



SRV:N OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2018

Syyskuussa auennut REDIn kauppakeskus painoi tuloksen tappiolle. Tilauskanta 1,7 miljardia euroa

Tammi-syyskuu 2018 lyhyesti:

- **Liikevaihto** laski 14,9 prosenttia 659,9 (775,4, 1–9/2017) milj. euroon. Liikevaihto laski kaikissa toiminnoissa ja etenkin asuntoliiketoiminnassa.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli -11,6 (13,0) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensivät markkinatilanteen vuoksi nousseet materiaali- ja työvoimakustannukset ja pidentyneet toimitusajat, ja etenkin syyskuussa avautuneen ja kiinteähintaisena rakennusurakkana toteutetun REDIn kauppakeskuksen ennakoitua korkeammat kustannukset. Ilman REDIn 29,7 miljoonan euron negatiivista tulosvaikutusta SRV:n operatiivinen liikevoitto olisi tammi-syyskuussa ollut 18,1 miljoonaa euroa.
- **Liikevoitto** laski -19,9 (4,2) milj. euroon. Tähän vaikutti REDIn kauppakeskuksen ennakoitua korkeampien kustannusten johdosta tappiolliseksi muodostunut Suomen liiketoiminnan tulos. Kansainvälisen liiketoiminnan -11,8 milj. euron liikevoittoon vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -8,3 (-8,9) milj. euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista.
- **Tulos ennen veroja** oli -31,1 (-4,7) milj. euroa.
- **Tulos per osake** oli -0,48 (-0,13) euroa.
- **Tilauskanta** oli kauden lopussa 1 678,5 (1 535,7) milj. euroa. Tammi-syyskuun aikana tilauskanta vahvistui 8,4 prosenttia ja uusia tilauksia kirjattiin 695 (459) miljoonan euron edestä. Tilauskannasta on myyty 85 prosenttia.
- **Omavaraisuusaste** oli 28,0 (34,0) prosenttia ja **velkaantumisaste** 144,2 (123,4) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja velkaantumisasteen muutokseen vaikuttivat tappiollisen tuloksen lisäksi kausiluonteisesti kasvaneen sitoutuneen pääoman johdosta lisääntynyt nettovelka ja ruplan heikentynyt kurssi.
- REDI-hankkeen aiheuttaman velkaantumisasteen nousun vuoksi SRV on sopinut syndikaattipankkien kanssa 100 miljoonan euron maksuvalmiusluoton väliaikaisesta kovenanttitason nostosta.

Heinä-syyskuu 2018 lyhyesti:

- **Liikevaihto** laski 208,4 (267,8 7-9/2017) milj. euroon. Liikevaihtoa supisti lähinnä Suomen liiketoiminnan asuntorakentamisen liikevaihdon lasku ja REDIn kauppakeskusurakan valmistuminen.
- **Operatiivinen liikevoitto** laski -3,1 (8,4) milj. euroon. Liikevoittoa heikensivät markkinatilanteen vuoksi nousseet kustannukset ja pidentyneet toimitusajat, ja etenkin REDIn kauppakeskuksen ennakoitua korkeammat kustannukset. Ilman REDIn 9,4 miljoonan euron negatiivista tulosvaikutusta SRV:n operatiivinen liikevoitto olisi heinä-syyskuussa ollut 6,3 miljoonaa euroa.
- **Liikevoitto** oli -5,7 (7,2) milj. euroa. Liikevoitto pieneni kansainvälisen liiketoiminnan ruplan kurssivaikutuksen ollessa vertailukautta suurempi -2,6 (-1,3) milj. euroa. Kurssivaikutus johtui euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista.
- **Tulos ennen veroja** oli -9,1 (3,3) milj. euroa.
- **Tulos per osake** oli -0,14 (0,04) euroa.



- SRV tarkensi arviotaan vuoden 2018 näkymistä 14.9.2018. Yhtiö arvioi koko vuoden 2018 operatiivisen liikevoiton muodostuvan tappiolliseksi lähinnä REDIn kauppakeskuksen kustannusten nousun vuoksi.

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

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- SRV ilmoitti 4.10.2018, että yhtiö toteuttaa Suomen suurimman päivittäistavarakaupan SOK:n logistiikkakeskuksen laajennushankkeen. Sipoossa Bastukärrin teollisuusalueella sijaitsevan kiinteistön laajennusosan rakennustyöt käynnistetään välittömästi ja hanke valmistuu kesäkuussa 2020. SRV toteuttaa urakan projektinjohtourakkana. Lopullista urakkahintaa ei julkisteta.

Toimenpiteet taloudellisen suorityskyvyn parantamiseksi

- SRV on jatkanut toimia kannattavuuden parantamiseksi kohti strategiansa mukaista tulostasoa. Yhtiö on tehostanut toimintaansa esimerkiksi valitsemalla tulevat hankkeensa entistä tarkemmin niiden kannattavuuden ja sidotun pääoman osalta. Lisäksi on panostettu suunnittelun tehostamiseen ja hankinnan säästötoimiin.
- Työ taserakenteen ja likviditeetin parantamiseksi etenee. Heinäkuun jälkeen taseen sidotusta pääomasta on vapautettu tai sovittu vapautuksista yhteensä noin 50 miljoonan euron edestä. Lisätavoite loppuvuodelle on 20-30 miljoonaa euroa. Tämä tehdään pienentämällä käyttöpääomaa, myymällä pitkään taseessa olleita tontteja sekä kiihdyttämällä olemassa olevien pienempien sijoitusten sekä myymättömien asuntojen myyntejä. Taseeseen sidottua pääomaa pyritään hallitsemaan myös hankkimalla uudet tontit tonttirahastoihin. Myös Venäjällä Pietarissa sijaitsevan kauppakeskus Pearl Plazan myyntiprosessi etenee.

Näkymät vuodelle 2018

- Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2018 aikana vähemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2018 aikana arvioidaan valmistuvan 526 asuntoa (782 asuntoa vuonna 2017). Vaikka asuntoja valmistuu vuonna 2018 edellisvuotta tasaisemmin, merkittävä osa näiden asuntojen liikevoitosta muodostuu edelleen toisella vuosipuoliskolla. Lisäksi vuoden 2018 tulokseen vaikuttavat eräiden jo käynnissä olevien hankkeiden ennakoitua alhaisempi kate ja REDIn kauppakeskuksen ennakoitua suuremmat kulut.
- Konsernin koko vuoden 2018 liikevaihdon arvioidaan laskevan vuoteen 2017 verrattuna (liikevaihto 1 114,4 euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan jäävän tappiolliseksi (operatiivinen liikevoitto 27,0 milj. euroa).

Alustava arvio loppuvuoden ja vuoden 2019 kehityksestä

- SRV arvioi operatiivisen tuloksen ja operatiivisen kassavirran olevan viimeisellä neljänneksellä positiivinen, kun useat omaperusteiset asuntokohteet valmistuvat. Lisäksi yhtiön alustavan arvion mukaan vuosi 2019 on jälleen tulostamiseksi parempi ja operatiivinen tulos sekä kassavirta ovat positiivisia. Myönteisemmän arvion taustalla on kolme keskeistä seikkaa: ensinnäkin kuluvan vuoden tulosta rasittavat REDIn kauppakeskus ja parkkihalli valmistuivat syyskuussa 2018, toiseksi



omaperusteisia asuntoja valmistuu noin 800 ja omakehitteisissä asuntourakoissa tuloutuu enemmän asuntoja kuin 2018 ja kolmanneksi kauppakeskusten vuokratuottojen arvioidaan paranevan niin Venäjällä kuin Suomessakin.

- SRV arvioi, että yhtiön velkaantumisaste laskee vuonna 2019 REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan luovutuksen sekä REDI ja Okhta Mall kauppakeskusten projektilainojen uudelleenrahoituksen ansiosta. Projektilainoja on tarkoitus uudelleenrahoittaa suuremmalla velkaosuudella. Lisäksi yhtiö jatkaa taseen keventämisen toimenpiteitä.
- SRV tarkentaa vuoden 2019 näkymiään vuositilinpäätöksen yhteydessä helmikuussa.

Toimitusjohtajan katsaus

Luomme SRV:ssä kaupunkirakentamisen edelläkävijänä uudenlaisia ja toimivia elinympäristöjä, jotka rakentuvat hyvän sijainnin, helposti saatavien palvelujen ja monipuolisten liikenneyhteyksien varaan.

Vaikka uuden luominen vaatii rohkeutta ja investointeja, on tammi-syyskuun tappiollinen tulos ja korkea velkaantumisaste meille peiliin katsomisen paikka. REDIn kauppakeskuksen kustannukset karkasivat pitkän rakennusvaiheen aikana ennakoitua suuremmiksi painaen koko kuluvan vuoden operatiivisen tuloksen tappiolle ja laittaen taseemme kovan paineen alle. Kustannusnoususta huolimatta rakentamisen laadusta ei ole tingitty.

Uskomme että vaikein vaihe on nyt takana, kun REDIn kauppakeskus ja parkkihalli valmistuivat suunnitellusti syyskuun lopulla. Kauppakeskuksen avajaisia vietettiin 20. syyskuuta ja syyskuun aikana kauppakeskuksessa kävi 350 000 vierailijaa. Meille on kunnia-asia, että REDIstä tulee korkealaatuinen, viimeisen päälle hieno kokonaisuus, jossa on hyvä elää ja asua.

Kannattavuuden parantamiseen tähtäävien toimenpiteiden lisäksi jatkamme työtä taseen keventämiseksi. Olemme saaneet heinäkuun jälkeen irrotettua taseesta yhteensä noin 50 miljoonaa euroa lähinnä käyttöpääoman tehostamisen ja tonttimyyntien kautta. Tehtävää riittää toki vielä ja tältä osin tavoitteenamme on vapauttaa taseeseen sidotusta pääomasta likviditeettiä vielä 20-30 miljoonaa euroa loppuvuoden aikana. Myös Pearl Plazan kauppakeskuksen myyntiprosessi Venäjällä etenee.

Syyskuun lopussa tilauskantamme oli 1,7 miljardia euroa eli 9 prosenttia vahvempi kuin vuotta aiemmin. Tilauskannan myyty osuus on 85 prosenttia, ja yhdessä neuvottelujen alla olevien projektien kanssa tämä antaa hyvän näkymän ja työkuorman tuleville kuukausille. Markkinoilla on nähtävissä joitakin merkkejä rakentamisen kiivaimman tahdin tasaantumisesta, ja olemme vahvoissa asemissa tarttumaan uusiin projekteihin, kun alihankinnan saatavuus paranee ja materiaali- ja aliurakointikustannusten pahin hintapaine hellittää.

Arvioimme että SRV:n operatiivinen tulos ja operatiivinen kassavirta kääntyvät positiiviseksi vuoden viimeisellä neljänneksellä, kun useat omaperusteiset asuntokohteet valmistuvat. Samoin alustava näkemyksemme ensi vuodesta on myönteinen.

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja



Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2018	1-9/ 2017	muutos	muutos, %	7-9/ 2018	7-9/ 2017	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Liikevaihto	659,9	775,4	-115,5	-14,9	208,4	267,8	1 114,4	998,9
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	-11,6	13,0	-24,6		-3,1	8,4	27,0	2,4
Operatiivinen liikevoitto, %	-1,8	1,7			-1,5	3,2	2,4	0,2
Liikevoitto*	-19,9	4,2	-24,0		-5,7	7,2	15,3	-8,7
Liikevoitto, %	-3,0	0,5			-2,7	2,7	1,4	-0,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä**)	-11,2	-8,9	-2,3		-3,5	-3,8	-10,7	-13,0
Tulos ennen veroja	-31,1	-4,7	-26,4		-9,1	3,3	4,6	-21,7
Katsauskauden tulos	-27,3	-5,6			-8,1	3,3	5,8	-15,9
Katsauskauden tulos, %	-4,1	-0,7			-3,9	1,2	0,5	-1,6
Tulouttamaton tilauskanta	1 678,5	1 535,7	142,8	9,3			1 547,9	
Uudet sopimukset	695,0	458,5	236,6	51,6	128,3	162,6	771,4	1 008,0
*) valuuttamuutosten nettovaikutus	-8,3	-8,9	0,5		-2,6	-1,3	-11,7	-11,1
**) josta korkojohdannaisten osuus	-0,6	0,6	-1,2		0,5	-0,4	0,3	-0,8

¹⁾ Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella -8,3 milj. euroa (-8,9), josta suojauskustannusten osuus oli -0,3 milj. euroa (-0,4).

Tammi-syyskuu 2018

Konsernin **liikevaihto** laski 14,9 prosenttia 659,9 (775,4 1-9/2017) miljoonaan euroon. Liikevaihto supistui kaikilla toiminta-alueilla ja etenkin asuntoliiketoiminnassa.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli -11,6 (13,0) miljoonaa euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensivät markkinatilanteen vuoksi nousseet materiaali- ja työvoimakustannukset ja pidentyneet toimitusajat. Merkittävin syy tappiolliseen tulokseen on syyskuussa valmistuneen ja kiinteähintaisena rakennusurakkana toteutetun REDIn kauppakeskuksen ennakoitua korkeammat kustannukset. Ilman REDIn 29,7 miljoonan euron negatiivista tulosvaikutusta SRV:n operatiivinen liikevoitto olisi tammi-syyskuussa ollut 18,1 miljoonaa euroa. Omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 247 (463) kappaletta.

Konsernin **liikevoitto** oli Suomen liiketoiminnan ja REDIn kauppakeskuksen korkeiden kustannusten vetämänä -19,9 (4,2) miljoonaa euroa tappiollinen. Kansainvälisen liiketoiminnan -11,8 milj. euron liikevoittoon vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -8,3 (-8,9) milj. euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista. Eikassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdella. Kun osa aiemmin euromääräistä lainoista muutettiin alkuvuodesta Venäjän osakkuusyhtiöissä ruplamääräiseksi, on alkuperäinen ruplariski laskenut noin puoleen.



Konsernin **tilauskanta** oli kauden lopussa 1 678,5 (1 535,7) miljoonaa euroa. Tilauskanta on kasvanut 9,3 prosenttia viime vuoden vastaavasta jaksosta ja 8,4 prosenttia vuoden 2017 lopusta (1 547,9 milj. euroa). Tilauskannan myyty osuus oli 85 prosenttia (81).

Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 695 (459) miljoonan euron edestä, joista merkittävimpiä olivat HUS Siltasairaala Helsingissä, Jokirinteen oppimiskeskus Kirkkonummella ja Hämeenlinnan naisvankila. Myöhemmin vuonna 2018 tilauskantaan odotettavissa oleva merkittävin hanke on Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosa sekä terminaali 2:n uudistustyö.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -31,1 (-4,7) miljoonaa euroa.

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,48 (-0,13) euroa.

Konsernin **omavaraisuusaste** oli 28,0 (34,0) prosenttia ja **konsernin velkaantumisaste** 144,2 (123,4) prosenttia. Omavaraisuusasteen ja velkaantumisasteen muutokseen vaikuttivat tappiollisen tuloksen lisäksi kausiluonteisesti kasvaneen sitoutuneen pääoman johdosta lisääntynyt nettovelka ja ruplan heikentynyt kurssi.

Toimenpiteet taloudellisen suorituskyvyn parantamiseksi

SRV on jatkanut toimia kannattavuuden parantamiseksi kohti strategiansa mukaista tulostasoa. SRV:n toteuttama Suomen suurin kaupunkirakentamiskohde REDI on ollut kokonaisuutena ennakoitua vaativampi ja hankkeen kustannusylitykset ovat painaneet koko SRV:n tulosta. SRV on jatkanut systemaattista työtä toimintansa tehostamiseksi esimerkiksi valitsemalla tulevat hankkeensa entistä tarkemmin niiden kannattavuuden ja sidotun pääoman osalta. Lisäksi on panostettu suunnittelun tehostamiseen ja hankinnan säästötoimiin.

Työ taserakenteen ja likviditeetin parantamiseksi etenee. Heinäkuun jälkeen taseen sidotusta pääomasta on vapautettu tai sovittu vapautuksista yhteensä noin 50 miljoonan euron edestä. Lisätavoite loppuvuodelle on 20-30 miljoonaa euroa. Tämä tehdään pienentämällä käyttöpääomaa, myymällä pitkään taseessa olleita tontteja sekä kiihdyttämällä olemassa olevien pienempien sijoitusten sekä myymättömien asuntojen myyntejä. Taseeseen sidottua pääomaa pyritään hallitsemaan myös hankkimalla uudet tontit tonttirahastoihin. Myös Venäjällä Pietarissa sijaitsevan kauppakeskus Pearl Plazan myyntiprosessi etenee.

Suunniteltu segmenttiraportoinnin uudistus

SRV:n liiketoiminnot muodostuvat rakentamisesta, rakentamiseen liittyvästä kiinteistökehityksestä sekä omiin hankkeisiin sijoittamisesta. Liiketoiminnot ovat luonteeltaan erilaisia, jonka vuoksi yhtiö harkitsee muuttavansa segmenttiraportointia vuoden 2019 alusta alkaen. SRV ryhtyi antamaan lisätietoa Rakentaminen- ja Kiinteistökehitys-liiketoimintojen sijoitetusta pääomasta ja sen tuotosta vuoden 2018 osavuositarkastuksissaan.



Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2018	1-9/ 2017	muutos	muutos, %	1-12/ 2017
Omavaraisuusaste, %	28,0	34,0			35,5
Korollinen nettovelka	346,5	338,7	7,8	2,3	297,6
Velkaantumisaste, %	144,2	123,4			105,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-3,7	1,4			3,1
Sijoitetun pääoman tuotto, rakentaminen, %	-0,6	3,4			7,4
Sijoitetun pääoman tuotto, kiinteistökehitys, %	-4,6	-5,0			-4,8
Sijoitettu pääoma	664,0	634,9	29,1	4,6	604,5
Sijoitettu pääoma, rakentaminen	336,6	303,4	33,2	11,0	276,6
Sijoitettu pääoma, kiinteistökehitys	327,8	331,4	-3,6	-1,1	327,9
Oman pääoman tuotto, %	-13,9	-2,6			2,0
Tulos per osake, eur	-0,48	-0,13	-0,35	273,9	0,05
Oma pääoma per osake, eur	3,32	3,88	-0,56	-14,4	4,03
Osakekurssi kauden lopussa, eur	2,50	4,41	-1,91	-43,3	3,60
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	59,6	59,5			59,5

Liiketoimintojen tuloskehitys

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Suomen liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Suomen liiketoiminta muodostuu kiinteistöjen kehittämisestä, asuntorakentamisesta sekä toimitilarakentamisesta, johon sisältyvät liike-, toimisto-, logistiikka- ja erityisrakentaminen sekä maa- ja kalliorakentaminen. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä ja Virossa.

Liiketoimintasegmentti Muut toiminnot muodostuu pääosin SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n sisältämistä konsernitoiminnoista, Suomen kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavasta hankekehitysyksiköstä sekä Suomen työmaiden kalustopalvelun toiminnoista.

Liikevaihto (milj. eur)	1-9/ 2018	1-9/ 2017	muutos	muutos, %	7-9/ 2018	7-9/ 2017	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	653,9	759,3	-105,5	-13,9	206,5	263,2	1 096,1	990,6
Kansainvälinen liiketoiminta	5,4	15,6	-10,3	-65,7	1,8	4,2	18,0	7,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,7	0,4	0,3	83,4	0,1	0,4	0,3	0,6
Konserni yhteensä	659,9	775,4	-115,5	-14,9	208,4	267,8	1 114,4	998,9

Operatiivinen liikevoitto (milj. eur)	1-9/ 2018	1-9/ 2017	muutos	muutos, %	7-9/ 2018	7-9/ 2017	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-7,2	20,4	-27,5		-1,8	9,7	38,6	11,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-3,5	-4,4	0,9		-1,1	-1,2	-6,7	-5,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,9	-3,0	2,1		-0,2	-0,1	-4,8	-2,8
Konserni yhteensä	-11,6	13,0	-24,6		-3,1	8,4	27,0	2,4

Operatiivinen liikevoitto (%)	1-9/2018	1-9/2017	7-9/2018	7-9/2017	1-12/2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-1,1	2,7	-0,9	3,7	3,5	1,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-64,7	-27,9	-59,8	-27,5	-37,4	-75,7
Konserni yhteensä	-1,8	1,7	-1,5	3,2	2,4	0,2

Liikevoitto (milj. eur)	1-9/2018	1-9/2017	muutos	muutos, %	7-9/2018	7-9/2017	1-12/2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-7,2	20,4	-27,5		-1,8	9,7	38,6	11,0
Kansainvälinen liiketoiminta ^{*)}	-11,8	-13,2	1,4		-3,7	-2,4	-18,4	-17,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,9	-3,0	2,1		-0,2	-0,1	-4,8	-2,8
Konserni yhteensä ^{*)}	-19,9	4,2	-24,0		-5,7	7,2	15,3	-8,7
^{*)} valuuttamuutosten vaikutus	-8,3	-8,9	0,5		-2,6	-1,3	-11,7	-11,1

Liikevoitto (%)	1-9/2018	1-9/2017	7-9/2018	7-9/2017	1-12/2017	edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-1,1	2,7	-0,9	3,7	3,5	1,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-219,9	-84,5	-200,7	-57,5	-102,3	-220,6
Konserni yhteensä	-3,0	0,5	-2,7	2,7	1,4	-0,9

Tilaukanta (milj. eur)	9/2018	9/2017	muutos	muutos, %	12/2017
Suomen liiketoiminta	1 661,5	1 513,9	147,6	9,7	1 526,7
Kansainvälinen liiketoiminta	16,9	21,7	-4,8	-22,1	21,2
Konserni yhteensä	1 678,5	1 535,7	142,8	9,3	1 547,9
- josta myyty osuus	1 423	1 251	171	13,7	1 273
- josta myymätön osuus	256	284	-29	-10,0	275
- josta myyty osuus, %	85	81			82
- josta myymätön osuus, %	15	19			18



Suomen liiketoiminta

Suomen liiketoiminta (milj. eur)	1–9/ 2018	1–9/ 2017	muutos	muutos, %	7–9/ 2018	7–9/ 2017	1–12/ 2017	edelliset 12 kk
Liikevaihto	653,9	759,3	-105,5	-13,9	206,5	263,2	1 096,1	990,6
- toimitilarakentamisen osuus	479,4	517,5	-38,1	-7,4	159,1	173,0	716,1	678,0
- asuntorakentamisen osuus	174,5	241,8	-67,3	-27,8	47,4	90,2	379,9	312,6
Liikevoitto	-7,2	20,4	-27,5		-1,8	9,7	38,6	11,0
Liikevoitto, %	-1,1	2,7			-0,9	3,7	3,5	1,1
Tilaukanta	1 661,5	1 513,9	147,6	9,7			1 526,7	
- toimitilarakentamisen osuus	1 019,3	850,6	168,7	19,8			920,3	
- asuntorakentamisen osuus	642,2	663,3	-21,1	-3,2			606,4	

Suomen liiketoiminnan toimintaympäristö

Euroopan talous on jatkanut kasvuaan, mutta merkittävät taloudelliset ja poliittiset epävarmuustekijät useissa maissa sekä euroalueella että sen ulkopuolella pitävät yllä riskejä kehitykselle. Suomen talous kasvaa laaja-alaisesti. Vienti ja teolliset investoinnit ovat nousseet tukemaan kotimaisen kulutuksen ja rakentamisen aloittamaa nousua. Bruttokansantuotteen arvioidaan kasvavan 2,5–3,0 prosenttia vuonna 2018 ja 1,5–2,4 prosenttia vuonna 2019. Rakentamisen kasvun arvioidaan olevan tänä vuonna noin 3 prosenttia ja laskevan ensi vuonna loivasti. Mikäli rakentamisen kasvu on myös tänä vuonna Suomen talouden kasvuvauhtia nopeampaa, on se jo neljäs peräkkäinen vuosi, kun näin tapahtuu. Vaikka uudisrakentamisen volyymi talonrakentamisessa sinnittelee plussan puolella, painaa maa- ja vesirakentamisen kehitys koko rakennussektorin kasvun nollaan vuonna 2019. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 10/2018).

Rakentamisen kasvun yleisenä moottorina ovat edelleen kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka pitävät yllä tarvetta sekä asunto- että toimitilarakentamiselle kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. VTT:n ennusteen mukaan kaupungistuminen tulee jatkumaan, sillä Suomen kaupungistumisaste on selvästi muita teollistuneita maita ja esimerkiksi Ruotsia jäljessä. Optimistisimpien ennusteiden mukaan jopa noin 620 000 ihmisen arvioidaan muuttavan kaupunkikeskuksiin vuoteen 2040 mennessä. Esimerkiksi Helsingin uusi yleiskaava mahdollistaa Helsingin kasvun noin 860 000 asukkaan kaupungiksi vuoteen 2050 mennessä. (Lähteet: Helsingin uusi yleiskaava 10/2017 & VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040, 01/2016).

Suomen asunto-, toimitila- ja infrarakentaminen

Kasvukeskusten asuntokauppa on pysynyt yleisesti hyvällä tasolla muuttoliikkeen ja sijoittajamyynnin ansiosta, mutta kokonaisuudessaan asuntokaupassa oli tammi-elokuussa pientä laskua (Lähde: Huoneistokeskus). Asuntotuotanto painottuu yhä pieniin kerrostaloasuntoihin. Tänä vuonna asuntorakentaminen on edelleen ennätyskorkealla, mutta asunnoille myönnetty rakennusluvut ovat jo selvässä laskussa. Asuntoaloituksia arvioidaan olevan vuonna 2018 noin 44 000 ja vuonna 2019 noin 39 000 kappaletta (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2018).

Toimitilarakentamisen (liike- ja toimistorakentaminen, julkinen palvelurakentaminen sekä teollisuus- ja varastorakentaminen) aloitusten ennakoidaan laskevan kokonaisuudessaan hieman vuonna 2019. Vaikka aloitukset vähenevät ensi vuonna, on huomattava, että käynnissä olevia suuria hankkeita rakennetaan vielä ensi vuoden aikana. Teollisuusrakentamisen ennakoidaan hieman piristyvän tänä ja ensi vuonna, varastorakentaminen sen sijaan kääntyy laskuun kovan nousun päätteeksi. Korjausrakentamisen arvioidaan lisääntyvän tänä ja ensi vuonna tasaista 1,5 prosentin tahtia. Pula ammattitaitoisesta työvoimasta rajoittaa



korjausrakentamisenkin kasvua. Maa- ja vesirakentaminen polkee tänä vuonna paikallaan. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus, 10/2018).

Tilastokeskuksen mukaan rakentamisen kustannukset ovat nousseet 2,6 prosenttia vuoden 2017 elokuuhun verrattuna. Viimeisen 12 kuukauden aikana ovat kasvaneet erityisesti tarvikkeiden hinnat. (Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi).

Asuntorakentaminen

Tammi-syyskuu 2018

SRV:n Suomen asuntorakentamisen tammi-syyskuun **liikevaihto** laski 174,5 (241,8) miljoonaan euroon. Tammi-syyskuussa tuloutui 247 asuntoa eli vähemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (463). Suomen asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 642,2 (663,3) miljoonaa euroa.

Heinä-syyskuu 2018

SRV:n Suomen asuntorakentamisen heinä-syyskuun **liikevaihto** laski 47,4 (90,2) miljoonaan euroon ja kaudella tuloutui 45 omaperusteista asuntoa (213). Liikevaihto laski, koska asuntoja valmistui ja tuloutui vähemmän kuin vertailujaksolla.

■ Rakenteilla olevat asunnot

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti oman kehitystyön kautta toteutettavaan asuntotuotantoon kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV on ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä oli syyskuun lopussa koko maassa rakenteilla yhteensä 2 927 (syyskuu 2017: 3 346) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa.

SRV:n strategisena tavoitteena on kasvattaa omaperusteista asuntotuotantoa. Syyskuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 1 161 (syyskuu 2017: 1 219) kappaletta. Rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vaikuttaa osaltaan tulokseen jatkossa, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Rakenteilla olevien asuntojen määrää on kasvattanut sekä hyvä kuluttaja- että sijoittajakysyntä. Sijoittajille oli syyskuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 393 asuntoa (syyskuu 2017: 1 340) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Heinä-syyskuussa myytiin sijoittajille omakehitteistä hankkeista yhteensä 182 asuntoa. Syyskuussa SRV ja Icecapital allekirjoittivat sopimuksen uudesta, 46 asuntoa käsittävästä kerrostalohankkeesta Keravalle ja LähiTapiolan kanssa tehtiin sopimus 136 asuntoa käsittävästä rakennushankkeesta Lapinmäentiellä Helsingissä.

Heinä-syyskuussa myyntiin tulivat seuraavat kuluttajille suunnatut omaperusteiset asuntokohteet, joissa on yhteensä 232 asuntoa.

- Turun Luxus rakennetaan Kirkkotielle keskustan palvelujen läheisyyteen. Asuntoja tulee 83 kappaletta ja asuntokoot vaihtelevat 26 m² yksiöistä 72 m² kolmioon. Arvioitu valmistumisaika on loppuvuosi 2019.
- Vantaa Varikon Aarre on puolestaan SRV:n kehittämä kohtuuhintaisen asumisen pilottikohde, joka tarjoaa kilpailukykyisen ja edullisemman asumismuodon erityisesti perheille ja ensiasunnon ostajille. Yhtiössä on 46 asuntoa.



- Lisäksi Vantaan Martinlaaksoon on rakenteilla Neulansilmä, joka sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien äärelle. 7-kerroksiseen taloon tulee yhteensä 103 asuntoa, ja arvioitu valmistumisaika on alkuvuosi 2020.

Näiden rakenteilla olevien kohteiden lisäksi SRV on solminut NREP:n kanssa yhteistyösopimuksen VantaanTikkurilan keskustaan rakennettavasta noin 400 asuntoa käsittävästä vapaarahoitteisesta vuokra- ja omistusasunnon hankkeesta. Ensimmäisen vuokratalon rakennustyöt käynnistyvät keväällä 2019.

■ Valmistuneet asunnot

Tammi-syyskuussa 2018 valmistui kaikkiaan 228 (463) omaperusteista asuntoa. Myymättömien asuntojen määrä on laskenut edelleen. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli syyskuun lopussa 49 (111) kappaletta. Asuntomyynti sujuu edelleen hyvin ja tammi-syyskuun aikana myytiin kaikkiaan 1 048 asuntoa (1 374).

■ Tuloutuneet asunnot

Vuoden 2018 tammi-syyskuussa tuloutui 247 (463) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 62 miljoonaa euroa. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan.

Asuntotuotanto Suomessa asuntoa	1-9/ 2018	1-9/ 2017	muutos, kpl	7-9/ 2018	7-9/ 2017	1-12/ 2017	edelliset 12 kk
Asuntomyynti yhteensä	1 048	1 374	-326	310	543	1 627	1 301
- omaperusteinen tuotanto	332	775	-443	128	249	983	540
- sijoittajamynti ²⁾	716	599	117	182	294	644	761
Omaperusteinen tuotanto							
- asuntoaloitukset	317	846	-529	232	248	1 018	489
- valmistuneet	228	463	-235	26	200	782	547
- tuloutuneet	247	463	-216	45	213	825	609
- valmiit myymättömät ¹⁾	49	111	-62			68	
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	2 927	3 346	-419			3 254	
- urakat ¹⁾	80	424	-344			504	
- neuvottelu-urakat ¹⁾	293	363	-70			293	
- sijoittajamynti tuotanto ^{1) 2)}	1 393	1 340	53			1 385	
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	1 161	1 219	-58			1 072	
- myydyt kohteet ¹⁾	687	756	-69			602	
- myymättömät kohteet ¹⁾	474	463	11			470	
- myydyt kohteet, % ¹⁾	59	62				56	
- myymättömät kohteet, % ¹⁾	41	38				44	

¹⁾ kauden lopussa

²⁾ sijoittajamynti neuvottelu-urakoina



Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. eur)	9/2018	9/2017	muutos	12/2017
Urakat ja neuvottelu-urakat	210	195	15	179
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	196	195	1	161
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	220	241	-21	241
Valmis, myymätön omaperusteinen	17	34	-17	25
Asuntorakentaminen yhteensä	642	663	-21	606

REDIn asunnot

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDi. REDin ensimmäisen asuintornin Majakan 282 asunnosta oli syyskuun lopussa myyty kaikkiaan 275 asuntoa. Majakan asuintornin rakentaminen etenee, ja arvioiden mukaan asunnot ovat muuttovalmiita kesä-heinäkuussa 2019.

SRV aloitti REDin toisen asuintornin Loiston ennakkomarkkinoinnin heinäkuussa 2018. Varsinainen aloituspäätös Loiston rakentamisesta tehdään ennakkomarkkinointivaiheen perusteella. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDin päällä kerroksissa 6-32.

REDin asunnot tuloutuvat asuintornin valmistumisen jälkeen sitä mukaa, kun asunnot on myyty.

Suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan				
		arvo, milj. eur	Valmistumis- aika (arvio)*	Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myynnissä, kpl*
REDin Majakka	Helsinki	106	Q3/2019	282	275	7
Piruetti	Espoo	31	Q1/2019	113	72	41
Neulansilmä	Vantaa	23	Q1/2020	103	37	66
Kulmaniitty	Espoo	22	Q1/2019	67	40	27
Aleksinkaarre	Kerava	22	Q4/2019	80	21	59
Maalisuora	Vantaa	17	Q4/2018	96	64	32
Tikkurilan Starlet	Vantaa	14	Q4/2018	55	30	25
Luxus	Turku	14	Q4/2019	83	23	60
Smokki	Helsinki	13	Q2/2019	32	17	15
Holvi	Jyväskylä	12	Q4/2019	43	19	24
Basilika	Kerava	8	Q4/2019	42	1	41

Projektien arvo yhteensä noin 282 miljoonaa euroa

* Tilanne 30.9.2018.



Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*
Wood City	Helsinki	ATT	78	Q1/2019
Aleksinkulma ja -puisto	Kerava	Ilmarinen	77	Q1/2019
Aleksinhuippu	Kerava	LähiTapiola	62	Q1/2019
Pihapuisto ja Puistoniitty	Espoo	LähiTapiola	34	Q3/2019
Punanotko	Helsinki	Ilmarinen	12	Q2/2020
Ilveshovi	Helsinki	LähiTapiola	6	Q3/2020
Louhenlinna	Helsinki	LähiTapiola	3	Q1/2021
Espanhovi	Helsinki	Tampereen Tornit Ky	0	Q1/2020
Espanranta	Tampere	Tampereen Tornit Ky	0	Q1/2020

Projektien arvo yhteensä noin 187 miljoonaa euroa

*Tilanne 30.9.2018.

SRV:llä on rakenteilla omaperusteisia ja omakehitteisiä asuntohankkeita sekä asuntojen rakennusurakoita. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan. Omakehitteisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa hankkeessa rakentamisen riskin, ja hanke tuloutuu valmiusasteen mukaisesti. Rakennusurakat ovat ulkopuolisten tilaajien rakennushankkeita, joissa SRV toimii toteuttajana. Hankkeet tuloutuvat SRV:lle rakentamisen valmiusasteen tai muun sopimuksen mukaan.

Toimitilarakentaminen

Tammi-syyskuu 2018

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski 479,4 (517,5) miljoonaan euroon ja **tilauskanta** vahvistui 19,8 prosenttia 1 019,3 (850,6) miljoonaan euroon.

Konsernin liikevaihdosta noin 24,8 prosenttia muodostuu sairaalarakentamisesta. SRV:llä on parhaillaan rakenteilla useita suuria sairaalaprosjekteja, kuten Keski-Suomen Sairaala Nova, Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennus ja HUS:n Siltasairaala, jonka rakentaminen käynnistyi vuoden 2018 alussa. Helsingissä sijaitseva Uusi lastensairaala valmistui huhtikuussa, kaksi kuukautta etuajassa. Uusi lastensairaala otettiin käyttöön syyskuussa 2018.

Kauppakeskusrakentaminen on noin 17,4 prosenttia konsernin liikevaihdosta. REDIn kauppakeskus valmistui aikataulun mukaisesti ja avajaisia vietettiin 20. syyskuuta. SRV rakentaa parhaillaan omakehitteistä kauppakeskus Karusellia Keravalla, joka valmistuu lokakuussa. Liikevaihdossa näkyy myös kauppakeskus Ainoan rakentaminen, joka on osa Espoon Tapiolan keskustan uudistamista.



SRV:llä on parhaillaan käynnissä useita allianssihankeita, joiden liikevaihto on noin 6,5 prosenttia konsernin liikevaihdosta. Näissä hankkeissa on lisäansaintamahdollisuudet normaalin peruskatetason lisäksi. Käytännössä SRV voi saada lisäansaintaa, jos kohde valmistuu tavoitetta alhaisemmilla kustannuksilla, rakennus valmistuu aikataulussa tai sitä nopeammin, ja jos laadulliset kriteerit täyttyvät. SRV ja Senaatti-Kiinteistöt allekirjoittivat elokuussa allianssisopimuksen uuden Hämeenlinnan naisvankilan rakentamisesta. Hanke toteutetaan kärkimallihankkeena. Hankkeen kokonaisarvo on noin 30 miljoonaa euroa.

SRV rakentaa tai saneeraa parhaillaan kuutta oppilaitosta, kuten Aalto-yliopiston käyttöön tulevia tiloja Espoon Otaniemessä, Kurittulan koulua Maskussa sekä Jätkäsaaren peruskoulua ja Lauttasaaren koulua Helsingissä. Näiden rakennushankkeiden lisäksi SRV:llä on käynnissä Lappeenrannan yliopiston saneeraus. Kirkkonummen kunta valitsi toukokuussa 2018 SRV:n toteuttamaan noin 40 miljoonan euron arvoista Jokirinteen oppimiskeskusta Kirkkonummen Vesitorninmäelle. Hanke toteutetaan kokonaisvastuu-urakkana ja palvelusopimus kattaa lisäksi oppimiskeskuksen elinkaarivastuun 10 vuodeksi. Kyse on elinkaarimallista, joka on Suomessa vielä suhteellisen uusi rakennusprojektien toteutustapa. Siinä yksityinen yritys vastaa kokonaisuutena julkisen hankkeen toteutuksesta sekä rakennuksen huoltamisesta. Oppimiskeskuksen rakentaminen alkaa maanrakennustöillä syksyllä 2018 ja kokonaisuus valmistuu vuoden 2020 loppuun mennessä.

SRV:llä on kehitysvaiheessa useita hankkeita, jotka tulevat tilauskantaan myöhemmin. Vuoden 2017 aikana allekirjoitettiin sopimus Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosasta sekä terminaali 2:n uudistustyöstä. Hankkeen laajuus täsmentyy kehitysvaiheen aikana, ja hanke tulee tilauskantaan Finavian tehtyä kohteesta rakentamispäätöksen, arvioiden mukaan vuoden 2018 loppupuolella.

Heinä-syyskuu 2018

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** oli kolmannella neljänneksellä 159,1 (173,0) miljoonaa euroa.

■ REDIn kauppakeskus

REDIn kauppakeskus on SRV:n omakehitteinen hanke, jonka sijoittajaryhmään kuuluvat SRV:n lisäksi Ilmarinen, OP-ryhmä ja LähiTapiola. Hankkeen rakennustyöt saatiin päätökseen aikataulun mukaisesti ja kauppakeskus avattiin 20. syyskuuta. Kauppakeskuksen tiloista oli syyskuun lopussa sitovasti vuokrattu 85 prosenttia laskettuna tavoitevuokratasosta. Lisäksi lähes kaikista loppuista liiketiloista käydään parhaillaan vuokraneuvotteluita. REDI-kauppakeskuksen odotetaan tavoittavan yli 12 miljoonaa kävijää ensimmäisenä kokonaisena toimintavuotenaan. Ensimmäisen viikon kävijämäärä ylitti tavoitteet ja noin 350 000 kävijää vieraili kauppakeskuksessa syyskuussa.

SRV vahvisti kauppakeskusliiketoimintaansa Suomessa ja aloitti REDIn kauppakeskuksen johtamisen kesäkuussa. Näin SRV:n pitkä ja vahva kokemus kauppakeskusten kehittämisestä, markkinoinnista, vuokrauksesta ja johtamisesta Venäjällä hyödynnetään nyt myös REDissä.

■ Tampereen Kansi ja Areena

Tampereen ydinkeskustaan, rautatien päälle rakennettava Kansi ja Areena -hanke sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Lisäksi sopimuskokonaisuuteen kuuluvat erillisinä rakennettavat Ranta-Tampellan asuntokohteet.

Hankkeen toteutuminen varmistui tammikuussa 2018 ja työmaalla tehdään parhaillaan kannen runkorakenteita. Hankkeen kokonaisarvo on noin 550 miljoonaa euroa. SRV:n tilauskantaan vuonna 2017 kirjatun osuuden arvo 1. vaiheen sopimuksista on noin 210 miljoonaa euroa. Hankkeen 1. vaiheen



rakentamisen tuloutuminen jakautuu vuosille 2018–2022. Loput hankkeesta tullaan kirjaamaan lopullisten urakkasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä vuosina 2019–2021. Rakentamisen mukaan tuloutuvasta rakentamisen katteesta eliminoidaan SRV:n omistusosuutta vastaava osuus.

■ Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan Helsingin Jätkäsaareen puukaupunkikorttelia Wood Cityä, jossa on toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettavaa kerrostaloa. Lisäksi kortteliin tulee pysäköintitalo. ATT:n asuinkerrostalojen rakennustyöt valmistuvat helmikuussa 2019. Tämän hetkisten arvioiden mukaan Wood City kortteli valmistuu kokonaisuudessaan vaiheittain vuoden 2020 aikana. Puutalokorttelin kokonaisarvo on noin 100 miljoonaa euroa.

SRV ja Supercell allekirjoittivat toukokuussa 2018 lopullisen sopimuksen kokonaisuuteen kuuluvan toimistorakennuksen ja pysäköintitalon kaupasta. Rakennustyöt on aloitettu pysäköintitalon louhinta- ja maanrakennustöillä. Projekti on kirjattu SRV:n tilauskantaan toukokuussa, ja lopullista kauppahintaa ei julkisteta. SRV jatkaa edelleen sijoittaja- ja operaattorineuvotteluja Wood City -puutalokortteliin suunnitellun hotellin osalta.

■ Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojekti

SRV tiedotti vuonna 2015 lähtevänsä mukaan Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojektin rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta hankkeesta vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja velvoitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Lisäksi SRV on allekirjoittanut Rosatom-konsernin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Fennovoima-hankkeessa. SRV toimii hankkeessa projektinjohtotehtävissä myöhemmin täsmentyvällä tavalla. Tähän liittyvät neuvottelut SRV:n roolista jatkuvat, ja niiden sisältö ja aikataulu tarkentuvat myöhemmin.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti	Sijainti	SRV kokonais- urakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Valmistumis-aika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Aleksintori/Karuselli	Kerava	*	Kauppa	88	Q4/2018
Kansi ja Areena, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Julkinen	42	Q3/2021
Kansi ja Areena, monitoimiareena**	Tampere	*	Kauppa	5	Q3/2021
Kansi ja Areena, areenahotelli**	Tampere	*	Kauppa	0	Q3/2021
TOIMITILAURAKAT					
Keski-Suomen Sairaala Nova	Jyväskylä	290	Julkinen	46	Q3/2020
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	4	Q4/2022

TAYS etupiha	Tampere	170	Julkinen	80	Q2/2019
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2	Espoo	100 +	Kauppa	34	Q1/2020
Kehä 1 Keilaniemi	Espoo	81	Julkinen	76	Q4/2019
Aalto-yliopisto, Maarintie 13	Espoo	*	Julkinen	61	Q4/2018
Jokirinteen oppimiskeskus	Kirkkonummi	33	Julkinen	1	Q4/2020
Yliopiston saneeraus	Lappeenranta	31	Julkinen	99	Q4/2018
Autokeskus Konala	Helsinki	*	Kauppa	68	Q2/2019
Jätkäsaaren peruskoulu	Helsinki	*	Julkinen	44	Q3/2019
Hotelli Marriot	Tampere	*	Kauppa	16	Q2/2019
Wood City, toimisto	Helsinki	*	Toimisto	5	Q3/2020
Lauttasaaren koulu	Helsinki	*	Julkinen	20	Q4/2019

Tilanne 30.9.2018.

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

**Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen kokonaisurakan arvo on 550 miljoonaa euroa.

Toimitilahankkeet, jotka merkitään tilauskantaan katsauskauden jälkeen

Projekti	Sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Sopimuksen vaihe	Tilaukannassa (arvio)
TOIMITILAURAKAT					
Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosan ja terminaali 2:n uudistustyö	Vantaa	*	Kaupallinen	SRV on valittu mukaan Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosan ja T2:n edustalueen muutostöiden allianssiurakkaan (6/2017). Suunnitelmien toteutuminen on ehdollinen Finavian investointipäätöksille.	Q4/2018

*Hankkeen kehitysvaihe ja myöhemmin mahdollinen toteutusvaihe on tarkoitus viedä läpi Suomessa yleistyneellä allianssimallilla. Hankkeen kokonaisarvo selviää kehitysvaiheen aikana.

Kansainvälinen liiketoiminta

SRV:n kansainvälinen liiketoiminta muodostuu tällä hetkellä pääosin kauppakeskusten operoinnista Venäjällä. SRV on investoijana kaikissa kauppakeskusprojekteissaan osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa jo valmistuneiden kauppakeskusten tilojen vuokrauksesta, kohteiden markkinoinnista ja operoinnista. SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa. Vakiintunut vuokratuotto saavutetaan yleensä 3–4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta. Esimerkiksi vuonna 2013 avattu, Pietarissa sijaitseva Pearl Plaza on saavuttanut vakiintuneen vuokratuoton. SRV selvittää parhaillaan Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä.

Toimintaympäristö

Venäjän talous on jatkanut hidasta kasvuaan. Öljyn hinnan viimeaikainen nousu on tukenut maan taloutta ja inflaatio on pysynyt kurissa. Venäjän bruttokansantuotteen kasvun ennustetaan olevan tänä vuonna 1,8 prosenttia ja 1,6 prosenttia ensi vuonna. Kotitalouksien kulutus elpyy edelleen hitaasti. Keskeisinä ennusteriskeinä pysyvät öljynhinnan mahdolliset muutokset sekä maailmantalouden näkymien ja kansainvälisten suhteiden oletettua heikompi kehitys. Valtiontalouden menojen lisäys voi nostaa ennustejaksolla BKT:n kasvutahia odotetusta. (Lähde: Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos Bofit 4.10.2018).

Kansainvälinen liiketoiminta (milj. eur)	1–9/ 2018	1–9/ 2017	muutos	muutos, %	7–9/ 2018	7–9/ 2017	1–12/ 2017	edelliset 12 kk
Liikevaihto	5,4	15,6	-10,3	-65,7	1,8	4,2	18,0	7,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-9,8	-11,6	1,8		-2,8	-2,6	-13,0	-11,1
- josta valuuttavoitot/-tappiot	-8,0	-8,4	0,5	-5,4	-2,6	-1,5	-9,2	-8,7
Valuuttasuojauksenkustannukset	-0,3	-0,4	0,1		0,0	0,3	-2,5	-2,4
Operatiivinen liikevoitto *)	-3,5	-4,4	0,9		-1,1	-1,2	-6,7	-5,8
Operatiivinen liikevoitto, %	-64,7	-27,9			-59,8	-27,5	-37,4	-75,7
Liikevoitto	-11,8	-13,2	1,4		-3,7	-2,4	-18,4	-17,0
Liikevoitto, %	-219,9	-84,5			-200,7	-57,5	-102,3	-220,6
Tilaukanta	16,9	21,7	-4,8	-22,1			21,2	
*) valuuttamuutosten nettovaikutus	-8,3	-8,9	0,5	-6,0	-2,6	-1,3	-11,7	-11,1

Tammi-syyskuu 2018

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto laski tammi-syyskuussa 5,4 miljoonaan euroon (15,6). Liikevaihdon lasku oli odotettua, sillä valtaosa kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihdosta on aiemmin muodostunut kauppakeskusten rakentamisesta. Tammi-syyskuun liikevaihdossa näkyvät enää kauppakeskusten viimeistely- ja sisustustyöt sekä Viipurissa sijaitsevien kerrostalojen asuntomyynti.

Kansainvälisen liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli -3,5 (-4,4) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten omistamien kauppakeskusten vuokrausasteet ja vuokratuotot paranivat, mutta tulosta rasittivat kauppakeskusten avautumisen jälkeen muodostuvat, tuottoja suuremmat operointi- ja



rahoituskustannukset. Rakennusaikana lainojen korkokulut aktivoidaan, mutta kauppakeskusten valmistuttua korkokulut esitetään täysimääräisenä kiinteistön omistavan yhtiön tuloksessa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liiketappio pieneni -11,8 (-13,2) miljoonaan euroon. Liiketappiota supisti osakkuusyhtiöiden parantunut operatiivinen tulos. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli -8,3 (-8,9) miljoonaa euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdellessa. Kun osa aiemmin euromääräistä lainoista muutettiin alkuvuodesta Venäjän osakkuusyhtiöissä ruplamääräiseksi, on alkuperäinen ruplariski laskenut noin puoleen.

Liikevoittoon sisältyvä SRV:n osuus osakkuusyritysten tuloksista oli -9,8 (-11,6) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten tulos parani kauppakeskusten vuokrausasteiden nousun myötä sekä vertailukautta vähemmän heikentyneen ruplan kurssin seurauksena.

Kansainvälisen liiketoiminnan tilauskanta laski 16,9 (21,7) miljoonaan euroon, koska uusia projekteja ei ole aloitettu.

Heinä-syyskuu 2018

Kansainvälisen liiketoiminnan heinä-syyskuun liikevaihto laski 1,8 miljoonaan euroon (4,2). Liiketappio oli -3,7 (-2,4) miljoonaa euroa. Liiketappion kasvuun vaikutti erityisesti ruplan kurssi, jonka vaikutus oli -2,6 miljoonaa euroa (-1,3).

Kauppakeskukset

■ Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitsevan kauppaja- ja viihdekeskus Pearl Plazan asiakasmäärä kasvoi tammi-syyskuussa vertailukauteen nähden noin 3 prosenttia. Pearl Plaza menestyy erinomaisesti myös liiketilojen vuokrauksen suhteen, sillä se on yhä täyteen vuokrattu. Ruplamääräinen myynti kasvoi noin 11 prosenttia verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan.

Vuoden 2018 aikana 41 vuokrasopimuksesta, jotka solmittiin kauppakeskuksen avauduttua vuonna 2013, 27 sopimusta jatkettiin ja solmittiin 14 uutta sopimusta.

SRV kertoi helmikuussa 2018 selvittävänsä Pearl Plaza -kauppakeskuksen mahdollista myyntiä. Prosessi etenee suunnitellusti.

Pearl Plazan lainat muutettiin helmikuussa enemmän ruplamääräisiksi siten, että lainoista enää noin kolmannes on europohjaista.

■ Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömään läheisyyteen toteutettu Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016, ja se on ollut viime vuodet SRV:n suurprojekti Pietarissa. Okhta Mallin vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli syyskuun lopussa noussut noin 92 prosenttiin, ja Okhta Mallin odotetaan olevan lähes täyteen vuokrattu tämän vuoden loppuun mennessä. Kauppakeskuksen liikkeistä oli syyskuun lopussa auki yli 90 prosenttia.

Okhta Mallin lainat muutettiin toukokuussa 2018 kokonaan ruplamääräisiksi. Tämä vähentää osaltaan SRV:n ruplaan liittyvää valuuttariskiä.



■ 4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. Kauppakeskuksen tiloista oli syyskuun lopussa vuokrattu noin 76 prosenttia, jonka lisäksi aiesopimuksia sekä varauksia oli 4 prosentista. Liikkeistä oli syyskuun lopussa auki 67 prosenttia.

■ Muut kohteet

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Etmian vuokrausaste pysytteli alkuvuoden tasolla ollen 61 prosenttia.

SRV:llä on lisäksi noin 6 miljoonan euron arvoinen 20 prosentin sijoitus kiinteistösijoituksia tekevään VTCB-rahastoon, jonka sijoitusaika loppuu 2018. Rahasto neuvottelee parhaillaan sijoituskohteen myymisestä.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 9/2018, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Corporation 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokrasopimukset 100
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö- sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokrasopimukset 92 Aiesopimukset ja varaukset 2
4Daily, kauppa- keskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 76 Aiesopimukset ja varaukset 4

*Russia Investin osakkaat ovat suomalaisia instituutiosijoittajia. Ilmarinen omistaa 40 prosentin osuuden, Sponda ja SRV omistavat 27 prosentin osuudet ja Conficap kuuden prosentin osuuden Russia Investistä.

Rakenteilla olevat kohteet

■ Papula, Viipuri

SRV rakentaa Viipurin pohjoispuolella sijaitsevaan Papulan kaupunginosaan kerrostaloasuntoja. Kaksi kerrostaloa käsittävän Papulan ensimmäisen vaiheen kaikki asunnot on myyty. Toisen vaiheen molemmat kerrostalot valmistuivat tammikuussa 2017. Yhteensä 110 asunnosta oli myyty tai varattu syyskuun lopussa 66 asuntoa.



Konsernin hankekehitys

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti kannattavuuden parantamiseen. Toiminnan kannattavuutta parantavat ennen kaikkea omaperusteiset ja omakehittiset hankkeet, joista saatava kate on yleensä parempi kuin perinteisen urakoinnin kate. SRV:n omaan kehitystyöhön perustuvat hankkeet keskittyvät kasvukeskuksiin ja pääkaupunkiseudulla erityisesti raideliikenteen läheisyyteen.

Raideliikenteen varrella olevat hankkeet

Pääkaupunkiseudun metroa on laajennettu kulkemaan Ruoholahdesta Lauttasaaren kautta Espooseen. Länsimetron ensimmäisessä vaiheessa valmistui 14 kilometriä pitkä ratalinja Ruoholahdesta Matinkylään ja kahdeksan uutta asemaa. SRV:llä on useita hankkeita Länsimetron varrella. SRV on rakentanut muun muassa Koivusaaren metroaseman ja vastannut Otaniemen metrotunnelin sekä Kaitaan aseman ja ratalinjan louhinnasta. Lisäksi SRV:llä on rakenteilla ja suunnitteilla useita hankkeita asemien ympärillä.

■ Kivenlahti

Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi tammikuussa 2016 Kivenlahden alueen SRV:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle metrokeskuksen suunnittelua varten. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 300 asuntoa ja noin 45 000 kerrosalaneliömetrin laajuisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä liityntäpysäköintiä. Rakennustyöt käynnistyvät kaavoituksen valmistuttua, arviolta vuonna 2019–2020, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan Länsimetron jatkeen käyttöönottoon mennessä.

■ Espoonlahti

Espoonlahden tulevan metroaseman viereen (Espoonlahden keskus/Mårtensbro) rakennetaan noin 100 000 kerrosalaneliömetrin edestä asuntoja, joista SRV:n tavoitteena on noin 30 prosentin osuus. Espoonlahden keskuksen kaava on kuulutettu lainvoimaiseksi maaliskuussa 2017.

Espoon kaupunki on vuokrannut tontin kauppakeskus Lippulaivan väistötilaksi vuoteen 2020 saakka, joten rakentaminen voi alkaa vasta Lippulaivan siirtyessä.

■ Keilaniemi

SRV jatkaa Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen toteuttamisen valmisteluja. Keilaniemeen on suunnitteilla neljä asuintornia sekä pysäköintilaitos. Kohteen asemakaava on lainvoimainen, ja hankkeen eteneminen liittyy olennaisesti Kehä I:n tunnelointi- ja liikennejärjestelyihin, joita SRV parhaillaan toteuttaa.

Osana kokonaissuunnitelmaa Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti keväällä 2016 myydä Keilaniemestä kaksi asuintonttia SRV:lle. Tonttien kiinteistökaupan esisopimukset allekirjoitettiin toukokuussa 2016. Tonttien myynnistä Helsingin hallinto-oikeuteen tehty valitus hylättiin 18. lokakuuta 2017. Tämän jälkeen asiasta on valitettu Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Toteutuessaan Keilaniemen asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot, korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta.

■ Raide-Jokeri Vermonniitty

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaraitiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asuntokohteiden toteuttamisen nopean raideyhteyden varten. SRV on mukana muun muassa Vermonniityn pysäkin läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa. SRV:llä on lisäksi suunnitteluvaraus Säterintornin tontille, jonne suunnitellaan asuntoja sekä toimistorakennusta. Leppävaaran



Säterinkallionkulman asemakaavaehdotuksen käsittely on edelleen kesken. Kaupunki kaavaillee Säterinkulmaan asuntoja noin 800 asukkaalle.

Muut hankkeet

■ Lapinmäentie

Helsingin Munkkivuorella sijaitseva Lapinmäentie-hanke etenee hyvin, ja töitä Lapinmäentien alueen kehittämiseksi jatketaan elokuussa 2016 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Alueelle on suunnitteilla seitsemän uutta asuintornia säilytettävän A-tornin lisäksi. A-tornin osalta selvitetään parhaillaan erilaisia konseptivaihtoehtoja, ja kohteeseen voi sijoittua esimerkiksi kaupan ja palveluiden tiloja sekä toimistotiloja. Pohjola-talona tunnetun kohteen purkutyöt ovat valmiit, ja kahden ensimmäisen LähiTapiolalle myydyin asuinkerrostalon rakennustyöt ovat käynnissä. Alueelle tulee suunnitelmien mukaan 800 asuntoa.

■ Jätkäsaaren Bunkkeri

SRV on vahvasti mukana luomassa uutta elämää Helsingin Jätkäsaareen. Jätkäsaaren Bunkkerista on tavoitteena tehdä 13-kerroksinen maamerkki, jossa on monipuolisia liikuntatiloja, uimahalli ja noin 300 asuntoa. Bunkkerin kehittäminen viivästyi Helsingin hallinto-oikeuden kumottua syksyllä 2017 huhtikuussa 2016 tehdyn hankintapäätöksen Bunkkerin myynnistä SRV:lle. Hallinto-oikeus katsoi, että kaupassa ei ollut kyse julkisesta hankinnasta, vaan kiinteistön myynnistä. Päätöksen jälkeen Helsingin kaupunki alkoi valmistella asiaa uudestaan ja päätti myydä tontin SRV:lle 11.4.2018 Helsingin kaupunginvaltuuston kokouksessa.

Kaupunginvaltuuston tekemästä myyntipäätöksestä myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa 20811 sijaitseva tontti nro 5 ja sillä sijaitseva Bunkkeri-rakennus, ja siihen liittyvästä päätöksen täytäntöönpanosta on tehty valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on 15.6.2018 päätöksellään hylännyt valittajan vaatimuksen kaupungin myyntipäätöksen täytäntöönpanon kieltämiseksi ja keskeyttämiseksi. Korkein hallinto-oikeus on 5.10.2018 tekemällään päätöksellä pysyttänyt hallinto-oikeuden päätöksen voimassa, eikä asettanut kaupungin tekemälle myyntipäätökselle täytäntöönpanokieltä. Kaupunginvaltuuston myyntipäätöksestä tehty valitus on edelleen hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Tonttivaranto 30.9.2018	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	118	346	702	1 166
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	86	242	0	328

¹⁾Rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimuksiin perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyyymi SRV:n kokonaan ja osittain omistamissa kohteissa.

Tonttivarannon m²-määrä kasvoi noin 75 000 m² (4,0 %) 31.12.2017 verrattuna.



Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. eur	30.9.2018	30.9.2017	Muutos	
			%	31.12.2017
Omavaraisuusaste, %	28,0	34,0	-17,5	35,5
Velkaantumisaste, %	144,2	123,4	16,8	105,0
Oma pääoma	240,2	274,4	-12,4	283,4
Sijoitettu pääoma	664,0	634,9	4,6	604,5
Korollinen nettovelka	346,5	338,7	2,3	297,6
Korollinen velka	421,5	360,5	16,9	321,1
- josta lyhytaikaista velkaa	125,8	88,9	41,5	150,3
- josta pitkäaikaista velkaa	295,7	271,6	8,9	170,8
Rahavarat	75,0	21,8		23,5
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmius- limiittejä ja tililimiittisopimuksia	22,0	122,0	-82,0	122,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	9,7	11,3	-13,5	18,0

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 106,8 miljoonaa euroa koostuen käyttämättömistä sitovista maksulimiiteistä ja nostamattomista projektilainoista (31,7 milj. euroa) ja kassavaroista (75,0 milj. euroa). Tämän lisäksi 100,0 miljoonan euron yritystodistusohjelman ei-komittoidusta limiitistä oli käyttämättä 7 miljoonaa euroa ja yhtiöllä on käytettävissä noin 15 miljoonan euron suuruinen TEL-laina. SRV:n 100 miljoonan euron olemassa olevaan maksuvalmiusluottoon liittyy koronmaksukyky-kovenantista johtuvia rajoitteita.

Maaliskuussa SRV teki vapaaehtoisen takaisinostotarjouksen joulukuussa 2018 erääntyvän 75 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjan haltijoille, jonka perusteella 47,4 miljoonaa euroa saatiin lunastettua ennaikaisesti takaisin. Samanaikaisesti SRV laski liikkeeseen uuden 75 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainan maturiteetti on neljä vuotta ja kiinteä vuosikorko 4,875 prosenttia. Laina on listattu Helsingin ja Frankfurtin pörssiin. Uusi laina käytetään vanhan lainan takaisinmaksamiseen, osin jo maaliskuisen ostotarjouksen yhteydessä, ja osin lainan eräpäivänä joulukuussa 2018.

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste (myös osatuloutukseen perustuvana), velkaantumisaste ja koronmaksukyky. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökatteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta. REDI-hankkeen aiheuttaman velkaantumisasteen nousun vuoksi SRV on sopinut syndikaattipankkien kanssa 100 miljoonan euron maksuvalmiusluoton velkaantumisaste-kovenanttitason väliaikaisesta nostosta.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 346,5 (338,7) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 7,8 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 99 (82) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli -27,6 (-76,6) miljoonaa euroa ja investointien nettorahavirta -13,6 (-5,6) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan nettorahavirtaan vaikutti erityisesti keskeneräinen tuotanto Suomessa.



Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -11,2 (-8,9) miljoonaa euroa. Nettorahoituskuluja kasvatti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon (sisältäen korkokulut) muuttuminen -0,6 miljoonaa euroa negatiiviseksi (0,6) ja keskeneräiseen tuotantoon tehdyt korkoaktivoinnit. Kymmenvuotisen korkotason noustessa nykytasosta, kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 1,0 (1,3) miljoonaa euroa. Valuuttakurssitappiot rahoituskuluissa olivat -2,4 (-1,9) miljoonaa euroa. Nettorahoituskustannuksia lisäsi kertaluonteisesti 1,9 miljoonaa euron ennenaikainen joukkovelkakirjan takaisinlunastus.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat syyskuun lopussa 70,7 (33,2) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1-projektiin ja Tampereen Kansi ja Areena -projektiin.

SRV altistuu sen venäläisten tytäryhtiöiden kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -9,0 miljoonaa euroa (-5,9) johtuen Venäjän ruplan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen -2,4 miljoonan euron (-1,9) valuuttakurssitappioiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssitappioita -8,0 miljoonaa euroa (-8,4), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssitappioita kasvatti suojauksesta aiheutunut -0,3 (-0,4) miljoonan euron kustannus.

Henkilöstö

Henkilöstö segmenteittäin	30.9.2018	Osuus konsernin henkilöstöstä		
		30.9.2017	30.9.2018, %	31.12.2017
Suomen liiketoiminta	868	892	78	853
Kansainvälinen liiketoiminta	135	159	12	156
Muut toiminnot	108	97	10	99
Konserni yhteensä	1111	1148	100	1108

Tammi-syyskuussa 2018 SRV:llä työskenteli keskimäärin 1138 (1 144) henkilöä. Katsauskauden päättyessä Suomen liiketoiminnassa työskenteli 868 (892) henkilöä ja kansainvälisessä liiketoiminnassa 135 (159) henkilöä. Konsernitoiminnoissa, SRV Kalusto Oy:ssä ja SRV Ream Oy:ssä työskenteli 108 (97) henkilöä.

Muutokset johtoryhmässä

SRV:n viestintäjohtaja ja johtoryhmän jäsen Päivi Kauhanen ilmoitti syyskuussa jättävänsä tehtävänsä pitkäaikaisen sairauden vuoksi. Uuden viestintäjohtajan rekrytointi on aloitettu. Vt. viestintäjohtajana jatkaa toistaiseksi Johanna Henttonen.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena vuoden 2017 vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta annetaan vuoden 2017 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla.



Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät suhdanteen muutoksen ja kustannuspaineisiin, REDI-hankkeeseen, Venäjän talouteen ja ruplan kurssiin.

Rakennusalan viime vuosien voimakas kasvu on viimeisimpien ennusteiden mukaan tasaantumassa. Tämän arvioidaan johtavan alihankinnan saatavuuden paranemiseen ja materiaali- ja aliurakointikustannusten hintapaineen hellittämiseen ja johtavan yhdessä tiukan projektivalinnan kanssa SRV:n kustannuskilpailukyvyn paranemiseen. Lisäksi tappiollisen REDIn kauppakeskuksen poistumisen työkannasta arvioidaan pienentävän tulos- ja rahoitusriskiä.

SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sitovat paljon pääomaa ja vaikuttavat yhtiön rahoituksen saatavuuteen ja hintaan. SRV:n rahoitusaseman arvioidaan paranevan positiivisen kassavirran ja taseen kevennysohjelman myötä. SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen tai vahvistuminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin 9 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssimuutos vaikuttaisi SRV:n tulokseen noin 5 miljoonaa euroa.

SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Osa SRV:n venäläisten osakkuusyhtiöiden lainoista muuttui alkuvuoden aikana ruplamääräisiksi, mikä pienensi SRV:n kurssiriskiä. Jäljelle jäävää kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

Toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi liikeluokituksen ohella operatiivisen liikevoiton, joka eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 20.3.2018. Kokous vahvisti tilinpäätöksen sekä myönsi hallitukselle ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.–31.12.2017.

Osingonjako

Osingon määräksi vahvistettiin hallituksen ehdotuksen mukaisesti päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 0,06 euroa osakkeelta. Osingon täsmäytyspäivä oli 22.3.2018, ja osinko maksettiin 29.3.2018.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi (6) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen KTM **Minna Alitalo**, VT, eMBA **Juhani Elomaa**, DI **Juhani Hintikka**, VT, oikeustieteen tohtori h.c. **Olli-Pekka Kallasvuo**, DI **Ilpo Kokkila** ja DI **Timo Kokkila**. Ilpo Kokkila valittiin hallituksen puheenjohtajaksi.

Tilintarkastaja

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2019 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii Samuli Perälä, KHT.



Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Osakkeiden hankkiminen alentaa yhtiön jakokelpoista omaa pääomaa.

Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 6 049 957 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 6 049 957 osaketta, joka on 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista.

Valtuutuksen perusteella hankittavista osakkeista voidaan hankkia enintään 6 049 957 osaketta Nasdaq OMX Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 500 000 SRV Yhtiöt -konsernin palveluksessa oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen osakkeen luovuttamaan, kuitenkin enintään yhteensä 6 049 957 osaketta.

Edellä mainitut valtuutukset sisältävät oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksien perusteella osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä.

Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi. Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

Edellä selostetut valtuutukset ovat voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien, ja ne kumoavat 23.3.2017 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antaman valtuutuksen.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytyminen ja valiokuntien kokoonpanot

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 20.3.2018. Hallitus valitsi varapuheenjohtajan ja valiokuntiensa jäsenet toimikaudeksi, joka jatkuu vuoden 2019 varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuo.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Juhani Elomaa ja Timo Kokkila. HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja jäseniksi Juhani Hintikka ja Olli-Pekka Kallasvuo.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä oli 30.9.2018 2,50 euroa (4,41 euroa 30.9.2017, muutos -43 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 4,12 euroa ja alin 2,40 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 3,32 euroa. 30.9.2018 osakekannan markkina-arvo oli 149 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 4,0 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 11,9 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli kesäkuun lopussa 918 599 osaketta, mikä vastaa 1,5 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.



Taloudelliset tavoitteet

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjaavat helmikuussa 2018 vahvistetut strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2018–2022:

- Nopean liikevaihdon kasvuvaiheen jälkeen tavoitellaan ensisijaisesti vuosittaisen operatiivisen liikevoiton kasvattamista.
- Operatiivinen liikevoittomarginaali nousee 8 prosenttiin. Tavoitteesta 6 prosenttiyksikköä syntyy rakentamisen tuloksesta ja 2 prosenttiyksikköä kauppakeskusten vuokratuotoista osana osakkuusyhtiöiden tulosta.
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä.
- Sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 12 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä.
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa.
- Pidemmän aikavälin tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu maltilliseen ja vakaaseen talouskasvuun Suomessa sekä Venäjän talouden lievään vahvistumiseen ja vakiintumiseen. Lisäksi se edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden kasvua. Operointivaiheesta olevista kauppakeskuksista pyritään luopumaan markkinatilanteen salliessa. Venäjän hankkeiden kehittämistä jatketaan, ja niitä voidaan aloittaa konsernin pääomarakenteen salliessa ja kohteiden taloudellisten kriteerien täyttyessä.

Kannattavuustavoitteisiin pääseminen edellyttää lisäksi oman toiminnan tehostamista sekä tulevien hankkeiden entistä tarkempaa valikointia niiden kannattavuuden ja pääoman sitovuuden osalta. Yhtiö uskoo saavuttavansa strategian mukaisen tulostason vuoden 2022 loppuun mennessä.

Näkymät vuodelle 2018

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2018 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa ruplan kurssikehitys, SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. Suurin hankkeista on Kalasataman REDI-hanke.

- Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2018 aikana vähemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2018 aikana arvioidaan valmistuvan 526 asuntoa (782 asuntoa vuonna 2017). Vaikka asuntoja valmistuu vuonna 2018 edellisvuotta tasaisemmin, merkittävä osa näiden asuntojen liikevoitosta muodostuu edelleen toisella vuosipuoliskolla. Lisäksi vuoden 2018 tulokseen vaikuttavat eräiden jo käynnissä olevien hankkeiden ennakoitua alhaisempi kate ja REDIn kauppakeskuksen ennakoitua suuremmat kulut.
- Konsernin koko vuoden 2018 liikevaihdon arvioidaan laskevan vuoteen 2017 verrattuna (liikevaihto 1 114,4 euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan jäävän tappiolliseksi (operatiivinen liikevoitto 27,0 milj. euroa).

Alustava arvio loppuvuoden ja vuoden 2019 kehityksestä

- SRV arvioi operatiivisen tuloksen ja operatiivisen kassavirran olevan viimeisellä neljänneksellä positiivinen, kun useat omaperusteiset asuntokohteet valmistuvat. Lisäksi yhtiön alustavan arvion mukaan vuosi 2019 on jälleen tulostamiseksi parempi ja operatiivinen tulos sekä kassavirta ovat



positiivisia. Myönteisemmän arvion taustalla on kolme keskeistä seikkaa: ensinnäkin kuluvan vuoden tulosta rasittavat REDIn kauppakeskus ja parkkihalli valmistuivat syyskuussa 2018, toiseksi omaperusteisia asuntoja valmistuu noin 800 ja omakehitteisissä asuntourakoissa tuloutuu enemmän asuntoja kuin 2018 ja kolmanneksi kauppakeskusten vuokratuottojen arvioidaan paranevan niin Venäjällä kuin Suomessakin.

- SRV arvioi, että yhtiön velkaantumisaste laskee vuonna 2019 REDIn ensimmäisen asuintornin Majakan luovutuksen sekä REDI ja Okhta Mall kauppakeskusten projektilainojen uudelleenrahoituksen ansiosta. Projektilainoja on tarkoitus uudelleenrahoittaa suuremmalla velkaosuudella. Lisäksi yhtiö jatkaa taseen keventämisen toimenpiteitä.
- SRV tarkentaa vuoden 2019 näkymiään vuositilinpäätöksen yhteydessä helmikuussa.

Espoo 24.10.2018

Hallitus

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

Lisätietoja:

Juha Pekka Ojala, toimitusjohtaja, 040 733 4173, jp.ojala@srv.fi

Ilkka Pitkanen, CFO, 040 667 0906, ilkka.pitkanen@srv.fi

Johanna Henttonen, vt. viestintäjohtaja, p. 040 530 0778, ext-johanna.henttonen@srv.fi

Q3

25.10.2018 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-9/ 2018	1-9/ 2017	7-9/ 2018	7-9/ 2017	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	659,9	775,4	208,4	267,8	1 114,4	998,9
Operatiivinen liikevoitto ^{*) 1)}	-11,6	13,0	-3,1	8,4	27,0	2,4
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	-1,8	1,7	-1,5	3,2	2,4	0,2
Liikevoitto	-19,9	4,2	-5,7	7,2	15,3	-8,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-3,0	0,5	-2,7	2,7	1,4	-0,9
Tulos ennen veroja	-31,1	-4,7	-9,1	3,3	4,6	-21,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-4,7	-0,6	-4,4	1,2	0,4	-2,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-26,4	-5,3	-7,8	3,0	6,0	-15,1
Oman pääoman tuotto, %	-13,9	-2,6			2,0	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-3,7	1,4			3,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, rakentaminen ¹⁾	-0,6	3,4			7,4	
Sijoitetun pääoman tuotto, kiinteistökehitys ¹⁾	-4,6	-5,0			-4,8	
Sijoitettu pääoma	664,0	634,9			604,5	
Sijoitettu pääoma, rakentaminen ¹⁾	336,6	303,4			276,6	
Sijoitettu pääoma, kiinteistökehitys ¹⁾	327,8	331,4			327,9	
Omavaraisuusaste, %	28,0	34,0			35,5	
Korollinen nettovelka	346,5	338,7			297,6	
Velkaantumisaste, %	144,2	123,4			105,0	
Tilaukanta	1 678,5	1 535,7			1 547,9	
Uudet sopimukset	695,0	458,5	128,3	162,6	771,4	1 008,0
Henkilöstö keskimäärin	1 138	1 144			1 134	
Osakekohtainen tulos, euroa	-0,48	-0,13	-0,14	0,04	0,05	-0,31
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa	-0,48	-0,13	-0,14	0,04	0,05	-0,31
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	4,07	4,63			4,78	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	3,32	3,88			4,03	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,06	0,10			0,10	
Osinko tuloksesta, %	neg.	neg.			209,9	
Efektiivinen osinkotuotto, %	2,4	2,3			2,8	
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.			75,6	
Osakkeen kurssikehitys:						
Kurssi kauden lopussa, euroa	2,50	4,41			3,60	
Keskikurssi, euroa	3,00	4,81			4,60	
Alin kurssi, euroa	2,40	4,17			3,52	
Ylin kurssi, euroa	4,12	5,74			5,74	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	149,0	262,8			214,5	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	3 978	4 872			6 362	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	6,7	8,2			10,7	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	59 581	59 529			59 540	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl	59 581	59 529			59 540	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	59 581	59 581			59 581	
*)Valuuttamuutosten nettovaikutus	-8,3	-8,9	-2,6	-1,3	-11,7	-11,1

1) Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

Yhtiö julkaisee IFRS-tunnuslukujen ohella tiettyjä yleisesti käytettyjä muita tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettavissa tuloslaskelmasta ja taseesta. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut selventävät tuloslaskelman ja taseen antamaa kuvaa toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

SRV raportoi osavuositarkastuksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

Operatiivinen liikevoitto-tunnusluvun katsotaan antavan paremman kuvan konsernin toiminnasta verrattaessa esitettävää kautta aikaisempiin kausiin. IFRS:n mukaisesta liikevoitosta on eliminoitu osakkuusyhtiön valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut. Osakkuusyhtiön valuuttakurssimuutokset sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville osuus osakkuusyhtiön tuloksesta. Valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville liiketoiminnan muut kulut.

SRV raportoi osavuositarkastuksessa rakentamisen ja kiinteistökehitys-liiketoimintojen sijoitetut pääomat sekä niiden tuottoprosentit

SRV:n liiketoiminnot luonteensa mukaan muodostuvat itse rakentamisesta - ja siihen liittyvästä kiinteistökehityksestä sekä omiin hankkeisiin sijoittamisesta. Nämä kaksi liiketoimintoa ovat luonteeltaan erilaisia, jonka johdosta yhtiöstä on perusteltua ryhtyä antamaan lisätietoa näiden sijoitetusta pääomasta ja sen tuotosta. Rakentaminen liiketoiminto käsittää kaiken rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen.

Kiinteistökehitys liiketoiminto muodostuu toimitilahankkeista, joissa yhtiö on sijoittajana ja hankkeet tullaan lähtökohtaisesti myymään vasta vuosia valmistumisen jälkeen kun kiinteistö on saavuttanut normaalin käyttöasteen ja tason. Kiinteistökehitystoiminnossa raportoidaan keskeneräiset ja valmiit toimitilakohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, jotka tullaan itse kehittämään ja varsinainen tulonodotus tulee kehittämisen kautta, raportoidaan osana kiinteistökehitystä.

Toiminnoille on kohdistettu kaikki oleelliset tase-erät sekä operatiivisen toiminnon kulut. Liiketoiminnot yhteensä laskettuna näiden välinen rakentamisen kate-eliminointi huomioiden muodostuu konserni. Liiketoimintajako kuvaa hyvin yhtiön pääomatarpeita ja kannattavuustasoja. Rakentaminen liiketoiminnon tulos on tasaisen kannattavaa, sitoutuneen pääoman tarve on pienempää ja kierto nopeus suurempaa. Kiinteistökehitys sitoo enemmän ja pidemmäksi aikaa pääomia. Rakentaminen liiketoiminnossa liikevaihto ja tuotot realisoituvat nopeammin kun vastaavasti kiinteistöliiketoiminnassa tuotot tulevat pääosin vasta kun kohde realisoidaan.

Q3

25.10.2018 klo 8.30

Tunnuslukujen laskentakaavat

Velkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Tulos ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut (ilman valuuttakurssivoittoja ja -tappioita)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
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
Osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
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 katsauskauden aikana
Operatiivinen liikevoitto	=	Liikevoitto +/- osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot +/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut

Q3

25.10.2018 klo 8.30

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Liikevaihto	208,4	235,7	215,7	339,0	267,8	283,9	223,7
Liikevoitto	-5,7	-5,4	-8,8	11,2	7,2	-10,3	7,3
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-3,5	-4,3	-3,4	-1,8	-3,8	-5,0	0,0
Tulos ennen veroja	-9,1	-9,8	-12,2	9,3	3,3	-15,3	7,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	1 678,5	1 734,6	1 653,0	1 547,9	1 535,7	1 594,6	1 722,0
Uudet sopimukset	128,3	282,3	284,4	313,0	162,6	140,5	155,4
Tulos/osake, eur	-0,14	-0,15	-0,19	0,18	0,04	-0,26	0,09
Oma pääoma/osake, eur ¹⁾	3,32	3,52	3,72	4,03	3,88	3,84	4,32
Osakkeen päätöskurssi, eur ¹⁾	2,50	2,65	2,90	3,60	4,41	4,99	4,40
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	28,0	29,7	32,5	35,5	34,0	33,5	36,4
Korollinen nettovelka ¹⁾	346,5	355,7	355,4	297,6	338,7	310,3	311,0
Velkaantumisaste, % ¹⁾	144,2	140,8	134,3	105,0	123,4	114,4	103,4

¹⁾ Kauden lopussa

Liikevaihto (milj. euroa)	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Suomen liiketoiminta	206,5	233,5	213,9	336,7	263,2	276,9	219,3
- toimitilarakentamisen osuus	159,1	165,7	154,5	198,6	173,0	180,1	164,4
- asuntorakentamisen osuus	47,4	67,8	59,3	138,1	90,2	96,8	54,8
Kansainvälinen liiketoiminta	1,8	1,8	1,7	2,3	4,2	7,0	4,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,1	0,4	0,1	0,0	0,4	0,0	0,0
Konserni yhteensä	208,4	235,7	215,7	339,0	267,8	283,9	223,7

Liikevoitto (milj. euroa)	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Suomen liiketoiminta	-1,8	-1,7	-3,7	18,2	9,7	5,7	5,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-3,7	-2,7	-5,4	-5,2	-2,4	-14,0	3,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,2	-1,1	0,4	-1,8	-0,1	-2,1	-0,8
Konserni yhteensä	-5,7	-5,4	-8,8	11,2	7,2	-10,3	7,3

Liikevoitto %	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018	10-12/ 2017	7-9/ 2017	4-6/ 2017	1-3/ 2017
Suomen liiketoiminta	-0,9	-0,7	-1,7	5,4	3,7	2,1	2,3
Kansainvälinen liiketoiminta	-200,7	-148,2	-314,6	-222,5	-57,5	-199,6	71,3
Konserni yhteensä	-2,7	-2,3	-4,1	3,3	2,7	-3,6	3,3

Q3

25.10.2018 klo 8.30

Tilaukanta (milj. euroa)	30.9.18	30.6.18	31.3.18	31.12.17	30.9.17	30.6.17	31.3.17
Suomen liiketoiminta	1 661,5	1 716,7	1 634,0	1 526,7	1 513,9	1 570,7	1 691,3
- toimitilarakentamisen osuus	1 019,3	1 124,7	1 065,2	920,3	850,6	950,0	1 057,7
- asuntorakentamisen osuus	642,2	592,0	568,7	606,4	663,3	620,7	633,7
Kansainvälinen liiketoiminta	16,9	18,0	19,0	21,2	21,7	23,9	30,6
Konserni yhteensä	1 678,5	1 734,6	1 653,0	1 547,9	1 535,7	1 594,6	1 722,0
- josta myyty osuus	1 423	1 493	1 399	1 273	1 251	1 309	1 437
- josta myymätön osuus	256	241	254	275	284	286	285

Tilaukanta, asuntorakentaminen Suomessa (milj. euroa)	30.9.18	30.6.18	31.3.18	31.12.17	30.9.17	30.6.17	31.3.17
Urakat ja neuvottelu-urakat	210	192	150	179	195	166	196
Rakenteilla, myyty tuotanto	196	179	185	161	195	180	164
Rakenteilla, myymätön tuotanto	220	199	214	241	241	232	243
Valmis, myymätön tuotanto	17	22	20	25	34	43	30
Asuntorakentaminen yhteensä	642	592	569	606	663	621	634

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.9.18	30.6.18	31.3.18	31.12.17	30.9.17	30.6.17	31.3.17
Suomen liiketoiminta	372,4	398,5	388,7	368,4	383,2	347,6	342,9
Kansainvälinen liiketoiminta	218,8	227,1	231,2	241,7	239,5	241,4	270,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	72,8	39,4	30,0	-5,6	12,1	28,0	40,0
Konserni yhteensä	664,0	665,0	650,0	604,5	634,9	617,0	653,0

Asuntotuotanto Suomessa (kpl)	7-9/2018	4-6/2018	1-3/2018	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017
Asuntomyynti yhteensä	310	541	197	253	543	475	356
-Omaperusteinen tuotanto	128	75	129	208	249	260	266
-Sijoittajamyyni	182	466	68	45	294	215	90
Omaperusteinen tuotanto							
-asuntoaloitukset	232	42	43	172	248	316	282
-valmistuneet	26	141	61	319	200	221	42
-tuloutuneet asunnot	45	132	70	362	213	174	76
-valmiit myymättömät ¹⁾	49	68	59	68	111	124	77
Rakenteilla yhteensä ¹⁾	2 927	3 164	3 211	3 254	3 346	3 098	2 894
- urakat ¹⁾	80	504	504	504	424	458	586
- neuvottelu-urakat ¹⁾	293	293	293	293	363	472	164
- sijoittajamynty tuotanto ¹⁾	1 393	1 412	1 360	1 385	1 340	997	1 068
- omaperusteinen tuotanto ¹⁾	1 161	955	1 054	1 072	1 219	1 171	1 076
- josta myydyt ¹⁾	687	605	661	602	756	720	634
- josta myymättömät ¹⁾	474	350	393	470	463	451	442

1) kauden lopussa

Q3

25.10.2018 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.9.2018

- 1) Laadintaperiaatteet
- 2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma
- 3) Konsernitase
- 4) Konsernin rahavirtalaskelma
- 5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista
- 6) Konsernin vastuusitoumukset
- 7) Segmenttitiedot
- 8) Vaihto-omaisuus
- 9) Lähipiiritapahtumat

1) Osavuositarkastus 1.1. – 30.9.2018

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastus tiedotteen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuosittain päätöksessään 2017 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2018 alkaen ottanut käyttöön vuosittain päätöksen 2017 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat.

Muutokset laadintaperiaatteissa

IFRS 15

SRV soveltaa 1.1.2018 alkaen IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista -standardia. Standardi korvasi tavaroiden ja palveluiden myyntiä koskevan IAS 18:n ja pitkäaikaishankkeita koskevan IAS 11:n.

SRV on soveltanut standardia takautuvasti ja oikaissut vuoden 2017 taloudelliset luvut vertailukelpoisiksi. Omakehiteiden ja –perusteiden kohteiden erillisen rahoituskomponentin käsittelytavan muutos aiheutti -1,7 miljoonan euron suuruisen liikevaihdon vähennyksen ja rahoituserien korkokulujen pienentymisen. Oikaistut vertailutiedot löytyvät 26.4.2018 julkaistusta tiedotteesta.

Uuden standardin peruseriaatteena on, että myyntituotot kirjataan, kun tavaraa tai palvelua koskeva määräysvalta siirtyy asiakkaalle – aiemmin myyntituotot kirjattiin, kun tavaraa tai palvelua koskevat riskit ja edut siirtyivät asiakkaalle. Asiakas saa määräysvallan, kun se pystyy ohjaamaan tavarain tai palvelun käyttöä ja saamaan siihen liittyvän hyödyn.

Konsernin johto on ennen standardin voimaantuloa arvioinut standardin vaikutuksia eri projektityyppien myyntituottojen kirjaamiseen. Lisätietoja IFRS 15 –standardiin siirtymisestä ja sen vaikutuksista löytyy SRV:n tilinpäätöksestä vuodelta 2017, sivuilta 26 ja 27.

Urakkahankkeiden ja omakehiteiden toimitila- ja asuntohankkeiden sekä omakehiteiden hankkeiden tontin myyntituotot osatuloutetaan valmiusasteen mukaisesti aikaisempien standardien tapaan. Tontin tulouttamisen ajankohta arvioidaan kuitenkin aina tapauskohtaisesti.

Omaperusteisten asunto- ja toimitilakohteiden myyntituotot tuloutetaan määräysvallan siirryttyä, aikaisempien standardien tapaan.

Myyntituotot kirjataan aiemmasta käytännöstä poiketen sopimuksissa, joissa on erillisiä suoritevelvoitteita. Myyntituottojen kirjaamisessa huomioitavien suoritevelvoitteiden määrä saattaa kasvaa tilanteissa, joissa sopimus kattaa myös muita kuin rakentamispalveluita (autopaikka tai muuttopalvelu). Autopaikka ja muuttopalvelu katsotaan erillisiksi suoritevelvoitteiksi. Tyypillisesti erilliset lisäpalvelut (muuttopalvelu) ja autopaikka luovutetaan ja tuloutetaan samanaikaisesti kuin asunto.

Q3

25.10.2018 klo 8.30

Omakehitteisten ja -perusteisten kohteisiin voi liittyä erillinen rahoituskomponentti. Näissä hankkeissa saatavarahoituksessa sovelletaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelytapaa ja tämä kirjataan myyntituottojen oikaisuksi. Konserni soveltaa IFRS 15.63 standardin mukaista "alle vuoden käytännön helpotusta" hankkeissa, joissa keskimääräinen rahoitusaika on kestoaltaan alle vuoden. Konsernilla on myös hankkeita, joissa keskimääräinen rahoitusaika on yli vuoden. Näissä hankkeissa saatavarahoituksen osalta sovelletaan merkittävän rahoituskomponentin käsittelytapaa.

Myyntituottojen jakautuminen tuloutustyypeittäin esitetään osavuositarkastuksen taulukko-osassa kohdassa 7, segmenttitiedot.

IFRS 9

SRV soveltaa 1.1.2018 IFRS 9 alkaen Rahoitusinstrumentit –standardia.. Uusi standardi korvasi IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen –standardin.

SRV on oikaissut avaavaan taseeseen 1.1.2018 muiden rahoitusvarojen kumulatiiviset käyvän arvon muutokset -1,1 miljoonaa euroa. Oikaisu on tehty oman pääoman sisällä arvomuutosrahaston ja kertyneiden voittovarojen välillä ja esitetään oman pääoman laskelmassa.

Standardi muuttaa rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelua ja arvostamista, arvonalentumisen määrittämistä sekä suojauslaskennan periaatteita.

Konsernissa rahoitusvaroina olevat velkakirjasijoitukset arvostetaan jaksotettuun hankintamenuun silloin, kun liiketoimintamallin tavoitteena on pitää nämä sijoitukset ja kerätä kaikki sopimukseen perustuvat rahavirrat, ja kun instrumentin sopimukseen perustuvat rahavirrat koostuvat yksinomaan pääoman ja koron maksusta. Kaikki muut rahoitusvarat kirjataan ja arvostetaan konsernissa käypään arvoon tuloksen kautta.

1.1.2018 alkaen konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin:

Rahoitusvarat: Jaksotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat

Rahoitusvelat: Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvelat tai jaksotettuun hankintamenuun käyttäen efektiivisen koron menetelmää.

Uusi standardi vaikuttikonsernin muiden rahoitusvarojen luokitteluun ja arvostamiseen. Muiden rahoitusvarojen ja -velkojen luokittelu ja arvostaminen tapahtuu aikaisemmin sovellettavan standardin tapaan. Konserni ei sovelta suojauslaskentaa, joten siihen liittyvillä muutoksilla ei ole vaikutusta.

Arvonalentumiset

1.1.2018 alkaen rahoitusvarojen arvonalentuminen arvioidaan odotettuihin luottotappioihin perustuen. Myyntisaamisiin tai saamisiin asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin liittyy luottotappioriski. Konserni on arvioinut, ettei olennaisia odotettuja luottotappioita näihin eriin liittyen ole. Konserni arvioi kuitenkin jatkuvasti luottotappioriskin todennäköisyyttä ja seuraa tilanteiden muuttumista.

IFRS 2

SRV soveltaa 1.1.2018 alkaen IFRS 2 'Osakeperusteiset maksut' muutos –standardia. Muutetulla standardilla ei ollut merkittävää vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Q3

25.10.2018 klo 8.30

IFRS 16

Vuokrasopimukset –standardi tulee voimaan 1.1.2019 ja vaikuttaa lähinnä vuokralle ottajien kirjanpitoon, ja sen seurauksena kaikki muut vuokrasopimukset, paitsi arvoltaan pienet ja lyhytaikaiset, kirjataan taseeseen. Vuokralle ottajan näkökulmasta standardissa on luovuttu nykyisestä jaottelusta operatiivisiin vuokrasopimuksiin ja rahoitusleasingsopimusiin, ja sen mukaan käytännössä kaikista vuokrasopimuksista kirjataan omaisuuserä (oikeus käyttää vuokralle otettua omaisuuserää) ja vuokranmaksuvelvoitetta koskeva rahoitusvelka.

Yhtiöllä on standardin käyttöönottoprojekti käynnissä ja yhtiö on arvioinut standardin käyttöönoton määrällisiä vaikutuksia.. Standardin käyttöönotolla ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön omaan pääomaan, mutta sillä on kuitenkin olennainen vaikutus yhtiön taseeseen kasvattaen sitoutunutta pääomaa ja korollista velkaa. Merkittävin vaikutus syntyy tonttivuokrasopimuksista, joiden osalta vuokravelvoitteet katsauskauden lopussa olivat 123,3 miljoonaa euroa.

Standardilla ei odoteta olevan olennaista vaikutusta yhtiön tulokseen, mutta tuloslaskelman esittämistapa muuttuu siten, että vuokratuotot jakautuu poistoihin ja rahoituskuluihin. Lisäksi standardi vaikuttaa rahoituslaskelman esittämistapaan siten, että vuokramaksut esitetään jatkossa pääsääntöisesti rahoituksen rahavirrassa.

Yhtiö tulee soveltamaan standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä näin ollen oikaise vertailuvuoden tietoja raportoinnissaan. Yhtiö tulee huomioimaan raportoinnissaan myös standardiin sisältyvät kaksi soveltamista helpottavaa poikkeusta, jotka liittyvät matala-arvoisiin ja lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin.

Arvioiden käyttö

Osavuosikatsauksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuosikatsausketken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2017 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

Osavuosikatsauksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia. Tiedotteen luvut on pyöristetty miljooniin euroihin, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2018	1-9/ 2017	muutos meur	muutos, %	7-9/ 2018	7-9/ 2017	muutos, %	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	659,9	775,4	-115,5	-14,9	208,4	267,8	-22,2	1 114,4	998,9
Liiketoiminnan muut tuotot	1,7	1,1	0,6	51,2	0,2	0,2	-1,2	2,4	3,0
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	60,6	17,0	43,5	255,5	28,2	0,4		1,9	45,4
Aineiden ja palveluiden käyttö	-661,6	-702,6	41,0	-5,8	-219,2	-236,5	-7,3	-985,6	-944,6
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-55,4	-58,2	2,8	-4,8	-16,5	-17,2	-4,1	-77,7	-74,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	-9,8	-11,9	2,1		-2,7	-2,9	-6,5	-13,4	-11,2
Poistot ja arvonalentumiset	-2,4	-2,9	0,5	-16,8	-0,9	-1,0	-11,6	-5,7	-5,2
Liiketoiminnan muut kulut	-12,8	-13,7	0,8	-6,1	-3,2	-3,6	-10,0	-21,0	-20,1
Liikevoitto	-19,9	4,2	-24,0		-5,7	7,2		15,3	-8,7
Rahoitustuotot	4,7	4,1	0,6	14,5	1,2	1,8		5,3	5,9
Rahoituskulut *)	-15,9	-13,0	-2,9	22,4	-4,7	-5,6	-17,1	-16,0	-18,9
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-11,2	-8,9	-2,3		-3,5	-3,8		-10,7	-13,0
Tulos ennen veroja	-31,1	-4,7	-26,4		-9,1	3,3		4,6	-21,7
Tuloverot	3,8	-0,9	4,7		1,0	0,0		1,2	5,9
Katsauskauden tulos	-27,3	-5,6	-21,7		-8,1	3,3		5,8	-15,9
Jakautuminen									
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-26,4	-5,3			-7,8	3,0		6,0	-15,1
Määräysvallattomille omistajille	-0,8	-0,2			-0,3	0,3		-0,2	-0,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,48	-0,13			-0,14	0,04		0,05	-0,31
*) josta korkojohdannaisten osuus	-0,6	0,6			0,5	-0,4		0,3	

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2018	1-9/ 2017		7-9/ 2018	7-9/ 2017	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-27,3	-5,6		-8,1	3,3	5,8	-15,9
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:							
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Muuntoerot	-1,8	-0,7		-0,7	-0,2	-1,1	-2,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-7,1	-5,1		-3,6	-1,0	-7,0	-9,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-9,0	-5,8		-4,3	-1,2	-8,1	-11,2
Katsauskauden laaja tulos	-36,2	-11,4		-12,4	2,1	-2,2	-27,1
Jakautuminen:							
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-35,4	-11,2		-12,1	1,8	-2,1	-26,3
Määräysvallattomille omistajille	-0,8	-0,2		-0,3	0,3	-0,2	-0,8

Q3

25.10.2018 klo 8.30

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	30.9.18	30.9.17	muutos, %	31.12.17
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	11,4	11,4	-0,2	11,0
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	1,5	1,6	-8,5	1,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	182,2	194,8	-6,5	190,5
Muut rahoitusvarat	17,3	15,2	13,4	16,0
Saamiset	1,4	0,5	185,6	0,9
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	74,3	66,8	11,3	66,8
Laskennalliset verosaamiset	16,2	11,4	42,0	11,7
Pitkäaikaiset varat yhteensä	305,8	303,4	0,8	300,2
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	472,5	433,7	8,9	418,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	122,2	158,5	-22,9	145,1
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0,8	0,0		0,0
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,5	2,8	-81,2	1,0
Rahavarat	75,0	21,8	243,7	23,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä	671,0	616,8	8,8	588,4
VARAT YHTEENSÄ	976,8	920,2	6,2	888,5
Konsernitase (milj. euroa)	30.9.18	30.9.17	muutos, %	31.12.17
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	141,5	141,5	0,0	141,5
Muuntoerot	-9,0	2,2		-0,1
Arvonmuutosrahasto	0,0	-1,1		-1,1
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0	45,0	0,0	45,0
Kertyneet voittovarot	62,2	85,4	-27,1	96,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	242,7	276,0	-12,1	285,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	-2,5	-1,7	48,8	-1,6
Oma pääoma yhteensä	240,2	274,4	-12,4	283,4
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	5,0	4,8	5,2	5,1
Varaukset	8,6	10,7	-19,5	8,8
Korolliset velat	295,7	271,6	8,9	170,8
Muut velat	7,4	10,9	-31,4	17,7
Pitkäaikaiset velat yhteensä	316,7	297,9	6,3	202,4
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	285,2	249,2	14,5	244,5
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	1,1	1,7	-32,4	0,1
Varaukset	7,6	8,2	-6,6	7,8
Korolliset velat	125,8	88,9	41,5	150,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	419,8	347,9	20,7	402,8
Velat yhteensä	736,6	645,8	14,1	605,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	976,8	920,2	6,2	888,5

Q3

25.10.2018 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2018	1-9/ 2017	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myyntistä saadut maksut	676,2	729,3	1 082,9	1 029,8
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1,7	1,1	2,4	3,0
Maksut liiketoiminnan kuluista	-691,7	-792,4	-1 098,6	-997,9
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-13,7	-62,0	-13,2	35,1
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,0	0,3	0,4	0,1
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-15,3	-14,9	-22,1	-22,5
Maksetut välittömät verot	1,4	0,0	2,4	3,9
Liiketoiminnan rahavirta	-27,6	-76,6	-32,5	16,5
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3,0	-2,0	-3,5	-4,5
Investoinnit sijoituksiin	-0,9	-1,3	-2,0	-1,7
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-8,6	-0,4	-0,4	-8,6
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-5,6	-2,0	-2,6	-6,3
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	4,6	0,0	0,0	4,6
Myönnettyt lainat muille	0,0	0,0	0,0	0,0
Investointien rahavirta	-13,6	-5,6	-8,5	-16,4
Rahoituksen rahavirta:				
Lainojen nostot	88,3	17,1	16,9	88,1
Lainojen takaisinmaksut	-55,6	-27,9	-28,3	-56,1
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9
Yhtiölainojen muutos	43,3	39,9	14,0	17,4
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	24,5	30,5	17,5	11,5
Maksetut osingot	-3,6	-6,0	-6,0	-3,6
Rahoituksen rahavirta	92,9	49,7	10,1	53,4
Rahavarojen muutos	51,8	-32,6	-30,9	53,5
Rahavarat tilikauden alussa	23,5	54,6	54,6	23,5
Rahavarojen valuuttakurssiero	-0,2	-0,1	-0,2	-0,3
Rahavarat tilikauden lopussa	75,0	21,8	23,5	76,7

Q3

25.10.2018 klo 8.30

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-30.9.2018 (milj. euroa)									
Oma pääoma 31.12.2017	3,1	141,5	45,0	-0,1	-1,1	96,6	285,0	-1,6	283,4
Laskentaperiaatteen muutos IFRS 9	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	-1,1	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 1.1.2018	3,1	141,5	45,0	-0,1	0,0	95,5	285,0	-1,6	283,4
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-9,0	0,0	-26,4	-35,4	-0,8	-36,2
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,6	-3,6	0,0	-3,6
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,2
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakeanti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakeantiin liittyvät kust. vero	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2	0,0	-3,2
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 30.9.2018	3,1	141,5	45,0	-9,0	0,0	62,2	242,7	-2,5	240,2
1.1-30.9.2017 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2017	3,1	141,5	45,0	8,0	-1,1	100,6	297,1	-1,8	295,3
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-5,9	0,0	-5,3	-11,2	-0,2	-11,4
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0	-6,0	0,0	-6,0
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	-0,9	0,0	-0,9
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakeanti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakeantiin liittyvät kust. vero	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2	0,0	-3,2
Muu muutos ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,4	0,5
Oma pääoma 30.9.2017	3,1	141,5	45,0	2,2	-1,1	85,4	276,0	-1,7	274,4
1.1-31.12.2017 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2017	3,1	141,5	45,0	8,0	-1,1	100,6	297,1	-1,8	295,3
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-8,1	0,0	6,0	-2,1	-0,2	-2,3
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,0	-6,0	0,0	-6,0
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	-1,0	0,0	-1,0
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden myynti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakeanti	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakeantiin liittyvät kust. vero	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2	0,0	-3,2
Muu muutos ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,3	0,5
Oma pääoma 31.12.2017	3,1	141,5	45,0	-0,1	-1,1	96,6	285,0	-1,6	283,4

¹⁾ Muu muutos sisältää hankintamenolaskelman päivityksen.

Q3

25.10.2018 klo 8.30

6) Konsernin vastuusitoumukset (milj. euroa)	30.9.18	30.9.17	muutos, %	31.12.17
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	109,9	104,3	5,4	70,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	70,7	33,2	112,7	81,9
Tonttien ostositoumukset	52,1	40,1	30,1	41,5
Ehdolliset velat (vuokratontit)	123,3	77,7	58,6	105,8

¹⁾ Kiinteistökiinnitykset sisältävät omaperusteisen asuntotuotannon yhtiölainojen vakuudeksi haettujen kiinnitysten kokonaismäärän, joka kohdistuu rakenteilla olevien kohteiden ja myymättömien valmiiden kohteiden lainaosuuksiin.

Vastuu johdannaisopimuksista (milj. euroa)	9/2018 Käyvät arvot		9/2017 Käyvät arvot		12/2017 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttaoptiot	0,1	0,0	0,5	0,0	0,4	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	5,3	0,0	6,0	0,0	6,1
		9/2018		9/2017		12/2017
Johdannaisopimusten nimellisarvot						
Valuuttaoptiot		43,0		50,0		80,0
Koronvaihtosopimukset		100,0		100,0		100,0

7) Segmenttitiedot

SRV:n raportointisegmentit ovat Suomen Liiketoiminta ja Kansainvälinen Liiketoiminta sekä Muut toiminnot.

Liikevaihto (milj. euroa)	1-9/ 2018	1-9/ 2017	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2018	7-9/ 2017	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Luovutuksen mukainen								
Suomen liiketoiminta	61,9	119,3	-57,4	-48,1	14,4	45,3	209,2	151,8
Kansainvälinen liiketoiminta	1,0	2,7	-1,7	-63,1	0,6	1,2	3,2	1,6
Osatuloutuksen mukainen								
Suomen liiketoiminta	585,7	638,4			189,7	217,7	877,8	825,1
Kansainvälinen liiketoiminta	1,2	9,1			0,3	1,8	9,6	1,6
Muu liikevaihto								
Suomen liiketoiminta	6,2	1,6	4,6	288,1	2,4	0,2	9,1	13,7
Kansainvälinen liiketoiminta	3,2	3,9	-0,7	-17,2	1,0	1,2	5,2	4,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,7	0,4	0,4	97,1	0,1	0,4	0,4	0,7
Konserni yhteensä	659,9	775,4	-115,5	-14,9	208,4	267,8	1 114,4	998,9
Liikevoitto (milj. euroa)	1-9/ 2018	1-9/ 2017	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2018	7-9/ 2017	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-7,2	20,4	-27,5		-1,8	9,7	38,6	11,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-11,8	-13,2	1,4		-3,7	-2,4	-18,4	-17,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,9	-3,0	2,1		-0,2	-0,1	-4,8	-2,8
Konserni yhteensä	-19,9	4,2	-24,0		-5,7	7,2	15,3	-8,7
Liikevoitto %	1-9/ 2018	1-9/ 2017			7-9/ 2018	7-9/ 2017	1-12/ 2017	Edelliset 12 kk
Suomen liiketoiminta	-1,1	2,7			-0,9	3,7	3,5	1,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-219,9	-84,5			-200,7	-57,5	-102,3	-220,6
Konserni yhteensä	-3,0	0,5			-2,7	2,7	1,4	-0,9

Q3

25.10.2018 klo 8.30

Varat (milj. euroa)	30.9.2018	30.9.2017	muutos, meur	muutos, %	31.12.2017
Suomen liiketoiminta	651,4	628,6	22,8	3,6	613,4
Kansainvälinen liiketoiminta	239,8	264,0	-24,2	-9,2	266,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	85,6	27,5	58,1	211,0	8,7
Konserni yhteensä	976,8	920,2	56,6	6,2	888,5

Velat (milj. euroa)	30.9.2018	30.9.2017	muutos, meur	muutos, %	31.12.2017
Suomen liiketoiminta	431,9	397,0	34,9	8,8	386,9
Kansainvälinen liiketoiminta	167,3	168,0	-0,7	-0,4	169,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	137,3	80,8	56,5	70,0	48,4
Konserni yhteensä	736,6	645,8	90,7	14,1	605,1

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.9.2018	30.9.2017	muutos, meur	muutos, %	31.12.2017
Suomen liiketoiminta	372,4	383,2	-10,9	-2,8	368,4
Kansainvälinen liiketoiminta	218,8	239,5	-20,7	-8,7	241,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	72,8	12,1	60,7	500,7	-5,6
Konserni yhteensä	664,0	634,9	29,1	4,6	604,5

Sijoitetun pääoman tuotto, %	30.9.2018	30.9.2017			31.12.2017
Suomen liiketoiminta	-2,3	8,0			11,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-6,5	-6,5			-6,7
Konserni yhteensä	-3,7	1,4			3,1

8) Vaihto-omaisuus (milj. euroa)	30.9.2018	30.9.2017	muutos, meur	31.12.2017
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	149,4	176,8	-27,5	186,3
Suomen liiketoiminta	67,6	91,9	-24,2	101,7
Kansainvälinen liiketoiminta	81,7	85,0	-3,2	84,6
Keskeneräiset työt	293,2	211,7	81,5	195,3
Suomen liiketoiminta	293,1	211,7	81,4	195,3
Kansainvälinen liiketoiminta	0,1	0,0	0,1	0,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	21,9	37,5	-15,6	29,7
Suomen liiketoiminta	18,6	32,0	-13,4	25,0
Kansainvälinen liiketoiminta	3,3	5,4	-2,2	4,8
Muu vaihto-omaisuus	8,0	7,7	0,3	7,5
Suomen liiketoiminta	8,0	7,7	0,3	7,5
Kansainvälinen liiketoiminta	0,0	0,0	0,0	0,0
Vaihto-omaisuus yhteensä	472,5	433,7	38,8	418,8
Suomen liiketoiminta	387,4	343,2	44,1	329,4
Kansainvälinen liiketoiminta	85,1	90,5	-5,3	89,4

Q3

25.10.2018 klo 8.30

9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
30.9.18						
Johto ja hallitus	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	85,2	0,0	0,6	31,4	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	2,0	0,0	2,2	50,4	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,0	87,1	0,0	2,8	81,8	0,0

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
30.9.17						
Johto ja hallitus	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	107,3	0,0	0,6	17,8	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	9,6	0,0	2,5	53,7	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,3	116,9	0,0	3,0	71,4	0,0

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.12.17						
Johto ja hallitus	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	150,3	0,1	0,6	18,4	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	10,1	0,0	3,4	53,1	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,6	160,4	0,1	4,0	71,5	0,0