

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–30.9.2019

Liikevaihto ennallaan, kateheikennykset veivät tuloksen tappiolle

Tammi-syyskuu 2019 lyhyesti:

- **Liikevaihto** laski 0,4 prosenttia 657,2 (659,9 1–9/2018) milj. euroon. Liikevaihto laski toimitilarakentamisessa ja nousi asuntorakentamisessa. Asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi, koska omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta enemmän, kaikkiaan 301 (253) kappaletta.
 - **Operatiivinen liikevoitto** oli -9,6 (-11,6) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensivät REDIn Majakan vesivahinkoon ja VTBC-rahaston purkaantumiseen liittyvät kulukirjaukset, Etmia-toimistokohteeseen tehty arvonalennus sekä vaihto-omaisuuden arvonalennuskirjaukset yhteismäärältään 8,2 milj. euroa. Lisäksi operatiiviseen liikevoittoon vaikuttivat erityisesti kahden tänä vuonna valmistuvan kohteen, yhteensä 9,8 milj. euron, kateheikennykset. Operatiivista liikevoittoa paransi Rakentamisen liikevaihdon hienoinen kasvu ja vertailukauteen verrattuna kasvanut tuloutuneiden asuntojen määrä. Vertailukauden operatiivista liikevoittoa rasittivat erityisesti REDI-kauppakeskuksen rakentamisen tappiot.
 - **Liikevoitto** oli -6,2 (-19,9) milj. euroa. Sijoittaminen-liiketoiminnan -5,0 (-12,1) milj. euron liikevoittoon vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli 3,4 (-8,3) milj. euroa. Ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista.
 - **Tulos ennen veroja** oli -25,1 (-31,1) milj. euroa, johon sisältyi korkojohdannaisen käyvän arvon muutos -3,9 milj. euroa (0,8).
 - **Tulos per osake** oli -0,42 (-0,48) euroa.
 - **Tilaukanta** oli kauden lopussa 1 592,6 (1 661,5) milj. euroa. Tilaukanta laski tammi-syyskuussa 4,1 prosenttia vertailujaksoon nähden. Tilaukannan myyty osuus oli 82,3 prosenttia (84,8). Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 344,7 (695,0) milj. euron edestä.
 - SRV laski liikkeelle toukokuussa 58,4 miljoonan euron hybridilainan, jolla kerätyistä varoista 20,5 miljoonaa euroa käytettiin olemassa olevien hybridilainan ja 37,9 miljoonaa euroa velkakirjojen ennaikaiseen takaisinmaksuun. Kesäkuussa SRV pidensi nykyistä pitkäaikaista 100 miljoonan euron luottolimiittään vuodella.
 - **Omavaraisuusaste** oli 27,2 (28,0) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 199,1 (144,2) prosenttia. Voimaan astunut IFRS 16 heikensi ja toisaalta toukokuussa toteutettu lainajärjestely paransi omavaraisuusastetta ja nettovelkaantumisastetta. Vertailukelpoinen, ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuus oli 33,3 prosenttia (28,0) sekä nettovelkaantumisaste oli 131,4 (144,2).
- Yhtiö julkaisee tiettyjä vaihtoehtoisia tunnuslukuja, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen. Yhtiö soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa, minkä vuoksi vertailuvuoden lukuja ei ole oikaistu standardin mukaiseksi.

Heinä-syyskuu 2019 lyhyesti:

- **Liikevaihto** heinä-syyskuussa oli 227,1 (208,4) milj. euroa. Liikevaihtoa kasvatti asuntorakentamisen liikevaihdon kasvu.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli -7,0 (-3,1) milj. euroa. Venäjän sijoitusten arvonalennukset sekä hankkeiden kateheikennykset pienensivät operatiivista liikevoittoa.
- **Liikevoitto** oli -6,3 (-5,7) milj. euroa.
- **Tilaukantaan** kirjattiin uusia sopimuksia viime vuotta vähemmän, 123,3 (128,3) milj. eurolla.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Osavuositarkastuksen julkistamisen yhteydessä SRV julkisti aloittavansa tervehdyttämishjelman, jonka lyhyen tähtäimen tavoite on varmistaa, että vuoden 2020 operatiivinen liikevoitto ja kassavirta ovat positiivisia, sekä palauttaa vuoden 2021 operatiivinen liikevoitto vuoden 2017 tasolle.

Tervehdyttämishjelmassa keskitytään organisaation ja toimintakulttuurin uudistamiseen, taseen keventämiseen ja kassavirran vahvistamiseen sekä kustannussäästöihin. Osana ohjelmaa yhtiö aloittaa Suomen henkilöstöä koskevat yhteistoimintaneuvottelut. Arvioitu henkilöstön sopeuttamistarve on 90 henkilötyövuotta.

10.10.2019 SRV tarkensi arviotaan vuoden 2019 näkymistä. Yhtiö arvioi koko vuoden 2019 operatiivisen liikevoiton muodostuvan tappiolliseksi. Yhtiö alensi näkymiään johtuen Venäjän sijoituksiin kohdistuvista arvonalennuksista sekä joistakin kateheikennyksistä, kuten REDIn Majakan tornitalon viivästymisen aiheuttamista arvioitua suuremmista lisäkustannuksista.

2.10.2019 SRV ja kiinteistösiirtoyhtiö Antilooppi allekirjoittivat kehitysvaiheen sopimuksen Helsingin Hakaniemessä sijaitsevien historiallisten kiinteistöjen, Siltasaarenkatu 6:n ja 8–10:n sekä Paasivuorenkatu 4:n, peruskorjauksesta ja uudistamisesta. Siltasaari 10 -hankkeessa yhdistetään kolme kiinteistöä, yhteensä 36 075 bruttoneliömetriä, ainutlaatuisiksi kaupunkilaisia ja työntekijöitä palvelevaksi kokonaisuudeksi. Osapuolten tavoitteena on allekirjoittaa projektinjohtourakkasopimus loppuvuodesta 2019, minkä myötä hanke siirtyy SRV:n tilaukantaan.

Näkymät vuodelle 2019

Yhtiö arvioi koko vuoden 2019 operatiivisen liikevoiton muodostuvan tappiolliseksi. Yhtiö alensi näkymiään johtuen Venäjän sijoituksiin kohdistuvista arvonalennuksista sekä joistakin kateheikennyksistä, kuten REDIn Majakan tornitalon viivästymisen aiheuttamista arvioitua suuremmista lisäkustannuksista.

- Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2019 aikana enemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2019 aikana arvioidaan valmistuvan 809 omaperusteista asuntoa (526 asuntoa vuonna 2018).
- SRV tekee pitkäaikaisia hankintasopimuksia, minkä vuoksi ennakoitu rakennuskustannusten aleneminen ei vaikuta merkittävästi vielä vuoden 2019 tuloksetekokykyyn. Kauppakeskusten vuokratuottojen kehitys on positiivista mutta aikaisemmin ennakoitua hitaampaa.
- Konsernin vuoden 2019 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2018 verrattuna (liikevaihto vuonna 2018: 959,7 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan muodostuvan tappiolliseksi (operatiivinen liikevoitto vuonna 2018: -10,0 milj. euroa).

Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2019	1-9 2018	muutos	muutos, %	7-9/ 2019	7-9/ 2018	1-12/ 2018	edelliset 12kk
Liikevaihto	657,2	659,9	-2,7	-0,4	227,1	208,4	959,7	956,9
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	-9,6	-11,6	1,9		-7,0	-3,1	-10,0	-8,1
Operatiivinen liikevoitto, % Liikevoitto ^{*)}	-1,5	-1,8			-3,1	-1,5	-1,0	-0,8
Liikevoitto, %	-6,2	-19,9	13,7		-6,3	-5,7	-19,8	-6,1
Liikevoitto, % Liikevoitto, ilman IFRS 16 ^{2) *)}	-0,9	-3,0			-2,8	-2,7	-2,1	-0,6
Liikevoitto, ilman IFRS 16 ^{2) *)}	-9,7	-19,9	10,2		-7,6	-5,7	-19,8	-0,1
Liikevoitto, % ilman IFRS 16 ²⁾	-1,5	-3,0			-3,3	-2,7	-2,1	0,0
Rahoitustuotot ja -kulut, yht. ^{**)}	-18,9	-11,2	-7,8		-7,6	-3,5	-17,5	-25,2
Tulos ennen veroja	-25,1	-31,1	5,9		-14,0	-9,1	-37,3	-31,4
Katsauskauden tulos	-20,2	-27,3	7,0		-11,6	-8,1	-31,2	-24,2
Katsauskauden tulos, %	-3,1	-4,1			-5,1	-3,9	-3,3	-2,5
Tulouttamaton tilauskanta ³⁾	1 592,6	1 661,5	-69,0	-4,1			1 816,0	
Uudet sopimukset	344,7	695,0	-350,3	-50,4	123,3	128,3	1 133,0	782,7
^{*)} valuuttamuutosten nettovaikutus liikevoitossa	3,4	-8,3	11,7		0,6	-2,6	-9,8	1,9
^{**)} korkojohdannaisten osuus rahoitustuotoissa ja - kuluissa	-5,4	-0,6	-4,8		-1,4	0,5	-2,2	-6,9

- 1) Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Netto valuuttakurssierot olivat katsauskaudella 3,4 milj. euroa (-8,3), sisältäen suojausten vaikutuksen -3,4 milj. euroa (-0,3).
- 2) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.
- 3) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilauskannan määrään.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2019	1-9/ 2018	muutos	muutos, %	1-12/ 2018
Omavaraisuusaste, % ¹⁾	27,2	28,0			28,5
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ²⁾	33,3	28,0			28,5
Korollinen nettovelka ¹⁾	513,2	346,5	166,7	48,1	282,8
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ²⁾	339,7	346,5	-6,7	-1,9	282,8
Nettovelkaantumisaste, % ¹⁾	199,1	144,2			121,1
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ²⁾	131,4	144,2			121,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-0,2	-3,7			-2,9
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS 16 ²⁾	-1,0	-3,7			-2,9
Sijoitettu pääoma ¹⁾	795,1	664,0	131,1	19,7	611,0
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16 ²⁾	622,5	664,0	-41,5	-6,2	611,0
Oman pääoman tuotto, %	-11,0	-13,9			-12,1
Tulos per osake, eur	-0,42	-0,48	0,07	-13,5	-0,56
Osakekohtainen oma pääoma(ilman oman pääoman ehtoista lainaa), eur	2,97	3,32	-0,35	-10,5	3,21
Osakekurssi kauden lopussa, eur	1,44	2,50	-1,06	-42,4	1,70
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	59,6	59,6			59,6

- 1) Vuoden 2019 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2018 lukujen kanssa.
- 2) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

Toimitusjohtajan katsaus

Tammi-syyskuun tulostaso oli pettymys johtuen Venäjän sijoituksiin kohdistuvista arvonalennuksista ja kahden tänä vuonna valmistuvan projektin kateheikkennyksistä. Toisaalta vertailukauteen verrattuna asuntoja valmistui ja tuloutui hieman enemmän. Ennakoimme, että vuoden 2019 operatiivinen liikevoitto tulee olemaan näistä syistä johtuen tappiollinen. Kolmannella vuosineljänneksellä kirjjasimme tilauskantaamme uusia hankkeita 123 miljoonalla eurolla.

Rahoitusaseman vahvistaminen kevään ja alkukesän aikana on parantanut yhtiön taloudellista asemaa ja edesauttanut yhtiön operatiivisen toiminnan kehittämistä, tuloksentekeykyä sekä yhtiön muun rahoituksen hoitamista. On kuitenkin sanomattakin selvää, että nämä eivät vielä riitä kannattavalle uralle pääsemiseen.

Kuten olemme jo aiemmin ennakoineet, asuntotuotannon aloitukset laskevat tänä ja ensi vuonna. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuntojen kysynnässä on nähtävissä hiipumista aiempiin vuosiin verrattuna. Sijainniltaan hyvät, erityisesti pienet asunnot käyvät kaupaksi, ja näiden sijoittajakysyntä jatkuu vahvana. Allekirjoitimme elokuun lopussa 120 miljoonan euron arvoisen yhteistyösopimuksen Kojamon kanssa. Sopimus sisältää kuusi omakehiteistä asuntokohdetta, yhteensä 527 vuokra-asuntoa, pääkaupunkiseudulle. Kuudesta asuntokohteesta ensimmäinen kohde valmistui ja tuloutui katsauskaudella.

Venäjän kaikkien kauppakeskusten vuokrausasteet, kävijämäärät ja myynti kasvoivat. Teemme työtä kauppakeskusten houkuttavuuden parantamiseksi sekä vuokralaismixin kehittämiseksi. Olemme tyytyväisiä kaikkien kauppakeskustemme kehityksen suuntaan, joskin positiivista kehitystä pitää edelleen nopeuttaa.

SRV on mielestäni onnistunut kaupunkien kehittämisessä ja suuntamme on oikea, kaupungistuminen tulee jatkumaan. Kalasataman merkitys osana Helsingin kantakaupunkia vahvistuu tänä syksynä, kun asukkaat pääsevät muuttamaan Majakkaan. Toisen asuintornin Loiston rakentamisessa on hyödynnetty aiempia oppeja, ja Loisto etenee aikataulussa.

Haasteemme ovat selkeästi rajattavissa tiettyihin toiminnan osiin, mutta niiden syvyys vaikuttaa koko yhtiön toimintaan laajasti. Määrätietoisin toimenpitein yhtiön kehityssuunta on kuitenkin käännettävissä. Aloitammekin viiveettä tervehdyttämisohjelman, jolla tähdätään rahoitusaseman ja suoritustason vahvistamiseen sekä kannattavuuden parantamiseen.

Saku Sipola, toimitusjohtaja

Markkinat

Maailmantalouden kasvu on hidastunut vuonna 2019 kauppakonflikteihin liittyvän epävarmuuden takia. Jo ensi vuonna maailmantalouden kasvu kuitenkin elpyy euroalueen sekä monien kehittyvien talouksien vetämänä. (Valtionvarainministeriö 7.10.2019)

Euroalueella talousnäkyviä varjostaa tänä vuonna nopeasti hidastunut talouskasvu Saksassa. Kuitenkin näkymien odotetaan kirkastuvan ensi vuonna. Suomen talouskasvu jää tulevina vuosina viime vuosia maltillisemmaksi. Talous kasvaa noin 1,5 prosenttia vuonna 2019. Vuonna 2020 talouskasvu hidastuu 1,0 prosenttiin. Viennin kasvu jatkuu maltillisena. (Valtionvarainministeriö 7.10.2019)

Tänä ja ensi vuonna rakentaminen vähenee, kun muu talous jatkaa vielä kasvuaan. Kuluvana vuonna talonrakentamisen aloitukset putoavat kahden edellisen vuoden noin 40 miljoonan kuutiometrin tasosta alle 37 miljoonaan kuutioon. Ensi vuonna kuutioita kertynee alle 35 miljoonaa. (Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 2/2019)

Rakentamisen yleisenä moottorina ovat edelleen kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka pitävät yllä tarvetta sekä asunto- että toimitilarakentamiselle kasvukeskuksissa. VTT:n ennusteen mukaan kaupungistuminen jatkuu, sillä Suomen kaupungistumisaste on selvästi muita teollistuneita maita ja esimerkiksi Ruotsia jäljessä. Esimerkiksi Helsingin seudun 14 kunnan tekemän yhteisen MAL-suunnitelman mukaan seudun kuntien yhteinen tahtotila on, että vuonna 2050 Helsingin seudulla on kaksi miljoonaa asukasta ja yli miljoona työpaikkaa. Tämä tarkoittaisi vuoteen 2018 verrattuna noin 500 000 asukkaan ja 300 000 työpaikan kasvua. (Lähteet: Helsingin seudun suunnat 1/2019 & VTT, Asuntotuotantotarve 2015–2040, 01/2016)

Asuntorakentaminen on ollut ennätysvilkasta viime vuosina, erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Asuntorakentamisen ennakoitaan hiljenevän tänä vuonna ja aloitusten vähenevän Suomessa viime vuoden noin 45 600 asunnon tasolta noin 38 000 asuntoon. Asuntorakentamisen hidastumista jarruttaa vilkkaana pysyvä pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen, matala korkotaso sekä sijoittajien vahva kysyntä. (Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 2/2019)

Toimitilarakentamisessa muun kuin julkisten palvelurakennusten sekä teollisuusrakennusten aloitukset vähenevät kuluvana vuonna. Sairaaloiden ja koulujen rakentaminen on edelleen vilkasta. Korjausrakentamisen ennakoitaan kasvavan tänä ja ensi vuonna tasaista 1,5 %:n vauhtia. Maa- ja vesirakentamisen investointien ennakoitaan kääntyvän kasvuun ensi vuonna. Tilastokeskuksen mukaan rakentamisen kustannukset ovat nousseet 0,8 prosenttia vuoden 2018 syyskuuhun verrattuna. (Lähteet: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 2/2019, Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi)

Sijoittajien kiinnostus Suomen kasvukeskuksissa sijaitseviin kohteisiin on edelleen hyvällä tasolla. Vuonna 2018 kiinteistökaupan arvo oli yhteensä 9,3 miljardia euroa, josta toimistokohteiden osuus oli noin 3,6 miljardia, kaupan kohteiden noin 2,2 miljardia ja asuntokohteiden noin 1,8 miljardia. Erityisesti kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen markkinoita kohtaan on vahvaa: heidän osuus kiinteistökauppavolyymistä oli noin 66 %. Asuntojen kiinnostavuus kiinteistösijoituksena on viimeisten vuosien aikana kasvanut voimakkaasti ja on edelleen korkealla tasolla. (Lähde: KTI:n markkinakatsaus)

Venäjän talous on jatkanut hidasta kasvuaan. Investointien vähyyys ja heikko kulutuskysyntä jarruttavat Venäjän talouskasvua lähivuosinakin. Suomen Pankin BOFIT ennustaa Venäjän talouden kasvavan kuluvana vuonna 1 % ja 1,8 % vuonna 2020. Keskeisinä ennusteriskeinä pysyvät öljyn hinnan mahdolliset muutokset sekä maailmantalouden näkymien ja kansainvälisten suhteiden oletettua heikompi kehitys. (Lähde: Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos Bofit 3.10.2019)

Liiketoimintojen tuloskehitys

SRV:n Rakentamiseen ja Sijoittamiseen jakautuva organisaatio astui vuoden 2019 alussa voimaan. Muutoksen seurauksena SRV on raportoinut vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen osavuositarkastuksesta alkaen kaksi liiketoiminta-alueita: Rakentaminen ja Sijoittaminen. Vertailutietoina esitettävät luvut julkaistiin erillisenä tiedotteena huhtikuussa 2019.

Rakentaminen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeammalla aikataululla kuin tontit, jotka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä.

Sijoittaminen-liiketoimintaan kuuluvat keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen ja pitempiaikaisen omistamisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen-segmentti keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan, realisointeihin ja uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen.

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n konsernitoiminnot ja kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavan hankekehitysyksikön. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön.

Liikevaihto (milj. eur)	1-9/ 2019	1-9/ 2018	muutos	muutos, %	7-9/ 2019	7-9/ 2018	1-12/ 2018	edelliset 12kk
Rakentaminen	654,6	656,9	-2,3	-0,4	226,0	207,6	955,4	953,0
Sijoittaminen	4,2	3,6	0,7	18,7	1,4	1,2	4,6	5,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,7	-0,6	-1,0		-0,3	-0,4	-0,3	-1,3
Konserni yhteensä	657,2	659,9	-2,7	-0,4	227,1	208,4	959,7	956,9

Operatiivinen liikevoitto (milj. eur)	1-9/ 2019	1-9/ 2018	muutos	muutos, %	7-9/ 2019	7-9/ 2018	1-12/ 2018	edelliset 12kk
Rakentaminen	3,5	-5,8	9,3		-3,4	-1,6	-13,4	-4,0
Sijoittaminen	-8,4	-3,8	-4,6		-3,7	-1,1	-7,8	-12,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-4,7	-1,9	-2,8		0,2	-0,4	11,1	8,4
Konserni yhteensä	-9,6	-11,6	1,9		-7,0	-3,1	-10,0	-8,1

Operatiivinen liikevoitto (%)	1-9/ 2019	1-9/ 2018			7-9/ 2019	7-9/ 2018	1-12/ 2018	edelliset 12kk
Rakentaminen	0,5	-0,9			-1,5	-0,8	-1,4	-0,4
Sijoittaminen	-	-			-	-	-	-
Konserni	-1,5	-1,8			-3,1	-1,5	-1,0	-0,8

Liikevoitto (milj. eur)	1-9/ 2019	1-9/ 2018	muutos	7-9/ 2019	7-9/ 2018	1-12/ 2018	edelliset 12kk
Rakentaminen ^{*)}	3,5	-5,8	9,3	-3,4	-1,6	-13,4	-4,0
Sijoittaminen ^{*)}	-5,0	-12,1	7,1	-3,1	-3,7	-17,5	-10,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-4,7	-1,9	-2,8	0,2	-0,4	11,1	8,4
Konserni yhteensä ^{*)}	-6,2	-19,9	13,7	-6,3	-5,7	-19,8	-6,1
^{*)} valuuttamuutosten vaikutus	3,4	-8,3	11,7	0,6	-2,6	-9,8	1,9

Liikevoitto (%)	1-9/ 2019	1-9/ 2018		7-9/ 2019	7-9/ 2018	1-12/ 2018	edelliset 12kk
Rakentaminen	0,5	-0,9		-1,5	-0,8	-1,4	-0,4
Sijoittaminen	-	-		-	-	-	-
Konserni	-0,9	-3,0		-2,8	-2,7	-2,1	-0,6

Sijoitettu pääoma ¹⁾ (milj. eur)	1-9/ 2019	1-9/ 2018	muutos, %		1-12/ 2018	edelliset 12kk
Rakentaminen	472,0	286,0	186,0	65,0	221,4	407,4
Sijoittaminen	330,7	331,7	-1,0	-0,3	336,8	335,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-7,6	46,3	-53,9	-116,3	52,8	-1,1
Konserni	795,1	664,0	131,1	19,7	611,0	742,1

Sijoitetun pääoman tuotto (%) ¹⁾	1-9/ 2019	1-9/ 2018			1-12/ 2018	edelliset 12kk
Rakentaminen	1,6	-2,1			-4,5	-0,8
Sijoittaminen	-0,3	-4,7			-5,2	0,0
Konserni	-0,2	-3,7			-2,9	1,0

1) Vuoden 2019 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuoden 2018 lukujen kanssa, koska vuoden 2019 lukuihin sisältyy IFRS 16:n vaikutus.

Rakentaminen

Rakentaminen-liiketoiminta keskittyy tuottamaan tarvelähtöistä, laadukasta ja tehokasta rakennushankkeen toteutuspalvelua sekä yrityksen omiin hankkeisiin että ulkopuolisille rakennuttaja-asiakkaille. Lisäksi liiketoiminta vastaa omien asuntokohteiden rakennuttamisesta, asuntomyynnistä ja asumisen palveluista sekä elinkaarimallilla toteutettavien toimitilakohteiden ylläpidosta.

Rakentaminen-liiketoiminnan keskeisenä tavoitteena on tuottaa projektinhallintaan ja tuotannon toteutukseen erikoistuvalla osaamisellaan erinomaista asiakaskokemusta sekä kehittää omalta osaltaan SRV:n liiketoiminnan kannattavuutta. Toiminta perustuu SRV Malliin, jonka lähtökohtana on

asiakstarpeiden ymmärtäminen sekä projektien tehokas toteuttaminen yhteistyössä laajan ja ammattitaitoisen kumppaniverkoston kanssa. Liiketoiminta keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen yrityksen strategian mukaan valituissa kasvavissa kaupunkikeskuksissa.

Rakentaminen (milj. eur)	1–9/ 2019	1–9/ 2018	muutos	muutos, %	7–9/ 2019	7–9/ 2018	1–12/ 2018	edelliset 12kk
Liikevaihto	654,6	656,9	-2,3	-0,4	226,0	207,6	955,4	953,0
- toimitilarakentamisen osuus	479,3	482,4	-3,9	-0,7	171,2	160,3	666,3	662,4
- asuntorakentamisen osuus	175,3	174,6	0,8	0,4	54,7	47,4	289,1	289,9
Liikevoitto	3,5	-5,8	9,3		-3,4	-1,6	-13,4	-4,0
Liikevoitto, %	0,5	-0,9			-1,5	-0,8	-1,4	-0,4
Sijoitettu pääoma	472,0	286,0	186,0	65,0			221,4	407,4
Sijoitetun pääomantuotto, %	1,6	-2,1	3,7				-4,5	-0,8
Tilaukanta ¹⁾	1 592,6	1 661,5	-69,0	-4,1			1 816,0	
-toimitilarakentamisen osuus	938,7	1 019,3	-86,3	-8,5			1 233,3	
-asuntorakentamisen osuus	653,8	642,2	-24,4	-3,8			582,7	
Konserni yhteensä ¹⁾	1 551	1 662	-111	-6,7			1 816	
- josta myyty osuus	1 269	1 409	-140	-9,9			1 612	
- josta myymätön osuus	281	253	29	11,4			204	
- josta myyty osuus, %	82	85					89	
- josta myymätön osuus, %	18	15					11	

1) Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilaukannan määrään.

Tammi-syyskuu 2019

Rakentamisen tammi-syyskuun **liikevaihto** laski 654,6 (656,9 1–9/2018) miljoonaan euroon. Liikevaihto laski toimitilarakentamisessa ja nousi asuntorakentamisessa. Asuntorakentamisen liikevaihto nousi 0,4 prosenttia, koska asuntoja tuloutui vertailukautta enemmän. Toimitilarakentamisen liikevaihto laski -0,7 prosenttia.

Rakentamisen **liikevoitto** nousi 3,5 (-5,8) miljoonaan euroon. Liikevoittoon vaikutti positiivisesti REDI-kauppakeskuksen urakoinnin päätyminen, mutta samalla liikevoittoa pienensi erityisesti kahden hankkeen yhteensä 9,8 milj. euron kateheikennykset. Tulokseen sisältyvät REDIn Majakan vesivahinkoon tehdyt kulukirjaukset 4,5 milj. euroa ja vaihto-omaisuuden arvonalennukset 0,8 milj. euroa, yhteensä noin 5,3 milj. euroa.

Rakentamisen **tilaukanta** oli 1 592,6 (1 661,5) miljoonaa euroa. Vaikka tilaukanta on hieman laskenut, on se edelleen hyvällä tasolla. Tilaukannasta on myyty 82 prosenttia. Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia kirjattiin 344,7 (695,0) miljoonan euron edestä. Merkittävimmät olivat vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä REDIn Loisto, Suomalais-venäläinen koulu vuoden toisella vuosineljänneksellä ja Tampereen Wallesmanni, Tampereen Opaali ja Raision tuotantolaitos vuoden kolmannella vuosineljänneksellä.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 472,0 (286,0) miljoonaan euroa. IFRS 16:n laskennallinen vaikutus sijoitetun pääoman kasvuun oli 161 milj. euroa.

Heinä-syyskuu 2019

Rakentamisen heinä-syyskuun **liikevaihto** oli 226,0 (207,6 7–9/2018) miljoonaa euroa. **Liikevoitto** oli -3,4 (-1,6) miljoonaa euroa. **Tilaukantaan** kirjattiin uusia sopimuksia heinä-syyskuussa 123,3 (128,3) miljoonalla eurolla.

Asuntorakentaminen

Tammi-syyskuu 2019

SRV:n asuntorakentamisen tammi-syyskuun **liikevaihto** nousi 175,3 (174,6 1–9/2018) miljoonaan euroon. Tammi-syyskuussa tuloutui 301 asuntoa eli hieman enemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (253). Asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 653,8 (642,2) miljoonaa euroa.

Heinä-syyskuu 2019

SRV:n asuntorakentamisen heinä-syyskuun **liikevaihto** nousi 54,7 (47,4 7–9/2018) miljoonaan euroon. Heinä-syyskuussa tuloutui 98 asuntoa eli enemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (49). Liikevaihto nousi, koska asuntoja valmistui ja tuloutui enemmän kuin vertailujaksolla.

■ Rakenteilla olevat asunnot

SRV:n strategisena tavoitteena on kasvattaa omaperusteista asuntotuotantoa kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV on ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä oli syyskuun lopussa koko maassa rakenteilla yhteensä 2 773 (syyskuu 2018: 2 927) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Venäjällä ei ollut rakenteilla olevia asuntoja.

SRV:llä on rakenteilla omaperusteisia ja omakehittäisiä 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. Omakehittäisellä 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.

Syyskuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla yhteensä 1 309 (1 161) kappaletta. Rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vaikuttaa tulokseen jatkossa, kun asunnot myydään, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Ensimmäisen asuintornin Majakan 282 asunnosta oli syyskuun lopussa myyty kaikkiaan 274 asuntoa. Majakan valmistumista viivästyttää helmikuussa tapahtunut vesivahinko, jonka vuoksi osassa asunnoista on jouduttu kuivattamaan ja uusimaan lattia- ja seinämateriaaleja. Vesivahingosta arvioidaan muodostuvan SRV:lle noin 7 miljoonan euron ylimääräiset kustannukset, joista vakuutukset kattavat pääosin kaikki välittömät korjauskulut. Viivästyisestä johtuen välilliset kulut, joita vakuutus ei korvaa, tulevat

muodostumaan merkittäviksi. Tähän mennessä arvioiduista välillisistä kustannuksista on tehty yhteensä 4,5 miljoonan euron kulukirjaukset. Asukkaat pääsevät muuttamaan marras-joulukuussa 2019.

SRV aloitti Kalasataman toisen asuintornin Loiston myynnin helmikuussa 2019. Syyskuun loppuun mennessä oli myyty tai varattu yhteensä 115 asuntoa. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDIn päällä kerroksissa 6–32. Rakentaminen on aloitettu ja etenee suunnitellusti.

Kolmannen vuosineljänneksen aikana tilauskantaan kirjattiin Tampereen Wallesmanni (217 asuntoa) ja Helsingin Väinämöisenrinne (66 asuntoa), jotka ovat omaperusteisia asuntokohteita. Rakentaminen on aloitettu. Asunnot tuloutuvat myynnin valmiusasteen mukaan alkaen vuonna 2020.

Tammi-syyskuussa tuli myyntiin uusia kuluttajille suunnattuja omaperusteisia asuntoja yhteensä 715 kappaletta. Yllämainittujen kohteiden lisäksi Kaarinan Kanttorinkulmaan valmistuu 78 asuntoa, Oulussa Toppilansalmen Fyriin 96 asuntoa ja Satamarannan Ruoriin 9 asuntoa.

Sijoittajille oli syyskuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 189 asuntoa (1 393) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Tilauskantaan kirjattiin Tampereen Tornit Ky:lle rakennettava Tampereen Kannen Opaali, johon tulee 150 asuntoa, toimisto- ja liiketilaa. Elokuussa SRV ja Kojamo Oyj allekirjoittivat yhteistyösopimuksen noin 120 miljoonan euron arvoisten vuokra-asuntojen toteuttamisesta Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Sopimus pitää sisällään yhteensä 6 omakehitteistä asuntokohdetta, joihin valmistuu yhteensä 527 asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa yksiöitä ja kaksioita. Sopimukseen kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä. Ensimmäinen kohde valmistui katsauskauden aikana. Vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla TA:lle myytiin Oulun Aalto ja Tyrsky, yhteensä 66 asuntoa. Lisäksi useiden sijoittajamyntipakettien neuvottelut ovat käynnissä.

■ Valmistuneet asunnot

Tammi-syyskuussa valmistui kaikkiaan 269 (228) omaperusteista asuntoa. Myymättömien asuntojen määrä on pysynyt pienenä. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli syyskuun lopussa 84 (102) kappaletta, joista Suomessa 66 (49) asuntoa ja Venäjällä 18 (53) asuntoa. Asuntomyynti sujuu kohtalaisesti, mutta hienoista hiljentyä on havaittu erityisesti pääkaupunkiseudun ja Tampereen ulkopuolella. Yksityisten asuntosijoittajien kysyntä on laskenut vuoden takaiseen verrattuna. Kysyntä kohdistuu tällä hetkellä hyvällä sijainnilla oleviin pieniin asuntoihin. Tammi-syyskuun aikana myytiin kaikkiaan 442 omaperusteista asuntoa (338).

■ Tuloutuneet asunnot

Tammi-syyskuussa tuloutui 301 (253) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 74,8 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.

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	1-9/ 2019	1-9/ 2018	muutos, kpl	7-9/ 2019	7-9/ 2018	1-12/ 2018	edelliset 12 kk
Asuntomyynti yhteensä	668	1 054	-386	326	315	1 400	1 014
- omaperusteinen tuotanto	442	338	104	166	133	494	598
- sijoittajamynti	226	716	-490	160	182	906	416
Omaperusteinen tuotanto							
- asuntoaloitukset	715	317	398	283	232	317	715
- valmistuneet	269	228	41	85	26	526	567
- tuloutuneet	301	253	48	98	49	537	585
- valmiit myymättömät	84	102	-18			116	
Rakenteilla yhteensä	2 773	2 927	-154			2 759	
- urakat	80	80	0			80	
- neuvottelu-urakat	195	293	-98			487	
- sijoittajamynti tuotanto	1 189	1 393	-204			1 329	
- omaperusteinen tuotanto	1 309	1 161	148			863	
- myydyt kohteet	700	687	13			559	
- myymättömät kohteet	609	474	135			304	
- myydyt kohteet, %	53	59				65	
- myymättömät kohteet, %	47	41				35	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. eur)	9/2019	9/2018	muutos	12/2018
Urakat ja neuvottelu-urakat	191	210	-55	213
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	182	196	-14	169
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	261	220	41	180
Valmis, myymätön omaperusteinen	21	17	4	20
Asuntorakentaminen yhteensä	654	642	-24	583

Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan		Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myynnissä, kpl*
		arvo, milj. eur	Valmistumis- aika (arvio)*			
REDIn Majakka	Helsinki	106	Q4/2019	282	274	8
REDIn Loisto	Helsinki	105	Q4/2021	249	36	213
Wallesmanni	Tampere	42	Q4/2020	217	44	173
Neulansilmä	Vantaa	23	Q2/2020	103	42	61
Väinämöisenrinne	Helsinki	22	Q4/2020	66	17	49
Aleksinkaarre	Kerava	22	Q4/2019	80	30	50
Luxus	Turku	14	Q4/2019	83	81	2
Kanttorinkulma	Turku	14	Q4/2019	78	45	33
Fyyri	Oulu	10	Q2/2020	96	96	0
Varikonaarre	Vantaa	9	Q4/2019	46	32	14

Projektien arvo yhteensä noin 367 miljoonaa euroa

* Tilanne 30.9.2019.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*
Pihapuisto ja Puistoniitty	Espoo	LähiTapiola	89	Q4/2019
Anna Sahlsteninkatu	Espoo	LähiTapiola	65	Q4/2019
Punanotko	Helsinki	Ilmarinen	37	Q2/2020
Espanranta	Tampere	Tampereen Tornit	34	Q2/2020
Espanhovi	Tampere	Tampereen Tornit	6	Q3/2020
Ilveshovi	Helsinki	LähiTapiola	56	Q4/2020
Aalto ja Tyrsky	Oulu	TA	16	Q4/2020
Tikkurilan KK	Vantaa	NREP	9	Q1/2021
Louhenlinna	Helsinki	LähiTapiola	23	Q1/2021
Kannen Opaali	Tampere	Tampereen Tornit	3	Q1/2022

Projektien arvo yhteensä noin 208 miljoonaa euroa

*Tilanne 30.9.2019.

Toimitila- ja infrarakentaminen

Tammi-syyskuu 2019

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski 479,3 (482,4 1–9/2018) miljoonaan euroon ja **tilauskanta** supistui 7,9 prosenttia 938,7 (1 019,3) miljoonaan euroon.

SRV rakentaa parhaillaan useita julkisen rakentamisen hankkeita, kuten sairaaloja ja kouluja, sekä maanalaisia tiloja, kuten Espoonlahden metroasemaa. Kohteet toteutetaan pääsääntöisesti joko allianssihankeina tai projektinjohtourakoina. Allianssihankeissa on lisäansaintamahdollisuus normaalin peruskatetason lisäksi, jos kustannukset tai aikataulu allituvat tai jos laadulliset kriteerit täyttyvät. Projektinjohtourakat ovat joko tavoite- ja kattohintaisia urakoita tai tavoitebudjettiin perustuvia urakoita, joissa on allianssihankeita vastaava lisäansaintamahdollisuus.

Heinä-syyskuu 2019

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** oli kolmannella vuosineljänneksellä 171,2 (160,3 7–9/2018) miljoonaa euroa.

Merkittävimpiä käynnissä olevia toimitila- ja infrarakentamisen projekteja

■ Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennusosa sekä terminaali 2:n uudistustyö

Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennushankkeessa terminaaliin rakennetaan uudisosa lähtöselvitystä, turvatarkastusta, matkatavaroiden luovutusta ja matkustajien vastaanottamista varten sekä eri liikennemuodot yhdistävä matkakeskus. Terminaali 2:n nykyiset lähtö- ja tuloaulat uudistetaan porttialueeksi.

Terminaali 2:n laajennustyön hanke merkittiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2018 ja ensimmäisen vaiheen kokonaiskustannusarvio on noin 260 miljoonaa euroa. Hankkeen varsinainen toteutusvaiheen sopimus allekirjoitettiin kesäkuussa 2019, minkä mukaan SRV jatkaa päätoteuttajana hankkeessa.

■ Espoonlahden metroasema

Espoonlahden metroaseman ja bussiterminaalin rakennustyöt etenevät suunnitellusti. Hanke kirjattiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2018, ja urakan arvo on noin 48 miljoonaa euroa. Asema toteutetaan projektinjohtourakkana. Työt Espoonlahden metroasemalla alkoivat joulukuussa 2018. Rakentaminen päättyy ja käyttöönotto alkaa kesällä 2022.

■ Tampereen Kansi ja areena

Tampereen ydinkeskustaan, rautatien päälle rakennettava Kansi ja areena -hanke sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Tampereen Kannen Topaasi ja Kruunu on hybridirakennus, jossa toimisto-osan päälle rakennetaan 105 asuntoa sisältävä torniosa. Topaasin asuntojen ennakkomarkkinointi on käynnissä. Asunnoista oli syyskuun lopussa varattu 65 prosenttia. Lisäksi hankekokonaisuuteen kuuluvat erillisinä rakennettavat Ranta-Tampellan asuntokohteet, joista kahden ensimmäisen asuinkohteen, Espanrannan ja Espanhovin, rakentaminen on aloitettu.

Hankkeen kokonaisarvo on noin 550 miljoonaa euroa. SRV:n tilauskantaan vuosina 2017–2019 kirjatun osuuden arvo 1. vaiheen sopimuksista on noin 317 miljoonaa euroa. Lisäksi tilauskantaan tullaan kirjaamaan hankkeen 1. vaiheen osalta noin 40 miljoonaa euroa lopullisten urakkasopimusten allekirjoitusten yhteydessä. Hankkeen 1. vaiheen rakentamisen tuloutuminen jakautuu vuosille 2018–2022. Loput hankkeesta tullaan kirjaamaan 2. vaiheen urakkasopimusten allekirjoittamisen yhteydessä vuosina 2020–2023. Rakentamisen mukaan tuloutuvasta rakentamisen katteesta eliminoidaan SRV:n omistusosuutta vastaava osuus. Työmaalla tehdään parhaillaan kannen runkorakenteita. Kesän aikana aloitettiin areenan ja ensimmäisen hybridirakennuksen rakentaminen kannen päälle. Tampereen Kannen rakentaminen on alustaviin rakentamisen aikatauluihin nähden hieman myöhässä, mutta viivästyksellä ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta valmistumisaikatauluun.

■ Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan Helsingin Jätkäsaaren puukaupunkikorttelia Wood Cityä, jonne tulee toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotantotoimisto ATT:lle rakennettavaa kerrostaloa. Lisäksi kortteliin tulee pysäköintitalo. ATT:n asuinkerrostalojen rakennustyöt valmistuivat helmikuussa 2019. Tämän hetkisten arvioiden mukaan Wood City -kortteli valmistuu kokonaisuudessaan vaiheittain vuosien 2020–21 aikana. Puutalokorttelin kokonaisarvo on noin 100 miljoonaa euroa.

SRV rakentaa Supercellille kuuluvan toimistorakennuksen ja pysäköintitalon. SRV jatkaa edelleen sijoittaja- ja operaattorineuvotteluja Wood City -puutalokortteliin suunnitellun hotellin osalta.

■ Uudet hankkeet

Merkittävin uusi toimitilarakentamisen urakka heinä-syyskuussa on Raision tuotantolaitos. Aiempia hankkeita tänä vuonna ovat Urhea-hallin maanrakennusurakka Helsingissä, Espoon Blominmäen jäteveden puhdistamon viemäritunnelin rakentaminen, Suomalais-venäläisen koulun rakentaminen ja Musiikkikampuksen laajennus Jyväskylään. Lisäksi SRV valittiin rakentamaan Kirkkonummen kirjastorakennus valmiiksi. SRV toteuttaa hankkeen projektinjohtourakkana. Rakennustyöt käynnistettiin uudelleen kesän aikana, ja kirjasto on tarkoitus avata vuoden 2020 aikana.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti	Sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Kansi, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Infra	73	Q3/2021
Kansi, monitoimiareena**	Tampere	*	Kauppa	11	Q3/2021
Kansi, areenahotelli**	Tampere	*	Kauppa	0	Q3/2021
Topaasi ja Kruunu**	Tampere	*	Toimisto	11	Q3/2021
TOIMITILAURAKAT					
Keski-Suomen Sairaala Nova	Jyväskylä	325	Julkinen	76	Q3/2020
HKI-Vantaan lentoseman laajennus	Vantaa	260	Kauppa	18	Q1/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	27	Q4/2022
Tapiolan kaupunkikeskus, vaihe 2	Espoo	100 +	Kauppa	82	Q1/2020
Jokirinteen oppimiskeskus	Kirkkonummi	33	Julkinen	26	Q4/2020
Hämeenlinnan naisvankila	Hämeenlinna	30	Julkinen	32	Q4/2020
Hotelli Marriott	Tampere	*	Kauppa	75	Q4/2019
Wood City, toimisto	Helsinki	*	Toimisto	44	Q3/2020
Lauttasaaren koulu	Helsinki	*	Julkinen	78	Q4/2019
Suomalais-venäläinen koulu	Helsinki	23	Julkinen	5	Q3/2021
Espoonlahden metroasema	Espoo	48	Julkinen	18	Q3/2021
Koulukeskus Monikko	Espoo	39	Julkinen	17	Q2/2021

Tilanne 30.9.2019.

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

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

■ 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 täsmennyvällä tavalla. Tähän liittyvät neuvottelut SRV:n roolista jatkuvat, ja niiden sisältö ja aikataulu tarkentuvat myöhemmin. Joulukuussa 2018 Fennovoima tiedotti rakentamisen alkavan vuonna 2021.

Sijoittaminen

Sijoittaminen-liiketoiminta keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallinnointiin ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin. Sijoittamisen keskeiset tavoitteet ovat SRV:n rahoituskapasiteetin kasvattaminen yhteissijoitusrakenteiden avulla, hankkeiden tuottaman arvoketjun laajempi hyödyntäminen pitkäaikaisen omistamisen kautta,

pääomariskin hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen. SRV:n sijoitusstrategian ydin on SRV:n konsernistrategiassa kaupunkikeskusten rakentajana sekä keskeisissä rakennettuun ympäristöön vaikuttavissa megatrendeissä. Kaupunkikeskusten rakentaminen tarkoittaa ennen kaikkea keskeisten urbaanien tilatyyppien, kuten asuntojen, toimistojen ja kaupan tilojen rakentamista ja omistamista.

Sijoittaminen liiketoiminta (milj. eur)	1-9/ 2019	1-9/ 2018	muutos	muutos, %	7-9/ 2019	7-9/ 2018	1-12/ 2018	edelliset 12kk
Liikevaihto	4,2	3,6	0,7	18,7	1,4	1,2	4,6	5,3
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	3,4	-9,8	13,2		0,3	-2,7	-13,1	0,2
- josta valuuttavoitot/-tappiot	6,8	-8,0	14,8		1,2	-2,6	-10,3	4,4
Valuuttasuojauskustannukset	-3,4	-0,3	-3,0		-0,6	0,0	0,6	-2,5
Operatiivinen liikevoitto	-8,4	-3,8	-4,6		-3,7	-1,1	-7,8	-12,4
Liikevoitto *)	-5,0	-12,1	7,1		-3,1	-3,7	-17,5	-10,4
Sijoitettu pääoma	330,7	331,7	-1,0	-0,3	330,9	331,7	336,8	335,8
Sijoitetun pääoman tuotto %	-0,3	-4,7	5,2				-5,2	
*) Valuuttamuutosten nettovaikutus	3,4	-8,3	11,7		0,6	-2,6	-9,8	1,9

Tammi-syyskuu 2019

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi-syyskuussa 4,2 (3,6 1-9/2018) miljoonaa euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta. Liikevaihtoa kasvatti REDI-kauppakeskuksen operoinnin alkaminen. SRV:n toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyrityshankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä, esimerkkinä Tampereen Kansi ja areena -hanke.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli -8,4 (-3,8) miljoonaa euroa. Osakkuusyritysten omistamien kauppakeskusten vuokrausasteet ja vuokratuotot paranivat, mutta tulosta rasittivat vasta käynnistyneiden kauppakeskusten tuottoja suuremmat operointi- ja rahoituskustannukset sekä Etmia-toimistokohteeseen tehty alaskirjaus 2,3 milj. euroa. Tulokseen sisältyi vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä VTBC-rahaston purkaantumiseen liittyvä kulukirjaus 0,6 milj. euroa. SRV:n tulokseen sisältyvät osuudet osakkuusyhtiöiden tuloksista sisältävät kohteiden käyttökäteen lisäksi myös poistot, rahoituskulut ja verot.

Sijoittamisen **liikevoitto** oli -5,0 (-12,1) miljoonaa euroa. Liikevoittoa paransi ruplan kurssin vahvistuminen. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli 3,4 (-8,3) miljoonaa euroa, joka muodostuu osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdella.

Sijoitettu pääoma oli 330,7 (331,7) miljoonaa euroa. Sijoitettua pääomaa kasvattivat Tampereen Kansi ja areena -hankkeeseen sekä REDlin tehdyt lisäinvestoinnit ja ruplan kurssin vahvistuminen. Sijoitettua pääomaa vastaavasti pienensi Etmian alaskirjaus, VTBC-rahaston myynti ja SRV:n REDI-kauppakeskuksen osakaslainasaamisten myynti muille sijoittajille. Yhteensä sijoitettu pääoma laski noin 1,0 milj. euroa. Valtaosa sijoitetusta pääomasta koostuu osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista.

Sijoitetun pääoman tuotto oli -0,3 prosenttia (-4,7). Sijoitetun pääoman tuoton laskennassa huomioidaan myös osakkuusyhtiöille annetuista osakaslainoista kertyneet korkotuotot ja lainojen arvon muutokset.

SRV on osainvestoijana neljässä kauppakeskusprojektissa 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.

Heinä-syyskuu 2019

Sijoittamisen **liikevaihto** oli heinä-syyskuussa 1,4 (1,2 7–9/2018) miljoonaa euroa. Liikevaihto koostui kauppakeskusoperoinnista. **Operatiivinen liikevoitto** oli -3,7 (-1,1) milj. euroa.

Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	30.9.2019	30.9.2018	31.12.2018
REDI, kauppakeskus ja pysäköintilaitos	96,7	117,9	118,4
Okhta Mall, kauppakeskus	84,8	82,7	78,4
Pearl Plaza, kauppakeskus	31,0	26,2	25,3
Tampereen Kansi ja arena	22,6	8,6	13,8
4Daily, kauppakeskus	12,5	11,5	10,9
Kehitettävät tontit ja muut omistukset	83,1	84,8	90,0
Yhteensä	330,7	331,7	336,8

Sijoitettu pääoma muodostuu pääosin tytär-, yhteis- sekä osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista, annetuista lainoista sekä kertyneistä osakkuusyhtiöiden tulososuuksista. Ruplan kurssin vaihtelu aiheuttaa muutoksen myös sijoitetun pääoman määrään.

Kauppakeskukset

■ REDI, Helsinki

Helsingin Kalasatamassa sijaitseva REDI-kauppakeskus avasi ovensa syyskuussa 2018. Kauppakeskuksen tiloista oli syyskuun lopussa vuokrattu noin 88 prosenttia. Kauppakeskuksen 200 liikkeestä oli syyskuun lopussa auki noin 85 prosenttia. Merkittävimmät uudet vuokralaiset kauppakeskuksessa ovat XXL, joka avasi huhtikuussa, ja Terveystalo, joka avasi elokuussa. Uusi kauppakeskusjohto aloitti työnsä helmikuussa. Kävijämäärät ja myynti kehittyivät positiivisesti markkinoinnin ja erilaisten tapahtumien johdosta.

SRV:n omistusosuus hankkeesta on 40 prosenttia, mutta REDIn osakassopimukseen liittyy tuotonjakoa koskevia ehtoja, joiden seurauksena SRV:n saama jako-osuus kohteen lopullisista tuotoista (sisältäen kassavirrat omistusajalta sekä realisointituotot) voi vaihdella 10–50 prosentin välillä. Lopullinen tuotonjako selviää vasta kun kohde on kehitetty valmiiksi, myyty ja tuotot siten kokonaisuudessaan selvillä (arviolta aikaisintaan vuoden 2023 alkupuolella).

■ Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitseva kauppa- ja viihdekeskus on yhä täyteen vuokrattu. Kävijämäärät tammi-syyskuussa kehittyivät 5 prosenttia vertailujaksoon verrattuna. Ruplamääräinen myynti kasvoi noin 7 prosenttia

verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Pearl Plazan lainat muutettiin helmikuussa 2018 enemmän ruplamääräisiksi siten, että lainoista enää noin kolmannes on europohjaista.

Pearl Plazan myyntiprosessi on edennyt. SRV tiedotti 12.4.2019 käyvänsä neuvotteluja Pearl Plaza -kauppakeskuksen myymisestä venäläiselle Sberbank Asset Management JSC:n hallinnoimalle rahastolle. 7.6.2019 osapuolet allekirjoittivat kauppaan liittyvän yhteistyösopimuksen Pietarin kansainvälisen talousfoorumin yhteydessä. Sopimus vahvistaa osapuolten aikeen toteuttaa Pearl Plaza -kauppakeskuksen kauppa. Toteutuessaan kaupalla ei ole merkittävää tulosvaikutusta yhtiölle, mutta kaupassa vapautuva pääoma pienentää SRV:n sidottua pääomaa. Kaupan lopullinen tulosvaikutus selviää vasta mahdollisen kaupan toteuttamishetkellä. Kaupan toteutuminen ja sen aikataulu ovat vielä epävarmoja.

■ Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016. SRV omistaa Okhta Mallista suoraan 45 prosenttia ja välillisesti Russia Invest -kiinteistösihtijäyhtiön kautta 15 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli syyskuun lopussa noussut noin 97 prosenttiin. Kauppakeskuksen liikkeistä oli syyskuun lopussa auki 92 prosenttia. Myynti kasvoi tammi-syyskuussa 25 prosenttia ja kävijämäärät 13 prosenttia. Okhta Mallin lainat muutettiin toukokuussa 2018 kokonaan ruplamääräisiksi. Tämä vähentää osaltaan SRV:n ruplaan liittyvää valuuttariskiä.

Okhta Mallin pysäköintitalon rakentamisen valmistelut käynnistettiin katsauskauden aikana. Rakentamisen arvo on noin 20 miljoonaa euroa. Lopullisen työmaan käynnistyspäätöksen odotetaan tapahtuvan vuoden viimeisellä neljänneksellä.

SRV omistaa myös Okhta Mallin vieressä sijaitsevan Okhta Cityn tontin, joka on merkittävä tulevaisuuden kehityshanke. Toistaiseksi Okhta Cityn tonttia käytetään suurelta osin Okhta Mallia palvelevana pysäköintialueena, mutta Okhta Mallin pysäköintitalon rakentaminen vapauttaa Okhta Cityn tontin jatkokehittämiselle.

■ 4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19 prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli syyskuun lopussa vuokrattu noin 83 prosenttia. Liikkeistä oli syyskuun lopussa auki 58 prosenttia. Katsauskauden aikana lopetettiin yksi päivittäistavara- ja kodinkoneliikkeelle. Vaihdoilla pystytään vastaamaan paremmin asiakkaiden kysyntään ja uusien potentiaalisten vuokralaisten kiinnostus on kasvanut merkittävästi. Kävijämäärät kasvoivat tammi-syyskuussa 27 prosenttia ja myynti 13 prosenttia vertailujaksoon verrattuna.

Kauppakeskuksen vuokrausaste ja sitä myöden kannattavuus ovat vielä toistaiseksi riittämättömällä tasolla, mutta vuokralaisrakenteen muutos ja kasvava kävijämäärä luovat pohjaa vuokrausasteen kasvattamiselle. SRV omistaa myös Mira-II-tontit 4Dailyn vieressä, jotka mahdollistavat alueen jatkokehittämisen tilakysynnän niin salliessa. Vuoden toisella vuosineljänneksellä allekirjoitettiin sopimus kansainvälisen urheilukauppajätti Decathlonin kanssa myymälärakennuksen rakentamisesta ja Mira-II-tontin osan myynnistä. Rakentamisen aloittaminen on ehdollinen rakennusluvan saamiselle, ja sen ennustetaan alkavan 2020. Urakan arvo kirjataan SRV:n tilauskantaan, kun rakentamisen aloitus varmistuu.

■ Muut kohteet

SRV toimii osasijoittajana Tampereen Kansi ja areena -hankkeessa. SRV:llä on 20 prosentin osuus areenasta ja 33,3 prosentin osuus muista Tampereen Kannen kohteista.

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Etmian vuokrausaste oli syyskuun lopussa 81 prosenttia. Alhaisesta vuokrausasteesta johtuen Etmian lainanhoitokyky on heikko. Tilanteen parantamiseksi tehdyt tervehdyttämistoimenpiteet eivät ole tuottaneet tulosta. Tästä johtuen SRV on kohdistanut 2,3 miljoonan euron alaskirjauksen sijoitukseensa.

SRV:llä oli noin 6 miljoonan euron arvoinen 20 prosentin sijoitus kiinteistösijoituksia tekevään VTBC-rahastoon, jonka sijoitusaikaa jatkettiin vuoden 2019 loppuun. Rahasto myi sijoituksensa huhtikuussa 2019. Rahasto purkautuu tämän vuoden aikana, ja SRV sai jako-osana rahaston purkautumisen yhteydessä noin 6 miljoonaa euroa. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana kirjattiin noin 0,6 milj. euron arvonalentuminen sijoituksen tasearvoon.

Tulevaisuudessa kehitettäviksi tarkoitettuja tonttiomistuksia Venäjällä ovat aiemmin mainittu Ohkta City -tontti Okhta Mall -kauppakeskuksen yhteydessä Pietarissa, Mira-II-tontit Mytichissa ja 51 prosentin osuus Eurograd-tontista Pietarissa.

Näiden lisäksi SRV:llä on omistuksessaan liikekiinteistö Ratsumestarinkatu 6:ssa Porvoossa, 1,8 prosentin omistusosuus Voimaosakeyhtiö SF:sta ja 6,4 prosentin omistusosuus Vicus Oy:sta.

Merkittävimmät valmistuneet sijoituskohteet

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 9/2019, %	Tavoiteltu myynti-ajankohta
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokrasopimukset 100	2019 –
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö-sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokrasopimukset 97	2021 –
4Daily, kauppakeskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 83	2022 –
REDI, kauppakeskus, Helsinki	SRV 40 Ilmarinen 32 LähiTapiola 15 OP Ryhmä 13	Syyskuu 2018	Bruttopinta-ala 110 650 Vuokrattava pinta-ala 64 000	Sitovat vuokrasopimukset 88	2022 – **

*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.

**Osakassopimuksen mukainen myyntiprosessi voidaan käynnistää aikaisintaan vuonna 2022 siten, että kohde on myyty arviolta vuoden 2023 alkupuolella.

Konsernin hankekehitys

SRV keskittyy strategiansa mukaisesti kannattavuuden parantamiseen. Toiminnan kannattavuutta parantavat ennen kaikkea omaperusteiset ja omakehittiset hankkeet, joista tavoiteltava 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. Tällä hetkellä SRV rakentaa Espoonlahden maanalaista metroasemaa. 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, nykyiselle Kojamo Oy:lle, metrokeskuksen suunnittelua varten. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 300 asuntoa ja noin 35 000 kerrosalaneliömetrin laajuisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä liityntäpysäköintiä. Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.4.2019 aluetta koskevan asemakaavan, mutta siitä on valitettu. Rakennustyöt käynnistyvät valituksen ratkettua, arviolta vuonna 2020–2021, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan Länsimetron jatkeen käyttöönottoon yhteydessä.

■ 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 asuintornialohankkeen toteuttamisen valmisteluja. Keilaniemeen on suunnitteilla neljä asuintornia sekä pysäköintilaitos. Kohteen asemakaava on lainvoimainen, ja hankkeen eteneminen liittyy olennaisesti Kehä I:n tunnelointi- ja liikennejärjestelyihin. Tunneli avattiin liikenteelle kesäkuussa, ja puistokannen viimeistelytyöt ovat loppusuoralla.

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. 9.7.2019 Korkein hallinto-oikeus kumosi valituksen. Toteutuessaan Keilaniemen asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot, korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta. Rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2020. Lopullinen rakentamispäätös tehdään markkinatilanteen mukaan.

■ 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 kaavailee Säterinkulmaan asuntoja noin 800 asukkaalle.

Muut hankkeet

■ Lapinmäentie

Helsingin Munkkivuoressa 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 Jätkäsaaren. 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 täytäntöönpanokieltoa. Kaupunginvaltuuston myyntipäätöksestä tehty valitus on edelleen hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat toteutussopimuksen lokakuussa 2018.

Tonttivaranto 30.9.2019	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	135	317	522	974
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	74	242	0	316

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. eur	30.9.2019	30.9.2018	Muutos %	31.12.2018
Omavaraisuusaste, %	27,2	28,0	-3,0	28,5
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	33,3	28,0	18,9	28,5
Nettovelkaantumisaste, %	199,1	144,2	38,0	121,1
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ^{*1)}	131,4	144,2	-8,9	121,1
Oma pääoma	257,8	240,2	7,3	233,6
Sijoitettu pääoma	795,1	664,0	19,9	611,0
Korollinen nettovelka	513,2	346,5	48,1	282,8
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ¹⁾	339,7	346,5	-1,9	282,8
Korollinen velka	537,3	421,5	27,5	375,9
- josta lyhytaikaista velkaa	62,2	125,8	-50,6	91,8
- josta pitkäaikaista velkaa	475,1	295,7	60,7	284,1
Korollinen velka, ilman IFRS 16 ¹⁾	363,9	421,5	-13,7	375,9
Rahavarat	24,1	75,0		93,1
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmius- limiittejä ja tililimiittisopimuksia	15,5	22,0	-29,5	31,5
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	10,2	9,7	4,7	15,2

1) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 49,8 miljoonaa euroa (106,8 9/2018) koostuen käyttämättömistä sitovista maksulimiiteistä ja nostamattomista projektilainoista 25,7 milj. euroa ja kassavaroista 24,1 miljoonaa euroa. Yhtiöllä on käytettävissä näiden lisäksi noin 14 miljoonan euron suuruinen TEL-laina. Lisäksi SRV:llä on 100 miljoonan euron maksuvalmiusluotto, jonka käyttämiseen liittyy koronmaksukyky-kovenantista johtuvia rajoitteita. Valmiusluottoa voidaan kuitenkin käyttää täysimääräisesti yritystodistusten jälleenerahoittamiseen.

Toukokuussa SRV laski liikkeelle 58,4 miljoonan euron 12 prosentin kiinteäkorkoisen hybridilainan. Hybridilainalla kerätyistä varoista 20,5 miljoonaa euroa käytettiin 45 miljoonan euron 8,750 prosentin hybridilainan sekä 37,9 miljoonaa euroa 23.3.2021 erääntyvien 100 miljoonan euron 6,875 prosentin velkakirjojen ennenaikaiseen takaisinmaksuun. Uudella hybridilainalla ei ole määrättyä eräpäivää, mutta SRV:llä on oikeus lunastaa laina takaisin ensimmäistä kertaa neljän (4) vuoden kuluttua hybridilainan liikkeeseenlaskupäivästä. Lainajärjestelyllä parannettiin yhtiön pääomarakennetta ja taloudellista asemaa sekä pidennettiin lainojen maturiteettiä.

Kesäkuussa SRV pidensi vuodella nykyistä pitkäaikaista 100 miljoonan euron suuruista sitovaa luottolimiittään pohjoismaisen pankkiryhmittymän kanssa. Pidennetyn 100 miljoonan euron luottolimitin uusi eräpäivä on 16.6.2021.

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanteja. Taloudellisina kovenanteina ovat omavaraisuusaste (myös osatuloutukseen perustuvana), nettovelkaantumisaste, minimi likviditeetti ja koronmaksukyky. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökateen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta.

Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Siten juuri voimaan astuneella IFRS 16 -standardilla ei ole vaikutusta nykyisten lainasopimusten kovenanttien laskentaan.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 513,2 (346,5) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 166,7 miljoonaa euroa, josta IFRS 16 aiheuttaman vuokravelan osuus oli 173,5 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka laski 6,8 miljoonaa euroa. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 103,5 (99,4) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli -98,9 (-27,6) miljoonaa euroa ja investointien rahavirta 12,0 (-13,6) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirtaa heikensivät lähinnä vaihto-omaisuuden kasvu ja korottomien velkojen pieneneminen. Liiketoiminnan rahavirtaan tulee positiivisesti vaikuttamaan 540 asunnon valmistuminen vuoden viimeisellä neljänneksellä. Asunnot on valtaosin myyty.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -18,9 (-11,2) miljoonaa euroa. Nettorahoituskuluja kasvatti kymmenvuotisen korkojohdannaisen käyvän arvon (sisältäen korkokulut) muuttuminen -5,4 miljoonaa euroa negatiiviseksi (-0,6). Korkotason noustessa nykytasosta korkojohdannaisesta kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,6 (1,1) miljoonaa euroa. Valuuttakurssivoitot rahoituskuluissa olivat 3,9 (-2,4) miljoonaa euroa. IFRS 16:n muutoksen vaikutus rahoituskuluissa oli -5,0 milj. euroa. Nettorahoituskustannuksia lisäsi -0,7 (-1,9) milj. euron ennaikainen velkakirjojen takaisinlunastus.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat syyskuun lopussa 52,7 (70,7) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1-ydinprojektiin ja Tampereen Kansi ja areena -projektiin.

SRV altistuu sen venäläisten tytäryhtiöiden kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 10,3 miljoonaa euroa (-9,0) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 3,9 (-2,4) miljoonan euron valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssivoittoja 6,8 miljoonaa euroa (-8,0), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssivoittoja pienensi ruplan suojauksesta aiheutunut -3,4 (-0,3) miljoonan euron tulosvaikutus.

Henkilöstö

Henkilöstö segmentteittäin kauden lopussa	30.9.2019	30.9.2018	Osuus konsernin henkilöstöstä	
			30.9.2019, %	31.12.2018
Rakentaminen	866	963	81	906
Sijoittaminen	125	86	12	85
Muut toiminnot	79	62	7	66
Konserni yhteensä	1 070	1111	100	1 057

Tammi-syyskuussa 2019 SRV:llä työskenteli keskimäärin 1 080 (1 129 1–12/2018) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 874 (915) henkilöä ja Sijoittamisessa 133 (145) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 73 (67) henkilöä.

SRV Keski-Suomen ja SRV Pirkanmaan toiminta yhdistettiin 1.5.2019 alkaen uudeksi kokonaisuudeksi SRV Sisä-Suomeksi. Uudella alueyksiköllä on edelleen toimistot sekä Jyväskylässä että Tampereella, ja rakennusprojektien toiminta tulee jatkumaan ennallaan. Organisaatiomuutoksen myötä SRV on

kilpailukykyisempi, ja se mahdollistaa uusien hankkeiden kehittämisen ja rakennusprojektien hankkimisen laajemmalla alueella. Henkilöstön työsuhteet jatkuvat ennallaan.

Muutokset johtoryhmässä

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus nimitti 25.6.2019 SRV Yhtiöiden toimitusjohtajaksi DI Saku Sipolan, 50. Hän aloitti tehtävässä 1.9.2019. Sipola siirtyi tehtävään SATO Oyj:stä, jonka toimitusjohtajana hän toimi vuosina 2015–2019.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisempia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2018 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä yhtiön internetsivustolla.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät suuriin pääomaa sitoviin toimitilahankkeisiin, SRV:n tuloskehitykseen, hankkeiden rahoituksen saatavuuteen, likviditeetin riittävyyteen sekä Venäjän tilanteen kehittymiseen ja ruplan kurssiin.

Rakennusalan viime vuosien voimakas kasvu on viimeisimpien ennusteiden mukaan tasaantumassa tai tuotanto on kääntymässä jopa vähenemisen suuntaan. Tämän arvioidaan hitaasti parantavan alihankintojen saatavuutta ja hellittävän materiaali- ja aliurakointikustannusten hintapaineita sekä johtavan yhdessä tiukan projektivalinnan kanssa SRV:n kustannuskilpailukyvyyn paranemiseen. Pitkäaikaisten hankintasopimusten johdosta panoshintojen lasku voi näkyä kuitenkin vasta viiveellä SRV:n tuloksen paranemisena. SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon pääomaa ja vaikuttavat yhtiön rahoituksen saatavuuteen ja hintaan. SRV:n rahoitusaseman arvioidaan lievästi paranevan positiivisen kassavirran ja taseen sidotun pääoman pienenemisen myötä, mikäli yhtiö saa rahoituksen suunniteltuihin rakennushankkeisiin.

SRV:n kauppakeskussijoitusten nettovuokratuotot kehittyvät tavoitetasolle tyypillisesti 3–5 vuoden kuluessa avaamisesta, jolloin SRV:n strategiana on myydä sijoitus. Vuokratuottojen kehitykseen vaikuttavat muun muassa talouden yleinen kehitys, kulutusikäytyminen, kauppakeskuksen onnistunut operointi ja kauppakeskuksen maine sekä Venäjällä myös ruplan kurssi. Eri tekijöiden ja tehtyjen oletusten suunniteltua heikompi kehitys kauppakeskuksia käynnistäessä sekä suunniteltuna tulevana myyntihetkenä saattaa aiheuttaa tarvetta alentaa kauppakeskuksen hankintamenopohjaista arvoa taseessa.

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -9,5 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen vaikuttaisi SRV:n tulokseen noin -6,2 miljoonaa euroa. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Osa SRV:n venäläisten osakkuusyhtiöiden lainoista muutettiin alkuvuoden 2018 aikana ruplamääräisiksi, mikä on pienentänyt SRV:n kurssiriskiä. Jäljelle jäävää kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

Toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi liiketuloksen ohella operatiivisen liikevoiton. Tämä eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siinä suhteessa, että siitä on poistettu Venäjän liiketoiminnan rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset valuuttakurssierot ja niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Taserakenteen vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi myös vuoden 2019 ajan tunnuslukuja ilman IFRS 16:n vaikutuksia.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 19.3.2019. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 19.3.2019. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Toimitusjohtajan monivuotinen kannustinjärjestelmä

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti uudesta osakeperusteisesta kannustinjärjestelmästä 25.6.2019. Järjestelmän piiriin kuuluu SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana 1.9.2019 aloittanut Saku Sipola. Järjestelmän kannustinvaikutus perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvonnousuun. Pörssitiedote ja kannustinjärjestelmän kuvaus ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

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 Nasdaq Helsingin pörssissä oli 30.9.2019 1,44 euroa (1,70 euroa 31.12.2018, muutos -17,6 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 1,58 euroa ja alin 1,43 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 2,97 euroa. 30.9.2019 osakekannan markkina-arvo oli 85,8 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 8,0 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 11,9 miljoonaa euroa.

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

Näkymät vuodelle 2019

Yhtiö arvioi koko vuoden 2019 operatiivisen liikevoiton muodostuvan tappiolliseksi. Yhtiö alensi näkymiään johtuen Venäjän sijoituksiin kohdistuvista arvonalennuksista sekä joistakin kateheikennyksistä, kuten REDIn Majakan tornitalon viivästymisen aiheuttamista arvioitua suuremmista lisäkustannuksista.

- Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2019 aikana enemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2019 aikana arvioidaan valmistuvan 809 omaperusteista asuntoa (526 asuntoa vuonna 2018).
- SRV tekee pitkäaikaisia hankintasopimuksia, minkä vuoksi ennakoitu rakennuskustannusten aleneminen ei vaikuta merkittävästi vielä vuoden 2019 tuloksen tekokykyyn. Kauppakeskusten vuokratuottojen kehitys on positiivista mutta aikaisemmin ennakoitua hitaampaa.
- Konsernin vuoden 2019 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2018 verrattuna (liikevaihto vuonna 2018: 959,7 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan muodostuvan tappiolliseksi (operatiivinen liikevoitto vuonna 2018: -10,0 milj. euroa).

Espoo 31.10.2019

Hallitus

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

Tietoja tästä osavuositiedotteesta

Osavuositiedote on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa olevat luvut ovat vuoden 2018 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analyttikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 31.10.2019 klo 12.00 alkaen webcastina. Webcastia voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

Seuraava osavuositiedote

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee koko vuoden 2019 ja neljännen vuosineljänneksen tuloksen 6.2.2020. Hiljaisen jakson aikana 7.1.–6.2. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

Lisätietoja:

Saku Sipola, toimitusjohtaja, p. 040 551 5953, saku.sipola@srv.fi

Ilkka Pitkänen, talous- ja rahoitusjohtaja, p. 040 667 0906, ilkka.pitkanen@srv.fi

Maija Karhusaari, viestintä- ja markkinointijohtaja, p. 045 218 3772, maija.karhusaari@srv.fi

Q3

31.10.2019 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-9/ 2019	1-9/ 2018	7-9/ 2019	7-9/ 2018	1-12/ 2018	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	657,2	659,9	227,1	208,4	959,7	956,9
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	-9,6	-11,6	-7,0	-3,1	-10,0	-8,1
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	-1,5	-1,8	-3,1	-1,5	-1,0	
Liikevoitto	-6,2	-19,9	-6,3	-5,7	-19,8	-6,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-0,9	-3,0	-2,8	-2,7	-2,1	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	-9,7	-19,9	-7,6	-5,7	-19,8	-9,6
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	-1,5	-3,0	-3,3	-2,7	-2,1	
Tulos ennen veroja	-25,1	-31,1	-14,0	-9,1	-37,3	-31,4
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-3,8	-4,7	-6,1	-4,4	-3,9	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-21,1	-26,4	-11,7	-7,8	-30,1	-24,8
Oman pääoman tuotto, %	-11,0	-13,9			-12,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-0,2	-3,7			-2,9	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ²⁾	-1,0	-3,7			-2,9	
Sijoitettu pääoma	795,1	664,0			611,0	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	622,5	664,0			611,0	
Omavaraisuusaste, %	27,2	28,0			28,5	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	33,3	28,0			28,5	
Korollinen nettovelka	513,2	346,5			282,8	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	339,7	346,5			282,8	
Nettovelkaantumisaste, %	199,1	144,2			121,1	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	131,4	144,2			121,1	
Tilaukanta ³⁾	1 592,6	1 661,5			1 816,0	
Uudet sopimukset	344,7	695,0	123,3	128,3	1 133,0	
Henkilöstö keskimäärin	1 080	1 138			1 129	
Osakekohtainen tulos, euroa	-0,42	-0,48	-0,22	-0,14	-0,56	-0,49
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa	-0,42	-0,48	-0,22	-0,14	-0,56	-0,49
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	4,36	4,07			3,97	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	2,97	3,32			3,21	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,00	0,06			0,06	
Osinko tuloksesta, %	0,0	neg.			neg.	
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0	2,4			3,5	
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.			neg.	
Osakkeen kurssikehitys:						
Kurssi kauden lopussa, euroa	1,44	2,50			1,70	
Keskikurssi, euroa	1,48	3,00			2,63	
Alin kurssi, euroa	1,43	2,40			1,66	
Ylin kurssi, euroa	1,58	4,12			4,12	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	85,8	149,0			101,3	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	11 861	3 978			6 580	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	19,9	6,7			11,0	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	59 581	59 581			59 581	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl	59 581	59 581			59 581	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	59 581	59 581			59 581	

Q3

31.10.2019 klo 8.30

- ¹⁾ Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruflan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella 3,4 milj. euroa (-8,3), josta suojauksen vaikutus tulokseen oli -3,4 milj. euroa (-0,3).
- ²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.
- ³⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilauskannan määrään.

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

SRV raportoi osavuosikatsauksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta
Yhtiö julkaisee vaihtoehtoisina tunnuslukuina IFRS 16:n tunnusluvut, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset-standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen. Yhtiö soveltaa standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa, minkä vuoksi vertailuvuoden lukuja ei ole oikaistu standardin mukaiseksi. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut lisäävät edellisen vuoden tunnuslukujen vertailukelpoisuutta.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16	=	Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot}}$
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=	Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}$
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, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiäinen 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

31.10.2019 klo 8.30

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Liikevaihto	227,1	207,4	222,6	299,8	208,4	235,7	215,7
Liikevoitto	-6,3	-3,2	3,3	0,1	-5,7	-5,4	-8,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-7,6	-7,7	-3,6	-6,3	-3,5	-4,3	-3,4
Tulos ennen veroja	-14,0	-10,8	-0,3	-6,2	-9,1	-9,8	-12,2
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	1 592,6	1 667,2	1 782,5	1 816,0	1 661,5	1 716,7	1 634,0
Uudet sopimukset	123,3	71,7	149,7	438,0	128,3	282,3	284,4
Tulos/osake, eur	-0,22	-0,18	-0,02	-0,08	-0,14	-0,15	-0,19
Oma pääoma/osake, eur	2,97	3,15	3,28	3,21	3,32	3,52	3,72
Osakkeen päätöskurssi, eur	1,44	1,62	1,70	1,70	2,50	2,65	2,90
Omavaraisuusaste, %	27,2	28,5	24,4	28,5	28,0	29,7	32,5
Omavaraisuusaste, % Ilman IFRS16 ²⁾	33,3	35,1	29,7	28,5	28,0	29,7	32,5
Korollinen nettovelka	513,2	480,2	490,8	282,8	346,5	355,7	355,4
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	339,7	306,6	317,3	282,8	346,5	355,7	355,4
Nettovelkaantumisaste, %	199,1	178,9	205,8	121,1	144,2	140,8	134,3
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	131,4	114,0	132,7	121,1	144,2	140,8	134,3
Liikevaihto (milj. euroa)	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Rakentaminen	226,0	206,7	221,9	298,4	207,6	234,6	214,8
- toimitilarakentamisen osuus	171,2	163,1	144,7	183,9	160,3	166,7	155,4
- asuntorakentamisen osuus	54,7	43,6	77,0	114,6	47,4	67,8	59,3
Sijoittaminen	1,4	1,5	1,3	1,0	1,2	1,2	1,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,3	-0,8	-0,6	0,3	-0,4	0,0	-0,3
Konserni yhteensä	227,1	207,4	222,6	299,8	208,4	235,7	215,7
Liikevoitto (milj. euroa)	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Rakentaminen	-3,4	2,0	4,8	-7,5	-1,6	-1,1	-3,2
Sijoittaminen	-3,1	-1,9	0,1	-5,4	-3,7	-2,9	-5,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,2	-3,2	-1,6	13,0	-0,4	-1,5	0,0
Konserni yhteensä	-6,3	-3,2	3,3	0,1	-5,7	-5,4	-8,8
Liikevoitto %	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Rakentaminen	-1,5	1,0	2,2	-2,5	-0,8	-0,5	-1,5
Sijoittaminen	-	-	-	-	-	-	-
Konserni	-2,8	-1,5	1,5	0,0	-2,7	-2,3	-4,1

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilauskannan määrään.

²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset vuoden 2019 osalta. Oikaisun johdosta luku on vertailukelpoinen vuoden 2018 lukujen kanssa.

Q3

31.10.2019 klo 8.30

Tilaukanta (milj. euroa)	30.9.19	30.6.19	31.3.19	31.12.18	30.9.18	30.6.18	31.3.18
- toimitilarakentamisen osuus	938,7	1 066,8	1 158,4	1 233,3	1 019,3	1 124,7	1 065,2
- asuntorakentamisen osuus	653,8	600,4	624,1	582,7	642,2	592,0	568,7
Konserni yhteensä ¹⁾	1 592,6	1 667,2	1 782,5	1 816,0	1 661,5	1 716,7	1 634,0
- josta myyty osuus	1 311	1 402	1 496	1 612	1 409	1 480	1 384
- josta myymätön osuus	281	265	286	204	253	237	250

¹⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta. Omistusosuutta vastaava tulouttamaton kate ei enää sisälly vertailuluvuissa tilaukannan määrään

Tilaukanta, asuntorakentaminen konserni yht. (milj. euroa)	30.9.19	30.6.19	31.3.19	31.12.18	30.9.18	30.6.18	31.3.18
Urakat ja neuvottelu-urakat	191	168	181	213	210	192	150
Rakenteilla, myyty tuotanto	182	167	157	169	196	179	185
Rakenteilla, myymätön tuotanto	261	244	253	180	220	199	214
Valmis, myymätön tuotanto	21	22	33	20	17	22	20
Asuntorakentaminen yhteensä	654	600	624	583	642	592	569

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.9.19	30.6.19	31.3.19	31.12.18	30.9.18	30.6.18	31.3.18
Rakentaminen liiketoiminta	472,0	456,3	393,3	221,4	286,0	321,8	316,7
Sijoittaminen liiketoiminta	330,7	329,3	352,4	336,8	331,7	328,3	327,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-7,6	-11,8	46,2	52,8	46,3	14,9	5,5
Konserni yhteensä	795,1	773,8	791,9	611,0	664,0	665,0	650,0

Asuntotuotanto konserni yht. (kpl)	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019	10-12/ 2018	7-9/ 2018	4-6/ 2018	1-3/ 2018
Asuntomyynti yhteensä	326	139	203	346	315	541	198
- Omaperusteinen tuotanto	166	73	203	156	133	75	130
- Sijoittajamyyni	160	66	0	190	182	466	68
Omaperusteinen tuotanto							
- asuntoaloitukset	283	8	424	0	232	42	43
- valmistuneet	85	0	184	298	26	141	61
- tuloutuneet asunnot	98	42	161	284	49	133	71
- valmiit myymättömät	84	97	139	116	102	126	117
Rakenteilla yhteensä	2 773	2 388	2 549	2 759	2 927	3 164	3 211
- urakat	80	80	80	80	80	504	504
- neuvottelu-urakat	195	195	195	487	293	293	293
- sijoittajamynty tuotanto	1 189	1 002	1 171	1 329	1 393	1 412	1 360
- omaperusteinen tuotanto	1 309	1 111	1 103	863	1 161	955	1 054
- josta myydyt	700	632	600	559	687	605	661
- josta myymättömät	609	479	503	304	474	350	393

Q3

31.10.2019 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.9.2019

- 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. – 30.9.2019

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastus tiedotteen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuosittain päätöksessään 2018 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2019 alkaen ottanut käyttöön vuosittain päätöksen 2018 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat.

Muutokset laadintaperiaatteissa

Uudet liiketoiminta-alueet

SRV otti käyttöön uudet liiketoiminta-alueet 1.1.2019 alkaen. SRV raportoi kaksi segmenttiä: Rakentaminen ja Sijoittaminen, jotka näkyvät talousraportoinnissa ensimmäisestä vuosineljänneksestä alkaen. Oikaistut vertailutiedot löytyvät 23.4.2019 julkaistusta tiedotteesta.

Rahavirtalaskelma

SRV muutti rahavirtalaskelman esittämistapaa saatujen ennakojen osalta. Saadun ennakoit esitetään maksut liiketoiminnan kulujen sijasta myynnistä saatujen maksujen erässä. Osavuositarkastuksen vertailukauden rahoituslaskelmat on oikaistu vastaamaan uutta esittämistapaa.

IFRS16

SRV soveltaa 1.1.2019 alkaen IFRS16 Vuokrasopimukset standardia.

SRV vuokralle ottajana

IFRS 16 standardi edellyttää eräin poikkeuksin kaikkien vuokrasopimusten merkitsemistä vuokralle ottajan taseeseen käyttöoikeusomaisuuseränä ja vuokrasopimusvelkana. Vuokrasopimusvelka arvostetaan sopimuksen alkamisajankohtana niiden vuokrien nykyarvoon, joita ei kyseisenä päivänä ole maksettu. Vuokrat diskontataan vuokrasopimuksen sisäisellä korolla, jos kyseinen korko on helposti määritettävissä, muussa tapauksessa käytetään vuokralle ottajan lisäluoton korkoa. Vuokralle ottajan lisäluoton korko on korko, jota vuokralle ottaja joutuisi maksamaan lainatessaan vastaavaksi ajaksi ja vastaavanlaisin vakuuksin rahat, jotka tarvitaan käyttöoikeusomaisuuserän arvoa vastaavan omaisuuserän hankkimiseksi vastaavanlaisessa taloudellisessa ympäristössä.

Vuokrien nykyarvon määrittämisessä joudutaan eräissä tilanteissa tekemään arvio vuokrakauden pituudesta. Tällaiset tilanteet liittyvät esimerkiksi toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin tai sopimuksiin, joissa on jatkamis- tai päättämisoptioita. Tällainen optio otetaan huomioon vuokrakautta määritettäessä, jos on kohtuullisen varmaa, että optio käytetään. Vuokrasopimusvelan määrään sisällytetään myös mahdollisen jäännösarvotakuun perusteella maksettava määrä ja mahdollinen kohdeomaisuuserän osto-option toteutushinta, jos on kohtuullisen varmaa, että kyseinen optio käytetään.

Q3

31.10.2019 klo 8.30

Käyttöoikeusomaisuuserän hankintameno muodostuu vuokrasopimusvelan alkuperäisen arvostuksen mukaisesta määrästä, mahdollisista sopimuksen alkamisajankohtaan mennessä maksetuista vuokrista, mahdollisista vuokralle ottajalle syntyneistä alkuvaiheen välittömistä menoista sekä alkuperäiseen tilaan palauttamiseen liittyvistä menoista. Mahdolliset saadut kannustimet vähennetään kohdeomaisuuserän hankintamenosta. Käyttöoikeusomaisuuserän myöhempi arvostaminen perustuu hankintamalomalliin, jonka mukaan käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan hankintamenuon, josta vähennetään poistot ja arvonalentumiset. Poistot kirjataan vuokratuoden aikana tasapoistoina. Jos vuokrasopimus siirtää kohdeomaisuuserän omistuksen vuokralle ottajalle vuokra-ajan päättymiseen mennessä tai jos kohdeomaisuuserän hankintamenuon on otettu huomioon, että vuokralle ottaja käyttää osto-option, kohdeomaisuuserä poistetaan taloudellisena vaikutusaikanaan.

SRV käyttää kirjaamista koskevia helpotuksia, jotka liittyvät lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin sekä vuokrasopimuksiin, joissa kohdeomaisuuserä on arvotun vähäinen.

Työmaakohteiden kalustovuokrasopimukset ovat tyypillisesti toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia. Tällaiset vuokrasopimukset oikeuttavat SRV konsernin yleensä päättämään kutakin vuokratua hyödykettä koskevan sopimuksen valitsemanaan ajankohtana. Työmaakohteiden kalustovuokrasopimukset kestävät tyypillisesti alle 12 kuukautta, jolloin käytetään lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin liittyvää helpotusta.

Tontinvuokrasopimukset

SRV esittää vuokratontteihin liittyvän käyttöoikeusomaisuuserän vaihto-omaisuutena, koska itse omistetut tontit esitetään vaihto-omaisuutena ja samaa periaatetta noudatetaan myös käyttöoikeusomaisuuserän esittämisessä. Rakentamisen alkaessa vuokratontin poistot kirjataan osaksi rakennuskohteen hankintamenua. Vuokratonttiin liittyvän vuokrasopimusvelan korkokulu aktivoidaan osaksi rakennuskohteen hankintamenua.

Arvioiden käyttö

Osavuositarkastuksen 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 osavuositarkastushetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2018 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

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

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2019	1-9/ 2018	muutos meur	muutos, %	7-9/ 2019	7-9/ 2018	muutos, %	1-12/ 2018	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	657,2	659,9	-2,7	-0,4	227,1	208,4	9,0	959,7	956,9
Liiketoiminnan muut tuotot	0,9	1,7	-0,8	-47,3	0,2	0,2	18,9	16,9	16,1
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	23,2	60,6	-37,4		10,2	28,2		34,5	-2,9
Aineiden ja palveluiden käyttö	-621,2	-661,6	40,4	-6,1	-223,8	-219,2	2,1	-919,3	-879,0
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-53,6	-55,4	1,8	-3,2	-15,3	-16,5	-7,2	-75,5	-73,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	3,4	-9,8	13,2		0,3	-2,7		-13,1	0,2
Poistot ja arvonalentumiset ²⁾	-9,5	-2,4	-7,1	298,1	-4,4	-0,9	388,9	-5,3	-12,4
Liiketoiminnan muut kulut	-6,6	-12,8	6,3	-48,8	-0,7	-3,2	-77,7	-17,7	-11,4
Liikevoitto ²⁾	-6,2	-19,9	13,7		-6,3	-5,7		-19,8	-6,1
Rahoitustuotot	7,3	4,7	2,6	54,4	1,8	1,2		5,5	8,1
Rahoituskulut ¹⁾³⁾	-26,2	-15,9	-10,3	64,9	-9,4	-4,7	102,6	-23,0	-33,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä ³⁾	-18,9	-11,2	-7,8		-7,6	-3,5		-17,5	-25,2
Tulos ennen veroja	-25,1	-31,1	5,9		-14,0	-9,1		-37,3	-31,4
Tuloverot	4,9	3,8	1,1		2,3	1,0		6,1	7,2
Katsauskauden tulos	-20,2	-27,3	7,0		-11,6	-8,1		-31,2	-24,2
Jakautuminen									
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-21,1	-26,4			-11,7	-7,8		-30,1	-24,8
Määräysvallattomille omistajille	0,9	-0,8			0,1	-0,3		-1,1	0,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-0,42	-0,48			-0,22	-0,14		-0,56	-0,49
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,42	-0,48			-0,22	-0,14		-0,56	-0,49
¹⁾ josta korkojohdannaisten osuus	-5,4	-0,6			-1,4	0,5		-2,2	
²⁾ josta IFRS16 vuokrasopimusten osuus poistoista ja vuokrista	-4,6	0,0	-4,6		-1,5	0,0			
³⁾ josta IFRS16 vuokrasopimusten osuus rahoituskuluista	-5,0	0,0	-5,0		-1,7	0,0			
Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2019	1-9/ 2018			7-9/ 2019	7-9/ 2018		1-12/ 2018	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-20,2	-27,3			-11,6	-8,1		-31,2	-24,2
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	2,1	-1,8			0,2	-0,7		-2,6	1,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	8,3	-7,1			0,8	-3,6		-10,2	5,2
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	10,3	-9,0			1,0	-4,3		-12,8	6,5
Katsauskauden laaja tulos	-9,9	-36,2			-10,6	-12,4		-44,0	-17,7
Jakautuminen:									
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-10,8	-35,4			-10,7	-12,1		-42,9	-18,3
Määräysvallattomille omistajille	0,9	-0,8			0,1	-0,3		-1,1	0,6

Q3

31.10.2019 klo 8.30

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	30.9.19	30.9.18	muutos, %	31.12.18
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	5,7	11,4	-49,4	6,0
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	11,8	0,0		0,0
Liikearvot	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	1,5	1,5	5,5	1,6
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	197,7	182,2	8,5	180,2
Muut rahoitusvarat	12,0	17,3	-30,5	18,3
Saamiset	5,3	1,4	289,1	0,7
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	53,2	74,3	-28,3	67,3
Laskennalliset verosaamiset	25,8	16,2	59,4	18,6
Pitkäaikaiset varat yhteensä	314,8	305,8	3,0	294,4
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	475,9	472,5	0,7	438,2
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	160,2	0,0		0,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	120,8	122,2	-1,2	116,8
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0,0	0,8	-98,6	4,6
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,7	0,5	38,3	0,1
Rahavarat	24,1	75,0	-67,8	93,1
Lyhytaikaiset varat yhteensä	781,8	671,0	16,5	652,7
VARAT YHTEENSÄ	1 096,6	976,8	12,3	947,0
Konsernitase (milj. euroa)	30.9.19	30.9.18	muutos, %	31.12.18
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	142,5	141,5	0,7	142,5
Muuntoerot	-2,5	-9,0		-12,9
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0		0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	82,9	45,0	84,2	45,0
Kertyneet voittovarot	33,7	62,2	-45,8	58,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	259,7	242,7	7,0	236,4
Määräysvallattomien omistajien osuus	-1,9	-2,5	-24,2	-2,8
Oma pääoma yhteensä	257,8	240,2	7,3	233,6
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	5,7	5,0	13,5	5,1
Varaukset	10,2	8,6	18,6	10,7
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	303,9	295,7	2,8	284,1
Korolliset vuokravelat ¹⁾	171,2	0,0		0,0
Muut velat	12,1	7,4	62,4	9,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	503,1	316,7	58,8	308,8
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	265,2	285,2	-7,0	303,9
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,3	1,1	-76,7	0,1
Varaukset	8,0	7,6	5,1	8,9
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	60,0	125,8	-52,3	91,8
Korolliset vuokravelat ¹⁾	2,2	0,0		0,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	335,7	419,8	-20,0	404,6
Velat yhteensä	838,8	736,6	13,9	713,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	1 096,6	976,8	12,3	947,0

¹⁾ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

Q3

31.10.2019 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2019	1-9/ 2018	1-12/ 2018	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myyntistä saadut maksut ¹⁾	656,4	680,0	986,1	962,5
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,9	1,7	2,1	1,3
Maksut liiketoiminnan kuluista ^{1) 2)}	-731,8	-695,4	-946,0	-982,4
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-74,5	-13,7	42,1	-18,6
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,1	0,0	0,1	0,1
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista ²⁾	-22,5	-15,3	-18,2	-25,4
Maksetut välittömät verot	-2,0	1,4	1,5	-1,9
Liiketoiminnan rahavirta	-98,9	-27,6	25,5	-45,8
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,9	-3,0	-4,5	-3,4
Investoinnit sijoituksiin	0,0	-0,9	-1,9	-0,9
Sijoitusten luovutustulot	5,7	0,0	0,0	5,7
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0	0,0	0,0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0	18,6	18,6
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-9,1	-8,6	-14,2	-14,6
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	1,0	0,0	0,0	1,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-4,2	-5,6	-5,8	-4,3
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	24,9	4,6	4,6	24,9
Myönnettyt lainat muille	-4,4	0,0	0,0	-4,4
Investointien rahavirta	12,0	-13,6	-3,1	22,5
Rahoituksen rahavirta:				
Lainojen nostot	35,0	88,3	97,6	44,3
Lainojen takaisinmaksut	-38,5	-55,6	-86,7	-69,5
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	58,4	0,0	0,0	58,4
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	-20,5	0,0	0,0	-20,5
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	-1,0	0,0	0,0	-1,0
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-4,2	-3,9	-3,9	-4,2
Yhtiölainojen muutos	25,2	43,3	22,2	4,1
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	-34,0	24,5	22,0	-36,5
Maksetut osingot	0,0	-3,6	-3,6	0,0
Lainojen maksut vuokravelat ²⁾	-2,9	0,0	0,0	-2,9
Rahoituksen rahavirta	17,5	92,9	47,5	-27,9
Rahavarojen muutos	-69,4	51,8	69,9	-51,2
Rahavarat tilikauden alussa	93,1	23,5	23,5	93,1
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,5	-0,2	-0,3	0,3
Rahavarat tilikauden lopussa	24,1	75,0	93,1	42,2

¹⁾ Vuoden 2018 vertailutietojen esitämistapaa on muutettu 'myyntistä saatujen maksujen' ja 'maksut liiketoiminnan kuluista' osalta. Saadut ennakot esitetään jatkossa myynnissä saatujen maksujen erässä.

²⁾ IFRS16 vuokrasopimus -standardin vuoksi 1.1.2019 alkaen vuokramaksut esitetään liiketoiminnan rahavirran erän 'maksut liiketoiminnan kuluista' sijasta 'maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluissa', sekä rahoituksen rahavirran erissä 'lainojen nostot ja maksut vuokraveloista'. Vuoden 2018 vertailulukuja ei ole oikaistu IFRS16 standardin mukaiseksi.

Q3

31.10.2019 klo 8.30

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä		
1.1-30.9.2019 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2019	3,1	142,5	45,0	-12,9	0,0	58,7	236,4	-2,8	233,6
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	10,3	0,0	-21,1	-10,8	0,9	-9,9
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	-20,5	0,0	0,0	-3,4	-23,9	0,0	-23,9
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	58,4	0,0	0,0	-0,5	57,9	0,0	57,9
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 30.9.2019	3,1	142,5	82,9	-2,5	0,0	33,7	259,7	-1,9	257,8
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
1.1-31.12.2018 (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	-12,8	0,0	-30,1	-42,9	-1,1	-44,0
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,6	-3,6	0,0	-3,6
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oma pääoma 31.12.2018	3,1	142,5	45,0	-12,9	0,0	58,7	236,4	-2,8	233,6

Q3

31.10.2019 klo 8.30

6) Konsernin vastuusitoumukset (milj. euroa)	30.9.19	30.9.18	muutos, %	31.12.18
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	116,2	109,9	5,8	82,3
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	52,7	70,7	-25,4	67,5
Tonttien ostositoumukset	53,2	52,1	2,0	47,8

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

Vastuu johdannaissopimuksista (milj. euroa)	9/2019		9/2018		12/2018	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttaoptiot	0,0	0,7	0,1	0,0	1,4	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	10,6	0,0	5,3	0,0	6,7
Johdannaissopimusten nimellisarvot		9/2019		9/2018		12/2018
Valuuttaoptiot		60,0		43,0		83,0
Koronvaihtosopimukset		100,0		100,0		100,0

7) Segmenttitiedot

SRV:n raportointisegmentit ovat Rakentaminen ja Sijoittaminen sekä Muut toiminnot ja eliminoinnit.

Liikevaihto (milj. euroa)	1-9/ 2019	1-9/ 2018	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2019	7-9/ 2018	1-12/ 2018	Edelliset 12 kk
Tiettyä ajankohtana tuloutettavat								
Rakentaminen	74,7	62,9	11,8	18,8	21,6	15,0	139,2	151,0
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Ajan kuluessa tuloutettavat								
Rakentaminen	573,9	586,9	-12,9	-2,2	201,7	189,9	802,6	789,6
Sijoittaminen	2,8	2,3	0,6	25,2	1,0	0,8	2,8	3,4
Muu liikevaihto								
Rakentaminen	6,0	7,2	-1,2	-16,8	2,7	2,7	13,6	12,4
Sijoittaminen	1,4	1,3	0,1	7,2	0,5	0,4	1,8	1,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,7	-0,6	-1,0		-0,3	-0,4	-0,3	-1,3
Konserni yhteensä	657,2	659,9	-2,7	-0,4	227,1	208,4	959,7	956,9
Liikevoitto (milj. euroa)	1-9/ 2019	1-9/ 2018	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2019	7-9/ 2018	1-12/ 2018	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	3,5	-5,8	9,3		-3,4	-1,6	-13,4	-4,0
Sijoittaminen	-5,0	-12,1	7,1		-3,1	-3,7	-17,5	-10,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-4,7	-1,9	-2,8		0,2	-0,4	11,1	8,4
Konserni yhteensä	-6,2	-19,9	13,7		-6,3	-5,7	-19,8	-6,1
Liikevoitto %	1-9/ 2019	1-9/ 2018			7-9/ 2019	7-9/ 2018	1-12/ 2018	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	0,5	-0,9			-1,5	-0,8	-1,4	-0,4
Sijoittaminen ²⁾	-	-			-	-	-	-
Konserni	-0,9	-3,0			-2,8	-2,7	-2,1	-0,6

²⁾ Sijoittamisen-liiketoiminnan liikevoittoprosenttia ei ole tarkoituksenmukaista esittää, koska tulot eivät pääsääntöisesti kerry liikevaihdon kautta.

Q3

31.10.2019 klo 8.30

Varat (milj. euroa)	30.9.2019	30.9.2018	muutos, meur	muutos, %	31.12.2018
Rakentaminen	736,3	566,3	170,0	30,0	519,7
Sijoittaminen	338,0	340,7	-2,7	-0,8	345,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	22,3	69,8	-47,5		82,2
Konserni yhteensä	1 096,6	976,8	119,8	12,3	947,0
Korottomat velat	30.9.2019	30.9.2018	muutos, meur	muutos, %	31.12.2018
Rakentaminen	263,5	280,4	-16,8	-6,0	298,3
Sijoittaminen	7,0	9,0	-2,0	-21,7	8,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	29,8	23,4	6,4	27,3	29,4
Konserni yhteensä	300,4	312,8	-12,4	-4,0	336,1
Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.9.2019	30.9.2018	muutos, meur	muutos, %	31.12.2018
Rakentaminen	472,0	286,0	186,0	65,0	221,4
Sijoittaminen	330,7	331,7	-1,0	-0,3	336,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-7,6	46,3	-53,9		52,8
Konserni yhteensä	795,1	664,0	131,1	19,7	611,0
Sijoitetun pääoman tuotto (milj. euroa)	30.9.2019	30.9.2018	muutos, meur		31.12.2018
Rakentaminen	4,1	-4,6	8,7		-11,7
Sijoittaminen	-0,8	-11,9	11,1		-17,6
Konserni	-1,0	-17,5	16,5		-17,7
Sijoitetun pääoman tuotto, %	30.9.2019	30.9.2018			31.12.2018
Rakentaminen	1,6	-2,1			-4,5
Sijoittaminen	-0,3	-4,7			-5,2
Konserni	-0,2	-3,7			-2,9

8) Vaihto-omaisuus

(milj. euroa)	30.9.2019	30.9.2018	muutos, meur	31.12.2018
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	151,1	149,4	1,8	145,3
Rakentaminen	83,8	89,6	-5,7	82,1
Sijoittaminen	67,3	59,8	7,5	63,2
Keskeneräiset työt	295,2	293,2	2,0	261,2
Rakentaminen	295,2	293,2	2,0	261,2
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	23,7	21,9	1,8	25,1
Rakentaminen	19,3	17,3	2,0	20,7
Sijoittaminen	4,4	4,6	-0,2	4,4
Muu vaihto-omaisuus	166,1	8,0	158,1	6,6
Rakentaminen	5,9	8,0	-2,1	6,6
Rakentaminen, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	158,9	0,0	158,9	0,0
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Sijoittaminen, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	1,3	0,0	1,3	0,0
Vaihto-omaisuus yhteensä	636,1	472,5	163,6	438,2
Rakentaminen	404,2	408,1	-3,9	370,6
Rakentaminen, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	158,9	0,0	158,9	0,0
Sijoittaminen	71,7	64,4	7,3	67,6
Sijoittaminen, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	1,3	0,0	1,3	0,0

¹⁾ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

Q3

31.10.2019 klo 8.30

9) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
30.9.19						
Johto ja hallitus	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	35,3	0,0	0,3	15,4	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	1,3	0,0	1,9	58,5	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,7	36,6	0,0	2,2	73,9	0,0

	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
Osakkuusyhtiöt	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
31.12.18						
Johto ja hallitus	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	119,3	0,0	0,8	32,4	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	2,9	0,0	3,3	52,9	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,5	122,2	0,0	4,1	85,3	0,0