakkeesta 8,5 milj. euron määräisen

heinäkuussa erääntyvän johdannaissopimuksen, jonka mukaan osakkeet myydään SRV:lle tai sen määräämälle. Nämä osakkeet rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin.

SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiöllä SRV Kalusto Oy:llä oli katsauskauden lopussa 228 299 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita, jotka on hankittu SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Henkilöstö Oy:n sulautumissuunnitelman ehtojen mukaisesti. 31.3.2009 SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n hallussa oli Nordea Bank AB:n kanssa tehdyn johdannaissopimus huomioiden yhteensä 2 922 220 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä 7,9 prosenttia. 4.5.2010 konsernin hallussa oli 2 919 761 osaketta (7,9 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Taloudelliset tavoitteet

Hallitus on asettanut SRV:n tavoitteeksi keskipitkällä aikavälillä ylittää 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.

Aikaisemmat näkymät vuodelle 2010

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

Näkymät vuodelle 2010

SRV muuttaa näkymiä tuloksen osalta Venäjän hankkeiden aloitusten siirtymisen takia. Vuoden 2010 liikevaihdon arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan positiivinen.

Espoo 5.5.2010

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

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

| | | IFRS 1-3/ 2010 | IFRS 1-3/ 2009 | IFRS 1-12/ 2009 |
|---|-------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Liikevaihto | milj. euroa | 95,0 | 87,0 | 390,5 |
| Liikevoitto | milj. euroa | 1,6 | 1,8 | 10,7 |
| Liikevoitto, % liikevaihdosta | % | 1,6 | 2,1 | 2,7 |
| Tulos ennen veroja | milj. euroa | 0,2 | 0,3 | 6,5 |
| Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta | % | 0,2 | 0,4 | 1,7 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos | milj. euroa | -0,4 | 0,0 | 2,9 |
| Oman pääoman tuotto ¹⁾ | % | -1,7 | -0,2 | 1,8 |
| Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾ | % | 2,5 | 2,8 | 4,9 |
| Sijoitettu pääoma | milj. euroa | 357,5 | 342,3 | 349,0 |
| Omavaraisuusaste | % | 37,0 | 40,5 | 41,3 |
| Korollinen nettovelka | milj. euroa | 199,8 | 172,6 | 179,9 |
| Velkaantumisaste | % | 132,3 | 107,1 | 109,8 |
| Tilaukanta | milj. euroa | 530,0 | 458,5 | 481,6 |
| Uudet sopimukset | milj. euroa | 140,6 | 91,3 | 396,1 |
| Henkilöstö keskimäärin | | 773 | 815 | 776 |
| Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin | milj. euroa | 0,5 | 0,1 | 3,7 |
| Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta | % | 0,5 | 0,1 | 0,9 |
| Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos | euroa | -0,01 | 0,00 | 0,08 |
| Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma | euroa | 4,36 | 4,40 | 4,48 |
| Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko | euroa | 0,12 | 0,12 | 0,12 |
| Osinko tuloksesta | % | | | 150,0 |
| Efektiivinen osinkotuotto | % | 1,9 | 4,0 | 2,0 |
| Hinta/voitto -suhde | | | | 73,6 |
| Osakkeen kurssikehitys | | | | |
| Kurssi kauden lopussa | euroa | 6,41 | 3,00 | 5,89 |
| Keskikurssi | euroa | 5,95 | 3,47 | 4,06 |
| Alin kurssi | euroa | 5,50 | 2,76 | 2,75 |
| Ylin kurssi | euroa | 6,55 | 4,79 | 5,97 |
| Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa | milj. euroa | 216,9 | 108,6 | 210,7 |
| Osakkeiden vaihdon kehitys | 1 000 | 5 837 | 2 050 | 8 309 |
| Osakkeiden vaihdon kehitys | % | 17,2 | 5,7 | 23,1 |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana | 1 000 | 33 964 | 36 202 | 35 999 |
| Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa | 1 000 | 33 843 | 36 197 | 35 768 |

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Tunnuslukujen laskentakaavat:

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

SRV Yhtiöt Oyj osavuosisikatsaus 1.1. - 31.3.2010: taulukko-osa

LIITTEET

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

1. Osavuosisikatsaus 1.1. - 31.3.2010

Osavuosisikatsaus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti ja esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. SRV on soveltanut osavuosisikatsauksen laatimisessa samoja laskentaperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessä 2009. Taulukoiden luvut on pyöristetty, joka pitää ottaa huomioon yhteissummia laskettaessa.

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:

SRV-konserni soveltaa raportoinnissaan 1.1.2010 alkaen IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset tulkintaohjetta. Tulkintaohje käsittelee omaperusteisten hankkeiden tuloutusta. Tulkintaohje määrittelee, milloin rakennushankkeen tuloutuksessa noudatetaan valmistusasteen mukaista tuloutusta ja milloin tuloutus tehdään luovutuksen perusteella. Ensisijaisesti tulkintaohjeen käyttöön otolla on vaikutusta SRV-konsernin omaperusteisten asuntohankkeiden tuloutukseen. Aikaisemman käytännön mukaisesti konserni tuloutti omaperusteiset asuntohankkeet valmistusasteen mukaisesti, mutta tulkintaohjeen mukaan tuloutus tapahtuu jatkossa pääosin hankkeen luovutuksen mukaan.

Tuloutuskäytännön muutos vaikuttaa SRV-konsernin tuloslaskelman ja taseen eriin, näihin perustuviin tunnuslukuihin sekä tilauskantaan. Muutos johtaa aiempaa suurempaan vaihteluun liikevaihto- ja tuloskehityksessä vuosineljännesten välillä, koska omaperusteisten hankkeiden tuloutuminen saattaa olla kiinni hankkeen valmistumishetkestä. Hankkeiden tuloutumisen lykkääntyminen johtaa taseen loppusumman kasvuun ja taseen perusteella laskettavien tunnuslukujen heikentymiseen.

SRV-konsernin sisäisessä johdon raportoinnissa seurataan uuden tulkintaohjeen mukaista tulosta ja konsernin segmenttiraportointi julkaistaan uusien laskentaperiaatteiden mukaisena.

| Konsernin tuloslaskelma (milj. eur) | IFRS 1-3/ 2010 | IFRS 1-3/ 2009 | muutos, milj eur | muutos, % | IFRS 1-12/ 2009 | |
|--|---|-----------------------------|---------------------|---|--|------------------------------|
| Liikevaihto | 95,0 | 87,0 | 8,0 | 9,1 | 390,5 | |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 0,8 | 0,5 | 0,3 | 65,0 | 2,6 | |
| Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos | 10,8 | 6,7 | 4,1 | 61,1 | -10,3 | |
| Aineiden ja palveluiden käyttö | -89,7 | -77,1 | -12,7 | 16,5 | -313,5 | |
| Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut | -11,7 | -11,6 | -0,2 | 1,3 | -44,5 | |
| Poistot ja arvonalentumiset | -0,8 | -0,9 | 0,1 | -9,1 | -3,7 | |
| Liiketoiminnan muut kulut | -2,7 | -2,9 | 0,2 | -5,3 | -10,4 | |
| Liikevoitto | 1,6 | 1,8 | -0,2 | -12,9 | 10,7 | |
| Rahoitustuotot | 0,6 | 0,7 | -0,1 | -9,1 | 6,0 | |
| Rahoituskulut | -2,0 | -2,2 | 0,1 | -6,4 | -10,2 | |
| Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä | -1,4 | -1,5 | | | -4,2 | |
| Voitto ennen veroja | 0,2 | 0,3 | -0,2 | -49,4 | 6,5 | |
| Tuloverot | -0,8 | -0,4 | -0,4 | 111,8 | -3,6 | |
| Katsauskauden voitto | -0,7 | -0,1 | -0,6 | 871,9 | 2,9 | |
| Jakautuminen | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | -0,4 | 0,0 | | | 2,9 | |
| Vähemmistölle | -0,2 | -0,1 | | | 0,0 | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu) | -0,01 | 0,00 | | | 0,08 | |
| | | | | | | |
| Laaja tuloslaskelma (milj. eur) | | | | | | |
| | | | | IFRS 1-3/ 2010 | IFRS 1-3/ 2009 | IFRS 1-12/ 2009 |
| Katsauskauden voitto | | | | -0,7 | -0,1 | 2,9 |
| Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät: | | | | | | |
| Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot | | | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot | | | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Suojausinstrumenteista johtuvien voittojen ja tappioiden tehokas osuus rahavirran suojauksessa | | | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Laskennallinen vero omaan pääomaan kirjatuista eristä | | | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla | | | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Katsauskauden tulos | | | | -0,7 | -0,1 | 2,9 |
| Jakautuminen | | | | | | |
| Emoyhtiön omistajille | | | | -0,5 | 0,0 | 2,9 |
| Vähemmistölle | | | | -0,2 | -0,1 | 0,0 |

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

| Konsernin tase (milj. euroa) | IFRS 31.3.10 | IFRS 31.3.09 | muutos, % | IFRS 31.12.09 |
|--|-----------------|-----------------|--------------|------------------|
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | | |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | |
| Osakepääoma | 3,1 | 3,1 | 0,0 | 3,1 |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | 87,3 | 87,3 | 0,0 | 87,3 |
| Muuntoerot | -0,1 | 0,0 | 114,4 | -0,1 |
| Arvonmuutosrahasto | -0,1 | -0,1 | 0,0 | -0,1 |
| Kertyneet voittovarot | 57,2 | 68,8 | -16,9 | 69,9 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä | 147,5 | 159,1 | -7,3 | 160,1 |
| Vähemmistön osuus | 3,5 | 2,0 | 73,5 | 3,8 |
| Oma pääoma yhteensä | 151,0 | 161,2 | -6,3 | 163,9 |
| Pitkäaikaiset velat | | | | |
| Laskennalliset verovelat | 1,1 | 0,2 | 378,3 | 0,5 |
| Varaukset | 4,7 | 4,9 | -3,4 | 4,8 |
| Korolliset velat | 62,4 | 83,5 | -25,3 | 96,9 |
| Muut velat | 0,8 | 0,4 | 98,8 | 0,8 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 69,0 | 89,0 | -22,5 | 102,9 |
| Lyhytaikaiset velat | | | | |
| Ostovelat ja muut velat | 58,0 | 56,8 | 2,1 | 56,4 |
| Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat | 3,5 | 8,7 | -59,4 | 2,6 |
| Varaukset | 4,3 | 3,9 | 12,3 | 3,8 |
| Korolliset velat | 144,1 | 97,7 | 47,5 | 88,2 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 210,0 | 167,0 | 25,7 | 151,1 |
| Velat yhteensä | 279,0 | 256,0 | 9,0 | 254,1 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ | 430,0 | 417,2 | 3,1 | 418,0 |

| Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa) | IFRS 1-3/2010 | IFRS 1-3/2009 | IFRS 1-12/2009 |
|--|------------------|------------------|-------------------|
| Liiketoiminnan rahavirrat | | | |
| Katsauskauden voitto | -0,7 | -0,1 | 2,9 |
| Oikaisut: | | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | 0,8 | 0,9 | 3,7 |
| Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa | 9,4 | -0,8 | 2,7 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 1,4 | 1,5 | 4,2 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Verot | 0,8 | 0,4 | 3,6 |
| Oikaisut yhteensä | 12,5 | 2,0 | 14,1 |
| Käyttöpääoman muutokset: | | | |
| Lainasaamisten muutos | -3,0 | -0,9 | -13,5 |
| Myynti- ja muiden saamisten muutos | 9,2 | 24,9 | 17,7 |
| Vaihto-omaisuuden muutos | -11,4 | -7,2 | 10,0 |
| Osto- ja muiden velkojen muutos | -7,8 | -15,6 | -12,3 |
| Käyttöpääoman muutokset yhteensä | -12,9 | 1,3 | 1,9 |
| Maksetut korot | -1,4 | -4,1 | -12,7 |
| Saadut korot | 1,0 | 0,5 | 5,7 |
| Saadut osingot | -2,6 | 0,0 | 0,0 |
| Maksetut verot | -3,0 | -0,3 | -5,9 |
| | -5,9 | -3,9 | -12,9 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | -7,1 | -0,8 | 6,1 |
| Investointien rahavirrat | | | |
| Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla | 0,0 | 0,0 | -2,3 |
| Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin | -0,5 | -0,1 | -0,8 |
| Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin | 0,0 | 0,0 | -0,1 |
| Investoinnit sijoituksiin | 0,0 | 0,0 | -0,5 |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sijoitusten myynti | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Investointien nettorahavirta | -0,5 | -0,1 | -3,7 |
| Rahoituksen rahavirrat | | | |
| Osakeannista saadut varat | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Lainojen nostot | 0,0 | 14,1 | 19,6 |
| Lainojen takaisinmaksut | -0,3 | -0,1 | -22,2 |
| Lainasaamisten muutos | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Yhtiölainojen muutos | -6,8 | 4,3 | -9,2 |
| Luottolimiittien muutos | 20,1 | -12,2 | 17,5 |
| Omien osakkeiden hankinta | 0,0 | 0,0 | -1,8 |
| Maksetut osingot | -4,1 | 0,0 | -4,4 |
| Rahoituksen nettorahavirta | 8,9 | 6,1 | -0,6 |
| Rahavarojen muutos | 1,4 | 5,2 | 1,8 |
| Rahavarat katsauskauden alussa | 5,2 | 3,4 | 3,4 |
| Rahavarat katsauskauden lopussa | 6,6 | 8,6 | 5,2 |

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

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2010

| IFRS (milj. euroa) | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | | | | Vähem- mistön osuus | Oma pääoma yhteen- sä |
|--|---|----------------------------|--|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------------|
| | Osake- pää- oma | Yli- kurssi- rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Muunto- erot | Arvon- muu- tos- rahasto | Kerty- neet voitto- varat | Yh- teensä | | |
| Oma pääoma 1.1.2010 | 3,1 | 0,0 | 87,3 | -0,1 | -0,1 | 69,9 | 160,1 | 3,8 | 163,9 |
| Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,5 | -0,5 | | |
| Osingonjako | | | | | | -4,1 | -4,1 | | |
| Osakepalkkiojärjestelmä | | | | | | 0,6 | 0,6 | | |
| Omien osakkeiden hankinta | | | | | | -8,5 | -8,5 | | |
| Muu muutos | | | | | | -0,2 | -0,2 | | |
| Oma pääoma 31.3.2010 | 3,1 | 0,0 | 87,3 | -0,1 | -0,1 | 57,2 | 147,5 | 3,5 | 151,0 |

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.3.2009

| 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- ero | Arvon- muu- tos- rahasto | Kerty- neet voitto- varat | Yh- teensä | | |
| Oma pääoma 1.1.2009 | 3,1 | 0,0 | 87,3 | -0,1 | -0,1 | 73,4 | 163,6 | 2,2 | 165,9 |
| Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | |
| Osingonjako | | | | | | -4,3 | -4,3 | | |
| Osakepalkkiojärjestelmä | | | | | | 0,0 | 0,0 | | |
| Omien osakkeiden hankinta | | | | | | 0,0 | 0,0 | | |
| Muu muutos | | | | | | -0,2 | -0,2 | | |
| Oma pääoma 31.3.2009 | 3,1 | 0,0 | 87,3 | -0,1 | -0,1 | 68,9 | 159,1 | 2,0 | 161,2 |

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2009

| IFRS (milj. euroa) | Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | | | | | | | Vähem- mistön osuus | Oma pääoma yhteen- sä |
|--|--|----------------------------|--|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------------|
| | Osake- pää- oma | Yli- kurssi- rahasto | Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto | Muunto- erot | Arvon- muu- tos- rahasto | Kerty- neet voitto- varat | Yh- teensä | | |
| Oma pääoma 1.1.2009 | 3,1 | 0,0 | 87,3 | -0,1 | -0,1 | 73,4 | 163,6 | 2,2 | 165,9 |
| Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2,9 | 2,9 | | |
| Osingonjako | | | | | | -4,3 | -4,3 | | |
| Osakepalkkiojärjestelmä | | | | | | 0,0 | 0,0 | | |
| Omien osakkeiden hankinta | | | | | | -1,8 | -1,8 | | |
| Muu muutos | | | | | | -0,2 | -0,2 | | |
| Oma pääoma 31.12.2009 | 3,1 | 0,0 | 87,3 | -0,1 | -0,1 | 69,9 | 160,2 | 3,8 | 163,9 |

| Vastuusitoumukset (milj. eur) | IFRS 31.3.10 | IFRS 31.3.09 | muutos, % | IFRS 31.12.09 |
|--|-----------------|-----------------|--------------|------------------|
| Omasta puolesta annetut vakuudet | | | | |
| Annetut kiinteistökiinnitykset | 73,8 | 125,7 | -41,3 | 106,0 |
| Annetut pantit | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| Muut vastuusitoumukset | | | | |
| Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| Annetut investointisitoumukset | 22,0 | 2,2 | 11,4 | 22,1 |
| Tonttien ostositoumukset | 27,5 | 48,9 | | 21,6 |

| Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa) | IFRS 3/2010 | | IFRS 3/2009 | | IFRS 12/2009 | |
|--|----------------|------------|----------------|--------|-----------------|------------|
| | Käyvät arvot | | Käyvät arvot | | Käyvät arvot | |
| | Posit. | Negat. | Posit. | Negat. | Posit. | Negat. |
| Suojauslaskennan ulkopuoliset | | | | | | |
| Valuuttatermiinit | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Koronvaihtosopimukset | 0,0 | 1,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,7 |
| | IFRS | | IFRS | | IFRS | |
| | 3/2010 | | 3/2009 | | 12/2009 | |

| Johdannaissopimusten nimellisarvot | IFRS 3/2010 | IFRS 3/2009 | IFRS 12/2009 |
|------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Valuuttatermiinit | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Koronvaihtosopimukset | 63,4 | 22,4 | 63,4 |

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

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

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

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

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

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

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

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

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

1) kauden lopussa

3. Segmenttien tiedot

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

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

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

| Vaihto-omaisuus (milj. eur) | IFRS 31.3.10 | IFRS 31.3.09 | muutos, milj. eur | IFRS 31.12.09 | |
|---|--------------------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------------|
| Maa-alueet ja tonttiyhtiöt | 165,9 | 144,2 | 21,7 | 153,0 | |
| Toimitilaliiketoiminta | 27,8 | 25,0 | 2,8 | 27,8 | |
| Asunto- ja alueliiketoiminta | 54,3 | 42,1 | 12,2 | 41,4 | |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 83,5 | 77,0 | 6,5 | 83,6 | |
| Keskeneräiset työt | 39,7 | 108,0 | -68,3 | 35,1 | |
| Toimitilaliiketoiminta | 0,0 | 30,6 | -30,6 | 0,0 | |
| Asunto- ja alueliiketoiminta | 21,0 | 61,4 | -40,4 | 21,2 | |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 18,7 | 15,9 | 2,8 | 14,0 | |
| Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet | 80,6 | 37,6 | 43,0 | 86,5 | |
| Toimitilaliiketoiminta | 25,6 | 0,0 | 25,6 | 25,5 | |
| Asunto- ja alueliiketoiminta | 50,1 | 34,2 | 15,9 | 55,5 | |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 4,9 | 3,3 | 1,6 | 5,5 | |
| Muu vaihto-omaisuus | 17,7 | 17,7 | 0,1 | 17,6 | |
| Toimitilaliiketoiminta | 5,1 | 5,0 | 0,0 | 5,1 | |
| Asunto- ja alueliiketoiminta | 4,0 | 4,4 | -0,3 | 3,7 | |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 9,7 | 9,3 | 0,4 | 9,9 | |
| Vaihto-omaisuus yhteensä | 303,9 | 307,5 | -3,5 | 292,2 | |
| Toimitilaliiketoiminta | 58,5 | 60,7 | -2,2 | 58,4 | |
| Asunto- ja alueliiketoiminta | 129,4 | 142,1 | -12,7 | 121,7 | |
| Kansainvälinen liiketoiminta | 116,7 | 105,5 | 11,2 | 112,9 | |
| Toimitilaliiketoiminta (milj. eur) | IFRS 1-3/2010 | IFRS 1-3/2009 | muutos, milj eur | muutos, % | IFRS 2009 |
| Liikevaihto | 54,7 | 54,8 | -0,1 | -0,2 | 208,0 |
| Liikevoitto | 4,3 | 5,9 | -1,6 | -27,3 | 18,0 |
| Segmentin varat | | | | | |
| Pitkäaikaiset varat | 0,8 | 0,9 | -0,1 | -8,0 | 0,9 |
| Lyhytaikaiset varat | 89,0 | 89,8 | -0,9 | -1,0 | 87,8 |
| Varat yhteensä | 89,8 | 90,7 | -0,9 | -1,0 | 88,7 |
| Segmentin velat | | | | | |
| Pitkäaikaiset velat | 1,1 | 11,2 | -10,1 | -90,3 | 11,0 |
| Lyhytaikaiset velat | 69,5 | 39,5 | 30,0 | 76,0 | 44,5 |
| Velat yhteensä | 70,6 | 50,7 | 19,9 | 39,2 | 55,5 |
| Sijoitettu pääoma kauden lopussa | 56,2 | 69,2 | -13,0 | -18,8 | 42,0 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾ | 36,8 | 36,4 | | | 35,2 |
| Tilaukanta kauden lopussa | 331,7 | 252,8 | 79,0 | 31,2 | 255,3 |

| Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur) | IFRS 1-3/2010 | IFRS 1-3/2009 | muutos, milj eur | muutos, % | IFRS 2009 |
|--|--------------------------------|------------------|---------------------|--------------|----------------------------|
| Liikevaihto | 38,3 | 26,6 | 11,7 | 43,9 | 158,6 |
| Liikevoitto | 2,4 | -0,1 | 2,5 | | 5,4 |
| Segmentin varat | | | | | |
| Pitkäaikaiset varat | 1,3 | 1,8 | -0,5 | -27,0 | 1,4 |
| Lyhytaikaiset varat | 146,8 | 154,9 | -8,1 | -5,2 | 150,1 |
| Varat yhteensä | 148,1 | 156,7 | -8,6 | -5,5 | 151,5 |
| Segmentin velat | | | | | |
| Pitkäaikaiset velat | 47,7 | 63,7 | -16,0 | -25,1 | 68,2 |
| Lyhytaikaiset velat | 80,6 | 78,6 | 2,1 | 2,6 | 65,0 |
| Velat yhteensä | 128,3 | 142,2 | -14,0 | -9,8 | 133,2 |
| Sijoitettu pääoma kauden lopussa | 121,6 | 136,7 | -15,0 | -11,0 | 122,9 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾ | 7,9 | -0,3 | | | 4,2 |
| Tilaukanta kauden lopussa | 174,3 | 174,3 | 0,1 | 0,0 | 201,7 |

| Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur) | IFRS 1-3/2010 | IFRS 1-3/2009 | muutos, milj eur | muutos, % | IFRS 2009 |
|--|--------------------------------|------------------|---------------------|--------------|----------------------------|
| Liikevaihto | 2,0 | 5,6 | -3,6 | -65,0 | 24,0 |
| Liikevoitto | -3,9 | -2,5 | -1,4 | | -7,7 |
| Segmentin varat | | | | | |
| Pitkäaikaiset varat | 26,0 | 16,6 | 9,4 | 56,4 | 25,1 |
| Lyhytaikaiset varat | 152,3 | 140,7 | 11,6 | 8,2 | 157,4 |
| Varat yhteensä | 178,4 | 157,4 | 21,0 | 13,3 | 182,5 |
| Segmentin velat | | | | | |
| Pitkäaikaiset velat | 14,0 | 10,1 | 3,9 | 38,7 | 18,4 |
| Lyhytaikaiset velat | 169,0 | 150,2 | 18,8 | 12,5 | 163,4 |
| Velat yhteensä | 183,0 | 160,3 | 22,7 | 14,2 | 181,7 |
| Sijoitettu pääoma kauden lopussa | 173,6 | 150,5 | 23,1 | 15,4 | 176,3 |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾ | -8,0 | -5,4 | | | -1,4 |
| Tilaukanta kauden lopussa | 24,0 | 31,5 | -7,5 | -24,0 | 24,6 |

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna