

SRV:N TILAUSKANTA PYSYI ENNÄTYSTASOLLA - SRV:N OSAVUOSIKATSAUS  
1.1.-30.9.2010

Katsauskausi 1.1.-30.9.2010 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto oli 327,6 milj. euroa (270,3 Me 1-9/2009), muutos + 21,2 %
- Liikevoitto oli 7,3 milj. euroa (8,0 Me), muutos – 8,3 %
- Tulos ennen veroja oli 3,5 milj. euroa (4,3 Me)
- Tilauskanta kauden lopussa oli 604,3 milj. euroa (465,8 Me), muutos + 29,7 %
- Uudet sopimukset 439,9 milj. euroa (275,8 Me), muutos + 59,5 %
- Omavaraisuusaste oli 35,0 prosenttia (40,9 %)
- Tulos per osake oli 0,09 euroa (0,05 eur)
- SRV pitää vuodelle 2010 näkymät ennallaan. Vuoden 2010 liikevaihdon arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan positiivinen.

Kolmas vuosineljännes 1.7.-30.9.2010 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 115,3 milj. euroa (87,3 Me 7-9/2009)
- Liikevoitto oli 4,3 milj. euroa (2,3 Me)
- Tulos ennen veroja oli 3,5 milj. euroa (1,1 Me)
- Tulos per osake oli 0,08 euroa (0,01 eur)

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

"SRV:n panostukset Suomessa toimitila- ja asuntorakentamiseen ovat tuottaneet tulosta. Tilauskanta pysyi SRV:n historian korkeimmalla tasolla ja oli 604 milj. euroa. Uusien sopimusten määrä kasvoi 59,5 prosenttia.

SRV:n toimitilaliiketoiminta on menestynyt asiakashankinnassa erinomaisesti ja sen tilauskanta kasvoi 34,3 prosenttia. Tilauskannan kasvu on osoitus siitä, että SRV:n avoin toimintamalli, vahva toteutusosaaminen, luotettavuus rakentajana ja sitoutunut henkilöstö tukevat asiakashankintaa myös tiukassa markkinatilanteessa.

Strategiamme mukaisesti keskitymme asuntotuotannossa kasvukeskuksiin, joissa muuttoliike ja rakenteellinen kysyntä luovat vahvan perustan toiminnan laajentamiselle. Pääkaupunkiseudulla olemme vahvistaneet asemaamme asuntorakentamisessa ja nousseet merkittäväksi asuntotuottajaksi. Alkuvuonna aloitimme Suomessa 410 omaperusteisen asunnon rakentamisen ja myimme kuluttajille yhteensä 361 asuntoa (121 asuntoa 1-9/2009). Asuntokysynnän kohdistuessa myös rakenteilla oleviin kohteisiin SRV on päättänyt myönteisen ennakkomarkkinoinnin tulosten perusteella aloittaa lisäksi 133 asunnon rakentamisen.

Venäjän liiketoiminnassa kehitteillä olevien hankkeidemme aloitukset ovat siirtyneet. Venäjän rahoitus- ja kiinteistömarkkinat ovat vähitellen elpymässä. Kasvustrategiamme kiihdyttämiseksi haemme kasvua nykyhankkeiden toteutukseen kehittämisen lisäksi panostamalla kiinteistörahaston ensimmäisten sijoituskohteiden valmisteluun ja Shanghai Industrial Investment Groupin kanssa tehtävän kauppakeskuksen kehittämiseen.

SRV:n tulostaso ei ole tyydyttävällä tasolla kansainvälisen liiketoiminnan hankkeiden siirtymisen takia. Tulemme nyt kohdistamaan panostuksemme keskeisten avainhankkeiden käynnistämiseen, jotta segmentin volyyymi saadaan kasvatettua sen kustannustason edellyttämälle tasolle.

SRV:llä on vahva innovatiivinen hankekehitys ja jatkamme panostuksiamme siihen hyödyntäen yhtiön vakavaraisuuden ja rahoitusaseman tarjoaman tuen. Vaikka toimitilamarkkina on haastava, niin uskon, että SRV:n hankekehityksen kautta saamme asiakkaittemme liiketoiminnalle tärkeitä hankkeita liikkeeseen. Osoituksena sinnikkyuden tuloksellisuudesta voidaan mainita Kariston kauppakeskuksen hanke, jonka rakentamisesta tehtiin sopimus kesäkuussa.

Asuntorakentamiseen haluamme tuoda lisää asiakaslähtöisyyttä kohteen suunnittelusta myyntiprosessiin asti. Toteutimme ensimmäisenä Hitas-asuntojen sähköisen varausjärjestelmän, jonka avulla Hitas-asiakkaamme varasivat asunnot ilman paikan päällä jonottamista ja pystyimme samalla käsittelemään varaukset tehokkaasti ja oikeudenmukaisesti. Asiakkaamme saivat välittömän vahvistuksen varauksestaan ja pääsivät nopeasti vaikuttamaan myös tulevan asuntonsa suunnitteluun. Ennakkomarkkinoinnin avulla ohjaamme tuotantoamme asuntotyyppeihin, joilla on vahva kuluttajakysyntä. Panostamme asiakaspalveluun ja tuomme kuluttajille suunnattuihin asuntoihin yksilöllisiä ja helposti räätälöitäviä sisustuspaketteja massatuotannon sijaan. Tällä hetkellä jopa puolet asiakkaistamme hyödyntää tällaista räätälöintipalvelua.

Kotimaan asuntotuotannossa tavoitteemme on kasvattaa markkinaosuuttamme kasvukeskuksissa. Innovatiivinen hankekehityksemme on luonut useita merkittäviä pitkänajan mahdollisuuksia pääkaupunkiseudulla, joista voidaan mainita mm. Keilaniemi Towers -hanke, Espoon Niittykummun tulevan metroaseman ja lähialueiden maankäytön suunnittelu -hanke, Siemensin Perkkään maa-alueiden hankinta Espoossa sekä osallistuminen Sitran Low2No -hankkeeseen, jonka tavoitteena kehittää ja toteuttaa matalahiili- tai hiiletön kestävä kaupunkiympäristön rakentamisen ratkaisu", toteaa SRV:n toimitusjohtaja Jukka Hienonen.

<u>Konsernin avainluvut</u> (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/ 2010	1-9/ 2009	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2010	7-9/ 2009	1-12/ 2009
Liikevaihto	327,6	270,3	57,3	21,2	115,3	87,3	390,5
Liikevoitto	7,3	8,0	-0,7	-8,3	4,3	2,3	10,7
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-3,8	-3,7	-0,1		-0,8	-1,2	-4,2
Tulos ennen veroja	3,5	4,3	-0,8	-18,6	3,5	1,1	6,5
Tulouttamaton tilauskanta	604,3	465,8	138,5	29,7			481,6
Uudet sopimukset	439,9	275,8	164,1	59,5	112,6	86,3	396,1
Liikevoitto, %	2,2	3,0			3,7	2,6	2,7
Katsauskauden voitto, %	0,8	0,7			2,4	0,6	0,7
Omavaraisuusaste, %	35,0	40,9					41,3
Korollinen nettovelka	227,7	189,8					179,9
Velkaantumisaste, %	146,7	116,3					109,8
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	3,1	5,1					4,9
Oman pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	2,3	1,6					1,8
Tulos per osake, eur	0,09	0,05			0,08	0,01	0,08
Omapääoma per osake, eur	4,47	4,45					4,48
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	33,9	36,1		-6,0			36,0

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

Konsernin liikevaihto oli 327,6 milj. euroa (270,3 Me 1-9/2009). Liikevaihdosta 96 prosenttia (93 %) tuli Suomesta ja 4 prosenttia (7 %) Venäjältä ja Baltiasta. Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 216,3 milj. euroa (141,1 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli 98,9 milj. euroa (108,6 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 12,6 milj. euroa (20,6 Me).

Konsernin liikevoitto oli 7,3 milj. euroa (8,0 Me 1-9/2009). Liikevoittoprosentti oli 2,2 prosenttia (3,0 %). Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto oli 13,5 milj. euroa (13,7 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevoitto oli 4,5 milj. euroa (3,5 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli - 6,5 milj. euroa (-5,7 Me).

Konsernin tulos ennen veroja oli 3,5 miljoonaa euroa (4,3 Me 1-9/2009). Katsauskauden voitto oli 2,8 miljoonaa euroa (2,0 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,09 euroa (0,05 eur). Oman pääoman tuotto oli 2,3 prosenttia (1,6 %) ja sijoitetun pääoman tuotto oli 3,1 prosenttia (5,1 %).

SRV-konsernin kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 115,3 milj. euroa (87,3 Me 7-9/2009) ja liikevoitto oli 4,3 milj. euroa (2,3 Me). Tulos ennen veroja oli 3,5 milj. euroa (1,1 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,08 euroa (0,01 eur).

Tilaukanta kasvoi 29,7 prosenttia ja oli 604,3 milj. euroa 30.9.2010 (465,8 Me 30.9.2009). Tilaukannan kasvuun vaikutti erityisesti sen myydyn osuuden 36,3 prosentin kasvu 443 milj. euroon (325 Me 30.9.2009). Omaperusteisen asuntotuotannon aloitukset kasvattivat tilaukannan myymätöntä osuutta 162 miljoonaan euroon (141 Me 30.9.2009).

### Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %	IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/ 2010	1-9/ 2009			7-9/ 2010	7-9/ 2009	1-12/ 2009
Toimitilaliiketoiminta	216,3	141,1	75,2	53,3	84,8	40,2	208,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	98,9	108,6	-9,8	-9,0	24,7	39,7	158,6
Kansainvälinen liiketoiminta	12,6	20,6	-8,1	-39,1	5,8	7,4	24,0
Muut toiminnot	7,5	6,4	1,1	17,3	2,5	2,1	8,7
Eliminoinnit	-7,6	-6,4	-1,2		-2,5	-2,1	-8,8
Konserni yhteensä	327,6	270,3	57,3	21,2	115,3	87,3	390,5

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %	IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/ 2010	1-9/ 2009			7-9/ 2010	7-9/ 2009	1-12/ 2009
Toimitilaliiketoiminta	13,5	13,7	-0,2	-1,5	4,5	3,1	18,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,5	3,5	1,0	28,3	1,4	1,3	5,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-6,5	-5,7	-0,8		-0,4	-1,3	-7,7
Muut toiminnot	-3,9	-3,3	-0,6		-1,1	-0,7	-4,7
Eliminoinnit	-0,2	-0,1	-0,1		0,0	-0,1	-0,3
Konserni yhteensä	7,3	8,0	-0,7	-8,3	4,3	2,3	10,7

Liikevoitto (%)	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/2010	1-9/2009	7-9/2010	7-9/2009	1-12/2008
Toimitilaliiketoiminta	6,2	9,7	5,3	7,7	8,6
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,6	3,2	5,5	3,4	3,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-51,9	-27,8	-7,1	-17,6	-32,1
Konserni yhteensä	2,2	3,0	3,7	2,6	2,7

Tilaukanta (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %	IFRS
	9/2010	9/2009			12/2009
Toimitilaliiketoiminta	338,5	252,0	86,5	34,3	255,3
Asunto- ja alueliiketoiminta	242,6	187,5	55,1	29,4	201,7
Kansainvälinen liiketoiminta	23,1	26,3	-3,2	-12,0	24,6
Konserni yhteensä	604,3	465,8	138,5	29,7	481,6
- josta myyty osuus	443	325	118	36,3	317
- josta myymätön osuus	162	141	21	14,6	165

### Liiketoimintojen tuloskehitys

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %	IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/ 2010	1-9/ 2009			7-9/ 2010	7-9/ 2009	1-12/ 2009
Liikevaihto	216,3	141,1	75,2	53,3	84,8	40,2	208,0
Liikevoitto	13,5	13,7	-0,2	-1,5	4,5	3,1	18,0
Liikevoitto, %	6,2	9,7			5,3	7,7	8,6
Tilaukanta	338,5	252,0	86,5	34,3			255,3

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

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 216,3 milj. euroa (141,1 Me). Liikevoitto oli 13,5 milj. euroa (13,7) ja liikevoittoprosentti 6,2 prosenttia (9,7 %). Tilauskanta kasvoi 34,3 prosenttia ja oli 338,5 milj. euroa (252,0 Me).

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 84,8 milj. euroa (40,2 Me) ja liikevoitto 4,5 milj. euroa (3,1 Me). Uusien töiden kilpailutilanne säilyi kireänä.

Katsauskauden aikana valmistuivat mm. Malmin sairaalan 1. vaiheen rakennustyöt Helsingissä, kiinteistö Niittymäentien 7 saneeraustyöt Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle Espoossa, Itellalle postikeskuksen kirjelijittelyn muutos- ja saneeraustyöt Helsingin Pasilassa, Helsingin Yliopiston Metsätalon 2. vaiheen korjaustyöt sekä huoltotunneli Unioninkadulle, Primuksen uusi ratsastuskeskus Espooseen, Kivikon linja-autovarikko Helsinkiin, Mercurian kauppaoppilaitoksen saneeraus- ja uudisrakennustyöt Vantaalle sekä Lassila & Tikanojan uusi tuotantorakennus Keravalle. Vierunmäen Congress & Resort Hotelli valmistui ja luovutettiin Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle.

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 1200 uutta autopaikkaa. Laitos valmistuu kokonaisuudessaan 2010 vuoden loppuun mennessä

Citycon Oyj valitsi helmikuussa SRV:n Espoontorin kauppakeskuksen peruskorjaus- ja uudistöiden 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 vapuksi 2012.

SRV ja Kesko allekirjoittivat kesäkuussa Lahden Kariston alueelle rakennettavan Kauppakeskus Karisman projektijohtourakkasopimuksen. SRV ja Kesko ovat yhteistyössä kehittäneet hanketta ja SRV toimii projektin pääurakoitsijana. Kauppakeskuksessa tulee olemaan yhteensä 35 000 neliötä myyntitilaa, sisältäen nykyaikaisen K-Citymarketin sekä noin 90 eri myymälää. Kauppakeskus avautuu jouluksi 2011.

Heinäkuussa SRV ja Aro-Yhtymä Oy allekirjoittivat projektinjohtourakkasopimuksen Vantaalle rakennettavasta automyymälästä. 18 400 bruttoneliometrin suuruinen rakennus valmistuu vuoden 2011 lopulla.

Katsauskauden aikana solmittiin myös mm. sopimus Vaasan kaupungin kanssa päiväkotia Punahilkkan rakentamisesta Vaasaan, ScanAuton uusien huolto- ja korjaamotilojen

rakentamisesta Hämeenlinnaan, Euroopan kemikaaliviraston tilojen saneeraamisesta Helsingin Annankadulle, Jyväskylän Forum- kauppakeskuksen saneeraustöistä Citycon Oy:lle Jyväskylään, sopimus Hyvinkään kaupungin kanssa Hyvinkään kaupungintalon uusien toimitilojen rakentamisesta Hyvinkään Wanhaan villatehtaaseen, sopimukset Helsingin Yliopistokiinteistöjen kanssa Hammaslääketieteellisen laitoksen peruskorjauksen loppuunsaattamisesta sekä Kumpulan kampuksella sijaitsevan kiihdytinlaboratorion saneerauksesta, K-supermarketin rakentamisesta Ruokakeskolle Espooseen sekä sopimus lentokoneiden huoltohallin laajennuksista Helsinki Vantaan lentokentälle.

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/ 2010	IFRS 1-9/ 2009	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2010	IFRS 7-9/ 2009	IFRS 1-12/ 2009
Liikevaihto	98,9	108,6	-9,8	-9,0	24,7	39,7	158,6
Liikevoitto	4,5	3,5	1,0	28,3	1,4	1,3	5,4
Liikevoitto, %	4,6	3,2			5,5	3,4	3,4
Tilaukanta	242,6	187,5	55,1	29,4			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 98,9 milj. euroa (108,6 Me) ja liikevoitto oli 4,5 milj. euroa (3,5 Me). Tilaukanta oli 242,6 milj. euroa (187,5 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti liiketoiminnan painottuminen omaperusteisiin asuntohankkeisiin ja asuntomyynnin painottuminen aiempaa enemmän rakenteilla olevaan tuotantoon. SRV soveltaa omaperusteisiin asuntohankkeisiin luovutuksen mukaista tuloutuskäytäntöä. Aikaisemmin käytettyä osatuloutusta soveltaen kauden liikevaihto olisi ollut noin 21,7 milj. euroa suurempi. Katsauskauden aikana valmistui 30 asuntoa.

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 24,7 milj. euroa (39,7) ja liikevoitto 1,4 milj. euroa (1,3 Me). Asuntomyynti painottui aiempaa enemmän rakenteilla olevaan tuotantoon. Vuosineljänneksen aikana valmistui yksi omaperusteinen kuluttajille myyty hanke: 14 asunnon kerrostalokohde Jyväskylässä.

Katsauskauden aikana allekirjoitettiin ulkopuolisten rakennuttajien kanssa urakkasopimuksia yhteisarvoltaan 53,9 milj. euron arvosta. Allekirjoitetuista sopimuksista yhteensä 19,9 milj. euroa on neuvottelu-urakoita, joissa SRV on toiminut hankkeen kehittäjänä ja hoitaa rakentamisen lisäksi myös tiettyjä rakennuttamistehtäviä. SRV:n Jyväskylään rakentama Scania-keskus valmistui maaliskuussa ja Scan-Auton kanssa allekirjoitettiin sopimus uuden suurten ajoneuvojen huoltoon keskittyvän Scania-keskuksen rakentamisesta Ouluun. Kangasalassa Vatialassa solmittiin YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n kanssa urakkasopimus 28 asumisoikeusasunnon ja Pirkkalassa 20 asunnon rakentamiseksi. Ylöjärvellä rakennetaan kahteen kerrostaloon 40 asuntoa AVO Vuokratalot Oy:lle. Lisäksi Kaarinassa rakennetaan Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:lle 28 rivitaloasuntoa.

Kilpailun kautta voitettuja urakkasopimuksia solmittiin yhteensä 33,9 milj. euron arvosta. Näistä merkittävimpiä ovat ja VVO:lle Helsingin Viikkiin Agronominkadulle rakennettava 66

asunnon kerrostalo ja Espoon Kruunulle Kauklahteen rakennettava palvelutalo, jonka yhteyteen rakennetaan myös 62 asuntoa.

Resursseja suunnattiin aiempaa enemmän omaperusteiseen tuotantoon ja katsauskaudelle saatiin myyntivalmiuteen ja tilauskantaan 410 (4) uutta kuluttajille myytävää asuntoa. Helsingissä rakennetaan Arabianrantaan 142 asunnon HITAS-kohde Isolokki ja Kannelmäkeen 29 asunnon kerrostalo Tampuriini. Espoossa aloitettiin Saunalahdessa 57 asunnon kerrostalokohde Saunavuori ja Matinkylässä 78 asunnon kerrostalokohde Espoon Kokki. Espoon Kokki rakennetaan kauppakeskus Ison Omenan ja Matinkylään rakennettavan uuden metroaseman välittömään läheisyyteen. Pirkanmaalla aloitettiin kaksi rivitalokohdetta: 26 asunnon Pirkkalan Sinisiipi ja 11 asunnon Tampereen Frida. Kaarinassa rakennetaan 26 asunnon kerrostalo Sello ja Jyväskylässä Vaajakoskella 21 asunnon kerrostalokohde Kirkkoväärti. Joensuuhun aloitetun 20 asunnon rivitalokohteen Marjalan Saunaranta ensimmäisen talon ennustetaan valmistuvan ennen vuoden vaihdetta.

Myyntivalmiuteen saatujen kohteiden lisäksi SRV on tehnyt aloituspäätöksen kerrostalojen rakentamisesta Vantaalla Martinlaaksossa ja Pirkanmaalla Kangasalassa sekä pientalokohteen rakentamisesta Nokiassa Viikin alueella. Kohteisiin valmistuu yhteensä 133 asuntoa, mutta niiden osalta myyntivalmiutta ei vielä ole saavutettu eivätkä ne täten sisälly tilauskannan arvoon.

SRV myi katsauskauden aikana yhteensä 477 (444) asuntoa. Kuluttajille myytiin 361 (121) asuntoa myynnin painottuessa rakenteilla oleviin kohteisiin. Neuvottelu-urakkasopimuksin myytiin sijoittajille 116 (323) asuntoa. Kuluttajille myydyistä asunnoista kauden lopussa rakenteilla oli 643 (80) asuntoa, joista 361 (79) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 90 (161), joista 24 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 30 (188) omaperusteista asuntoa. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2010 aikana valmistuu 201 omaperusteista asuntoa.

Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa	1-9/ 2010	1-9/ 2009	muutos, kpl	7-9/ 2010	7-9/ 2009	1-12/ 2009
Asuntoaloitukset	410	4	406	110	0	251
Myydyt asunnot	361	121	240	164	43	207
Valmistuneet	30	188	-158	14	37	252
Valmiit myymättömät <sup>1)</sup>	90	161	-71			171
Rakenteilla <sup>1)</sup>	643	80	563			263
- joista myymättä <sup>1)</sup>	361	79	282			231

1) kauden lopussa

S-ryhmälle Nokian Kolmenkulmassa rakennetut Terra ja ABC-liikenneasema valmistuivat loppukeväästä. Merkittävimmät rakenteilla olevat hankkeet ovat omaperusteisena tuotantona toteutettavat Vantaan Musketööri (88 asuntoa), Vantaan Martinlaakson Martti (67 asuntoa), Helsingin Arabianrannan Isolokki (142 asuntoa) ja Espoon Matinkylän Kokki (78 asuntoa).

SRV osallistuu Low2No-hankeeseen, jonka tavoitteena kehittää ja toteuttaa matalahiili- tai hiiletön kestävän kaupunkiympäristön rakentamisen ratkaisu energian käytön minimoimiseksi. Osin Tekes:in rahoittamaan hankkeeseen osallistuvat SRV:n lisäksi Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra ja VVO Yhtymä Oyj sekä kansainvälinen suunnitteluryhmä,

joka valittiin vuonna 2009 järjestetyn kestävän rakentamisen kilpailun perusteella. Helsingin kaupunki on varannut Jätkäsaaresta Sitralle korttelin, joka rakennetaan Low2No-konseptin mukaisesti. Korttelin asunnot ja toimitilat suunnitellaan innovatiivista ympäristö-, tila- ja palvelusuunnittelua hyödyntäen toteutettaviksi monikäyttöympäristönä vastaamaan muuttuvia työskentely- ja elämäntapoja..

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/ 2010	IFRS 1-9/ 2009	muutos, meur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2010	IFRS 7-9/ 2009	IFRS 1-12/ 2009
Liikevaihto	12,6	20,6	-8,1	-39,1	5,8	7,4	24,0
Liikevoitto	-6,5	-5,7	-0,8		-0,4	-1,3	-7,7
Liikevoitto, %	-51,9	-27,8			-7,1	-17,6	-32,1
Tilaukanta	23,1	26,3	-3,2	-12,0			24,6

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 12,6 milj. euroa (20,6 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pieni määrä toiminnan keskittyessä erityisesti Venäjällä omien hankkeiden kehittämiseen. Liikevoitto oli – 6,5 milj. euroa (-5,7 Me). Liikevoiton laskuun vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pienen määrän lisäksi omien hankkeiden kehittämiskustannukset, liiketoiminnan kiinteät kustannukset ja katsauskaudella tehdyt noin 1,0 milj. euron määräiset kirjaukset, jotka liittyivät aikaisemmin päättyneisiin projekteihin. Tilaukanta oli 23,1 milj. euroa (26,3 Me).

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 5,8 milj. euroa (7,4 Me) ja liikevoitto – 0,4 milj. euroa (-1,3 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pieni määrä toiminnan keskittyessä erityisesti Venäjällä omien hankkeiden kehittämiseen. Liikevoittoa paransi noin 0,9 milj. euron määräinen kirjaus, joka aiheutui aikaisemmin päättyneisiin projekteihin koko katsauskaudella tehtyjen kirjausten täsmentymisestä 1,9 milj.eurosta 1,0 milj. euroon.

## Venäjä

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojekti vuokrausta jatkettiin kauden aikana. Kohteen tiloista on vuokrattu yli 90%. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella sekä projektinjohtourakoitsijana.

Kauden aikana keskityttiin erityisesti VTBC-Ashmore Real Estate Partners I:n Moskovan 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. Kevään aikana Deutsche Bank ilmoitti haluavansa luopua asemastaan General Partner -yhtiössä kiristyneiden pankkivalvonnan säädösten takia. Deutsche Bank on korvattu Ashmore Group Plc:llä ("Ashmore"), josta tuli myös General Partner -yhtiön osakas ja hallitsemiensa rahastojen kanssa Limited Partner sijoittaja. Rahaston muut sijoittajat ovat VTB Capital sekä eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. VTB Capital ja Ashmore toimivat rahaston varainhoitajina tehtäväänään 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. Rahasto tutkii parhaillaan ensisijaisesti Elite asuntokohteita sekä ydinkeskustan toimisto-, liiketila- ja hotellikohteita Moskovasta.

Kauden aikana jatkettiin Baltic Pearlin alueelle rakennettavan kauppakeskuskehittämistä. SRV ja Shanghai Industrial Investment Company (SIIC) perustivat yhteisen projektiyhtiön OOO Pearl Plazan projektin kehittämistä varten. SRV vastaa kohteen kehittamisestä ja rakentamisesta. SRV allekirjoitti OOO Pearl Plazan kanssa projektinjohtosopimuksen kauppakeskuksen suunnittelusta ja kehittamisestä kauden aikana. SRV:n tavoitteena on, että hankkeen lopullinen investointipäätös tehdään 31.12.2010 mennessä ja hankkeen mobilisaatio voitaisiin käynnistää loppuvuoden aikana. Kauppakeskus on osa Baltic Pearl -kehityshanketta, jossa Baltic Pearl CJSC kehittää runsaan 205 hehtaarin maa-alueen Pietarin keskustan lounaispuolella. Hanke on Kiinan valtion suurin ulkomainen investointiprojekti lukuun ottamatta öljy- ja maakaasuinvestointeja. Syyskuun lopussa vietettiin Baltic Pearl projektin peruskiven muurajaisia työmaalla. Muuraustilaisuudessa oli mukana Suomen ulkomaankauppa- ja kehitysministeri Paavo Väyrynen.

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 8,8 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. Wenaas Groupin kanssa allekirjoitettiin kesäkuun lopussa uusi sopimus Pulkovskaja hotellin noin 200 huoneen saneerauksesta ja kohteen hankinnat käynnistyivät kauden aikana. Varsinaiset saneeraustyöt käynnistyivät lokakuussa.

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 suunnittelu on käynnistetty. SRV on sijoittanut noin 51,8 milj. euroa maa-alueiden ja kiinteistöjen hankintaan. SRV:n lisäsijoitusten määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 8 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 jatkui kesään asti. Kohteesta on myyty yhteensä 14 asuntoa. Kauden lopussa oli myymättä 24 asuntoa.

## Baltia

Baltian liiketoimintavolyymi oli vähäinen. Virossa myytiin kauden aikana 12 asuntoa (5), Kauden lopussa valmiita asuntoja oli myymättä 19 (36). Latvian henkilöstömäärää sopeutettiin markkinatilanteeseen.

Latviassa käynnistyi syyskuussa rahoituksen viivästymisen takia siirtyneen kansainvälisen koulun rakentaminen vuonna 2009 International School of Latvian kanssa solmitun urakkasopimuksen mukaisesti.

Muut toiminnot (milj. eur)	IFRS	IFRS	muutos, meur	muutos, %	IFRS	IFRS	IFRS
	1-9/ 2010	1-9/ 2009			7-9/ 2010	7-9/ 2009	1-12/ 2009
Liikevaihto	7,5	6,4	1,1	17,3	2,5	2,1	8,7
Liikevoitto	-3,9	-3,3	-0,6		-1,1	-0,7	-4,7

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli katsauskaudella 7,5 milj. euroa (6,4 Me) ja liikevoitto - 3,9 milj. euroa (-3,3 Me). Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 2,5 milj. euroa (2,1 Me) ja liikevoitto -1,1 milj. euroa (-0,7 Me). Liikevaihdon kasvuun vaikutti toimintavolyymien kasvu ja liikevoiton laskuun hankekehitykseen käytettyjen kustannusten kasvu.

## Rahoitus ja taloudellinen asema

Liiketoiminnan nettorahavirta oli -33,9 milj. euroa (-4,4 Me 1-9/2009). Rahavirran heikkenemiseen katsauskaudella vaikutti vaihto-omaisuuden määrän kasvu asuntotuotannon tontti-investointien ja omaperusteisen asuntotuotannon aloitusten takia. Konsernin vaihto-omaisuus oli 326,0 milj. euroa (304,9 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 174,4 milj. euroa (153,7 me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 390,2 milj. euroa (356,9 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 80,0 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 7,4 milj. euroa ja sitovien nostamattomien rahoitusliiittien määrä 72,6 milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 227,7 milj. euroa 30.9.2010 (189,8 Me 30.9.2009). Nettorahoituskulut olivat - 3,8 milj. euroa (-3,7 Me).

SRV:n rakenteilla oleviin RS-järjestelmän mukaisiin omaperusteisiin kohteisiin, mukaan lukien valmiit myymättömät kohteet, on sitoutunut asuntotuotannossa Suomessa 78,8 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden valmiiksi rakentamiseen sitoutuu vielä 69,5 milj. euroa. RS-kohteiden yhtiölainojen nostamaton määrä on 70,8 milj. euroa. Kansainvälisen liiketoiminnan valmiisiin myymättömiin asuntoihin on sitoutunut Viron kohteisiin 1,2 milj. euroa ja Viipurin kohteisiin 2,9 milj. euroa. Etmian toimistohankkeeseen on sitoutunut 33,3 milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 35,0 prosenttia (40,9 %). 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 2,6 prosenttiyksikköä 30.9.2010 osakekurssilla laskettuna) ja vaihto-omaisuuden kasvu. Konsernin oma pääoma oli 151,5 milj. euroa (159,4 Me 30.9.2009). Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,1 prosenttia (5,1 %) ja oman pääoman tuotto 2,3 prosenttia (1,6 %).

SRV-konserni soveltaa raportoinnissaan IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset tulkintaohjetta. Omaperusteisen tuotannon luovutuksen mukainen tuloutuskäytäntö kasvattaa vaihto-omaisuuden, korollisten velkojen ja taseen kokonaismäärää ja siten heikentää osaltaan rahoitusaseman tunnuslukuja.

### Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 2,1 milj. euroa (2,7 Me) ja ne olivat pääosin kone- ja laiteinvestointeja.

### Rakentamattomat maa-alueet, hankintasuoritukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 30.9.2010	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasuoritukset				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	217 000	265 000	870 000	1 352 000
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m <sup>2</sup>	446 000	379 000	169 000	994 000

\* 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. 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 siirtynyt VVO:lta SRV:lle.

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 14.6.2010 varata Niittykummun tulevan metroaseman ja sitä ympäröivät lähialueet Merituulentien ja Haukilahdenkadun risteysalueelta SRV Yhtiöt Oyj:lle, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle ja SATO Oyj:lle metroaseman ja siihen liittyvän muun maankäytön suunnittelua varten. Tarkoituksena on suunnitella ja rakentaa alueelle asuin- ja liiketaloja. Alustavassa suunnitelmassa alueelle on suunniteltu toteutettavaksi rakennusoikeutta noin 150 000 k-m<sup>2</sup>.

Siemens Osakeyhtiö myi 11.10.2010 Espoon Perkkaan alueella omistamansa tontit ja toimitalon Kiinteistö Oy Perkkaantalo -nimiselle yhtiölle, joka on SRV:n, SATO Oyj:n ja Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen yhteisyhtiö. Aluetta koskeva asemakaavamuutos on vireillä tavoitteena muodostaa uudet korttelialueet asuinkerrostalorakentamista varten. Yhteisyhtiö ryhtyy kehittämään aluetta yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa. Asuinkerrosalaa tavoitellaan 110 000 - 120 000 kerrosneliömetriä.

## 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 yhden paikallisen tytäryhtiön liiketoiminnat. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostaa Venäjän ja Baltian liiketoiminnot. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

## Muutokset yhtiön johdossa

Jukka Hienonen aloitti SRV konsernin toimitusjohtajana 1.8.2010. SRV:n toimitusjohtajana 1.1.2010-31.7.2010 on toiminut varatoimitusjohtaja, CFO Hannu Linnoinen. Konsernin johtoryhmän jäsen, viestintä- ja markkinointijohtaja Jussi Ollila siirtyi konsernin ulkopuolisen yhtiön palvelukseen 1.9.2010 alkaen.

## Henkilöstö

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 787 (783) henkilöä, joista toimihenkilöitä 568 (551). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 47 (55) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 793 (747) henkilöä, joista emoyhtiössä 45 (47). Ulkomaan tytäryhtiöissä ja edustustoissa työskentelee keskimäärin 15 prosenttia (17) henkilöstöstä. Katsauskauden lopussa SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 23 (20) työharjoittelijaa (kesä- ja työharjoittelijat sekä oppinäytetyön tekijät).

SRV:ssä on käynnistetty vuoden 2010 aikana laaja esimies- ja vuorovaikutustaitojen koulutusohjelma. Ohjelmassa on mukana jo yli sata esimiestä sekä konttorilta että työmaaorganisaatiosta kaikilta SRV:n toimipaikoilta. Yhteistyökumppanina on Johtamistaidon Opisto (JTO).

Henkilöstö segmenteittäin	30.9.2010	30.9.2009	Osuus konsernin henkilöstöstä 30.9.2010, %
Toimitilaliiketoiminta	342	278	43,1
Asunto- ja alueliiketoiminta	220	225	27,7
Kansainvälinen liiketoiminta	151	164	19,1
Muut toiminnot	80	80	10,1
Konserni yhteensä	793	747	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

Katsauskaudella maailmantalous jatkoi kasvuaan. Elpyminen on epävakaata ja tilanne kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla jatkuu haasteellisena. Koronasto-odotukset ovat lykkäytyneet Euroopassa ja Yhdysvalloissa, koska talouden kasvun käynnistyminen on ollut hidasta.

Rakennuslupien kokonaismäärä nousi katsauskaudella asuinrakennusten lupien voimakkaan kasvun takia liike- ja toimistorakennusten lupien määrän laskiessa. Asuinrakentamisen vilkastumisen vuoksi joidenkin materiaalien saatavuudessa on ollut viivettä. Rakennuskustannuksissa on ollut nousua kuukausitasolla.

Asuntomarkkinoilla kuluttajien vahva luottamus sekä alhainen korkotaso ovat pitäneet kysyntää yllä ja uusien omaperusteisten asuntojen aloitukset ovat jatkaneet kasvuaan. 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 valoisammat.

Korjausrakentaminen jatkaa hienoista kasvuaan kuluvana vuonna. Maa- ja vesirakennusalan supistumisen ennakoitaan päättyvän kuluvan vuoden lopulla.

Baltian maiden talous on pysynyt heikkona. Viron talouden ennakoitaan kasvavan kuluvana vuonna. Latvian ja Liettuan kokonaistuotannon kasvu on vaatimatonta kuluvana vuonna. Rakentaminen ja kiinteistömarkkinat ovat edelleen alhaisella tasolla. Lyhyellä aikavälillä Baltian maiden taloudellinen tilanne jatkuu haasteellisena.

Venäjän markkinatilanne on jatkunut haastavana. Venäjän valtiontalous on korjaantunut öljyn hinnannousun myötä, inflaatio hidastunut ja korkotaso laskenut. Rahoituksen saatavuus rajoittaa kasvun mahdollisuuksia. Venäjän kokonaistuotannon odotetaan kuluvana vuonna kasvavan 4-5 %.

## 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 epävakaata. 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. Talouden epävakaisuus 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 aliurakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuveloitteet kestävät pisimmillään 10 vuotta. Rakentamiskustannukset ovat useissa materiaaleissa nousussa. Nopeasti kasvanut asuntorakentaminen on kiristänyt hankintojen saatavuutta sopeutetuissa tuotantoketjuissa.

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 valuuttamää räisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa), joka erääntyy 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 Rytilahti, 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 30.6.2010 yhteensä 5 740 osakkeenomistajaa. Katsauskauden aikana SRV sai neljä liputusilmoitusta, 5.1.2010 Eero Heliövaara ilmoitti myyneensä ja Nordea Bank AB (publ) ilmoitti 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 %. Nordea Bank AB (publ) ilmoitti 17.5.2010 ostaneensa Nordea Bank AB:lta (publ) em. osakkeet Nordea-konsernin omistusosuuden ollessa 5,27 %. Liputusilmoitukset liittyvät SRV:n kanssa tehtyyn termiinisopimukseen, jonka päättyessä osakkeet myydään ja Nordea-konsernin omistusosuus tulee laskemaan alle 1/20.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä katsauskauden lopussa oli 6,14 euroa (5,89 eur 31.12.2009). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 7,14 euroa ja alin 5,50 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 6,3 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksiin 26,2 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 208,3 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 10,4 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 59,8 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 johdannaissopimuksen, jonka mukaan osakkeet myydään SRV:lle tai sen määräämälle. Nämä osakkeet rinnastetaan yhtiön hallussa oleviin omiin osakkeisiin. Johdannaissopimus erääntyy marraskuussa 2010.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallussa oli katsauskauden lopussa 2 850 741 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta Nordea Bank AB:n kanssa tehty johdannaissopimus huomioiden (7,8 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä). 4.11.2010 konsernin hallussa oli 2 860 539 osaketta (7,8 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

### Taloudelliset tavoitteet

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

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

### Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV allekirjoitti 11.10.2010 sopimuksen Siemens Osakeyhtiön kanssa pääkonttorin rakentamisesta Espoon Perkaalle ja tilojen vuokraamisesta Siemensille. SRV:n omistamalle tontille rakennettaville toimitiloille tavoitellaan LEED GOLD -ympäristösertifikaattia. Rakennettavaan Derby Business Parkiin on suunniteltu tulevan yhteensä 19 000 neliometriä nykyaikaista toimistotilaa, josta Siemensin osuus on noin 7 400 m<sup>2</sup>. Siemensille rakennettavat toimitilat valmistuvat viimeistään elokuussa 2014.

Katsauskauden päättymisen jälkeen SRV ja Pohjola Vakuutus Oy allekirjoittivat urakkasopimuksen Vantaan Viinikkalaan rakennettavasta STC (Smart Tech Center) –konseptin mukaisesta logistiikkakeskuksesta. Neljästä rakennuksesta koostuva logistiikkakeskus sisältää 9 500 neliötä vuokrattavaa tilaa ja valmistuu syyskuussa 2011.



### Aikaisemmat näkymät vuodelle 2010 (11.2.2010)

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

### Aikaisemmat näkymät vuodelle 2010 (5.5.2010)

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.

### Näkymät vuodelle 2010

SRV toistaa aikaisemman arvionsa koko vuoden liikevaihdosta ja tuloksesta.

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

Espoo 4.11.2010

Hallitus

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

Lisätietoja:

Jukka Hienonen, toimitusjohtaja, +358 (201) 455 213

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

Jakelu: Nasdaq OMX Helsinki, keskeiset tiedotusvälineet, [www.srv.fi](http://www.srv.fi)

## Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

		IFRS 1-9/ 2010	IFRS 1-9/ 2009	IFRS 7-9/ 2010	IFRS 7-9/ 2009	IFRS 1-12/ 2009
Liikevaihto	milj. euroa	327,6	270,3	115,3	87,3	390,5
Liikevoitto	milj. euroa	7,3	8,0	4,3	2,3	10,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,2	3,0	3,7	2,6	2,7
Tulos ennen veroja	milj. euroa	3,5	4,3	3,5	1,1	6,5
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,1	1,6	3,0	1,2	1,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	3,1	1,9	2,7	0,5	2,9
Oman pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	2,3	1,6			1,8
Sijoitetun pääoman tuotto <sup>1)</sup>	%	3,1	5,1			4,9
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	390,2	356,9			349,0
Omavaraisuusaste	%	35,0	40,9			41,3
Korollinen nettovelka	milj. euroa	227,7	189,8			179,9
Velkaantumisaste	%	146,7	116,3			109,8
Tilaukanta	milj. euroa	604,3	465,8			481,6
Uudet sopimukset	milj. euroa	439,9	275,8			396,1
Henkilöstö keskimäärin		787	783			776
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	2,1	2,7	1,1	0,4	3,7
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	0,6	1,0	1,0	0,5	0,9
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	euroa	0,09	0,05	0,08	0,01	0,08
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	euroa	4,47	4,45	-	-	4,48
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko	euroa	0,12	0,12	-	-	0,12
Osinko tuloksesta	%	133,3	240,0	-	-	150,0
Efektiivinen osinkotuotto	%	2,0	2,1	-	-	2,0
Hinta/voitto -suhde		68,2	112,8	-	-	73,6
Osakkeen kurssikehitys				-	-	
Kurssi kauden lopussa	euroa	6,14	5,64	-	-	5,89
Keskikurssi	euroa	6,33	3,89	-	-	4,06
Alin kurssi	euroa	5,50	2,75	-	-	2,75
Ylin kurssi	euroa	7,14	5,94	-	-	5,97
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	208,3	201,8	-	-	210,7
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	10 360	7 646	-	-	8 309
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	30,5	21,2	-	-	23,1
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	33 928	36 075	-	-	35 999
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	33 918	35 788	-	-	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 osavuositiedot 1.1. - 30.9.2010: taulukko-osa

## LIITTEET

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

## 1. Osavuositiedot 1.1. - 30.9.2010

Osavuositiedot on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti ja esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. SRV on soveltanut osavuositiedotuksen 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 asunohankkeiden tuloutukseen. Aikaisemman käytännön mukaisesti konserni tuloutti omaperusteiset asunohankkeet 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 lykkäytyminen 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 1-9/ 2010	IFRS 1-9/ 2009	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 7-9/ 2010	IFRS 7-9/ 2009	IFRS 1-12/ 2009		
Liikevaihto	327,6	270,3	57,3	21,2	115,3	87,3	390,5		
Liiketoiminnan muut tuotot	2,2	1,6	0,6	35,5	0,7	0,5	2,6		
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	23,6	4,0	19,6	486,8	6,1	-3,9	-10,3		
Aineiden ja palveluiden käyttö	-298,2	-225,4	-72,9	32,3	-102,6	-69,2	-313,5		
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-35,6	-32,2	-3,3	10,3	-10,8	-9,0	-44,5		
Poistot ja arvonalentumiset	-2,6	-2,9	0,3	-10,9	-0,9	-1,1	-3,7		
Liiketoiminnan muut kulut	-9,8	-7,5	-2,3	30,2	-3,6	-2,3	-10,4		
Liikevoitto	7,3	8,0	-0,7	-8,3	4,3	2,3	10,7		
Rahoitustuotot	2,0	5,5	-3,5	-63,3	1,2	4,2	6,0		
Rahoituskulut	-5,8	-9,2	3,3	-36,4	-2,0	-5,5	-10,2		
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,8	-3,7	-0,1		-0,8	-1,2	-4,2		
Voitto ennen veroja	3,5	4,3	-0,8	-18,6	3,5	1,1	6,5		
Tuloverot	-0,8	-2,3	1,6	-67,8	-0,8	-0,5	-3,6		
Katsauskauden voitto	2,8	2,0	0,8	38,9	2,7	0,5	2,9		
Jakautuminen									
Emoyhtiön omistajille	3,1	1,9			2,7	0,5	2,9		
Vähemmistölle	-0,3	0,1			0,0	0,0	0,0		
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	0,09	0,05		80,0	0,08	0,01	0,08		
Laaja tuloslaskelma (milj. eur)					IFRS 1-9/ 2010	IFRS 1-9/ 2009	IFRS 7-9/ 2010	IFRS 7-9/ 2009	IFRS 1-12/ 2009
Katsauskauden voitto					2,8	2,0	2,7	0,5	2,9
Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:									
Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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
Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla					0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden tulos					2,8	2,0	2,7	0,6	2,9
Jakautuminen									
Emoyhtiön omistajille					3,1	1,9	2,7	0,6	2,9
Vähemmistölle					-0,3	0,1	0,0	0,0	0,0

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 30.9.10	IFRS 30.9.09	muutos, %	IFRS 31.12.09
<b>VARAT</b>				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14,7	16,9	-12,9	16,3
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,4	0,4	-14,0	0,5
Muut rahoitusvarat	5,3	4,3	22,9	4,8
Saamiset	17,6	13,8	27,7	16,2
Laskennalliset verosaamiset	5,0	2,2	128,5	2,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä	44,7	39,3	13,7	41,7
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	326,0	304,9	6,9	292,2
Myyntisaamiset ja muut saamiset	84,2	69,4	21,4	76,9
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,6	5,8	-72,3	1,9
Rahavarat	7,4	3,9	90,9	5,2
Lyhytaikaiset varat yhteensä	419,2	383,9	9,2	376,2
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>463,9</b>	<b>423,2</b>	<b>9,6</b>	<b>418,0</b>

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 30.9.10	IFRS 30.9.09	muutos, %	IFRS 31.12.09
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
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	206,7	-0,1
Arvonmuutosrahasto	-0,1	-0,1	0,0	-0,1
Kertyneet voittovarot	61,3	69,1	-11,4	69,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	151,5	159,4	-5,0	160,1
Vähemmistön osuus	3,7	3,8	-3,1	3,8
Oma pääoma yhteensä	155,1	163,2	-4,9	163,9
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	1,0	0,3	233,8	0,5
Varaukset	4,2	4,2	-0,6	4,8
Korolliset velat	70,5	93,5	-24,6	96,9
Muut velat	1,3	0,2	524,0	0,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	77,0	98,2	-21,6	102,9
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	60,6	54,9	10,3	56,4
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,0	3,3	-10,1	2,6
Varaukset	3,5	3,2	10,0	3,8
Korolliset velat	164,6	100,2	64,2	88,2
Lyhytaikaiset velat yhteensä	231,7	161,7	43,3	151,1
Velat yhteensä	308,8	260,0	18,8	254,1
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>463,9</b>	<b>423,2</b>	<b>9,6</b>	<b>418,0</b>

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	IFRS 1-9/2010	IFRS 1-9/2009	IFRS 1-12/2009
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
Katsauskauden voitto	2,8	2,0	2,9
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	2,6	2,9	3,7
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	8,8	1,5	2,7
Rahoitustuotot ja -kulut	3,8	3,7	4,2
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	0,0	0,0
Verot	0,8	2,3	3,6
Oikaisut yhteensä	15,9	10,3	14,1
<b>Käyttöpääoman muutokset:</b>			
Lainasaamisten muutos	4,6	-2,7	-13,5
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-13,1	16,9	17,7
Vaihto-omaisuuden muutos	-33,0	-2,8	10,0
Osto- ja muiden velkojen muutos	-5,2	-14,1	-12,3
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-46,6	-2,7	1,9
Maksetut korot	-5,7	-10,5	-12,7
Saadut korot	2,0	4,4	5,7
Saadut osingot	0,1	0,0	0,0
Maksetut verot	-2,3	-7,9	-5,9
Liiketoiminnan nettorahavirta	-33,9	-4,4	6,1
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-0,3	-2,0	-2,3
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-1,3	-0,6	-0,8
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	0,0	-0,1
Investoinnit sijoituksiin	-0,4	-0,1	-0,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,1	0,0	0,0
Sijoitusten myynti	0,0	0,0	0,0
Investointien nettorahavirta	-1,9	-2,7	-3,7
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Osakeannista saadut varat	0,0	0,0	0,0
Lainojen nostot	0,4	15,3	19,6
Lainojen takaisinmaksut	-4,5	-20,8	-22,2
Lainasaamisten muutos	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainojen muutos	8,0	0,5	-9,2
Luottolimiittien muutos	38,1	18,6	17,5
Omien osakkeiden hankinta	0,0	-1,7	-1,8
Maksetut osingot	-4,1	-4,4	-4,4
Rahoituksen nettorahavirta	37,9	7,6	-0,6
Rahavarojen muutos	2,2	0,5	1,8
Rahavarat katsauskauden alussa	5,2	3,4	3,4
Rahavarat katsauskauden lopussa	7,4	3,9	5,2

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 30.9.10	IFRS 30.9.09	muutos, %	IFRS 31.12.09
Aineet ja tarvikkeet	0,0	0,0	143,0	0,0
Keskeneräiset työt	53,9	65,4	-17,6	35,1
Maa-alueet ja tonttityhtiöt	174,4	153,7	13,5	153,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	78,2	67,4	16,1	86,5
Ennakkomaksut	5,3	3,6	46,9	3,6
Muu vaihto-omaisuus	14,2	14,8	-4,2	14,0
Konserni yhteensä	326,0	304,9	6,9	292,2

## Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.9.2010

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2010	3,1	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	3,1	3,1		
Osingonjako					-4,1	-4,1		
Osakepalkkiojärjestelmä					1,2	1,2		
Omien osakkeiden hankinta					-8,5	-8,5		
Muu muutos					-0,4	-0,4		
Oma pääoma 30.9.2010	3,1	87,3	-0,1	-0,1	61,2	151,5	3,7	155,1

## 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	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- ero	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2009	3,1	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	1,9	1,9		
Osingonjako					-4,3	-4,3		
Osakepalkkiojärjestelmä					0,1	0,1		
Omien osakkeiden hankinta					-1,7	-1,7		
Muu muutos					-0,2	-0,2		
Oma pääoma 30.9.2009	3,1	87,3	-0,1	-0,1	69,2	159,4	3,8	163,2



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	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2009	3,1	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	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	87,3	-0,1	-0,1	69,9	160,2	3,8	163,9

Vastuusitoumukset (milj. eur)	IFRS 30.9.10	IFRS 30.9.09	muutos, %	IFRS 31.12.09
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset	111,1	111,3	-0,2	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	21,9	22,1	-0,9	22,1
Tonttien ostositoumukset	22,3	31,1	-28,3	19,5

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	IFRS 9/2010		IFRS 9/2009		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	1,7	0,0	0,6	0,0	0,7
	IFRS		IFRS		IFRS	
	9/2010		9/2009		12/2009	

Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Valuuttatermiinit	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	63,4	63,4	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 7-9/10	IFRS 4-6/10	IFRS 1-3/10	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09
Liikevaihto	115,3	117,3	95,0	120,1	87,3	96,0	87,0
Liikevoitto	4,3	1,5	1,6	2,7	2,3	3,9	1,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-0,8	-1,6	-1,4	-0,5	-1,2	-1,0	-1,5
Voitto ennen veroja	3,5	-0,1	0,2	2,2	1,1	2,9	0,3
Tulouttamaton tilauskanta <sup>1)</sup>	604,3	604,4	530,0	481,6	465,8	461,1	458,5
Uudet sopimukset	112,6	186,7	140,6	120,4	86,2	98,2	91,3
Tulos/osake, eur	0,08	0,02	-0,01	0,03	0,01	0,04	0,00
Oma pääoma/osake, eur <sup>1)</sup>	4,47	4,38	4,36	4,48	4,45	4,44	4,40
Osakkeen päätöskurssi, eur <sup>1)</sup>	6,14	6,16	6,41	5,89	5,64	4,18	3,00
Omavaraisuusaste, % <sup>1)</sup>	35,0	35,1	37,0	41,3	40,9	40,1	40,5
Korollinen nettovelka <sup>1)</sup>	227,7	216,7	199,8	179,9	189,8	186,8	172,6
Velkaantumisaste, % <sup>1)</sup>	146,7	142,3	132,3	109,8	116,3	116,6	107,1

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 7-9/10	IFRS 4-6/10	IFRS 1-3/10	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09
Toimitilaliiketoiminta	84,8	76,8	54,7	66,9	40,2	46,1	54,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	24,7	35,8	38,3	49,9	39,7	42,4	26,6
Kansainvälinen liiketoiminta	5,8	4,8	2,0	3,4	7,4	7,6	5,6
Muut toiminnot	2,5	2,5	2,5	2,3	2,1	2,1	2,2
Eliminoinnit	-2,5	-2,6	-2,5	-2,3	-2,1	-2,1	-2,2
Konserni yhteensä	115,3	117,3	95,0	120,1	87,3	96,0	87,0

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

Liikevoitto (%)	IFRS 7-9/10	IFRS 4-6/10	IFRS 1-3/10	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09
Toimitilaliiketoiminta	5,3	6,1	7,9	6,5	7,7	10,0	10,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	5,5	2,1	6,3	3,8	3,4	5,3	-0,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-7,1	-46,6	-197,5	-58,4	-17,6	-25,6	-44,4
Konserni yhteensä	3,7	1,3	1,6	2,2	2,6	4,1	2,1

Tilauskanta (milj. euroa)	IFRS 7-9/10	IFRS 4-6/10	IFRS 1-3/10	IFRS 10-12/09	IFRS 7-9/09	IFRS 4-6/09	IFRS 1-3/09
Toimitilaliiketoiminta	338,5	358,2	331,7	255,3	252,0	224,3	252,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	242,6	220,5	174,3	201,7	187,5	206,1	174,3
Kansainvälinen liiketoiminta	23,1	25,7	24,0	24,6	26,3	30,7	31,5
Konserni yhteensä	604,3	604,4	530,0	481,6	465,8	461,1	458,5
- josta myyty osuus	443	426	389	317	325	306	291
- josta myymätön osuus	162	178	141	165	141	155	168

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	IFRS 30.9.10	IFRS 30.6.10	IFRS 31.3.10	IFRS 31.12.09	IFRS 30.9.09	IFRS 30.6.09	IFRS 31.3.09
Toimitilaliiketoiminta	79,2	75,8	56,2	42,0	61,0	77,0	69,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	127,7	127,7	121,6	122,9	124,1	137,0	136,7
Kansainvälinen liiketoiminta	175,2	177,2	173,6	176,3	165,6	152,0	150,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	8,2	4,2	6,0	7,7	6,2	-12,2	-14,0
Konserni yhteensä	390,2	384,9	357,5	349,0	356,9	353,8	342,3

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	7-9/10	4-6/10	1-3/10	10-12/09	7-9/09	4-6/09	1-3/09
Asuntoaloitukset	110	300	0	247	0	0	4
Myydyt asunnot	164	102	95	86	43	51	27
Valmistuneet	14	0	16	64	37	93	58
Valmiit myymättömät <sup>1)</sup>	90	105	138	171	161	185	156
Rakenteilla <sup>1)</sup>	643	547	247	263	80	118	211
- josta myymättömät <sup>1)</sup>	361	400	169	231	79	100	180

1) kauden lopussa

### 3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	IFRS 30.9.10	IFRS 30.9.09	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.09
Toimitilaliiketoiminta	112,6	90,8	21,8	24,0	88,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	155,8	152,9	2,9	1,9	151,5
Kansainvälinen liiketoiminta	179,7	169,7	10,0	5,9	182,5
Muut toiminnot	219,5	191,7	27,8	14,5	214,5
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-203,6	-181,9	-21,7		-219,3
Konserni yhteensä	463,9	423,2	40,7	9,6	418,0

Velat (milj. eur)	IFRS 30.9.10	IFRS 30.9.09	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.09
Toimitilaliiketoiminta	84,4	64,0	20,5	32,0	55,5
Asunto- ja alueliiketoiminta	134,9	136,6	-1,7	-1,3	133,2
Kansainvälinen liiketoiminta	187,7	173,5	14,2	8,2	181,7
Muut toiminnot	110,9	70,2	40,6	57,8	79,2
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-209,2	-184,4	-24,8		-195,6
Konserni yhteensä	308,8	260,0	48,8	18,8	254,1

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 30.9.10	IFRS 30.9.09	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.09
Toimitilaliiketoiminta	79,2	61,0	18,2	29,9	42,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	127,7	124,1	3,6	2,9	122,9
Kansainvälinen liiketoiminta	175,2	165,6	9,5	5,7	176,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	8,2	6,2	1,9	31,1	7,7
Konserni yhteensä	390,2	356,9	33,3	9,3	349,0

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 30.9.10	IFRS 30.9.09	muutos, milj. eur	IFRS 31.12.09
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	174,4	153,7	20,7	153,0
Toimitilaliiketoiminta	34,0	26,1	7,8	27,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	52,5	42,8	9,7	41,4
Kansainvälinen liiketoiminta	87,7	84,5	3,2	83,6
Keskeneräiset työt	53,9	65,4	-11,5	35,1
Toimitilaliiketoiminta	0,0	7,6	-7,6	0,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	52,3	45,6	6,7	21,2
Kansainvälinen liiketoiminta	1,6	12,2	-10,6	14,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	78,2	67,4	10,9	86,5
Toimitilaliiketoiminta	25,7	26,9	-1,2	25,5
Asunto- ja alueliiketoiminta	34,5	34,6	-0,1	55,5
Kansainvälinen liiketoiminta	18,0	5,8	12,2	5,5
Muu vaihto-omaisuus	19,5	18,4	1,1	17,6
Toimitilaliiketoiminta	5,1	5,1	0,0	5,1
Asunto- ja alueliiketoiminta	5,7	4,6	1,1	3,7
Kansainvälinen liiketoiminta	9,7	9,8	0,0	9,9
Vaihto-omaisuus yhteensä	326,0	304,9	21,2	292,2
Toimitilaliiketoiminta	64,8	65,7	-0,9	58,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	144,9	127,6	17,3	121,7
Kansainvälinen liiketoiminta	117,0	112,3	4,8	112,9

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/2010	IFRS 1-9/2009	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2009
Liikevaihto	216,3	141,1	75,2	53,3	208,0
Liikevoitto	13,5	13,7	-0,2	-1,5	18,0
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	0,8	0,9	-0,1	-7,6	0,9
Lyhytaikaiset varat	111,8	89,9	21,8	24,3	87,8
Varat yhteensä	112,6	90,8	21,8	24,0	88,7
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	0,9	11,1	-10,2	-92,0	11,0
Lyhytaikaiset velat	83,5	52,9	30,7	58,0	44,5
Velat yhteensä	84,4	64,0	20,5	32,0	55,5
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	79,2	61,0	18,2	29,9	42,0
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	30,8	30,1			35,2
Tilaukanta kauden lopussa	338,5	252,0	86,5	34,3	255,3

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/2010	IFRS 1-9/2009	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2009
Liikevaihto	98,9	108,6	-9,8	-9,0	158,6
Liikevoitto	4,5	3,5	1,0	28,3	5,4
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	0,8	1,6	-0,8	-49,4	1,4
Lyhytaikaiset varat	155,0	151,3	3,7	2,4	150,1
Varat yhteensä	155,8	152,9	2,9	1,9	151,5
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	61,7	72,7	-10,9	-15,0	68,2
Lyhytaikaiset velat	73,2	64,0	9,2	14,4	65,0
Velat yhteensä	134,9	136,6	-1,7	-1,3	133,2
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	127,7	124,1	3,6	2,9	122,9
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	4,8	3,6			4,2
Tilaukanta kauden lopussa	242,6	187,5	55,1	29,4	201,7

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-9/2010	IFRS 1-9/2009	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2009
Liikevaihto	12,6	20,6	-8,1	-39,1	24,0
Liikevoitto	-6,5	-5,7	-0,8		-7,7
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	25,8	22,5	3,3	14,9	25,1
Lyhytaikaiset varat	153,8	147,2	6,6	4,5	157,4
Varat yhteensä	179,7	169,7	10,0	5,9	182,5
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	9,1	8,4	0,6	7,7	18,4
Lyhytaikaiset velat	178,6	165,0	13,6	8,2	163,4
Velat yhteensä	187,7	173,5	14,2	8,2	181,7
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	175,2	165,6	9,5	5,7	176,3
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>1)</sup>	-4,5	-0,6			-1,4
Tilaukanta kauden lopussa	23,1	26,3	-3,2	-12,0	24,6

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

#### Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV allekirjoitti 11.10.2010 sopimuksen Siemens Osakeyhtiön kanssa pääkonttorin rakentamisesta Espoon Perkkäälle ja tilojen vuokraamisesta Siemensille. SRV:n omistamalle tontille rakennettaville toimitiloille tavoitellaan LEED GOLD -ympäristösertifikaattia. Rakennettavaan Derby Business Parkiin on suunniteltu tulevan yhteensä 19 000 neliometriä nykyaikaista toimistotilaa, josta Siemensin osuus on noin 7 400 m<sup>2</sup>. Siemensille rakennettavat toimitilat valmistuvat viimeistään elokuussa 2014.

Katsauskauden päättymisen jälkeen SRV ja Pohjola Vakuutus Oy allekirjoittivat urakkasopimuksen Vantaan Viinikkalaan rakennettavasta STC (Smart Tech Center) –konseptin mukaisesta logistiikkakeskuksesta. Neljästä rakennuksesta koostuva logistiikkakeskus sisältää 9 500 neliötä vuokrattavaa tilaa ja valmistuu syyskuussa 2011.