



Osavuosisikatsaus 1-6/2007

8.8.2007

# SRV:n liiketoiminta ja liiketoimintaympäristö

- 20 vuoden kokemus liiketoiminnasta Suomessa, Venäjällä ja Baltiassa
- Voitollinen tuloksentekijä
- Huomattava oma hankekehitystoiminta
- Hankkeet toteutetaan SRV Mallilla
- Kolme liiketoiminta-aluetta: Toimitila-, Asunto- ja alue- sekä Kansainvälinen liiketoiminta

## Hankekehittäminen

### Toimitila- liiketoiminta

58 %  
liikevaihdosta

- Ostoskeskukset
- Toimistot ja hotellit
- Logistiikkakeskukset
- Maanalainen infrarakentaminen



### Asunto- ja alueliike- toiminta

32 %  
liikevaihdosta

- Keskusta-asunnot
- Rivitalot
- Ympärivuotiset vapaa-ajan  
asunnot



### Kansainvälinen liiketoiminta

10 %  
liikevaihdosta

- Liiketilat ja asuntohankkeet  
Venäjällä ja Baltian maissa



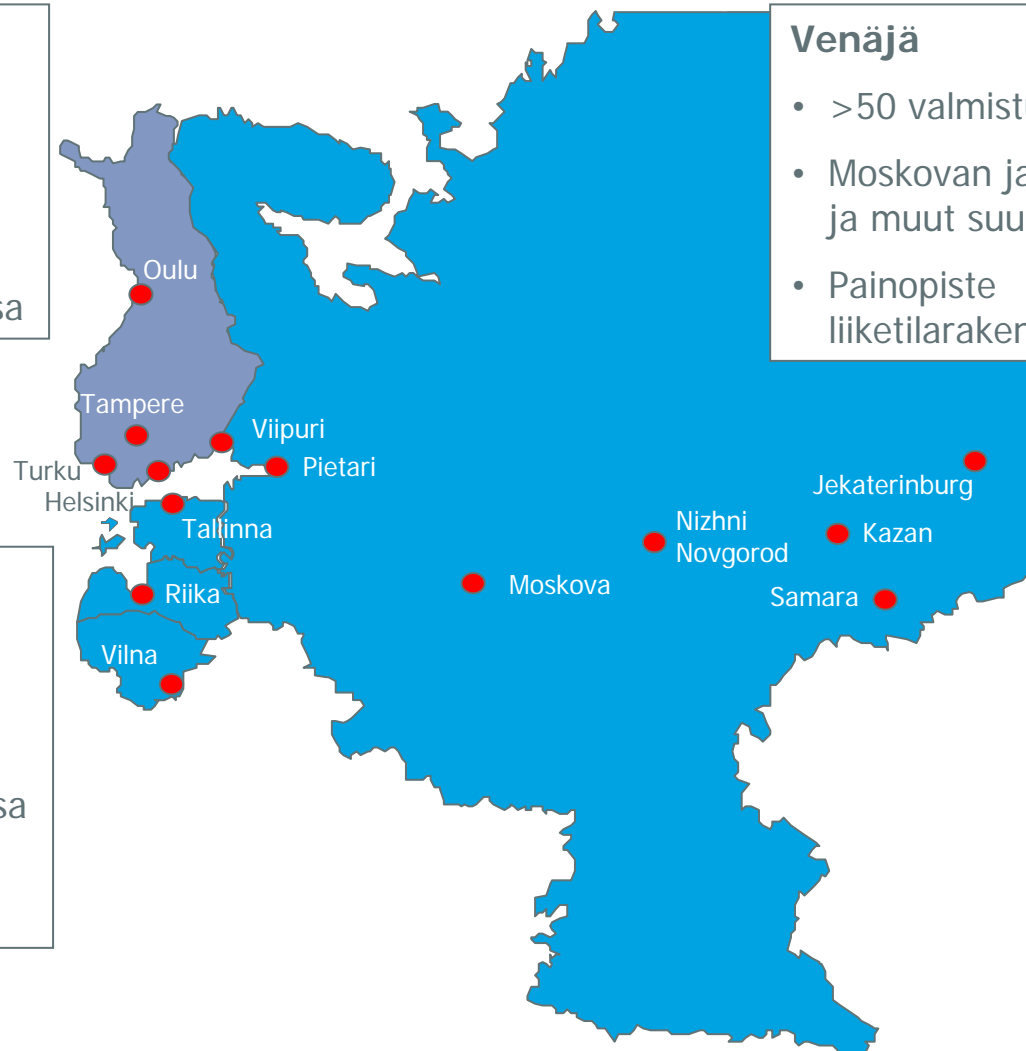
# Kokemusta Suomessa, Venäjällä ja Baltiassa

## Suomi

- Johtava liiketilojen rakentaja
- Painopiste yhä enemmän asuntorakentamisessa

## Baltia

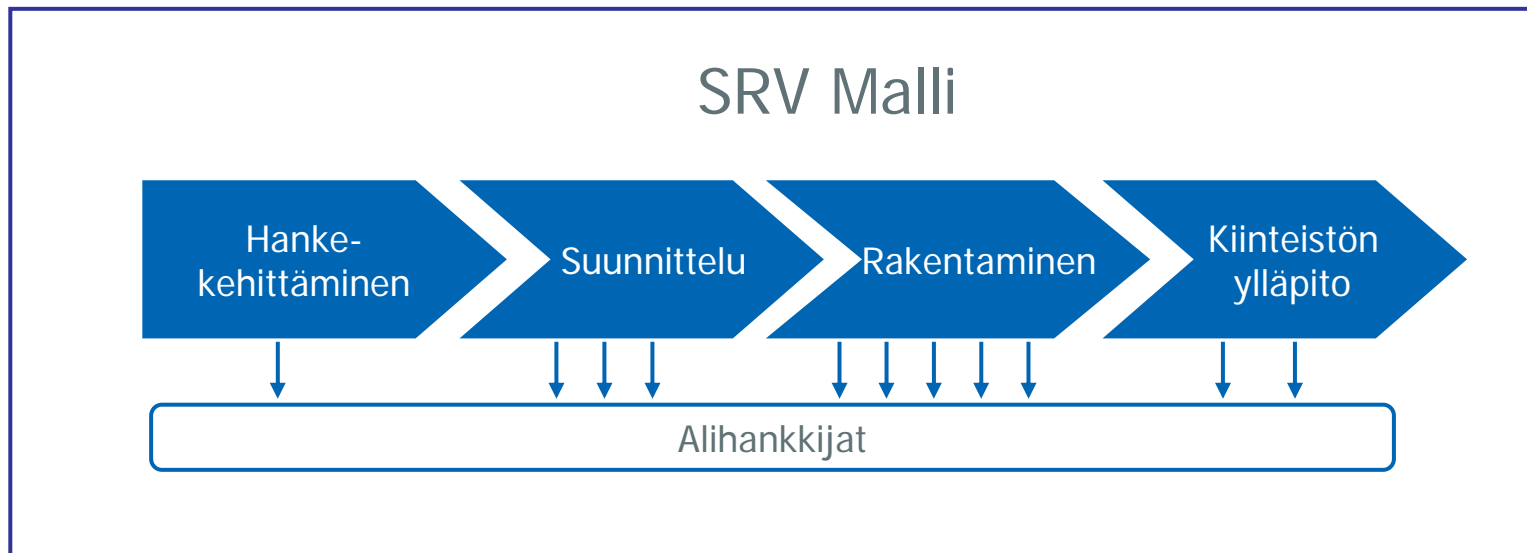
- >70 valmistunutta projektia
- Painopiste liiketilarakentamisessa
- Valikoituja asuntohankeita



## Venäjä

- >50 valmistunutta projektia
- Moskovan ja Pietarin alueet ja muut suuret kaupungit
- Painopiste liiketilarakentamisessa

## Perinteiset rakennusurakat

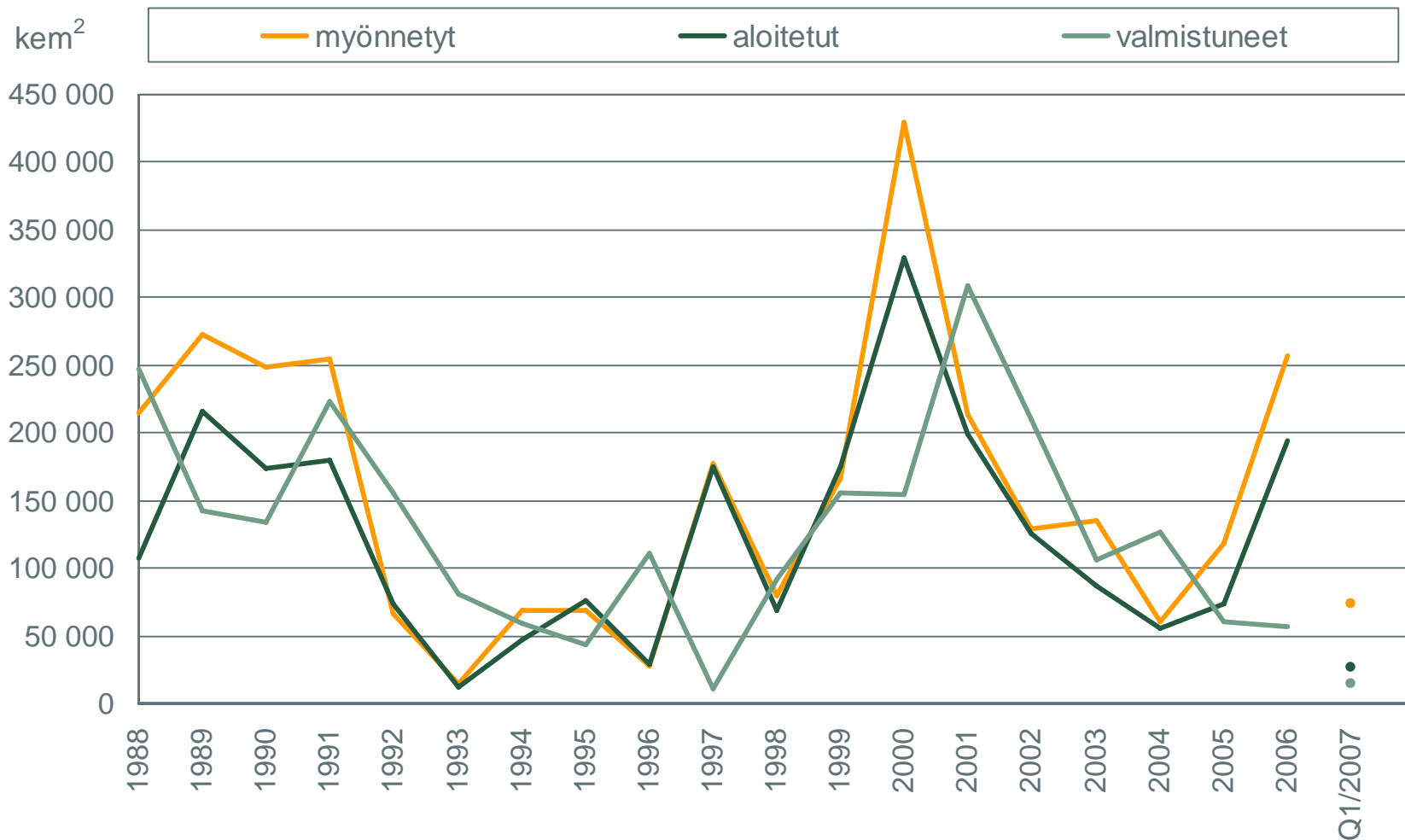


- SRV:n hallitus määrittäi yhtiön taloudelliset tavoitteet keväällä 2007
  - Konsernin liikevaihdon kasvattaminen 15 % p.a. keskipitkällä ajanjaksolla
    - Kansainvälisen liikevaihdon kasvattaminen 30 % p.a.
  - Omavaraisuusaste vähintään 30 %
  - Liikevoittomarginaalin nostaminen 8 % keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä

- Toimitila- ja liikerakentamisen kysyntä jatkuu edelleen vahvana
- Sijoittajien tuottovaatimukset ovat edelleen alhaalla
- Vajaakäyttöaste (Helsinki 7%) kohdistuu lähinnä vanhoihin toimistoihin
- Asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet
- Asuntojen hintojen nousu on tasaantunut erityisesti kasvukeskusten ulkopuolella
- Venäjällä kasvua kaikilla rakentamisen sektoreilla

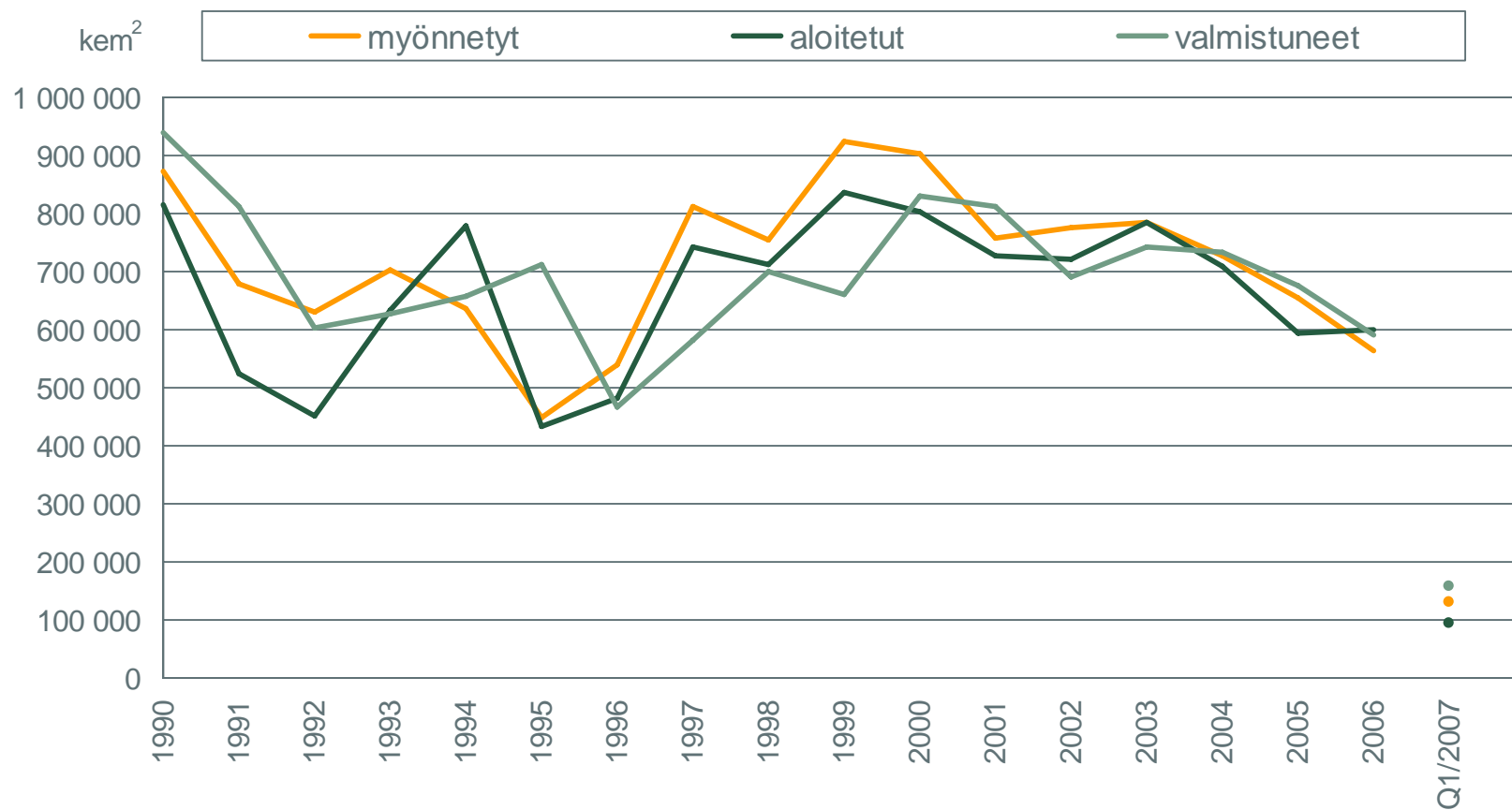


# Toimistorakentaminen pääkaupunkiseudulla



Lähde: Tilastokeskus

# Asuinrakentaminen pääkaupunkiseudulla

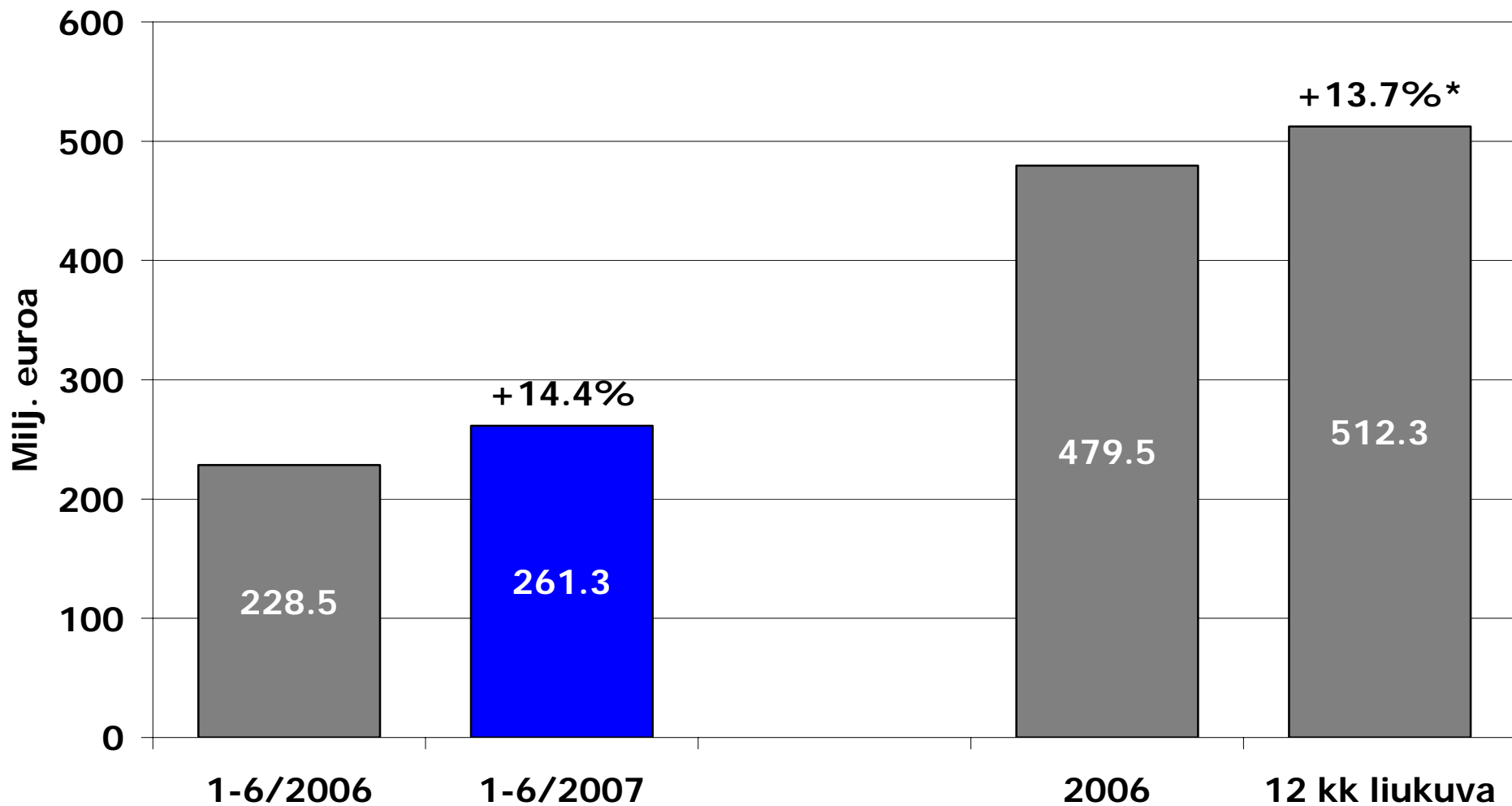


Lähde: Tilastokeskus

# SRV:n tulos 1-6/2007

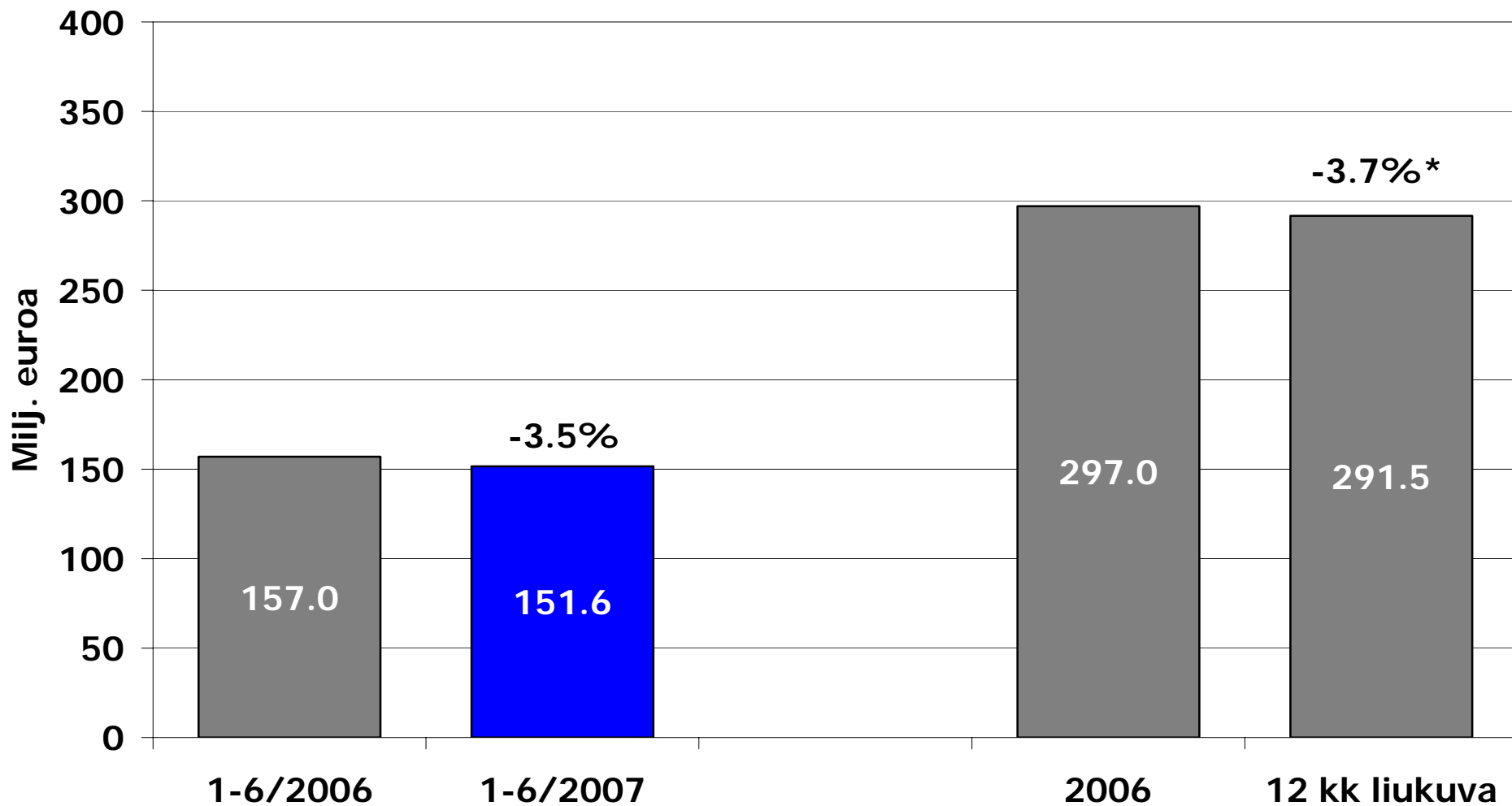
- Liikevaihto kasvoi 14,4% ja oli 261,3 milj. euroa (228,5 milj. eur 1-6/2006)
- Liikevoitto oli 10,3 milj. euroa (11,9 milj. eur)
- Tilauskanta kasvoi 68,4% ja oli 517,4 milj. euroa (307,3 milj. eur)
- Sijoitetun pääoman tuotto oli 11,6% (16,8%)
- Omavaraisuusaste oli 59,4% (32,5%)
- Tulos per osake oli 0,25 euroa (0,25 eur)
- Listausanti vahvisti pääomarakennetta ja tukee kasvua

### Konsernin liikevaihto



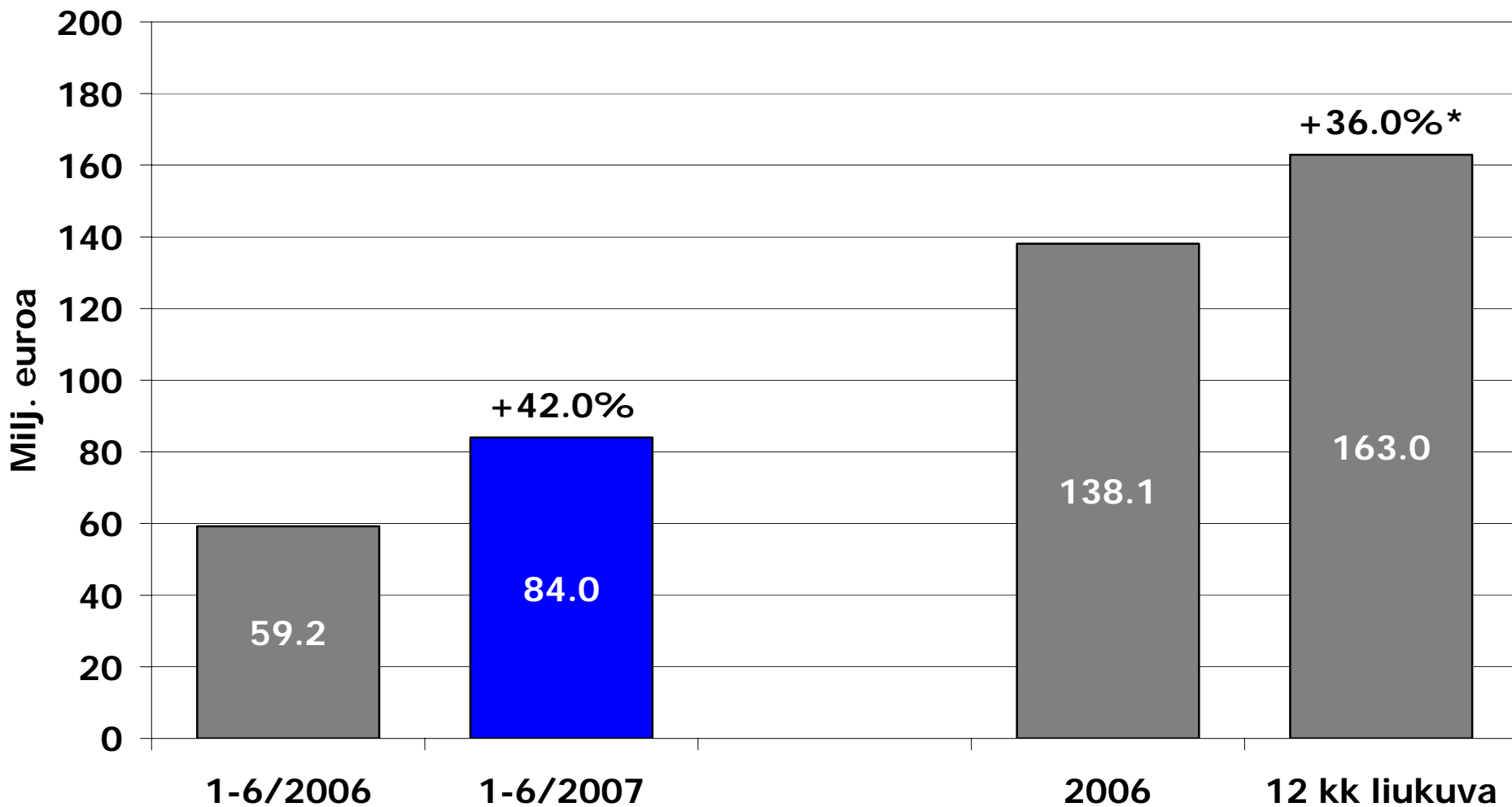
\* vuosikasvuksi muutettu

## Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto



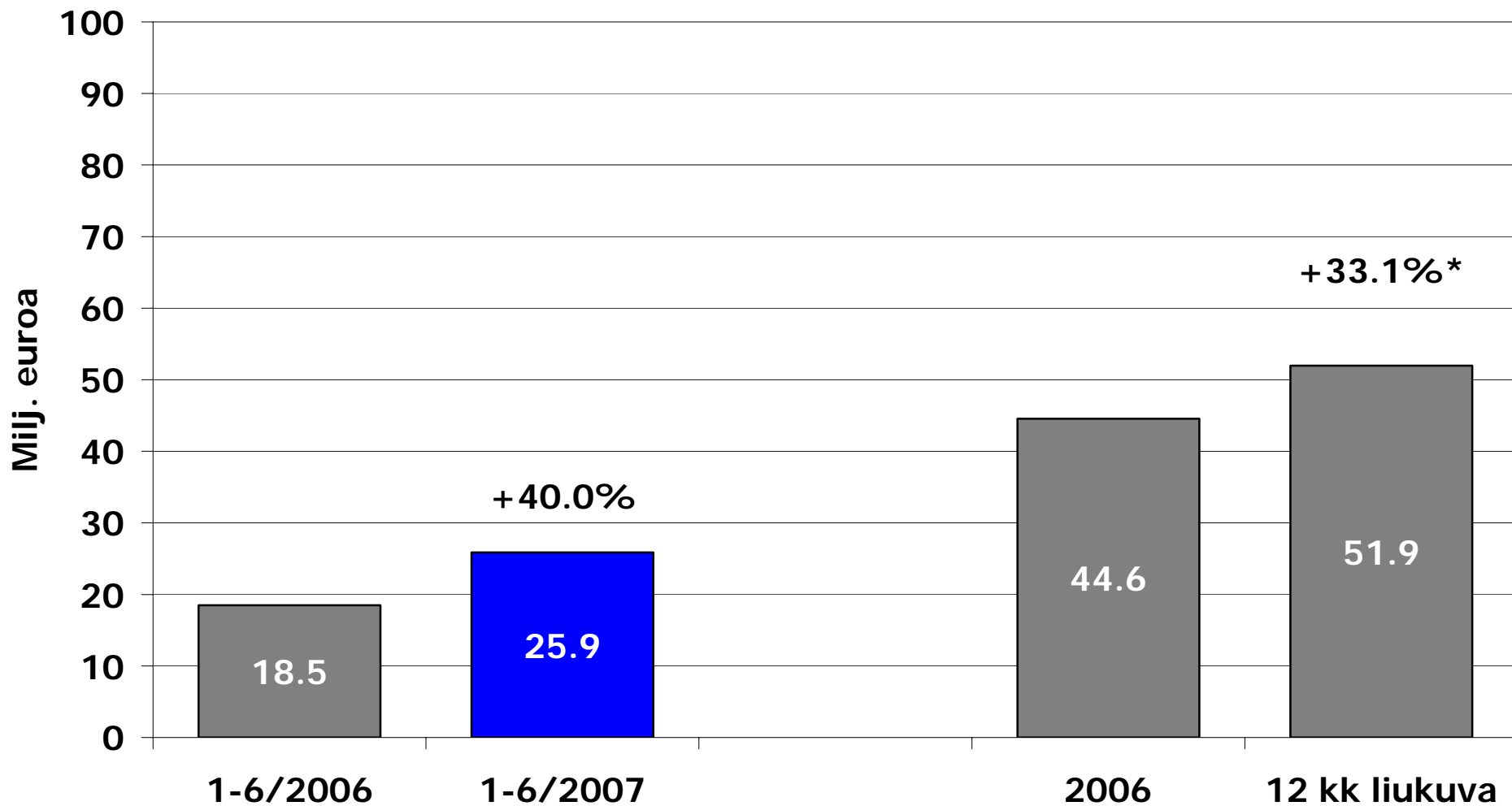
\* vuosikasvuksi muutettu

## Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto



\* vuosikasvuksi

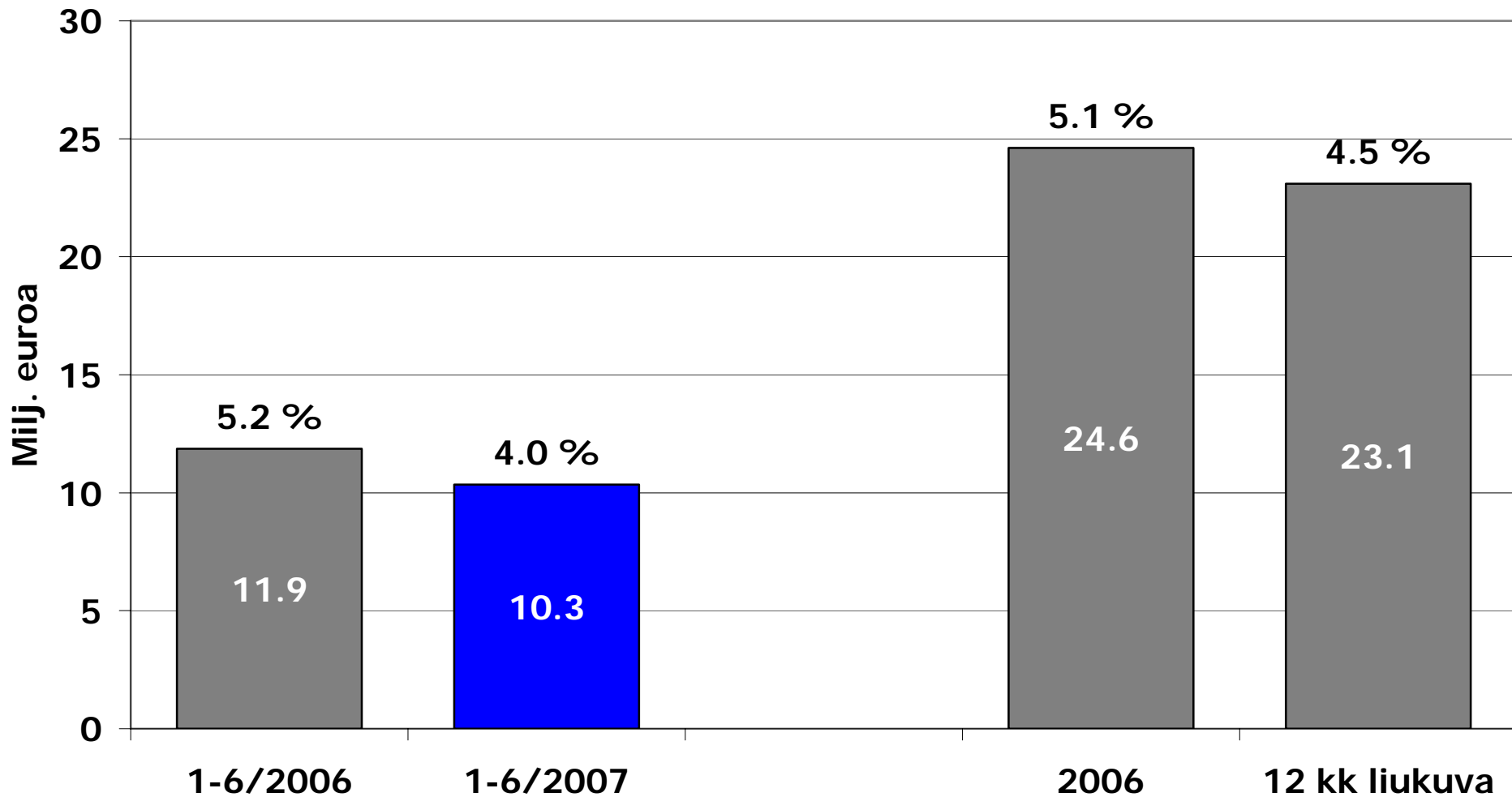
## Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto



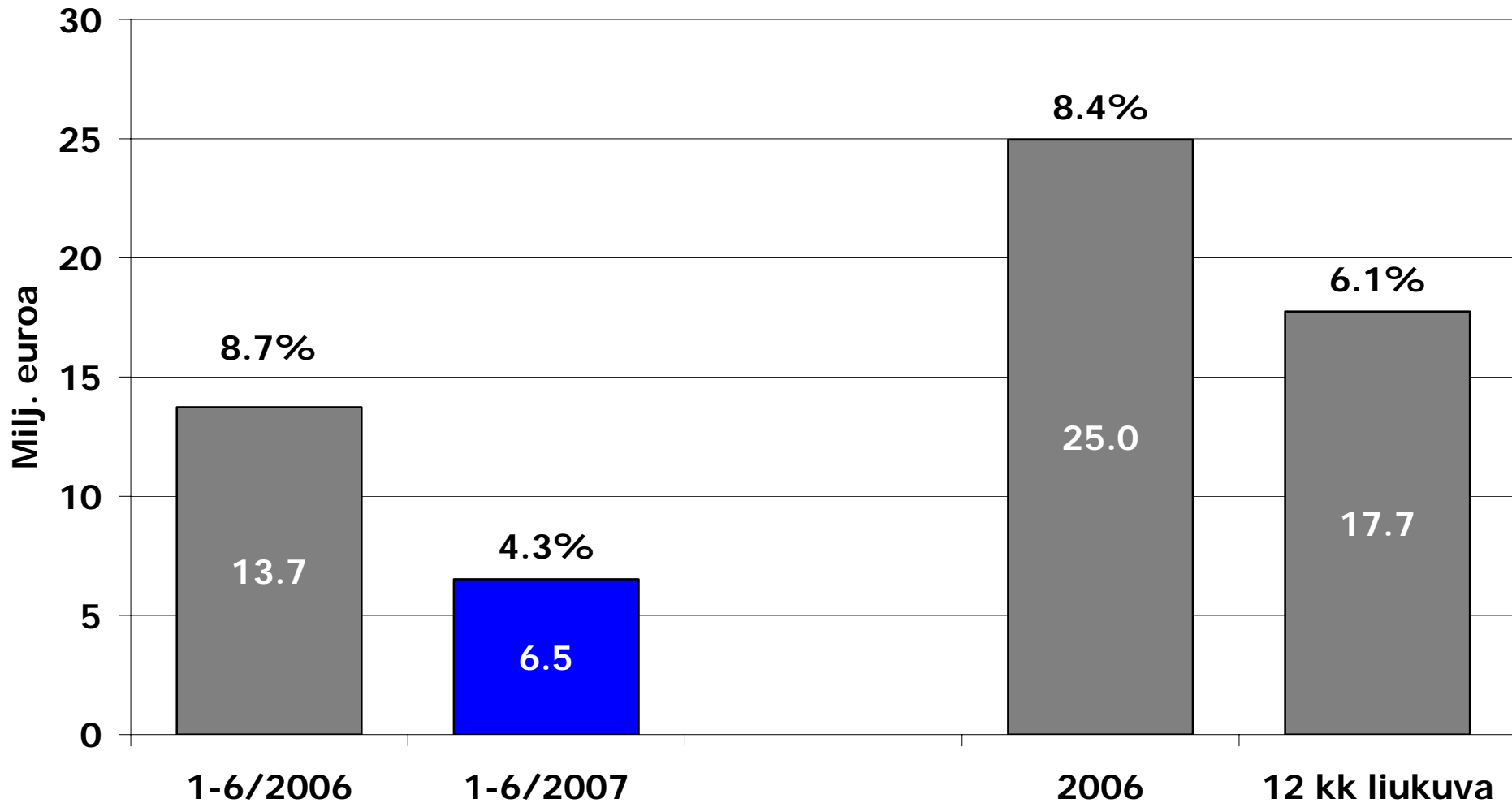
\* vuosikasvuksi



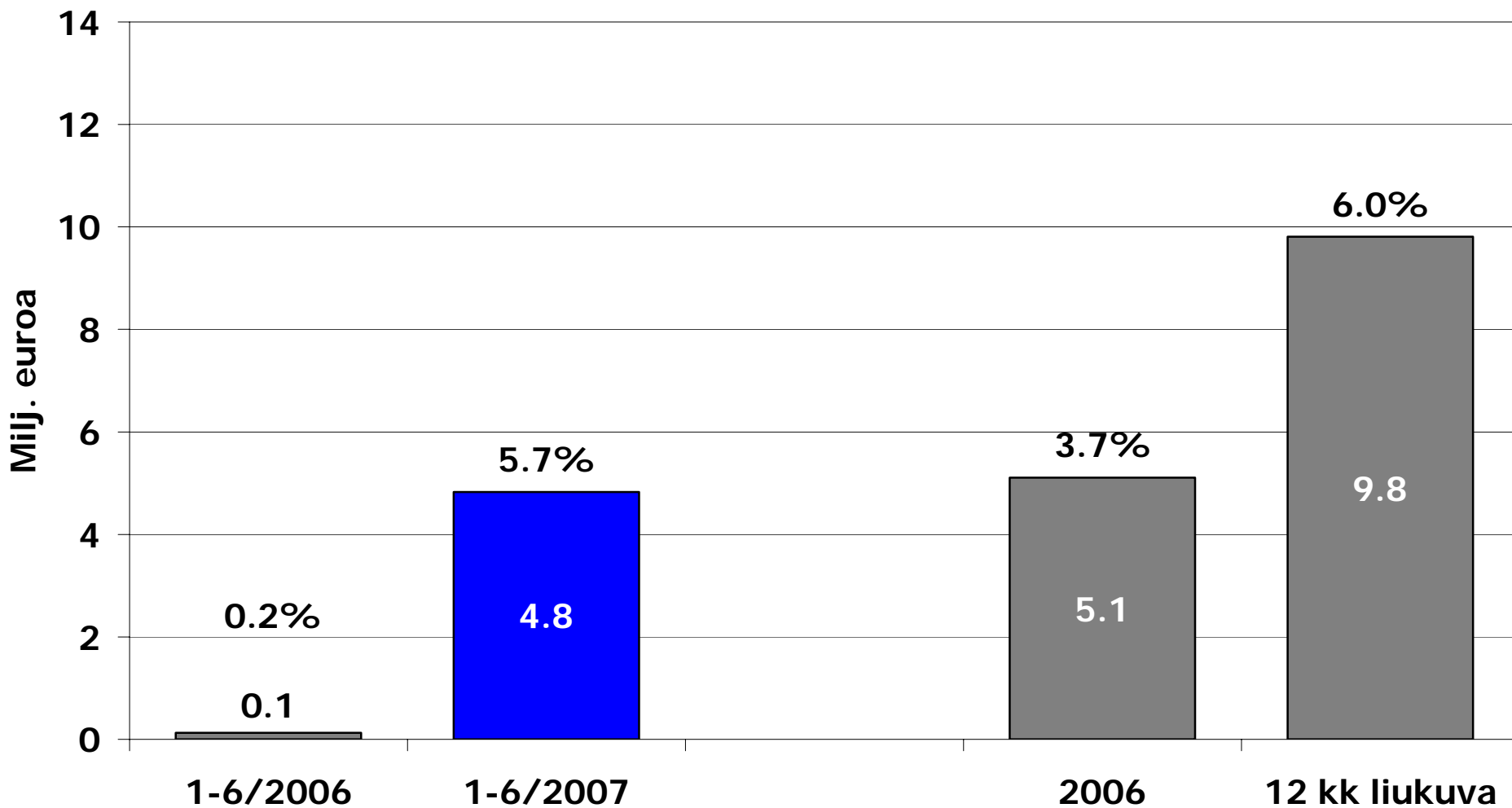
## SRV konserni: Liikevoitto ja liikevoitto-%



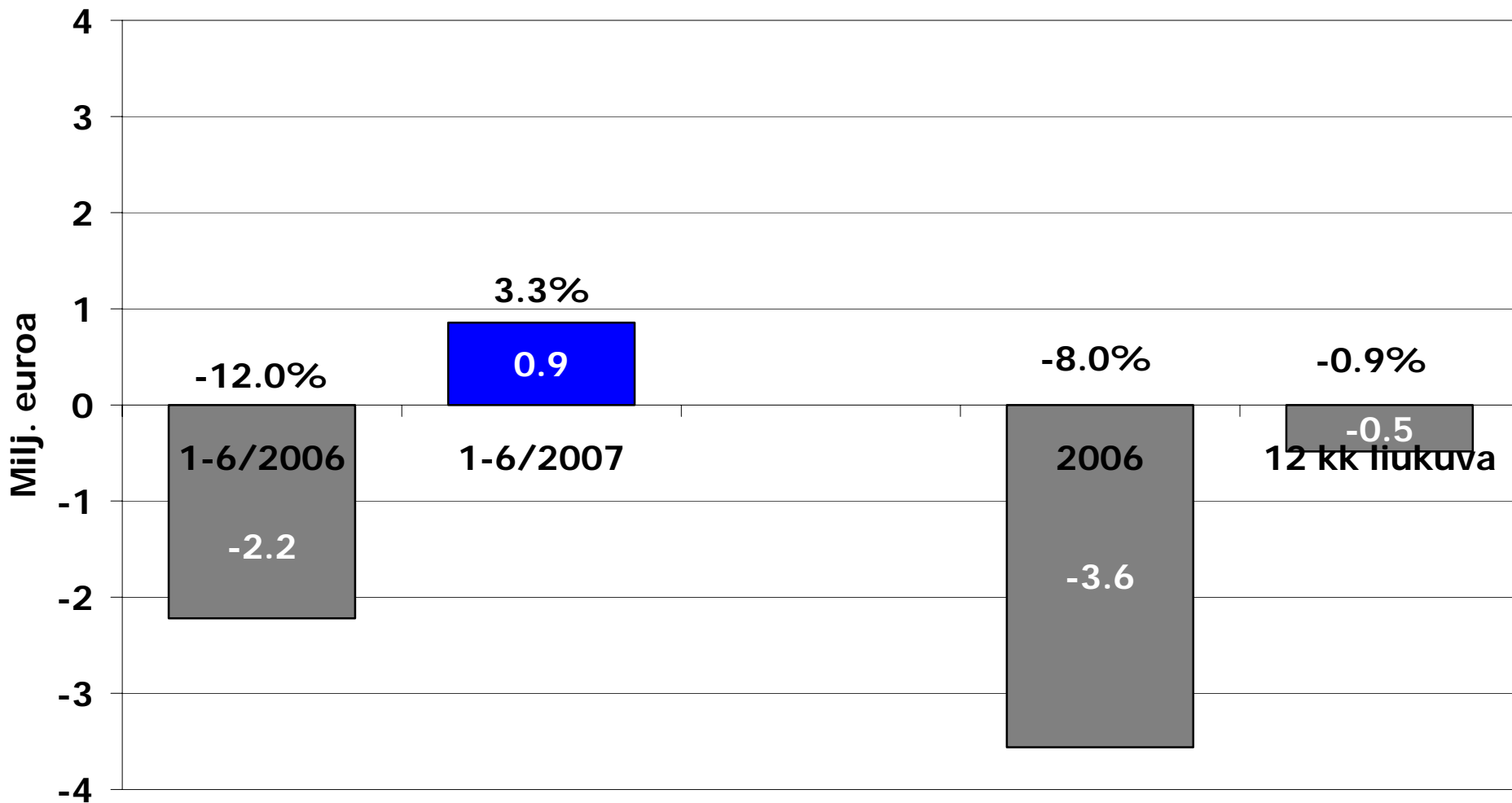
## Toimitilaliiketoiminta: Liikevoitto ja liikevoitto%



## Asunto- ja alueliiketoiminta: Liikevoitto ja liikevoitto%

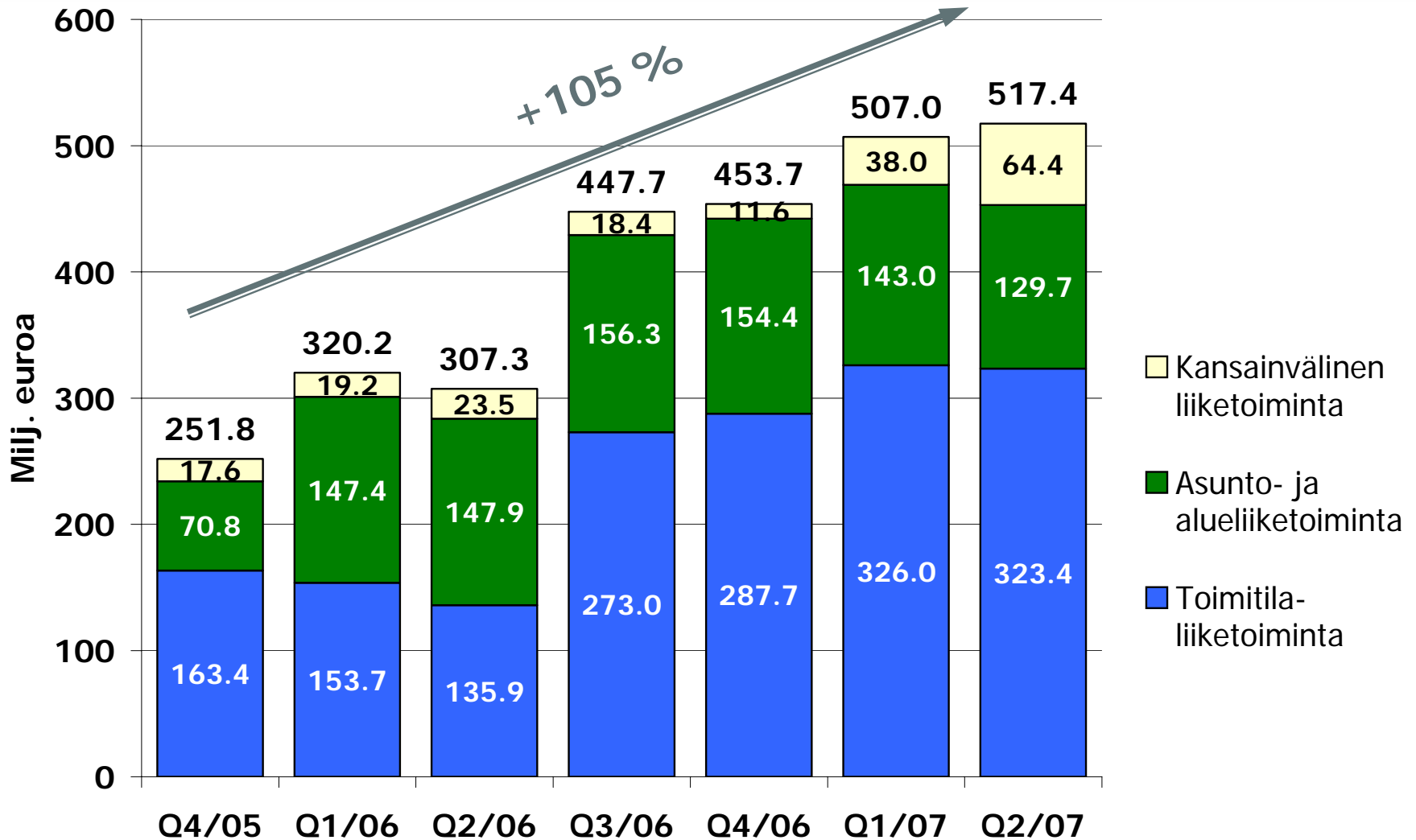


## Kansainvälinen liiketoiminta: Liikevoitto ja liikevoitto%



\* vuosikasvuksi muutettu

# Tilaukannan kehitys 12/2005 - 6/2007



- 1. Toimitilaliiketoiminnan vahvan aseman säilyttäminen ja kannattavuuden parantaminen**
  - tilauskanta +137,9 %, 323,4 milj. eur (135,9 milj. eur)
  - liikevaihto 151,6 milj. eur säilyi edellisen vuoden tasolla (157,0 milj eur), joka sisälsi Kampin myyntituotot
- 2. Asuntotuotannon kasvattaminen ja kannattavuuden parantaminen omaperusteisia hankkeita lisäämällä**
  - liikevaihto +42%, 84 milj. eur (59,2 milj. eur)
  - liikevoitto 4,8 milj. euroa (0,1 milj. eur)
- 3. Kansainvälisen liiketoiminnan osuuden kasvattaminen**
  - liikevaihto +40%, 25,9 milj. eur (18,5 milj. eur)
  - tilauskanta +173,3%, 64,4 milj eur (23,5 milj. eur)
- 4. Operatiivisen tehokkuuden parantaminen**

- Tilauskannan kasvu tarjoaa myönteisen perustan vuoden 2007 liikevaihdon ja tuloksen kehitykselle
- Toimitilaliiketoiminnan ja asuntoliiketoiminnan loppuvuoden liikevoiton odotetaan ylittävän alkuvuoden tuloksen
- Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoittoon vaikuttaa omaperusteisten kohteiden myyntien ajoitus
- **Konsernin liikevaihdon ja liikevoiton odotetaan ylittävän edellisen vuoden tason**



Kiitos!

Kysymyksiä?



# Osavuosisikatsaus 1-6/2007

## Taulukot

# Konsernin avainluvut



<b>Konsernin avainluvut</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>1-6/2007</b>	IFRS 1-6/2006	muutos, meur	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>2006</b>
Liikevaihto	<b>261.3</b>	228.5	32.9	14.4	<b>479.5</b>
Liikevoitto	<b>10.3</b>	11.9	-1.5	-12.8	<b>24.6</b>
Tulos ennen veroja	<b>9.0</b>	9.4	-0.5	-5.0	<b>20.7</b>
Katsauskauden voitto	<b>6.6</b>	7.0	-0.4	-5.4	<b>15.3</b>
Tulouttamaton tilauskanta	<b>517.4</b>	307.3	210.1	68.4	<b>453.7</b>
Liikevoitto, %	<b>4.0</b>	5.2			<b>5.1</b>
Tulos ennen veroja, %	<b>3.4</b>	4.1			<b>4.3</b>
Katsauskauden voitto, %	<b>2.5</b>	3.1			<b>3.2</b>
Omavaraisuusaste, %	<b>59.4</b>	32.5			<b>31.7</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, % 1)	<b>11.6</b>	16.8			<b>15.9</b>
Oman pääoman tuotto, % 1)	<b>11.0</b>	27.0			<b>27.3</b>
Tulos per osake, eur 2)	<b>0.25</b>	0.25		-3.7	<b>0.56</b>

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 ja 11.6.2007 toteutettu osakeanti

# Konsernin tuloslaskelma



Konsernin tuloslaskelma (milj. eur)	IFRS 1-6/2007	IFRS 1-6/2006	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 4-6/2007	IFRS 4-6/2006	IFRS 2006
<b>Liikevaihto</b>	<b>261.3</b>	<b>228.5</b>	<b>32.9</b>	14.4	<b>140.0</b>	<b>165.0</b>	<b>479.5</b>
Liiketoiminnan muut tuotot	0.6	1.5	-1.0	-61.8	0.3	0.6	3.7
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	10.8	11.8	-1.0		3.8	4.7	27.2
Aineiden ja palveluiden käyttö	-233.1	-204.3	-28.7	14.1	-121.1	-132.3	-434.0
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-21.7	-18.8	-3.0	15.8	-12.2	-10.9	-36.8
Poistot ja arvonalentumiset	-0.9	-0.9	0.0	-1.1	-0.4	-0.4	-2.0
Liiketoiminnan muut kulut	-6.8	-6.0	-0.8	12.9	-3.6	-3.5	-12.8
<b>Liikevoitto</b>	<b>10.3</b>	<b>11.9</b>	<b>-1.5</b>	-12.8	<b>6.8</b>	<b>23.1</b>	<b>24.6</b>
Rahoitustuotot	0.8	1.5	-0.8	-51.1	0.2	0.8	2.6
Rahoituskulut	-2.1	-4.0	1.8	-46.3	-1.0	-2.7	-6.6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.4	-2.4	1.1	-43.3	-0.8	-2.0	-4.0
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>9.0</b>	<b>9.4</b>	<b>-0.5</b>	-5.0	<b>6.0</b>	<b>21.1</b>	<b>20.7</b>
Tuloverot	-2.4	-2.5	0.1	-4.0	-0.6	-4.4	-5.4
<b>Katsauskauden voitto</b>	<b>6.6</b>	<b>7.0</b>	<b>-0.4</b>	-5.4	<b>5.3</b>	<b>16.7</b>	<b>15.3</b>
<b>Jakautuminen</b>							
Emoyhtiön omistajille	6.7	6.6			4.8	16.5	14.5
Vähemmistölle	-0.1	0.4			0.5	0.2	0.8
Emoyhtiön omistajille kuulu- vasta voitosta laskettu osake- kohtainen tulos (laimentama- ton ja laimennettu) 1)	0.25	0.25		-3.7	0.17	0.63	0.56

1) Osakekohtaiset tunnusluvut on muutettu vertailukelpoisiksi siten, että niissä on huomioitu 11.4.2007 voimaan tullut osakemäärän kasvu ja 11.6.2007 toteutettu osakeanti

# Konsernin muita tunnuslukuja



	<b>IFRS</b> <b>1-6/2007</b>	IFRS 1-6/2006	muutos, %	IFRS 4-6/2007	IFRS 4-6/2006	<b>IFRS</b> <b>2006</b>
Liikevoitto, %	<b>4.0</b>	5.2		4.8	14.0	<b>5.1</b>
Sijoitetun pääoman tuotto, % 1)	<b>11.6</b>	16.8		15.1	56.8	<b>15.9</b>
Oman pääoman tuotto, % 1)	<b>11.0</b>	27.0		17.6	142.2	<b>27.3</b>
Korollinen nettovelka kauden lopussa, milj. eur	<b>-10.4</b>	31.6				<b>64.6</b>
Omavaraisuusaste, %	<b>59.4</b>	32.5				<b>31.7</b>
Velkaantumisaste, %	<b>-5.8</b>	58.8				<b>103.9</b>
Tulos/osake, eur 2)	<b>0.25</b>	0.25	-3.7	0.17	0.63	<b>0.56</b>
Oma pääoma/osake, eur 2)	<b>4.46</b>	1.92	132.9			<b>2.22</b>
Rahavirta/osake, eur 2)	<b>-1.21</b>	3.07		-1.59	4.22	<b>1.86</b>
Osakkeen kurssi kauden lopussa, eur	<b>10.10</b>					
Osakekannan markkina-arvo, Meur	<b>394.6</b>					
Osakkeiden lukumäärä keskimäärin kauden aikana, 1000	<b>27 429</b>	26 064	5.2	28 778	26 064	<b>26 064</b>
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa, 1000	<b>39 065</b>	26 064	49.9	39 065	26 064	<b>26 064</b>
Tilaukanta kauden lopussa, milj. eur	<b>517.4</b>	307.3	68.4			<b>453.7</b>
Henkilöstö keskimäärin	<b>744</b>	624	19.3	784	655	<b>668</b>

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 ja 11.6.2007 toteutettu osakeanti

# Konsernin tase - Varat



Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 6/2007	IFRS 6/2006	muutos, %	IFRS 2006
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	6.2	7.0	-11.2	5.5
Liikearvot	0.7	0.8	-9.7	0.7
Muut aineettomat hyödykkeet	0.8	0.7	3.9	0.9
Muut rahoitusvarat	2.9	1.6	76.1	2.3
Saamiset	6.0	5.9	1.0	5.6
Laskennalliset verosaamiset	2.2	0.7	216.3	0.2
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>18.7</b>	<b>16.8</b>	11.6	<b>15.2</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus	180.6	81.0	123.0	134.5
Myyntisaamiset ja muut saamiset	77.1	66.7	15.6	65.4
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	3.3	7.1	-53.0	1.4
Rahavarat	70.3	26.5	165.4	14.9
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>331.3</b>	<b>181.2</b>	82.8	<b>216.3</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>350.1</b>	<b>198.0</b>	76.8	<b>231.4</b>

# Konsernin tase - Oma pääoma ja velat



Konsernin tase (milj. euroa)	IFRS 6/2007	IFRS 6/2006	muutos, %	IFRS 2006
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma	3.1	1.3	135.0	1.3
Ylikurssirahasto	0.0	1.8		1.8
Sidotun vapaan oman pääoman rahasto	112.6	0.0		0.0
Muuntoerot	0.0	0.0		0.0
Arvonmuutosrahasto	0.0	0.1		0.0
Kertyneet voittovarot	58.7	46.8	25.3	54.8
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>	<b>174.4</b>	<b>50.0</b>	249.0	<b>57.9</b>
<b>Vähemmistön osuus</b>	<b>4.0</b>	<b>3.8</b>	5.4	4.2
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>178.4</b>	<b>53.7</b>	231.9	<b>62.2</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Laskennalliset verovelat	1.1	1.1	3.3	1.0
Varaukset	4.7	3.7	28.7	4.8
Korolliset velat	36.0	39.0	-7.7	48.3
Muut velat	0.0	0.0		0.0
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>41.8</b>	<b>43.7</b>	-4.4	<b>54.2</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Ostovelat ja muut velat	98.5	72.0	36.8	80.1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3.4	6.6	-48.1	0.2
Varaukset	4.0	2.8	43.3	3.6
Korolliset velat	24.0	19.1	25.3	31.2
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>129.9</b>	<b>100.5</b>	29.2	<b>115.1</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>171.7</b>	<b>144.3</b>	19.0	<b>169.3</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>350.1</b>	<b>198.0</b>	76.8	<b>231.4</b>

# Konsernin oman pääoman muutokset 1-6/2007



IFRS (milj. euroa)	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteen- sä
	Osake- pää- oma	Yli- kurssi- rahasto	Sidotun vapaan pääoman rahasto	Muut rahas- tot	Muunto- ero- rahasto	Arvon- muu- tos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yh- teensä		
<b>Oma pääoma 1.1.2007</b>	<b>1.3</b>	<b>1.8</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.1</b>	<b>54.7</b>	<b>57.9</b>	<b>4.2</b>	<b>62.2</b>
Muuntoerot					0.0			0.0		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen siirrot tuloslaskelmaan								0.0		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus						-0.1		-0.1		
Muu muutos	1.8	-1.8					0.0	0.0		
Osake- ja henkilöstöanti			112.6				0.4	113.0		
<b>Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot</b>	<b>1.8</b>	<b>-1.8</b>	<b>112.6</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>-0.1</b>	<b>0.4</b>	<b>112.9</b>		
Katsauskauden voitto							6.7	6.7		
<b>Katsauskaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>6.7</b>	<b>6.7</b>		
Osingonjako							-3.1	-3.1		
<b>Oma pääoma 30.6.2007</b>	<b>3.1</b>	<b>0.0</b>	<b>112.6</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>58.7</b>	<b>174.4</b>	<b>4.0</b>	<b>178.4</b>

# Konsernin rahavirtalaskelma



KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA milj. euroa	IFRS 1-6/2007	IFRS 1-6/2006	IFRS 2006
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>			
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>6.6</b>	<b>7.0</b>	<b>14.5</b>
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	0.9	0.9	2.0
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	0.3	-0.2	0.7
Rahoitustuotot ja -kulut	1.4	2.4	4.0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	-0.1	-0.2	-0.4
Verot	2.4	2.5	5.4
	<b>4.7</b>	<b>5.3</b>	<b>11.7</b>
Käyttöpääoman muutokset:			
Lainasaamisten muutos	-1.3	15.7	21.6
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-11.4	33.0	30.3
Vaihto-omaisuuden muutos	-46.1	19.7	-33.9
Osto- ja muiden velkojen muutos	18.2	2.2	11.0
Varausten muutos	0.3	1.0	3.0
	<b>-40.3</b>	<b>71.5</b>	<b>32.0</b>
Maksetut korot	-2.3	-5.1	-8.1
Saadut korot	0.9	7.1	8.1
Maksetut verot	-2.9	-5.8	-9.6
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-33.3</b>	<b>80.0</b>	<b>48.5</b>

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA milj. euroa	IFRS 1-6/2007	IFRS 1-6/2006	IFRS 2006
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>-33.3</b>	<b>80.0</b>	<b>48.5</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-1.9	-0.5	-1.6
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0.1	-0.1	-0.6
Investoinnit sijoituksiin	-0.1	0.0	-1.0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0.7	0.2	2.3
Sijoitusten myynti	0.3	0.0	0.0
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-1.2</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.9</b>
<b>Rahoituksen rahavirrat</b>			
Osakeannista saadut maksut	112.6	0.0	0.0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	2.8	4.8	6.3
Pitkäaikaisten lainojen maksut	-2.5	-62.8	-62.8
Yhtiölainojen muutos	5.6	13.7	-0.5
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-25.5	-30.2	3.1
Maksetut osingot	-3.1	-2.2	-2.2
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>89.9</b>	<b>-76.7</b>	<b>-56.2</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>55.5</b>	<b>3.0</b>	<b>-8.6</b>
Rahavarat tilikauden alussa	14.9	23.5	23.5
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>70.3</b>	<b>26.5</b>	<b>14.9</b>



# Konsernin vaihto-omaisuus



<b>Vaihto-omaisuus</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>6/2007</b>	IFRS 6/2006	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>2006</b>
Aineet ja tarvikkeet	<b>0.0</b>	0.0		<b>0.3</b>
Keskeneräiset työt	<b>70.2</b>	37.7	86.1	<b>51.8</b>
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	<b>68.7</b>	25.2	172.8	<b>46.8</b>
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	<b>21.6</b>	5.1	321.5	<b>14.8</b>
Ennakkomaksut	<b>12.3</b>	5.3	133.0	<b>13.5</b>
Muu vaihto-omaisuus	<b>7.7</b>	7.7	0.8	<b>7.4</b>
Konserni yhteensä	<b>180.6</b>	81.0	123.0	<b>134.5</b>

# Segmentit: Liikevaihto ja liikevoitto



<b>Liikevaihto</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>1-6/2007</b>	IFRS 1-6/2006	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 4-6/2007	IFRS 4-6/2006	<b>IFRS</b> <b>2006</b>
Toimitilaliiketoiminta	<b>151.6</b>	157.0	-5.4	-3.5	82.2	119.2	<b>297.0</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>84.0</b>	59.2	24.8	42.0	43.9	35.9	<b>138.1</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>25.9</b>	18.5	7.4	40.0	14.0	12.7	<b>44.6</b>
Muut toiminnot	<b>6.0</b>	3.3	2.6	78.9	4.0	1.8	<b>6.0</b>
Eliminoinnit	<b>-6.1</b>	-9.6	3.5		-4.2	-4.6	<b>-6.2</b>
Konserni yhteensä	<b>261.3</b>	228.5	32.9	14.4	140.0	165.0	<b>479.5</b>

<b>Liikevoitto</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>1-6/2007</b>	IFRS 1-6/2006	muutos, milj eur	muutos, %	IFRS 4-6/2007	IFRS 4-6/2006	<b>IFRS</b> <b>2006</b>
Toimitilaliiketoiminta	<b>6.5</b>	13.7	-7.2	-52.5	3.6	21.9	<b>25.0</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>4.8</b>	0.1	4.7		2.9	0.9	<b>5.1</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>0.9</b>	-2.2	3.1		1.8	-1.6	<b>-3.6</b>
Muut toiminnot	<b>-1.5</b>	-1.9	0.4		-1.1	-1.1	<b>-4.4</b>
Eliminoinnit	<b>-0.4</b>	2.2	-2.5	-117.5	-0.4	2.9	<b>2.5</b>
Konserni yhteensä	<b>10.3</b>	11.9	-1.5	-12.8	6.8	23.1	<b>24.6</b>

<b>Liikevoitto</b> (%)	<b>IFRS</b> <b>1-6/2007</b>	IFRS 1-6/2006	IFRS 4-6/2007	IFRS 4-6/2006	<b>IFRS</b> <b>2006</b>
Toimitilaliiketoiminta	<b>4.3</b>	8.7	4.4	18.4	<b>8.4</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>5.7</b>	0.2	6.5	2.6	<b>3.7</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>3.3</b>	-12.0	12.7	-12.3	<b>-8.0</b>
Konserni yhteensä	<b>4.0</b>	5.2	4.8	14.0	<b>5.1</b>

# Segmentit: Varat ja velat



<b>Varat</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>6/2007</b>	IFRS 6/2006	muutos, milj eur	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>2006</b>
Toimitilaliiketoiminta	<b>125.1</b>	84.7	40.5	47.8	<b>111.9</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>88.2</b>	59.5	28.7	48.2	<b>74.2</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>74.0</b>	61.6	12.5	20.2	<b>65.6</b>
Muut toiminnot	<b>154.3</b>	48.3	106.1	219.8	<b>71.7</b>
Eliminoinnit ja muut oikaisut	<b>-91.6</b>	-55.9	-35.6		<b>-92.0</b>
Konserni yhteensä	<b>350.1</b>	198.0	152.1	76.8	<b>231.4</b>

<b>Velat</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>6/2007</b>	IFRS 6/2006	muutos, milj eur	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>2006</b>
Toimitilaliiketoiminta	<b>104.9</b>	45.8	59.1	129.0	<b>72.2</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>72.9</b>	43.8	29.1	66.5	<b>61.0</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>62.5</b>	50.1	12.4	24.7	<b>54.3</b>
Muut toiminnot	<b>23.8</b>	39.5	-15.7	-39.6	<b>45.1</b>
Eliminoinnit ja muut oikaisut	<b>-92.5</b>	-34.9	-57.5		<b>-63.3</b>
Konserni yhteensä	<b>171.7</b>	144.3	27.4	19.0	<b>169.3</b>

# Segmentit: sijoitettu pääoma ja tilauskanta



<b>Sijoitettu pääoma</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>6/2007</b>	IFRS 6/2006	muutos, milj eur	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>2006</b>
Toimitilaliiketoiminta	<b>60.7</b>	35.6	25.1	70.6	<b>37.9</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>60.6</b>	27.3	33.3	122.1	<b>35.6</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>58.6</b>	46.4	12.2	26.2	<b>33.0</b>
Muut toiminnot ja eliminoinnit	<b>58.5</b>	2.6	55.9		<b>35.1</b>
Konserni yhteensä	<b>238.3</b>	111.9	126.5	113.1	<b>141.7</b>

<b>Sijoitettu pääoman tuotto</b> (%)	<b>IFRS</b> <b>1-6/2007</b>	IFRS 1-6/2006	<b>IFRS</b> <b>2006</b>
Toimitilaliiketoiminta	<b>29.2</b>	44.2	<b>60.3</b>
Asunto- ja Alueliiketoiminta	<b>18.0</b>	1.4	<b>16.5</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>4.0</b>	-7.1	<b>-7.8</b>
Konserni yhteensä	<b>11.6</b>	16.8	<b>15.9</b>

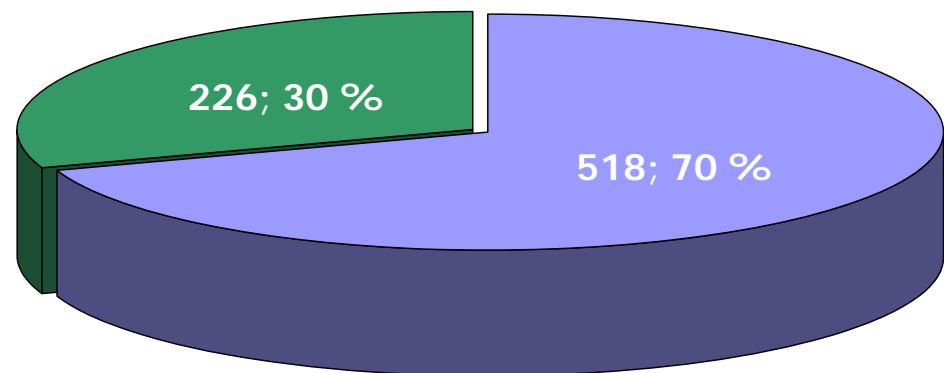
<b>Tilauuskanta</b> (milj. eur)	<b>IFRS</b> <b>6/2007</b>	IFRS 6/2006	muutos, milj eur	muutos, %	<b>IFRS</b> <b>2006</b>
Toimitilaliiketoiminta	<b>323.4</b>	135.9	187.5	137.9	<b>287.7</b>
Asunto- ja alueliiketoiminta	<b>129.7</b>	147.9	-18.2	-12.3	<b>154.4</b>
Kansainvälinen liiketoiminta	<b>64.4</b>	23.5	40.8	173.3	<b>11.6</b>
Konserni yhteensä	<b>517.4</b>	307.3	210.1	68.4	<b>453.7</b>

Tonttivaranto 30.6.2007	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
<b>Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset</b>				
Rakennusoikeus*, 1000 m <sup>2</sup>	121	201	336	658
Sitoutunut pääoma ml. maksusitoumukset, milj. euroa	27	47	22	97
<b>Kehityssopimukset</b>				
Rakennusoikeus*, 1000 m <sup>2</sup>	348	115	100	563
* rakennusoikeuteen sisältyy arviona kaavoittamattomien maa-alueitten osuus				

- 6,3 hehtaarin maa-alue hankittiin toimitilarakentamista varten Vantaalta

Henkilöstö segmenteittäin	<b>30.6.2007</b>	31.12.2006	Osuus konsernin henkilöstöstä 30.6.2007, %
Toimitilaliiketoiminta	323	236	38
Asunto- ja alueliiketoiminta	326	293	39
Kansainvälinen liiketoiminta	103	87	12
Muut toiminnot	92	91	11
Konserni yhteensä	844	707	100

Henkilöstö keskimäärin 1-6/2007



■ Toimihenkilöt

■ Työntekijät

<b>Omistajat</b>	<b>Omistus</b>	<b>%</b>
1 Kokkila Ilpo	13 552 000	34.7 %
2 SRV Henkilöstö Oy	12 512 000	32.0 %
3 Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	330 000	0.8 %
4 Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	300 000	0.8 %
5 Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	275 000	0.7 %
6 Pensionsförsäkringsaktiebolaget Veritas	257 000	0.7 %
7 Valtion Eläkerahasto	250 000	0.6 %
8 Fondita Nordic Micro Cap Placeringsfond	225 000	0.6 %
9 Linnoinen Hannu	207 300	0.5 %
10 Kuntien Eläkevakuutus	155 225	0.4 %
Muut yhteensä	11 000 475	28.2 %
Hallintarekisteröidyt yhteensä	3 842 066	9.8 %
<b>Yhteensä</b>	<b>39 064 000</b>	<b>100.0 %</b>
 Osakkeenomistajia	 7 549	