

SRV:N LIIKEVOITTO KASVOI 74,9 % - OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2008

Katsauskausi 1.1.-30.6.2008 lyhyesti:

- SRV:n liikevaihto kasvoi 10,5 prosenttia 288,8 milj. euroon (261,3 Me 1-6/2007)
- Liikevoitto kasvoi 74,9 prosenttia 18,1 milj. euroon (10,3 Me)
- Tulos ennen veroja kasvoi 68,2 prosenttia 15,1 milj. euroon (9,0 Me)
- Tilauskanta katsauskauden lopussa oli 521,1 milj. euroa (517,4 Me)
- Omavaraisuusaste oli 44,9 prosenttia (59,4 %)
- Tulos per osake oli 0,28 euroa (0,25 eur)
- SRV muuttaa koko vuoden näkymää liikevaihdon osalta. Asuntomyyntiin liittyvien epävarmuuksien takia vuoden 2008 liikevaihdon odotetaan olevan vuoden 2007 tasolla
- SRV tarkentaa koko vuoden näkymää liikevoiton osalta. Konsernin liikevoiton odotetaan ylittävän selvästi vuoden 2007 tason ja vuoden 2008 toisen vuosipuoliskon liikevoiton odotetaan ylittävän vuoden 2008 ensimmäisen vuosipuoliskon liikevoiton

Toinen vuosineljännes 1.4.-30.6.2008 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 142,4 milj. euroa (140,0 Me 4-6/2007)
- Liikevoitto oli 9,2 milj. euroa (6,8 Me)
- Tulos ennen veroja oli 6,8 milj. euroa (6,0 Me)
- Tulos per osake oli 0,12 euroa (0,18 eur)

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

”SRV:n liiketoiminnan kehitys on jatkunut myönteisesti. Konsernin liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat selvästi. Tilauskannan katetaso on parantunut. Olemme hankkineet kaksi uutta merkittävää kehityshanketta Pietarista maa-alueineen strategian mukaisesti kansainvälisen liiketoiminnan kehittämiseksi. Heinäkuussa toteutettu Jekaterinburgin hotellin myynti kasvattaa SRV:n liikevoittoa loppuvuonna merkittävästi ja vapauttaa samalla pääomia Venäjän liiketoiminnan kehittämiseen.

Vaikka Suomen kansantalouden kasvunäkymät ovat selvästi heikentyneet, niin SRV:n toimitilarakentamisen näkymät ovat suotuisat. Helsingin Musiikkitalon rakentamisesta solmittu urakkasopimus on osoitus SRV:n toimintamallin toimivuudesta vaativissa kohteissa. Asuntokysynnän hidastuminen ja myynnin keskittyminen valmistuviin kohteisiin heikentää Asuntoliiketoiminnan tulospäätelmiä kuluvana vuonna. Asuntorakentamisen tarve tulee kuitenkin jatkumaan kasvukeskuksissa ja tarjoaa SRV:lle pitkällä aikavälillä hyvän kasvupohjan. Yhtiön vahva tase antaa mahdollisuuden hyödyntää SRV:n innovatiivista hankekehitysosaamista tulevina vuosina.

Konsernin liikevaihdon odotetaan olevan vuoden 2007 tasolla. Konsernin liikevoiton odotetaan ylittävän selvästi vuoden 2007 tason ja vuoden 2008 toisen vuosipuoliskon liikevoiton ylittävän vuoden 2008 ensimmäisen vuosipuoliskon liikevoittotason”, toteaa SRV:n toimitusjohtaja Eero Heliövaara.

SRV-konsernin liikevaihto kasvoi katsauskaudella 10,5 prosenttia ja oli 288,8 milj. euroa (261,3 Me 1-6/2007). Liikevaihdosta 90 prosenttia (90 %) tuli Suomesta ja 10 prosenttia

(10 %) Venäjältä ja Baltiasta. Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto kasvoi 197,0 milj. euroon (151,6 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto laski 63,1 milj. euroon (84,0 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi 28,8 milj. euroon (25,9 Me).

SRV-konsernin liikevoitto oli katsauskaudella 18,1 milj. euroa (10,3 Me 1-6/2007). Liikevoittoprosentti oli 6,3 prosenttia (4,0 %). Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto nousi 18,1 milj. euroon (6,5 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli 1,1 milj. euroa (0,9 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevoitto laski 1,3 milj. euroon (4,8 Me) asuntomyynnin hidastumisen vuoksi.

SRV-konsernin tulos ennen veroja oli katsauskaudella 15,1 miljoonaa euroa (9,0 Me 1-6/2007). Katsauskauden voitto oli 10,4 miljoonaa euroa (6,6 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,28 euroa (0,25 eur). Osakkeiden lukumäärän kasvuun vaikuttivat vuonna 2007 toteutetut osakeannit ja rakennejärjestely. Oman pääoman tuotto oli 13,0 prosenttia (11,0 %) ja sijoitetun pääoman tuotto oli 16,9 prosenttia (11,6 %).

SRV-konsernin toisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 142,4 milj. euroa (140,0 Me 4-6/2007) ja liikevoitto oli 9,2 milj. euroa (6,8 Me). Tulos ennen veroja oli 6,8 milj. euroa (6,0 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,12 euroa (0,18 eur). Osakkeiden lukumäärän kasvuun vaikuttivat vuonna 2007 toteutetut osakeannit ja rakennejärjestely.

Tilaukanta oli 521,1 milj. euroa 30.6.2008 (517,4 Me 30.6.2007). Vuoden 2007 lopussa tilaukanta oli 528,7 milj. euroa.

<u>Konsernin avainluvut</u> (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-6/ 2008	1-6/ 2007	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2008	4-6/ 2007	1-12/ 2007
Liikevaihto	288,8	261,3	27,5	10,5	142,4	140,0	561,4
Liikevoitto	18,1	10,3	7,7	74,9	9,2	6,8	15,1
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-3,0	-1,4	-1,6	118,5	-2,4	-0,8	-3,5
Tulos ennen veroja	15,1	9,0	6,1	68,2	6,8	6,0	11,5
Katsauskauden voitto	10,4	6,6	3,8	57,9	4,5	5,3	7,6
Tulouttamaton tilaukanta	521,1	517,4	3,6	0,7			528,7
Liikevoitto, %	6,3	4,0			6,4	4,8	2,7
Katsauskauden voitto, %	3,6	2,5			3,2	3,8	1,4
Omavaraisuusaste, %	44,9	59,4					55,4
Korollinen nettovelka	122,4	-10,4					43,2
Velkaantumisaste, %	74,8	-5,8					27,3
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	16,9	11,6					9,7
Oman pääoman tuotto, % ¹⁾	13,0	11,0					6,9
Tulos per osake, eur ²⁾	0,28	0,25			0,12	0,18	0,22
Omapääoma per osake, eur ²⁾	4,40	4,46		-1,5			4,22
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	36,7	27,4		33,7	36,6	28,8	32,7

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

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

Rakentamisen näkymät

Yhdysvaltojen talouden jarruttaessa yhä voimakkaammin maailmantalouden kasvun odotetaan edelleen hidastuvan. Epävarmuudet Yhdysvaltojen pitkittyvän lainakriisin vaikutuksien, inflaation ja valuuttakurssien suhteen vaikeuttavat suhdannekuvan rakentamista.

Suomen talouskasvun arvioidaan jäävän 2,3 prosenttiin kuluvana vuonna. USA:sta alkanut rahoitusmarkkinoiden häiriö lisää kiinteistömarkkinoiden epävarmuutta.

Suomen asuntomarkkinat hidastuivat alkuvuonna asuntokauppojen määrän laskiessa. Asuntojen myyntiajat ovat selvästi pidentyneet. Uudistuotannon osalta kysyntä kohdistuu valmiisiin asuntoihin. Asuntoaloitusten määrä on vähentynyt. Pidemmän aikavälin ennusteiden mukaan uusien asuntojen tarve pysyy noin 30 000 asunnon vuosittaisella tasolla vuoteen 2020 asti.

Liike- ja toimistorakentamisen odotetaan säilyvän tänä vuonna nykyisellä tasolla. Vuosaaren sataman valmistuminen tukee logistiikka- ja varastorakentamista pääkaupunkiseudulla.

Rakennuslupien kokonaismäärä on vähentynyt vuoden 2007 huippuluvuista. Teollisuus- ja varastorakennusten lupamäärä on pysynyt samalla tasolla. Rakentamisen kustannustaso on noussut selvästi yleistä kustannuskehitystä nopeammin vuodesta 2003 alkaen. Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset kohosivat vuoden 2007 kesäkuusta tämän vuoden kesäkuuhun 4,5 prosenttia. Vuoden 2007 kustannusnousu oli 5,6 prosenttia. Aliurakoinnin ja materiaalien saatavuus on kehittynyt parempaan suuntaan.

Baltian maiden talous on hidastunut nopeasti. Asuntomarkkinat ovat selvästi jäähtymässä ja yksityinen kulutus mukautuu hitaampaan kasvuun. Viime vuosien kovasta noususta ja markkinoiden pienestä koosta johtuen koko Baltian talouskasvun ennustettavuuteen liittyy epävarmuuksia.

Venäjän talous kasvoi 8,1 prosentin vauhtia vuonna 2007 ja kuluvalle vuodelle ennustetaan 7,6 prosentin kasvua. Rakentamisen kasvu on jatkunut voimakkaana kasvaen jopa 28 prosenttia vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Kysyntä sekä asuinrakentamisessa että toimitilarakentamisessa on vahvaa. Varastointi- ja logistiikkamarkkinoiden näkymät Venäjällä ovat myös hyvät. Venäjän inflaatio on kiihtynyt vahvan talouskasvun seurauksena.

Liiketoimintojen avainluvut

Liikevaihto (milj. eur)	IFRS	IFRS			IFRS	IFRS	IFRS
	1-6/ 2008	1-6/ 2007	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2008	4-6/ 2007	1-12/ 2007
Toimitilaliiketoiminta	197,0	151,6	45,4	29,9	92,2	82,2	345,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	63,1	84,0	-20,9	-24,9	37,1	43,9	163,1
Kansainvälinen liiketoiminta	28,8	25,9	2,9	11,3	13,1	14,0	53,2
Muut toiminnot	5,7	6,0	-0,2	-3,8	2,8	4,0	11,2
Eliminoinnit	-5,8	-6,1	0,4		-2,9	-4,2	-11,4
Konserni yhteensä	288,8	261,3	27,5	10,5	142,4	140,0	561,4

Liikevoitto (milj. eur)	IFRS 1-6/ 2008	IFRS 1-6/ 2007	muutos, meur	muutos, %	IFRS 4-6/ 2008	IFRS 4-6/ 2007	IFRS 1-12/ 2007
Toimitilaliiketoiminta	18,1	6,5	11,6	177,8	9,9	3,6	18,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	1,3	4,8	-3,5	-72,2	0,9	2,9	10,7
Kansainvälinen liiketoiminta	1,1	0,9	0,3	30,9	-0,1	1,8	-10,2
Muut toiminnot	-2,5	-1,5	-1,0		-1,6	-1,1	-3,1
Eliminoinnit	0,0	-0,4	0,4		0,0	-0,4	-0,4
Konserni yhteensä	18,1	10,3	7,7	74,9	9,2	6,8	15,1

Liikevoitto (%)	IFRS 1-6/2008	IFRS 1-6/2007	IFRS 4-6/2008	IFRS 4-6/2007	IFRS 1-12/2007
Toimitilaliiketoiminta	9,2	4,3	10,8	4,4	5,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	2,1	5,7	2,5	6,5	6,5
Kansainvälinen liiketoiminta	3,9	3,3	-0,9	12,7	-19,2
Konserni yhteensä	6,3	4,0	6,4	4,8	2,7

Tilaukanta (milj. eur)	IFRS 30.6.08	IFRS 30.6.07	muutos, meur	muutos, %	IFRS 31.12.07
Toimitilaliiketoiminta	291,1	323,4	-32,3	-10,0	302,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	186,8	129,7	57,1	44,0	174,6
Kansainvälinen liiketoiminta	43,2	64,4	-21,2	-32,9	51,3
Konserni yhteensä	521,1	517,4	3,6	0,7	528,7

Liiketoimintojen tuloskehitys

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-6/ 2008	IFRS 1-6/ 2007	muutos, meur	muutos, %	IFRS 4-6/ 2008	IFRS 4-6/ 2007	IFRS 1-12/ 2007
Liikevaihto	197,0	151,6	45,4	29,9	92,2	82,2	345,4
Liikevoitto	18,1	6,5	11,6	177,8	9,9	3,6	18,0
Tilaukanta	291,1	323,4	-32,3	-10,0			302,8

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

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto kasvoi katsauskaudella 29,9 prosenttia ja oli 197,0 milj. euroa (151,6 Me). Liikevoitto oli 18,1 milj. euroa (6,5 Me). Liikevaihdon ja liikevoiton tasoon vaikutti positiivisesti tilaukannan volyymi ja katetaso. Tilaukanta oli 291,1 milj. euroa (323,4 Me).

Katsauskauden aikana valmistui mm. Neste Oilin uusi pääkonttori Espoon Keilaniemeen ja kolmas Nesteen eläkesäätiölle rakennettu toimistotalo, Kauppakeskus TRIO:n ensimmäinen vaihe Lahteen, Etola Yhtiöille liike- ja tuotantotilaa Porvoon Kuninkaanporttiin, Rolacille toimitilojen muutos- ja laajennustyöt Vantaalle, Itellalle logistiikkakeskus Vantaan Voutilaan ja Biomedicum II hanke HUS:lle Helsinkiin, Plantagenin puutarhamyymälä Espoon Suomenojalle ja useita kalliorakentamisen projekteja.

Alkuvuonna käynnistyi TRIO:n toinen vaihe Lahdessa ja L&T Kercan esirakentaminen Keravalla. Senaatti-kiinteistöt valitsi SRV:n Helsingin yliopiston Svenska Social & Kommunal Högskolan uudisrakennuksen- ja peruskorjaustöiden projektinjohtourakoitsijaksi, Porvoon Kuninkaanportissa käynnistyi Plantagen -puutarhamyymälä ja pohjoissiiven liikekeskus, Autosalpalle automyymälä Lahteen ja Codelille logistiikkavarasto Vantaalle.

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

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

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

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS	IFRS		IFRS	IFRS	IFRS	
	1-6/ 2008	1-6/ 2007	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2008	4-6/ 2007	1-12/ 2007
Liikevaihto	63,1	84,0	-20,9	-24,9	37,1	43,9	163,1
Liikevoitto	1,3	4,8	-3,5	-72,2	0,9	2,9	10,7
Tilaukanta	186,8	129,7	57,1	44,0			174,6

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

Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli katsauskaudella 63,1 milj. euroa (84,0 Me) ja liikevoitto oli 1,3 milj. euroa (4,8 Me). Sekä liikevaihdon että liikevoiton pienentyminen johtui asuntomyynnin hidastumisesta. Asuntojen myynti vilkastui vuoden toisen neljänneksen aikana, joka kasvatti liikevaihtoa ja liikevoittoa ensimmäiseen vuosineljännekseen verrattuna. Tilaukanta oli 186,8 milj. euroa (129,7 Me).

Resursseja suunnattiin urakointiin oman asuntotuotannon rinnalle ja katsauskauden aikana allekirjoitettiin urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa yhteensä 56,2 milj. euron arvosta. Näistä merkittävimpiä olivat pääkaupunkiseudulla HOAS:lle Helsingin Viikkiin rakennettava 58 asunnon kerrostalo, KY Kiinteistö Oy:lle Helsingin Töölössä peruskorjattava 62 asunnon kerrostalo. Lisäksi allekirjoitettiin urakkasopimukset mm. Jyväskylän kaupungin kanssa jäähallin saneerauksesta, Valio Oy:n kanssa meijerin laajennuksesta ja Valkeakosken kaupungin kanssa Tietotien lukion rakentamisesta.

Katsauskauden aikana käynnistettiin 61 (177) uuden omaperusteisen asunnon rakentaminen ja myytiin yhteensä 96 (186) omaperusteista asuntoa. Kaupankäynti keskittyi valmistumisvaiheessa oleviin tai jo valmistuneisiin asuntoihin. Asuntojen myynti vilkastui vuoden toisen neljänneksen aikana. Kauden lopussa rakenteilla oli 247 (593) asuntoa. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 128 (30). Kauden aikana valmistui 229 (132) omaperusteista asuntoa. Uusien omaperusteisten asuntokohteiden aloitus sopeutetaan markkinatilanteeseen.

Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa	1-6/ 2008	1-6/ 2007	muutos, kpl	4-6/ 2008	4-6/ 2007	1-12/ 2007
Asuntoaloitukset	61	177	-116	53	77	363
Myydyt asunnot	96	186	-90	63	83	288
Valmistuneet	229	132	97	104	51	519
Valmiit myymättömät ¹⁾	128	30	102			80
Rakenteilla ¹⁾	247	593	-346			415

1) kauden lopussa

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

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

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-6/ 2008	IFRS 1-6/ 2007	muutos, meur	muutos, %	IFRS 4-6/ 2008	IFRS 4-6/ 2007	IFRS 1-12/ 2007
Liikevaihto	28,8	25,9	2,9	11,3	13,1	14,0	53,2
Liikevoitto	1,1	0,9	0,3	30,9	-0,1	1,8	-10,2
Tilaukanta	43,2	64,4	-21,2	-32,9			51,3

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto kasvoi katsauskaudella 11,3 prosenttia 28,8 milj. euroon (25,9 Me). Liikevoitto oli 1,1 milj. euroa (0,9 Me). Tilaukanta oli 43,2 milj. euroa (64,4 Me). Toisen vuosineljänneksen liiketappioon vaikuttivat Venäjän hankkeisiin liittyvät kustannukset ja panostukset, Viron aktiviteetin hiljeneminen ja katsauskaudella valmistuneen kohteen kustannusylitykset.

Venäjä

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

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

Papulan asuntoalueen rakentaminen Viipurissa jatkui ja alueelle toteutetaan ensimmäisessä vaiheessa 38 asuntoa, joiden arvioidaan valmistuvan vuoden 2008 loppuun mennessä. Kohteesta on myyty yhteensä 7 asuntoa.

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

Katsauskaudella jatkettiin Moskovan alueella SRV:n kehittämän Mitishin kauppakeskushankkeen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja vuokralaisten hakua. Hankkeen koko on noin 120 000 kerrosneliometriä. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75% osuudella. Hankkeen lopullinen investointipäätös tullaan tekemään kuluvan vuoden loppuun mennessä. SRV allekirjoitti heinäkuussa 107 milj. euron projektinjohtourakkasopimuksen kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta projektiyhtiön kanssa. Urakkasopimus ei sisälly tilauskantaan ennen lopullista investointipäätöstä. Rakentamisen valmistelutyöt ovat käynnistyneet projektinjohtourakkasopimuksen mukaisesti. Neuvottelut kohteen ankkurivuokralaisten kanssa ovat käynnissä. Tavoitteena on saada neuvottelut päätökseen vuoden loppuun mennessä. SRV omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen noin 4,6 milj. euroa.

SRV solmi sopimuksen Pietarin International Banking Institutun (IBI) ja paikallisen kumppanin kanssa noin 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen kehittämisestä Pietarissa. SRV kehittää alueelle kaavaa, jossa alueelle on suunniteltu rakennettavaksi tiloja toimisto- ja liike- sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluyritysten käyttöön. Lisäksi alueelle rakennetaan toimitilat IBI -yliopiston käyttöön. Kohteen kaupallisten konseptien kehittämistä varten SRV allekirjoitti konsulttisopimuksen englantilaisen Locum Consultingin kanssa. Tavoitteena on, että alueen kehittäminen ja rakentaminen alkaa vuoden 2009 aikana. SRV on perustanut kehitysyrityksen OOO IBI Investin toteuttamaan hanketta ja hankkinut maa-alueen yrityksen omistukseen. SRV on sijoittanut noin 50 milj. euroa 30.6.2008 maa-alueiden ja kiinteistöjen hankintaan. SRV:n lisäsijoitusten määrän arvioidaan olevan noin 10-15 milj. euroa. SRV tulee omistamaan arviolta 77,5 prosenttia hankkeesta, kun yhteistyösopimuksen mukaiset kaikki maa-alueet on hankittu IBI Investin hallintaan. SRV:n kumppani ja yhteisyrityksen tuleva vähemmistöosakas on pietarilainen NPO Znamia Truda -yhtiön pääomistaja ja hallituksen puheenjohtaja Boris Kholmyansky omistamiensa yhtiöiden kautta.

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

Baltia

Virossa jatkettiin yhteisprojektia Facio Ehitusen kanssa Tarton kaupungissa. SRV:llä on tontti 7 kerrostalolle, joista yhden rakentaminen (42 asuntoa) aloitettiin kesällä 2007. Kohde valmistuu seuraavan vuosineljänneksen aikana. Uusia omaperusteisia asuntokohteita ei suunnitella aloitettavaksi nykyisessä markkinatilanteessa. Kauden aikana myytiin yksi asunto (13) ja kauden lopussa myynnissä olevia asuntoja oli yhteensä 45 (7), joista 4 (3) oli jo valmistuneissa kohteissa. Virossa Oriola KD:lle vuokratun logistiikkakeskuksen kauppa toteutui tammikuussa 2008, josta kirjautui liikevaihtoa 5 milj. euroa. Inchcape Motorsin autotalon rakentamista jatkettiin ja Mercantilen logistiikkakeskuksen suunnittelu on käynnissä.

Latviassa luovutettiin HRX:n logistiikkakeskus maaliskuussa 2008. SRV:n Latvian liiketoiminnan vetäjänä ja SRV Terbelat SIA:n toimitusjohtajana aloitti Guntis Sokolovskis 16.6.2008.

Muut toiminnot (milj. eur)	IFRS 1-6/ 2008	IFRS 1-6/ 2007	muutos, meur	muutos, %	IFRS 4-6/ 2008	IFRS 4-6/ 2007	IFRS 1-12/ 2007
Liikevaihto	5,7	6,0	-0,2	-3,8	2,8	4,0	11,2
Liikevoitto	-2,5	-1,5	-1,0		-1,6	-1,1	-3,1

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

Muiden toimintojen liiketappio oli katsauskaudella 2,5 milj. euroa (1,5 Me).

Rahoitus ja taloudellinen asema

Konsernin korolliset velat olivat 132,5 milj. euroa 30.6.2008 (59,9 Me). Nettorahoituskulut olivat 3,0 milj. euroa (1,4 Me). Konsernin likvidit varat katsauskauden lopussa olivat 10,1 milj. euroa (70,3 Me). Vertailukauden likvidejä varoja kasvattaa kesäkuussa 2007 toteutettu osakeanti.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 16,9 prosenttia (11,6 %) ja oman pääoman tuotto 13,0 prosenttia (11,0 %). Omavaraisuusaste oli 44,9 prosenttia (59,4 %).

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 21,6 milj. euroa (2,1 Me), joista 18,2 milj. euroa oli IBI:n hankkeeseen liittyviä rakennuksia.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Tonttivaranto 30.6.2008	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	138 000	220 000	759 000	1 117 000
Sitoutunut pääoma ml. maksusitoumukset, milj. euroa	23	49	81	152
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	411 000	220 000	100 000	731 000
* rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimuksiin perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyymi SRV:n kokonaan ja osittain omistamissa kohteissa				

SRV teki tammikuussa kiinteistökaupan esisopimuksen Jyväskylän keskustassa sijaitsevan, Alvar Aallon suunnitteleman Valtiontalosta sekä sen yhteydessä olevasta tontista, jolle on kehitteillä 12 000 kerrosneliömetrin uudisrakennus. Suojeltava Valtiontalo palautetaan osittain alkuperäiseen käyttöön. SRV on ostanut katsauskauden aikana Espoon Saunalahdenrannasta 14 700 kem² asuinrakennusoikeutta. Alueelle rakennetaan erillis-, pari- ja rivitaloja. SRV osti Aviapoliksen yritysalueelta Vantaan Viinikkalan logistiikka-alueelta noin 4,5 hehtaarin laajuisen tontin, jolle suunnitellaan rakennettavan logistiikkatilaa noin 26 000 kem².

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

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

SRV:n tytäryhtiöille uudet nimet osana brändiuudistusta

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

Muutokset konsernirakenteessa

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

Muutokset yhtiön johdossa

Venäjän toiminnoista vastaava johtaja Veli-Matti Kullas nimitettiin SRV:n johtoryhmän jäseneksi 12.2.2008. Varatuomari Katri Innanen nimitettiin SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasiainjohtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi yhtiön nykyisen lakiasiainjohtajan Marja Sarnelan jäädessä eläkkeelle. Innanen aloittaa uudessa toimessaan viimeistään syyskuun 2008 lopussa. Kauppatieteiden maisteri Valteri Palin nimitettiin SRV Yhtiöt Oyj:n talousjohtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi 1.8.2008 alkaen.

Henkilöstö

SRV:n henkilöstö oli keskimäärin 836 (744) henkilöä, joista toimihenkilöitä 596 (518). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 64 (61) toimihenkilöä. Katsauskauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 961 (844) henkilöä, joista emoyhtiössä 68 (64). Ulkomaan tytäryhtiöissä ja edustustoissa työskentelee keskimäärin 13,4 prosenttia (8,3 %) henkilöstöstä.

SRV kehittää oppilaitosyhteistyötä osana konsernin rekrytointi- ja lomakausien henkilöstötarpeen kattamista. Katsauskauden lopussa SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 127 (119) työharjoittelijaa (kesä- ja työharjoittelijat sekä opinnäytetyön tekijät).

Henkilöstö segmentteittäin	30.6.2008	30.6.2007	Osuus konsernin henkilöstöstä 30.6.2008, %
Toimitilaliiketoiminta	351	323	36,5
Asunto- ja alueliiketoiminta	325	326	33,8
Kansainvälinen liiketoiminta	187	103	19,5
Muut toiminnot	98	92	10,2
Konserni yhteensä	961	844	100,0

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

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksella on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n varsinaiseen liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on heikentynyt ja korkotaso on noussut.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Omaperusteisten hankkeiden

tuloutumishetki on riippuvainen kohteiden myyntiasteesta. Asuntomyynti on hidastunut Suomessa ja erityisesti Virossa.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. Projektijohtamiseen perustuva toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvélvoitteet kestävät pisimmillään 10 vuotta.

Kiinteistöhankeisiin liittyy maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, rahoitukseen, hankkeen kaupallistamiseen, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV panostaa strategiansa mukaisesti omaperusteisiin hankkeisiin ja on kasvattanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä.

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

Konsernin riskienhallinnassa noudatetaan konsernin toimintajärjestelmän mukaista riskienhallintaa ja valvontaa emoyhtiön hallituksen hyväksymän konsernistrategian mukaisesti. Konsernin toimitusjohtajalla on kokonaisvastuu riskienhallinnan operatiivisesta toiminnasta. SRV pyrkii myös kattamaan toimintaansa liittyvät riskit vakuutuksilla ja sopimusehdoin. Selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista on julkistettu vuoden 2007 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

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

Hallinto ja yhtiökokouksien päätökset

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

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

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

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

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:n osakkeet otettiin OMX Helsingin pörssissä kaupankäynnin kohteeksi prelistalla 12.6.2007 ja päälisellä 15.6.2007. SRV:llä oli 30.6.2008 yhteensä 6 017 osakkeenomistajaa. SRV ei saanut liputusilmoituksia katsauskaudella.

Osakkeen päätöskurssi katsauskauden lopussa oli 5,28 euroa (5,02 eur 31.12.2007). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 6,60 euroa ja alin 4,67 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli -26,1 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksin -16,3 %.

Katsauskauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 193,1 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Helsingin Pörssissä osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana noin 9,3 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 51,3 milj. euroa.

SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiöllä SRV Kalusto Oy:llä oli katsauskauden lopussa 150 241 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita, jotka on hankittu SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Henkilöstö Oy:n sulautumissuunnitelman ehtojen mukaisesti. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti käyttää valtuutusta hankkia omia osakkeita 30.5.2008. Omien osakkeiden ostot aloitettiin 9.6.2008. SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n hallussa oli 30.6.2008 yhteensä 193 241 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä 0,5 prosenttia. 18.8.2008 konsernin hallussa oli yhteensä 259 500 osaketta (0,7 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Taloudelliset tavoitteet

SRV:n tavoitteena on 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.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV allekirjoitti heinäkuussa Zao Nordrus Hotel -yhtiön osakkeiden myyntisopimuksen norjalaiseen Wenaas-konserniin kuuluvan Wenaas Hotel Russia A/S -yhtiön kanssa. ZAO Nordrus Hotel omistaa 160-huoneisen Park Inn -hotellin Jekaterinburgissa Venäjällä. Osakkeiden kauppahinta oli 22,5 milj. euroa. Kauppa edellyttää Venäjän kilpailuviranomaisten hyväksymistä, joka arvioidaan saatavan syys-lokakuun aikana. Kaupasta toteutuu noin 13 miljoonan euron liikevoitto.

SRV allekirjoitti heinäkuussa 107 milj. euron projektinjohtourakkasopimuksen Mitishin kauppakeskushankkeen rakentamisesta projektiyhtiön kanssa. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75% osuudella ja hankkeen lopullinen investointipäätös tullaan tekemään kuluvan vuoden loppuun mennessä. Urakkasopimus ei sisälly tilauskantaan ennen lopullista investointipäätöstä.

Näkymät vuodelle 2008

Liike- ja toimitilarakentamisen odotetaan säilyvän tänä vuonna nykyisellä tasolla. Asuntojen myyntiajat Suomessa ovat pidentyneet, kysyntä on vähentynyt ja kysynnän odotetaan kohdistuvan valmistuviin kohteisiin. Venäjän vahvan taloudellisen kehityksen odotetaan tukevan kansainvälisen liiketoiminnan kehitystä.

Tilaukset ja laatu tukee vuoden 2008 liikevaihdon tasoa ja antaa myönteisen perustan liikevoiton kehitykselle. Jekaterinburgissa sijaitseva Park Inn -hotelli myynnistä tuloutuu arviolta 13 milj. euron liikevoitto loppuvuoden aikana.

Asuntomyyntiin liittyvien epävarmuuksien takia vuoden 2008 liikevaihdon odotetaan olevan vuoden 2007 tasolla.

Konsernin liikevoiton odotetaan ylittävän selvästi vuoden 2007 tason ja vuoden 2008 toisen vuosipuoliskon liikevoiton odotetaan ylittävän vuoden 2008 ensimmäisen vuosipuoliskon liikevoiton.

Espoo 19.8.2008

Hallitus

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

Lisätietoja:

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

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

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

Jakelu: OMX Pohjoismainen Pörssi Helsinki, keskeiset tiedotusvälineet, www.srv.fi

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut:

		IFRS 1-6/ 2008	IFRS 1-6/ 2007	IFRS 4-6/ 2008	IFRS 4-6/ 2007	IFRS 1-12/ 2007
Liikevaihto	milj. euroa	288,8	261,3	142,4	140,0	561,4
Liikevoitto	milj. euroa	18,1	10,3	9,2	6,8	15,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	6,3	4,0	6,4	4,8	2,7
Tulos ennen veroja	milj. euroa	15,1	9,0	6,8	6,0	11,5
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	5,2	3,4	4,8	4,3	2,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	10,1	6,7	4,4	4,8	7,2
Oman pääoman tuotto ¹⁾	%	13,0	11,0			6,9
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾	%	16,9	11,6			9,7
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	296,2	238,3			222,9
Omavaraisuusaste	%	44,9	59,4			55,4
Korollinen nettovelka	milj. euroa	122,4	-10,4			43,2
Velkaantumistasite	%	74,8	-5,8			27,3
Tilaukanta	milj. euroa	521,1	517,4			528,7
Henkilöstö keskimäärin		836	744			761
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	21,6	2,1	20,9	1,4	5,4
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	7,5	0,8	14,7	1,0	1,0
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos ²⁾	euroa	0,28	0,25	0,12	0,18	0,22
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma ²⁾	euroa	4,40	4,46	4,40	1,53	4,22
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko ²⁾	euroa	-	-	-	-	0,12
Osinko tuloksesta	%	-	-	-	-	54,6
Efektiiivinen osinkotuotto	%	-	-	-	-	2,4
Hinta/voitto -suhde		-	-	-	-	22,8
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	5,28	10,10	-	-	5,02
Keskikurssi	euroa	5,61	10,18	-	-	8,40
Alin kurssi	euroa	4,67	9,80	-	-	4,72
Ylin kurssi	euroa	6,60	10,79	-	-	10,79
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	193,1	394,5	-	-	184,6
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000	9 328	8 581	-	-	22 514
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	25,4	31,3	-	-	68,8
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo kauden aikana	1 000	36 672	27 429	36 626	28 778	32 703
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000	36 575	39 064	36 575	39 064	36 768

- 1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna
- 2) osakekohtaiset tunnusluvut on muutettu vertailukelpoisiksi siten, että niissä on huomioitu 11.4.2007 voimaan tullut osakemäärän kasvu, 11.6.2007 toteutettu osakeanti ja 28.9.2007 toteutettu SRV Henkilöstö Oy:n sulautumissuunnitelman täytäntöönpanoon liittyneet osakeanti ja omien osakkeiden mitätöinti sekä omien osakkeiden ostot

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Velkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja - verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
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, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu kurssi kauden lopussa}}$
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. - 30.6.2008: taulukko-osa

LIITTEET

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

1. Osavuositiedot 1.1. - 30.6.2008

IFRS-tilinpäätöskäytäntö ja segmenttijako

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

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

Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-6/ 2008	IFRS 1-6/ 2007	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 4-6/ 2008	IFRS 4-6/ 2007	IFRS 1-12/ 2007
Liikevaihto	288,8	261,3	27,5	10,5	142,4	140,0	561,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,6	0,6	0,0	1,4	0,2	0,3	1,1
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	13,7	10,8	2,9	26,5	12,3	3,8	18,3
Aineiden ja palveluiden käyttö	-252,5	-233,1	-19,5	8,4	-128,6	-121,1	-509,7
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-23,8	-21,7	-2,1	9,4	-12,5	-12,2	-41,6
Poistot ja arvonalentumiset	-1,4	-0,9	-0,5	59,9	-0,8	-0,4	-1,9
Liiketoiminnan muut kulut	-7,3	-6,8	-0,5	8,0	-3,9	-3,6	-12,6
Liikevoitto	18,1	10,3	7,7	74,9	9,2	6,8	15,1
Rahoitustuotot	2,9	0,8	2,2	287,4	1,7	0,2	2,6
Rahoituskulut	-5,9	-2,1	-3,8	178,1	-4,1	-1,0	-6,1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3,0	-1,4	-1,6	118,5	-2,4	-0,8	-3,5
Voitto ennen veroja	15,1	9,0	6,1	68,2	6,8	6,0	11,5
Tuloverot	-4,6	-2,4	-2,3	96,9	-2,2	-0,6	-3,9
Katsauskauden voitto	10,4	6,6	3,8	57,9	4,5	5,3	7,6
Jakautuminen							
Emoyhtiön omistajille	10,1	6,7			4,4	4,8	7,2
Vähemmistölle	0,3	-0,1			0,2	0,5	0,5
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu) ¹⁾	0,28	0,25			0,12	0,18	0,22

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

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 30.6.08	IFRS 30.6.07	muutos, %	IFRS 31.12.07
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	26,1	6,2	318,1	8,0
Liikearvot	1,8	0,7	141,8	0,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,7	0,8	-15,3	0,6
Muut rahoitusvarat	3,7	2,9	27,0	2,9
Saamiset	5,0	6,0	-16,5	2,7
Laskennalliset verosaamiset	1,3	2,2	-40,0	1,1
Pitkäaikaiset varat yhteensä	38,5	18,7	105,2	16,1
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	249,9	180,6	38,4	196,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	89,0	77,1	15,4	94,2
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	6,5	3,3	95,3	3,4
Rahavarat	10,1	70,3	-85,6	21,4
Lyhytaikaiset varat yhteensä	355,5	331,3	7,3	315,4
VARAT YHTEENSÄ	393,9	350,1	12,5	331,6

Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 30.6.08	IFRS 30.6.07	muutos, %	IFRS 31.12.07
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87,3	112,6	-22,4	87,3
Muuntoerot	-0,1	0,0	3 374,9	0,0
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0	-100,0	0,0
Kertyneet voittovarot	70,4	58,7	20,0	64,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	160,8	174,4	-7,8	155,1
Vähemmistön osuus	2,9	4,0	-27,2	3,2
Oma pääoma yhteensä	163,7	178,4	-8,2	158,3
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	0,4	1,1	-62,4	0,1
Varaukset	6,0	4,7	27,6	5,9
Korolliset velat	50,8	36,0	41,3	37,7
Muut velat	0,0	0,0		0,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä	57,3	41,8	36,9	44,1
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	83,0	98,5	-15,8	96,9
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	4,3	3,4	25,2	1,6
Varaukset	4,1	4,0	1,6	4,1
Korolliset velat	81,7	24,0	240,9	26,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä	173,0	129,9	33,2	129,1
Velat yhteensä	230,3	171,7	34,1	173,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	393,9	350,1	12,5	331,6

Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	IFRS 1-6/2008	IFRS 1-6/2007	IFRS 1-12/2007
Liiketoiminnan rahavirrat			
Kauden voitto	10,4	6,6	7,6
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	1,4	0,9	1,9
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	-0,2	0,5	1,5
Rahoitustuotot ja -kulut	3,0	1,4	3,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	0,0	-0,1	-0,1
Verot	4,6	2,4	3,9
Oikaisut yhteensä	8,9	5,0	10,6
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	-6,3	-1,5	-2,7
Myynti- ja muiden saamisten muutos	8,1	-11,4	-23,0
Vaihto-omaisuuden muutos	-53,2	-46,1	-62,8
Osto- ja muiden velkojen muutos	-15,2	18,2	16,4
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-66,7	-40,8	-72,1
Maksetut korot	-5,7	-2,5	-6,3
Saadut korot	5,0	1,1	2,8
Maksetut verot	-4,9	-2,9	-6,3
	-5,6	-4,2	-9,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	-53,0	-33,4	-63,7
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-1,3	0,0	0,0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-19,3	-1,9	-4,2
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-0,1	-0,1
Investoinnit sijoituksiin	-0,8	-0,1	-1,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,1	0,7	0,7
Sijoitusten myynti	0,0	0,3	0,3
Investointien nettorahavirta	-21,5	-1,2	-4,3
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut	0,0	112,6	113,4
Lainojen nostot	18,4	6,2	19,1
Lainojen takaisinmaksut	-9,2	-6,8	-13,5
Lainasaamisten muutos	0,0	0,2	0,2
Yhtiölainojen muutos	16,0	-9,7	-21,8
Luottolimiittien muutos	42,8	-9,4	0,9
Omien osakkeiden hankinta	-0,4	0,0	-20,7
Maksetut osingot	-4,4	-3,1	-3,1
Rahoituksen nettorahavirta	63,2	90,1	74,5
Rahavarojen muutos	-11,3	55,5	6,5
Rahavarat kauden alussa	21,4	14,9	14,9
Rahavarat kauden lopussa	10,1	70,3	21,4

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2008

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2008	3,1	0,0	87,3	0,0	0,0	64,7	155,1	3,2	158,3
Muuntoerot				-0,1			-0,1		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus					0,0		0,0		
Muu muutos			0,0			0,2	0,2		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,2	0,1		
Katsauskauden voitto						10,1	10,1		
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,1	10,1		
Osingonjako						-4,4	-4,4		
Omien osakkeiden hankinta						-0,2	-0,2		
Oma pääoma 30.6.2008	3,1	0,0	87,3	-0,1	0,0	70,4	160,8	2,9	163,7

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 30.6.2007

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2007	1,3	1,8	0,0	0,0	0,1	54,7	57,9	4,2	62,2
Muuntoerot				0,0			0,0		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus					-0,1		-0,1		
Muu muutos						0,0	0,0		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1		
Katsauskauden voitto						6,7	6,7		
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7	6,7		
Osingonjako						-3,1	-3,1		
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan	1,8	-1,8					0,0		
Osake- ja henkilöstöanti			112,6			0,4	113,0		
Oma pääoma 30.6.2007	3,1	0,0	112,6	0,0	0,0	58,7	174,4	4,0	178,4

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2007

IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
Oma pääoma 1.1.2007	1,3	1,8	0,0	0,0	0,1	54,7	57,9	4,2	62,2
Muuntoerot				0,0			0,0		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus					-0,1		-0,1		
Muu muutos						0,1	0,1		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,1	0,0		
Katsauskauden voitto						7,2	7,2		
Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,2	7,2		
Osingonjako						-3,1	-3,1		
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan	1,8	-1,8					0,0		
Osake- ja henkilöstöanti			116,6			0,4	117,0		
Osake- ja henkilöstöannin vähennykset						-3,2	-3,2		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti			-29,3			8,6	-20,7		
Oma pääoma 31.12.2007	3,1	0,0	87,3	0,0	0,0	64,7	155,1	3,2	158,3

Vaihto-omaisuus (milj. eur)	IFRS 30.6.08	IFRS 30.6.07	muutos, %	IFRS 31.12.07
Aineet ja tarvikkeet	0,1	0,0	39,4	0,0
Keskeneräiset työt	73,8	70,2	5,2	86,7
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	118,7	68,7	72,7	64,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	37,7	21,6	74,9	30,3
Ennakkomaksut	6,2	12,3	-49,4	6,5
Muu vaihto-omaisuus	13,4	7,7	73,1	8,7
Konserni yhteensä	249,9	180,6	38,4	196,4

Vastuusitoumukset (milj. eur)	IFRS 30.6.08	IFRS 30.6.07	muutos, %	IFRS 31.12.07
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset	95,3	61,3	55,5	69,9
Annetut pantit	0,0	11,0	-100,0	5,2
Muut vastuusitoumukset				
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	23,4	71,0	-67,0	71,4
Annetut investointisitoumukset	4,0	6,4	-37,4	4,7

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	IFRS 30.6.08		IFRS 30.6.07		IFRS 31.12.07	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Posit.	Negat.	Posit.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttatermiinit	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimusten nimellisarvot		IFRS 30.6.08		IFRS 30.6.07		IFRS 31.12.07
Valuuttatermiinit		8,1		9,3		8,5
Koronvaihtosopimukset		11,2		0,0		0,0

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

2. Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV konserni (milj. eur)	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008	IFRS 10-12/2007	IFRS 7-9/2007	IFRS 4-6/2007	IFRS 1-3/2007
Liikevaihto	142,4	146,4	165,5	134,6	140,0	121,4
Liikevoitto	9,2	8,9	-2,9	7,6	6,8	3,6
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-2,4	-0,6	-2,3	0,2	-0,8	-0,6
Tulos ennen veroja	6,8	8,3	-5,2	7,8	6,0	3,0
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	521,1	451,3	528,7	546,3	517,4	507,0
Tulos/osake, eur	0,12	0,16	-0,17	0,14	0,18	0,07
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	4,40	4,38	4,22	4,33	4,46	2,29
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	5,28	5,55	5,02	8,10	10,10	-
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	44,9	52,1	55,4	60,9	59,4	33,2
Korollinen nettovelka ¹⁾	122,4	76,1	43,2	19,8	-10,4	52,5
Velkaantumisaste, % ¹⁾	74,8	46,3	27,3	12,2	-5,8	82,9
Liikevaihto (milj. eur)	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008	IFRS 10-12/2007	IFRS 7-9/2007	IFRS 4-6/2007	IFRS 1-3/2007
Toimitilaliiketoiminta	92,2	104,8	103,2	90,6	82,2	69,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	37,1	26,0	43,5	35,5	43,9	40,1
Kansainvälinen liiketoiminta	13,1	15,7	18,8	8,5	14,0	11,9
Muut toiminnot	2,8	2,9	2,7	2,5	4,0	1,9
Eliminoinnit	-2,9	-2,9	-2,7	-2,6	-4,2	-1,9
Konserni yhteensä	142,4	146,4	165,5	134,6	140,0	121,4
Liikevoitto (milj. eur)	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008	IFRS 10-12/2007	IFRS 7-9/2007	IFRS 4-6/2007	IFRS 1-3/2007
Toimitilaliiketoiminta	9,9	8,2	4,7	6,8	3,6	2,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	0,9	0,4	2,8	3,0	2,9	2,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,1	1,2	-9,4	-1,7	1,8	-0,9
Muut toiminnot	-1,6	-0,9	-1,1	-0,5	-1,1	-0,4
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0
Konserni yhteensä	9,2	8,9	-2,9	7,6	6,8	3,6

Liikevoitto (%)	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008	IFRS 10-12/2007	IFRS 7-9/2007	IFRS 4-6/2007	IFRS 1-3/2007
Toimitilaliiketoiminta	10,8	7,8	4,5	7,5	4,4	4,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	2,5	1,6	6,5	8,5	6,5	4,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-0,9	7,9	-49,9	-19,9	12,7	-7,8
Konserni yhteensä	6,4	6,1	-1,8	5,7	4,8	2,9

Tilaukanta (milj. euroa)	IFRS 30.6.2008	IFRS 31.3.2008	IFRS 31.12.2007	IFRS 30.9.2007	IFRS 30.6.2007	IFRS 31.3.2007
Toimitilaliiketoiminta	291,1	235,2	302,8	360,2	323,4	326,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	186,8	182,4	174,6	128,2	129,7	143,0
Kansainvälinen liiketoiminta	43,2	33,7	51,3	57,9	64,4	38,0
Konserni yhteensä	521,1	451,3	528,7	546,3	517,4	507,0

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	IFRS 30.6.2008	IFRS 31.3.2008	IFRS 31.12.2007	IFRS 30.9.2007	IFRS 30.6.2007	IFRS 31.3.2007
Toimitilaliiketoiminta	51,2	43,7	33,4	44,4	60,7	40,1
Asunto- ja alueliiketoiminta	105,3	97,0	81,5	72,2	60,6	39,5
Kansainvälinen liiketoiminta	145,1	115,1	101,3	65,3	58,6	29,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-5,4	4,0	6,7	25,3	58,5	23,0
Konserni yhteensä	296,2	259,8	222,9	207,3	238,3	132,6

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008	IFRS 10-12/2007	IFRS 7-9/2007	IFRS 4-6/2007	IFRS 1-3/2007
Asuntoaloitukset	53	8	155	31	77	100
Myydyt asunnot	63	33	40	62	83	103
Valmistuneet	104	125	130	257	51	81
Valmiit myymättömät ¹⁾	128	105	80	71	30	18
Rakenteilla ¹⁾	247	298	415	382	593	613

1) kauden lopussa

3. Segmenttien tiedot

Varat (milj. eur)	IFRS 30.6.08	IFRS 30.6.07	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.07
Toimitilaliiketoiminta	111,7	125,1	-13,4	-10,7	117,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	127,3	88,2	39,1	44,4	113,4
Kansainvälinen liiketoiminta	157,8	74,0	83,8	113,2	114,3
Muut toiminnot	187,8	154,3	33,5	21,7	162,0
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-190,7	-91,6	-99,2		-175,4
Konserni yhteensä	393,9	350,1	43,9	12,5	331,6

Velat (milj. eur)	IFRS 30.6.08	IFRS 30.6.07	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.07
Toimitilaliiketoiminta	82,0	104,9	-22,9	-21,9	83,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	113,8	72,9	40,9	56,1	93,8
Kansainvälinen liiketoiminta	149,9	62,5	87,4	139,8	104,9
Muut toiminnot	76,7	23,8	52,9	221,8	31,5
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-192,1	-92,5	-99,6		-140,9
Konserni yhteensä	230,3	171,7	58,6	34,1	173,2

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	IFRS 30.6.08	IFRS 30.6.07	muutos, milj. eur	muutos, %	IFRS 31.12.07
Toimitilaliiketoiminta	51,2	60,7	-9,5	-15,7	33,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	105,3	60,6	44,8	73,9	81,5
Kansainvälinen liiketoiminta	145,1	58,6	86,5	147,6	101,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-5,4	58,5	-63,9		6,7
Konserni yhteensä	296,2	238,3	57,9	24,3	222,9

Toimitilaliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-6/2008	IFRS 1-6/2007	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2007
Liikevaihto	197,0	151,6	45,4	29,9	345,4
Liikevoitto	18,1	6,5	11,6	177,8	18,0
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	0,9	0,8	0,2	23,1	1,0
Lyhytaikaiset varat	110,8	124,4	-13,6	-10,9	116,2
Varat yhteensä	111,7	125,1	-13,4	-10,7	117,2
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	1,1	12,7	-11,6	-91,0	1,2
Lyhytaikaiset velat	80,8	92,2	-11,3	-12,3	82,7
Velat yhteensä	82,0	104,9	-22,9	-21,9	83,9
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	51,2	60,7	-9,5	-15,7	33,4
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	91,6	29,2			52,4
Tilaukanta kauden lopussa	291,1	323,4	-32,3	-10,0	302,8

Asunto- ja alueliiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-6/2008	IFRS 1-6/2007	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2007
Liikevaihto	63,1	84,0	-20,9	-24,9	163,1
Liikevoitto	1,3	4,8	-3,5	-72,2	10,7
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	2,2	1,0	1,2	114,2	2,6
Lyhytaikaiset varat	125,1	87,1	37,9	43,6	110,9
Varat yhteensä	127,3	88,2	39,1	44,4	113,4
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	44,4	25,6	18,7	73,0	28,1
Lyhytaikaiset velat	69,5	47,3	22,2	46,9	65,7
Velat yhteensä	113,8	72,9	40,9	56,1	93,8
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	105,3	60,6	44,8	73,9	81,5
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	2,9	18,0			16,7
Tilaukanta kauden lopussa	186,8	129,7	57,1	44,0	174,6

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	IFRS 1-6/2008	IFRS 1-6/2007	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 2007
Liikevaihto	28,8	25,9	2,9	11,3	53,2
Liikevoitto	1,1	0,9	0,3	30,9	-10,2
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset varat	22,8	6,3	16,4	259,1	2,4
Lyhytaikaiset varat	135,0	67,7	67,4	99,6	111,8
Varat yhteensä	157,8	74,0	83,8	113,2	114,3
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset velat	13,3	2,6	10,7	418,4	14,8
Lyhytaikaiset velat	136,6	60,0	76,7	127,9	90,1
Velat yhteensä	149,9	62,5	87,4	139,8	104,9
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	145,1	58,6	86,5	147,6	101,3
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	6,5	4,0			-11,3
Tilaukanta kauden lopussa	43,2	64,4	-21,2	-32,9	51,3

1) tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna

4. Uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen käyttöönotto vuonna 2009

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

5. Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV allekirjoitti heinäkuussa Zao Nordrus Hotel -yhtiön osakkeiden myyntisopimuksen norjalaiseen Wenaas-konserniin kuuluvan Wenaas Hotel Russia A/S -yhtiön kanssa. ZAO Nordrus Hotel omistaa 160-huoneisen Park Inn -hotellin Jekaterinburgissa Venäjällä. Osakkeiden kauppahinta oli 22,5 milj. euroa. Kauppa edellyttää Venäjän kilpailuviranomaisten hyväksymistä, joka arvioidaan saatavan syys-lokakuun aikana. Kaupasta toteutuu noin 13 miljoonan euron liikevoitto.

SRV allekirjoitti heinäkuussa 107 milj. euron projektinjohtourakkasopimuksen Mitishin kauppakeskushankkeen rakentamisesta projektiyhtiön kanssa. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75% osuudella ja hankkeen lopullinen investointipäätös tullaan tekemään kuluvan vuoden loppuun mennessä. Urakkasopimus ei sisälly tilaukantaan ennen lopullista investointipäätöstä.