

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.09.2020

SRV:n myönteinen kehitys jatkuu

Tammi-syyskuu 2020 lyhyesti:

- **Koronaepidemia** vaikutti jonkin verran heikentävästi tammi-syyskuun liikevaihtoon ja tulokseen. Eryityisesti asuntomyynnin hidastuminen vuoden toisella vuosineljänneksellä ja Venäjän viranomaisen asettamat rajoitukset kauppakeskusten toimintaan näkyivät katsauskauden tuloksessa.
 - **Liikevaihto** kasvoi 3,9 prosenttia 683,0 (657,2 1–9/2019) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi asuntorakentamisessa ja toimitilarakentamisessa. Liikevaihdon kasvu johtui sekä asuntorakentamisen että toimitilarakentamisen osalta urakoinnin volyymin kasvusta. Omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 280 (301) kappaletta. Toimitilarakentamisen liikevaihdon kasvu johtui pääosin allianssiurakoiden kasvaneesta volyymistä.
 - **Operatiivinen liikevoitto** oli 12,6 (-9,6) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa paransi etenkin työmaiden positiivinen tuloskehitys. Toisaalta koronaepidemian johdosta alentuneet kauppakeskusten vuokratuotot vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon laskevasti. Vertailukauden operatiivista liikevoittoa rasittivat kahden kohteen 9,8 miljoonan kateheikennykset sekä yhteismäärältään 8,2 milj. euron kertavaikutteiset kulukirjaukset.
 - **Liikevoitto** oli 9,5 (-6,2) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -3,1 (3,4) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista ja suojiensa markkina-arvojen muutoksesta.
 - **Tulos ennen veroja** oli -13,4 (-25,1) milj. euroa. Tähän sisältyy ei-kassavaikutteisia kurssitappioita -17,4 milj. euroa (kurssivoittoa 10,7).
 - **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli 33,6 (-86,9) milj. euroa. Rahavirtaa paransivat pääosin Tampereen Kannen ja Areenan sekä REDIn omistusosuuksien realisoinnit ja sijoittajille myytyjen urakkakohteiden pääoman vapautukset.
 - **Tulos per osake** oli -0,11 (-0,35) euroa. Vertailuluku on osakeantioikaistu.
 - **Tilaukanta** oli kauden lopussa 1 280,3 (1 592,6) milj. euroa. Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 566,3 (344,7) milj. euron edestä, mikä on 64 prosenttia enemmän vertailukauteen verrattuna. Tilaukannan myyty osuus oli 86,9 prosenttia (82,3).
 - Yhtiö toteutti ensimmäisen vuosipuoliskon aikana tervehdyttämishjelmansa alla merkittävän määrän tasetta sekä likviditeettiä parantavia toimenpiteitä. Nämä toimenpiteet paransivat omavaraisuusastetta ja nettovelkaantumistasetta. Ruplan kurssimuutos puolestaan heikensi omavaraisuusastetta ja nettovelkaantumistasetta. **Omavaraisuusaste** oli 23,8 (27,2) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 177,4 (199,1) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 29,6 prosenttia (33,3) ja nettovelkaantumisaste 98,4 (131,4). Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 31,4.
- Yhtiö julkaisee tiettyjä vaihtoehtoisia tunnuslukuja, joista on oikaistu pois IFRS16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen. Yhtiö julkaisee myös operatiivisen liikevoiton, joka määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Heinä-syyskuu 2020 lyhyesti:

- **Liikevaihto** heinä-syyskuussa oli 209,9 (227,1) milj. euroa. Liikevaihtoa laski toimitilarakentamisen ja asuntorakentamisen liikevaihdon pieneminen.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli 7,1 (-7,0) milj. euroa. Työmaiden positiivinen tuloskehitys ja vertailukautta suurempi valmistuneiden ja tuloutuneiden asuntojen määrä kasvattivat operatiivista liikevoittoa. Siihen vaikutti positiivisesti venäläiseen tytäryhtiöön toisella vuosineljänneksellä kirjatun 3,1 milj. euron kuluvarauksen purkaminen, kun toisen asteen tuomioistuimien kumosi aiemmin määrätty korvaukset. Toisella vuosineljänneksellä kirjatulla varauksella ja varauksen purkamisella kolmannella vuosineljänneksellä oli kurssierosta johtuen nettomääräisesti -0,4 milj. euron vaikutus tammi-syyskuun tulokseen. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti myös koronaepidemiasta johtunut kauppakeskusten vuokratuottojen aleneminen. Vertailukauden operatiivista liikevoittoa rasittivat kahden hankkeen merkittävät kateheikennykset sekä arvonalennukset.
- **Liikevoitto** oli 1,7 (-6,3) milj. euroa.
- **Tilaukantaan** kirjattiin uusia sopimuksia 25 prosenttia vertailukautta enemmän, 154,4 (123,3) milj. eurolla.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- SRV ja Espoon kaupungin Tilapalvelut allekirjoittivat 19.10.2020 sopimuksen Matinkylän lukion uudisrakennuksen toteuttamisesta Espooseen. Yhteistoiminnallisena projektinjohtourakkana toteutettavan hankkeen kokonaiskustannusarvio on noin 41 miljoonaa euroa, josta SRV:n urakan osuus on noin 33 miljoonaa euroa. Hanke käynnistyy välittömästi puoli vuotta kestäväällä kehitysvaiheella, minkä jälkeen hanke siirtyy SRV:n tilaukantaan.

Tervehdyttämishojelman toimenpiteet H1/2020:

- 31.10.2019 SRV julkisti aloittavansa tervehdyttämishojelman, jonka lyhyen tähtäimen tavoite oli varmistaa, että vuoden 2020 operatiivinen liikevoitto ja kassavirta ovat positiivisia sekä palauttaa vuoden 2021 operatiivinen liikevoitto vuoden 2017 tasolle. Tervehdyttämishojelmassa keskityttiin organisaation ja toimintakulttuurin uudistamiseen, taseen keventämiseen ja kassavirran vahvistamiseen sekä kustannussäästöihin.
- Helmikuussa yhtiö toteutti tervehdyttämishojelmaansa liittyen omistusosuutensa myynnin REDI-hankkeesta kanssajohdajilleen. Lisäksi yhtiö myi viisi kuudesosaa omistusosuuksistaan Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen liittyvästä Ranta-Tampellan asuntokohteesta ja kolme neljäsosaa SRV:n omistamista Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen osakkeista ja yhtiöosuuksista. Kauppojen jälkeen SRV:lle jäi noin 8,33 prosentin omistusosuus Tampereen Kansi ja Areena -hankkeesta.
- Osana tervehdyttämishojelmaa yhtiö toteutti helmikuussa yhdessä luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa 100 milj. euron luottolimiitin korvaamisen kahdella erillisellä luottolimiitillä: joista toinen oli 60 milj. euron luottolimiitti ja toinen rakennushankkeiden rahoitukseen tarkoitettu 40 milj. euron suuruinen luottolimiitti. Kesäkuun lopussa yhtiö teki luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa sopimuksen, jonka mukaan nostamaton osa 60 milj. euron luottolimiitistä lopetetaan, jolloin jäljelle jäi 51 milj. euron nostettu osa tätä luottolimiitin osuutta.
- Toukokuun lopussa SRV toteutti kirjallisena menettelyä 23.3.2021 erääntyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 milj. euroa) yhden vuoden ja 27.3.2022 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa puolentoista vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen ehtojen muutokset.
- Yhtiö järjesti suunnatun osakeannin toukokuussa hybridijoukkovelkakirjalainojen haltijoille. Osakeannissa noin 75 milj. euroa hybridilainojen ulkona olleesta 92 milj. euron pääomasta ja

kertyneistä koroista vaihdettiin osakkeisiin. Osakeannin toteuttamisen myötä vuoden 2016 hybridijoukkovelkakirjojen ulkona oleva pääoma on yhteensä noin 11,8 milj. euroa ja vuoden 2019 hybridijoukkovelkakirjojen ulkona oleva pääoma on noin 3,6 milj. euroa. SRV:n osakkeiden kokonaismäärä osakeannin jälkeen nousi 71.468.395 osakkeella yhteensä 131.967.970 osakkeeseen. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 19.5.2020.

- Yhtiö järjesti merkintäetuoikeusannin kesäkuussa. Merkintäetuoikeusannilla yhtiö sai noin 50 milj. euron bruttotuotot. Osakeannin myötä SRV:n osakkeiden lukumäärä nousi 131.049.371 osakkeella 131.967.970 osakkeesta yhteensä 263.017.341 osakkeeseen. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 18.6.2020.
- Kesäkuun lopussa yhtiö irtisanoi 9 milj. euron nostamattoman osan 60 milj. euron luottolimiitistä. Jäljellä olevaa luottolimiittiä lyhennetään 11 milj. euroa joulukuussa 2021 ja 40 milj. euroa tammikuussa 2022.

Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2020	1-9/ 2019	muutos	muutos, %	7-9/ 2020	7-9/ 2019	1-12/ 2019	edelliset 12 kk
Liikevaihto	683,0	657,2	25,9	3,9	209,9	227,1	1 060,9	1 086,8
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	12,6	-9,6	22,2		7,1	-7,0	-96,8	-74,6
Operatiivinen liikevoitto, %	1,8	-1,5			3,4	-3,1	-9,1	-6,9
Liikevoitto ^{*)}	9,5	-6,2	15,7		1,7	-6,3	-93,0	-77,3
Liikevoitto, %	1,4	-0,9			0,8	-2,8	-8,8	-7,1
Liikevoitto, ilman IFRS 16 ²⁾ *)	6,8	-9,7	16,5		0,9	-7,6	-94,3	-77,8
Liikevoitto, % ilman IFRS 16 ²⁾	1,0	-1,5			0,4	-3,3	-8,9	-7,2
Rahoitustuotot ja - kulut, yht. ^{**)}	-22,9	-18,9	-4,0		-8,8	-7,6	-29,3	-33,3
Tulos ennen veroja	-13,4	-25,1	11,7		-7,0	-14,0	-122,4	-110,6
Katsauskauden tulos	-14,5	-20,2	5,7		-6,9	-11,6	-103,6	-97,9
Katsauskauden tulos, %	-2,1	-3,1			-3,3	-5,1	-9,8	-9,0
Tulouttamaton tilauskanta ³⁾	1 280,3	1 592,6	-312,3	-19,6			1344,2	
Uudet sopimukset	566,3	344,7	221,6	64,3	154,4	123,3	487,6	709,3
^{*)} valuuttamuutosten nettovaikutus liikevoitossa	-3,1	3,4	-6,5		-5,4	0,6	3,8	-2,8
^{**)} korkojohdannaisten osuus rahoitustuotoissa ja -kuluissa	-1,7	-5,4	3,7		-0,2	-1,4	-3,7	0,1

1) Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Netto valuuttakurssierot olivat katsauskaudella -3,1 milj. euroa (3,4), sisältäen valuuttasuojauksen vaikutuksen 5,7 milj. euroa (-3,4).

2) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

3) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnasta.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2020	1-9/ 2019	muutos	muutos, %	1-12/ 2019
Omavaraisuusaste, %	23,8	27,2			21,2
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	29,6	33,3			26,4
Korollinen nettovelka	341,7	513,2	-171,5	-33,4	422,0
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ¹⁾	194,9	339,7	-144,8	-42,6	271,9
Nettovelkaantumisaste, %	177,4	199,1			240,3
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	98,4	131,4			151,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	0,9	-0,2			-15,2
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS 16 ¹⁾	0,4	-1,0			-17,5
Sijoitettu pääoma	605,0	795,1	-190,1	-23,9	625,3
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16 ¹⁾	463,5	622,5	-158,9	-25,5	479,4
Oman pääoman tuotto, %	-10,5	-11,0			-50,6
Tulos per osake, eur ²⁾	-0,11	-0,35	0,24		-1,52
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), eur ²⁾	0,69	2,45	-1,76	-71,8	1,31
Osakekurssi kauden lopussa, eur ³⁾	0,53	1,44	-0,91	-63,2	1,36
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl ²⁾	144,3	72,1			72,1

1) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

2) Vertailuluvut ovat osakeantioikaistuja.

3) Vertailuluvut ovat osakeantioikaisemattomia.

Tammi-syyskuu 2020

Konsernin **liikevaihto** kasvoi 3,9 prosenttia 683,0 (657,2 1-9/2019) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi asuntorakentamisessa ja toimitilarakentamisessa. Liikevaihdon kasvu johtui sekä asuntorakentamisen että toimitilarakentamisen osalta urakoinnin volyymin kasvusta. Omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 280 (301) kappaletta. Toimitilarakentamisen liikevaihdon kasvu johtui pääosin allianssiurakoiden kasvaneesta volyymista.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli 12,6 (-9,6) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa paransi etenkin työmaiden positiivinen tuloskehitys. Venäläisen tytäryhtiön osalta toisella vuosineljänneksellä kirjattu 3,1 milj. euron kuluvaraus purettiin, kun kolmannella vuosineljänneksellä toisen asteen tuomioistuin kumosi ensimmäisen asteen tuomioistuimen määräämät korvaukset. Omaperusteisia asuntoja valmistui ja tuloutui vertailukautta vähemmän, mikä vaikutti operatiiviseen liikevoittoon laskevasti. Urakoinnin volyyymi puolestaan kasvoi, mikä vaikutti positiivisesti operatiiviseen liikevoittoon. Koronaepidemian johdosta alentuneet kauppakeskusten vuokratuotot vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon laskevasti. Vertailukauden operatiivista liikevoittoa rasittivat kahden kohteen 9,8 milj. euron kateheikennykset sekä yhteismäärältään 8,2 milj. euron kertavaikutteiset kulukirjaukset.

Konsernin **liikevoitto** oli 9,5 (-6,2) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -3,1 (3,4) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista ja suojiin markkina-arvojen muutoksesta.

Rakentaminen-liiketoiminnan 18,7 milj. euron liikevoittoon vaikutti työmaiden positiivinen tuloskehitys. Sijoittaminen-liiketoiminnan -6,9 milj. euron liikevoittoon vaikuttivat erityisesti Venäjän viranomaisten kauppakeskusten toimintaan asettamat rajoitukset ja valuuttakurssien vaikutus.

Konsernin **tilauskanta** oli kauden lopussa 1 280,3 (1 592,6) milj. euroa. Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 566,3 (344,7) milj. euron edestä, mikä on 64 prosenttia enemmän kuin vertailukaudella. Merkittävimpiä uusia hankkeita olivat uudet toimitilat Suojelupoliisille, 47 asunnon asuntokohteen rakentaminen Tampereen Vuokra-asunnoille ja Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskuksen suunnittelusopimus. Tilauskannan myyty osuus oli 86,9 prosenttia (82,3).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -22,9 (-18,9) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 3,2 (2,6) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssauksesta aiheutuneita kurssieroja -8,5 (3,9) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset -1,7 (-5,4) milj. euroa sekä korkokulut -10,8 (-11,0) milj. euroa, joista aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,4 (0,6) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16:n korkoja -4,2 (-5,0) milj. euroa ja muita rahoituskuluja -1,3 (-4,6) milj. euroa sisältäen mm. rahoitusjärjestelyihin liittyviä kuluja.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -13,4 (-25,1) milj. euroa. Tähän sisältyy ei-kassavaikutteisia kurssitappioita -17,4 milj. euroa (kurssivoittoa 10,7).

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,11 (-0,35) euroa. Vertailuluku on osakeantioikaistu.

Yhtiö toteutti ensimmäisen vuosipuoliskon aikana tervehdyttämisohjelmansa alla merkittävän määrän tasetta sekä likviditeettiä parantavia toimenpiteitä. Nämä toimenpiteet paransivat ja ruplan kurssimuutos puolestaan heikensi omavaraisuusastetta ja nettovelkaantumistasetta. **Omavaraisuusaste** oli 23,8 (27,2) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 177,4 (199,1) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 29,6 prosenttia (33,3) ja nettovelkaantumisaste 98,4 (131,4). Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 31,4.

Toimitusjohtajan katsaus

Keskeisten sidosryhmiemme luottamus yhtiöön on vahvistunut alkuvuoden rahoitusratkaisujen ja uusien projektien myötä. Käynnistämme loppuvuoden aikana aiemmin kertomallamme tavalla uusia perustajaurakoituja asuntokohteita, joiden RS-rahoituksista on sovittu useiden pankkien kanssa. Onnistuimme uuden henkilöstön rekrytoinneissa, mikä luo perustaa tulevalle kehitykselle. Rekrytoimme syyskuussa näkyvästi ja palkkasimme useita henkilöitä niin työmaiden johtotehtäviin kuin asiantuntijatehtäviin. Olemme säilyttäneet asemamme innovatiivisena ja vastuullisena työnantajana.

Asuntokauppa oli vahvaa koko vuosineljänneksen ajan ja myymättömien valmiiden asuntojen määrä on erittäin vähäinen, Suomessa vain 45 kappaletta ja Venäjällä ei yhtään. Kalasataman Loiston myynti on odotustemme mukaan pirstunut, kun kohteen valmistumiseen on aikaa noin vuosi ja alue sekä asukkailta saatu palaute kehittyvät myönteisesti.

Venäjällä osaomistamamme kauppakeskukset avautuivat koronaepidemian ensimmäisen aallon jälkeen heinä-elokuun aikana. Kauppakeskusten elpyminen oli vahvaa ja kävijämäärät sekä myyntimäärät kasvoivat elo-syyskuussa lähes vuoden takaiselle tasolle. Venäjällä kauppakeskusten pinta-ala asukasta kohden on merkittävästi pienempi kuin länsimaissa ja verkkokauppa edelleen melko kehittymätöntä, joten uskomme kauppakeskusten elpymisen olevan nopeaa myös käynnissä olevan koronaepidemia-aallon jälkeen.

Katsauskauden tuloskehitys rakentamisessa jatkui edelleen myönteisenä ja käynnissä olevat hankkeemme etenivät pääsääntöisesti suunnitellusti. Operatiiviseen liiketulokseen palautettiin aiemmin kirjattu varaus Venäjällä sijaitsevan tytäryhtiömme vahingonkorvauksesta, kun riita toisessa oikeusasteessa päättyi eduksemme. Positiivinen kehitys jatkui: sekä operatiivinen liiketulos että kassavirta olivat positiivisia.

Olemme suunnitellusti kääntäneet projektiportfoliomme vähäriskisemmäksi ja vähemmän omaa pääomaa edellyttäväksi. Tilaukanta laski mutta katsauskauden tilausvirta oli edellistä kautta suurempi. Lähellä sopimusta olevien hankkeiden määrä on kuitenkin vahva ja antaa hyvän pohjan loppuvuoden tilauskertymälle. Lisäksi totean ilolla, että noin puolentoista vuoden tauon jälkeen käynnistämme perustajaurakoituja asuntokohteita loppuvuoden aikana. Pääosin ne tuloutuvat vuonna 2022.

Koronaepidemiaan varautuminen on edelleen aiheuttanut poikkeusjärjestelyjen takia jonkin verran ylimääräisiä kustannuksia mutta vakavimmilta seuraamuksilta on vältytty ja kaikki työmaamme ovat olleet toiminnassa poikkeusoloista huolimatta. Toistaiseksi koronaepidemian vaikutukset ovat olleet kokonaisuutena arvioiden maltillisia mutta epidemian vaikutukset rakentamisen markkinaan ovat epäselvät ja hämärtävät tulevaisuuden näkymiä.

Jatkamme operatiivisen tuloksetekokykymme ja liiketoimintamme kehittämistä. Johdamme kehitystä vahvasti keskitetyn projektinhallintamallin kautta. Lisäksi olemme aloittaneet yhtiön vahvuuksien edelleen kehittämiseen pohjautuvan strategiatyön.

Useiden onnistumisten ja kurinalaisen tekemisen ansiosta luottamus SRV:tä kohtaan on parantunut merkittävästi. Kiitän asiakkaita ja rahoittajia hyvästä yhteistyöstä ja henkilöstöämme vahvasta sitoutumisesta ja erinomaisesta työstä käänteemme eteen.

Saku Sipola, toimitusjohtaja

Markkinat

Talouden näkymät Suomessa ja maailmantaloudessa ovat edelleen epävarmoja vallitsevan koronaepidemian takia. Suomen bruttokansantuotteen odotetaan supistuvan 4,5 % vuonna 2020 viennin, yksityisen kulutuksen sekä yksityisten investointien supistumisen myötä. Talouden odotetaan kuitenkin kääntyvän hienoiseen kasvuun loppuvuodesta yksityisen kulutuksen vahvistumisen myötä ja tuleville vuosille ennustetaan BKT:n hienoista kasvu. Julkisen talouden alijäämä kasvaa tänä vuonna 18 miljardia euroa ja velkasuhde jatkaa kasvuaan tulevina vuosina. (Lähde: VM)

Kaupungistuminen jatkuu Suomessa ja muuttoliike pitää yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. Vaikka koronaepidemiasta johtuneet toimenpiteet rajoittivat taloudellista aktiiviteettia monilla aloilla, rakentaminen jopa hieman odotusten vastaisesti kasvoi alkuvuosipuoliskon aikana. Rakennusteollisuus arvioi, että kuluvana vuonna rakentaminen säilyy vuoden 2019 tasolla mutta vähenee selvästi ensi vuonna laskussa olevien rakennuslupien vuoksi. Tällä hetkellä epävarmuutta luovat hankkeiden siirtymiset, julkisen kysynnän ja sijoittajakysynnän heikentyminen sekä hankerahoituksen saatavuuden vaikeutuminen. (Lähde: VTT & Rakennusteollisuus)

Asuntorakentaminen on toistaiseksi selvinnyt ennakoitua paremmin koronaepidemian vaikutuksista. Asuntokauppa hiljensi keväällä mutta kesän jälkeen kauppamäärät ovat palautuneet edellisen vuoden tasolle. Kuluttajakysyntä on ollut vahvaa ja matalat korot ovat ylläpitäneet sijoittajakysyntää. Asuntorakentamisen volyyymi pysyy vielä tänä vuonna korkealla mutta aloitusmäärät vähenevät edelliseen vuoteen verrattuna.

Toimitilarakentamisen aloitusmäärien ennustetaan laskevan kuluvana ja tulevina vuosina. Erityisesti julkisen palvelurakentamisen aloitukset vähenevät kovien kasvuvuosien jälkeen. Ensi vuoden toimitilaloituksiin liittyy vielä epävarmuutta, mikäli suunniteltuja investointihankkeita siirretään eteenpäin. (Lähde: Rakennusteollisuus & VM)

Koronaepidemia hiljensi sijoitusmarkkinat keväällä. Ulkomaisten ja kotimaisten sijoittajien kiinnostus Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevia kohteita kohtaan on kuitenkin palautumassa ja kiinteistöt ovat kiinnostava sijoitusluokka vakaata tuottoa etsivälle pääomalle. Kiinteistöluokista asuntojen ja logistiikkakiinteistöjen transaktiomarkkinat ovat olleet aktiivisimpia. (Lähde: KTI & Newsec)

Venäjän talous on tänä vuonna kärsinyt voimakkaasti koronaepidemiasta ja öljymarkkinoiden sukelluksesta. Viime kuukausina tiukkoja koronarajoituksia on purettu ja talous on elpynyt yksityisen kulutuksen ja vähittäiskaupan vahvistuessa. Venäjän BKT:n odotetaan BOFITin tuoreessa ennusteessa supistuvan tänä vuonna 4 % ja kasvavan seuraavina vuosina maltillista runsaan 2 prosentin vauhtia. (Lähde: Bofit)

Liiketoimintojen tuloskehitys

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, hankekehitys, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä. Rakentaminen-liiketoiminta jakautuu operatiivisesti kolmeen liiketoimintayksikköön; 1) Toimitilat, alueyksiköt ja infra, 2) Asunnot pääkaupunkiseutu sekä 3) Venäjän ja Viron liiketoimintayksikön sisältämä rakentaminen.

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 pitkäaikaisen omistamisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen-liiketoiminta keskittyy konsernin kiinteistösjoitusten hallintaan, realisointeihin ja uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen.

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n strategisen hankekehityksen, talouden ja rahoituksen, viestinnän ja markkinoinnin, tietohallinnon sekä liiketoiminnan kehityksen. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön.

Liikevaihto (milj. eur)	1-9/ 2020	1-9/ 2019	muutos	muutos, %	7-9/ 2020	7-9/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	678,1	654,6	23,5	3,6	209,1	226,0	1 057,7	1 081,1
Sijoittaminen	3,9	4,2	-0,3	-7,2	1,1	1,4	5,9	5,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	1,1	-1,7	2,7		-0,3	-0,3	-2,6	0,1
Konserni yhteensä	683,0	657,2	25,9	3,9	209,9	227,1	1 060,9	1 086,8

Operatiivinen liikevoitto (milj. eur)	1-9/ 2020	1-9/ 2019	muutos	muutos, %	7-9/ 2020	7-9/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	18,7	3,5	15,2		5,2	-3,4	7,0	22,3
Sijoittaminen	-3,8	-8,4	4,6		1,6	-3,7	-96,3	-91,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,3	-4,7	2,4		0,3	0,2	-7,6	-5,2
Konserni yhteensä	12,6	-9,6	22,2		7,1	-7,0	-96,8	-74,6

Operatiivinen liikevoitto (%)	1-9/ 2020	1-9/ 2019			7-9/ 2020	7-9/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	2,8	0,5			2,5	-1,5	0,7	2,1
Sijoittaminen	-	-			-	-	-	-
Konserni	1,8	-1,5			3,4	-3,1	-9,1	-6,9

Liikevoitto (milj. eur)	1-9/ 2020	1-9/ 2019	muutos	muutos, %	7-9/ 2020	7-9/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	18,7	3,5	15,2		5,2	-3,4	7,0	22,3
Sijoittaminen ^{*)}	-6,9	-5,0	-1,9		-3,8	-3,1	-92,5	-94,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,3	-4,7	2,4		0,3	0,2	-7,6	-5,2
Konserni yhteensä ^{*)}	9,5	-6,2	15,7		1,7	-6,3	-93,0	-77,3

^{*)} valuuttamuutosten vaikutus

	-3,1	3,4	-6,5		-5,4	0,6	3,8	-2,8
--	-------------	-----	------	--	-------------	-----	-----	------

Liikevoitto (%)	1-9/2020	1-9/2019	7-9/2020	7-9/2019	1-12/2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	2,8	0,5	2,5	-1,5	0,7	2,1
Sijoittaminen	-	-	-	-	-	-
Konserni	1,4	-0,9	0,8	-2,8	-8,8	-7,1

Sijoitettu pääoma ¹⁾ (milj. eur)	1-9/2020	1-9/2019	muutos	muutos, %	1-12/2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	417,4	462,6	-45,1	-9,8	372,9	327,7
Sijoittaminen	181,1	331,5	-150,4	-45,4	245,7	95,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	6,4	1,0	5,4		6,7	12,1
Konserni	605,0	795,1	-190,1	-23,9	625,3	435,2

Sijoitetun pääoman tuotto (%) ¹⁾	1-9/2020	1-9/2019	1-12/2019
Rakentaminen	6,9	1,6	3,0
Sijoittaminen	-8,6	-0,3	-32,6
Konserni	0,9	-0,2	-15,2

- 1) Yhtiö muutti vuonna 2019 laskennallisten verosaamisten ja verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

Rakentaminen

SRV tuottaa kokonaisvaltaisia, laadukkaita ja tehokkaita projektinjohtourakointi- ja rakennuspalveluja sekä omakehitteisiin että rakennuttaja-asiakkaiden hankkeisiin. Liiketoiminta keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen strategian mukaisesti valituissa kasvavissa kaupunkikeskuksissa. Lisäksi liiketoiminnassa vastataan sekä kohteiden asuntomyynnistä ja asumisen palveluista, että elinkaarimallilla toteutettavien toimitilakohteiden ylläpidosta.

Keskeisenä tavoitteena Rakentamisessa on kehittää omalta osaltaan SRV:n liiketoiminnan kannattavuutta ja tarjota erinomainen asiakaskokemus projektinhallinnan ja tuotannon toteutuksen ammattilaisena. Toiminta perustuu SRV Malliin, jonka lähtökohtana on asiakastarpeiden ymmärtäminen sekä projektien tehokas toteuttaminen yhteistyössä laajan ja ammattitaitoisen kumppaniverkoston kanssa.

Rakentaminen (milj. eur)	1–9/ 2020	1–9/ 2019	muutos	muutos, %	7–9/ 2020	7–9/ 2019	1–12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	678,1	654,6	23,5	3,6	209,1	226,0	1 057,7	1 081,1
- toimitilarakentamisen osuus	494,0	479,3	14,8	3,1	157,8	171,2	679,7	694,5
- asuntorakentamisen osuus	184,0	175,3	8,7	5,0	51,3	54,7	377,9	386,6
Liikevoitto	18,7	3,5	15,2		5,2	-3,4	7,0	22,3
Liikevoitto, %	2,8	0,5			2,5	-1,5	0,7	2,1
Sijoitettu pääoma ²⁾	417,4	462,6	-45,1	-9,8			372,9	
Sijoitetun pääomantuotto, % ²⁾	6,9	1,6	5,2				3,0	
Tilaukanta ¹⁾	1 280,3	1 592,6	-312,3	-19,6			1 344,2	
-toimitilarakentamisen osuus	825,8	938,7	-112,9	-12,0			861,5	
-asuntorakentamisen osuus	454,5	653,8	-199,3	-30,5			482,7	
Konserni yhteensä ¹⁾	1 280	1 593	-312	-19,6			1 344	
- josta myyty osuus	1 113	1 311	-199	-15,1			1 082	
- josta myymätön osuus	168	281	-114	-40,4			263	
- josta myyty osuus, %	87	82					80	
- josta myymätön osuus, %	13	18					20	

1) Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

2) Laskennallisten verosaamisten ja verovelkojen kohdentamista on muutettu ja ne on kokonaisuudessaan kohdistettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

Tammi-syyskuu 2020

Rakentamisen tammi-syyskuun **liikevaihto** kasvoi 678,1 (654,6 1-9/2019) milj. euroon. Liikevaihto nousi sekä toimitilarakentamisessa että asuntorakentamisessa. Asuntorakentamisen liikevaihto nousi 5,0 prosenttia. Urakoinnin liikevaihto kasvoi mutta toisaalta omaperusteisia asuntoja valmistui ja tuloutui vertailukautta vähemmän. Toimitilarakentamisen liikevaihto nousi 3,1 prosenttia. Toimitilarakentamisen liikevaihdon kasvu johtui pääosin allianssiurakoiden kasvaneesta volyymista.

Rakentamisen **liikevoitto** nousi 18,7 (3,5) milj. euroon. Liikevoittoa paransi etenkin työmaiden positiivinen tuloskehitys erityisesti toimitilarakentamisessa. Toisaalta asuntoja valmistui ja tuloutui vertailukautta vähemmän, mikä vaikutti liikevoittoon laskevasti. Vertailukauden liikevoittoa heikensi kahden kohteen kateheikennykset ja REDIn Majakan vesivahinkoon tehty kulukirjaus, yhteismäärältään 14,3 milj. euroa.

Rakentamisen **tilaukanta** oli 1 280,3 (1 592,6) milj. euroa. Tammi-syyskuun aikana tilaukantaan kirjattiin useita hankkeita, joissa tilaajina ovat vakavaraiset sijoittajat ja julkisyhteisöt. Nämä hankkeet eivät sido SRV:n pääomaa. Yhtiö on edennyt hankevalinnoissaan tervehdyttämishjelmassa kertomallaan tavalla. Vaikka tilaukanta on laskenut, on se edelleen hyvällä tasolla. Tilaukannasta on myyty 87 (82) prosenttia. Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilaukantaan 566,3 (344,7) milj. euron edestä.

Merkittävimmät olivat vuoden kolmannella vuosineljänneksellä tilaukantaan kirjatut Suojelupoliisin toimitilat, Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskuksen suunnittelusopimus ja 47 asunnon kohde Tampereen Vuokra-asunnoille, toisella vuosineljänneksellä HUSin Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjaushanke, elinkaarihankkeena toteutettava Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus, Espoon Jousenkaaren koulu, Kaarinan Hovirinnan koulu, Ojangan bussivarikko Vantaalla, Lumo Onen ja Piispanristin

asuntalot Kojamolle ja ensimmäisellä vuosineljänneksellä Suomen Kansallisteatterin peruskorjaushanke. Kansallisteatterin peruskorjaushankkeen rakennusluvan poikkeamispäätöksestä on tehty valitus hallinto-oikeuteen. Tilaaja selvittää hankkeen etenemistä.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 417,4 (462,6) milj. euroa.

Heinä-syyskuu 2020

Rakentamisen heinä-syyskuun **liikevaihto** oli 209,1 (226,0 1–9/2019) milj. euroa. **Liikevoitto** oli 5,2 (-3,4) milj. euroa. **Tilaukantaan** kirjattiin uusia sopimuksia heinä-syyskuussa 154,4 (123,3) milj. eurolla.

Asuntorakentaminen

Tammi-syyskuu 2020

Asuntorakentamisen tammi-syyskuun **liikevaihto** nousi 184,0 (175,3 1–9/2019) milj. euroon. Liikevaihdon kasvuun vaikuttivat kasvaneet asuntourakat. Tammi-syyskuussa tuloutui 280 asuntoa eli vähemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (301). Asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 454,5 (653,8) milj. euroa.

Heinä-syyskuu 2020

Asuntorakentamisen heinä-syyskuun **liikevaihto** laski 51,3 (54,7 1–9/2019) milj. euroon. Heinä-syyskuussa tuloutui 127 asuntoa eli enemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (98).

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:n strateginen painopiste on siirtynyt omaperusteisesta asuntotuotannosta omakehitteisiin asuntokohteisiin kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV on ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä oli syyskuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 2 076 (2 773) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Venäjällä ei ollut rakenteilla olevia asuntoja.

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

Syyskuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla 597 (1 309) kappaletta. Rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vaikuttaa tulokseen jatkossa, kun asunnot myydään, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta. Yhtiö on tehnyt aloituspäätökset omaperusteisten asuntokohteiden rakentamisesta Helsingin Pitäjänmäkeen ja Oulun Toppilaan. Näiden kohteiden osalta RS-myyntivalmiutta ei vielä ole saavutettu, eivätkä ne sisälly tilauskannan määrään. Yhtään omaperusteista asuntokohdetta ei aloitettu tammi-syyskuussa.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Syyskuun loppuun mennessä toisesta asuintornista Loistosta oli myyty tai varattu yhteensä 145 asuntoa.

Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDIn päällä kerroksissa 6-32. Rakentaminen etenee suunnitellusti ja Loisto valmistuu syksyllä 2021. Ensimmäiseen asuintorniin Majakkaan asukkaat muuttivat marras-joulukuussa 2019. Kolmannen asuintornin Lumo Onen, aiemmin Kompassi, rakentaminen Kojamolle alkoi huhtikuussa.

Sijoittajille oli syyskuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 152 asuntoa (1 189) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

Maaliskuussa 2020 SRV ja Kojamo Oyj allekirjoittivat yhteistyösopimuksen noin 197 milj. euron arvoisten vuokra-asuntojen toteuttamisesta Helsinkiin ja Espooseen. Sopimus pitää sisällään yhteensä 6 omakehitteistä asuntokohdetta, joihin valmistuu yhteensä 676 asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa yksiöitä ja kaksioita. Näistä neljän kohteen, 547 asunnon, rakentaminen on aloitettu. Kolme kohdetta kirjattiin tilauskantaan maaliskuussa ja neljäs huhtikuussa. Sopimukseen kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä.

Maaliskuussa solmittu sopimus on jatkoa elokuussa 2019 allekirjoitetulle yhteistyösopimukselle, joka sisälsi noin 120 milj. euron arvoisten vuokra-asuntojen toteuttamisen 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 syksyllä 2019 Keravalle. Toisen kohteen, 95 asuntoa, urakkasopimus solmittiin kesäkuussa ja rakentaminen Espoon Matinkylässä alkoi heinäkuussa.

Merkittävimpiä kehitteillä olevia asuntokohteita

■ 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 kaava-alueen pysäköintiratkaisuista on valitettu. Rakennustyöt käynnistyvät valituksen ratkettua ja tontinluovutusten jälkeen, arviolta vuonna 2021, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan Länsimetron jatkeen käyttöönnoton 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 2022 saakka, joten rakentaminen voi alkaa vasta Pikkulaivan siirtyessä.

■ Keilaniemi

SRV jatkaa Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen toteuttamisen valmisteluja. Keilaniemeen on suunnitteilla neljä asuintornia sekä pysäköintilaitos. Kohteen asemakaava on lainvoimainen, ja hanke liittyy olennaisesti Kehä I:n tunnelointiin. Tunneli avattiin liikenteelle kesäkuussa 2019 ja puistokannen viimeistelytyöt saatiin valmiiksi vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä.

Osana hankkeen kokonaistoteutusta SRV osti kahden asuintornin tontit yhdessä Hypon kanssa 29.10.2019 Espoon kaupungilta. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta. Rakentaminen alkaa

aikaisintaan vuonna 2021. Lopullinen rakentamispäätös tehdään markkinatilanteen mukaan. Toteutuessaan Keilaniemen asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen.

■ Vermonniitty ja Säteri Raide-Jokerin reitin varrella

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunniteltu pikaraitiolinja, joka tulee mahdollistamaan lukuisten uusien asuntokohteiden toteuttamisen nopean raideyhteyden varteen. SRV on mukana muun muassa Vermonniityn pysäkin läheisyyteen toteutettavassa hankkeessa yhdessä Ilmarisen ja SATOn kanssa. Kaikkiaan kohteeseen on tulossa lähes 2 000 asuntoa.

Leppävaaran Säterinkallionkulman asemakaavan käsittely on käynnissä. Kaupunki kaavailee Säterinkulmaan asuntoja noin 800 asukkaalle. Asemakaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen.

■ Lapinmäentie

Helsingin Munkkivuorella sijaitseva Lapinmäentie-hanke etenee hyvin ja töitä Lapinmäentien alueen kehittämiseksi jatketaan elokuussa 2016 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Alueelle on suunnitteilla seitsemän uutta asuintornia säilytettävän A-tornin lisäksi. A-tornin osalta kehitetään parhaillaan suunnitelmia hyvinvointi- ja terveystalouksille ja käydään neuvotteluja vuokralaisten kanssa. Kohteeseen voi sijoittua esimerkiksi kaupan, hoivapalveluiden ja muiden lähipalveluiden tiloja sekä toimistotiloja. Kohteelle saatiin joulukuussa 2019 asemakaavan poikkeamapäätös, joka mahdollistaa hoiva- ja palveluasumisen sijoittamisen A-torniin.

Pohjola-talona tunnetun kohteen purkutyöt ovat valmiit ja ensimmäinen asuinkerrostalo LähiTapiolle valmistui elokuussa. Toisen LähiTapiolalle myydyn asuinkerrostalon rakennustyöt ovat käynnissä. Maaliskuussa käynnistyi Kojamolle rakennettava kolmas asuinkerrostalo. Alueelle tulee suunnitelmien mukaan 800 asuntoa.

Valmistuneet asunnot

Tammi-syyskuussa valmistui 238 (268) omaperusteista asuntoa. Myymättömien asuntojen määrä on pysynyt pienenä. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli syyskuun lopussa 45 (84) kappaletta, joista Suomessa 45 (66) asuntoa ja Venäjällä 0 (18) asuntoa. Kaikki Venäjän asuntokohteet on myyty eikä uusia asuntokohteita ole aloitettu. Asuntokauppa hidastui huhtikuussa koronaepidemian rajoitettua tapaamisia ja mm. julkisia asunonäyttöjä. Touko-kesäkuussa asuntokaupassa oli nähtävissä piristymistä. Kesän ja syksyn aikana ollaan palautettu lähes normaalille tasolle. Yksityisten asuntosijoittajien kysyntä on laskenut vuoden takaiseen verrattuna. Kysyntä kohdistuu tällä hetkellä hyvällä sijainnilla oleviin pieniin asuntoihin. Tammi-syyskuun aikana myytiin kaikkiaan 250 omaperusteista asuntoa (442).

Tuloutuneet asunnot

Tammi-syyskuussa tuloutui 280 (301) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 54,0 milj. 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/ 2020	1-9/ 2019	muutos, kpl	7-9/ 2020	7-9/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Asuntomyynti yhteensä	939	668	271	130	326	937	1208
- omaperusteinen tuotanto	250	442	-192	83	166	649	457
- sijoittajamyynti	689	226	463	47	160	288	751
Omaperusteinen tuotanto							
- asuntoaloitukset	0	715	-715	0	283	780	65
- valmistuneet	238	269	-31	96	85	808	777
- tuloutuneet	280	301	-21	127	98	833	812
- valmiit myymättömät	45	84	-39			87	
Rakenteilla yhteensä	2076	2 773	-697			2142	
- urakat	80	80	0			80	
- neuvottelu-urakat	247	195	52			195	
- sijoittajamynti tuotanto	1152	1 189	-37			1032	
- omaperusteinen tuotanto	597	1 309	-712			835	
- myydyt kohteet	341	700	-359			371	
- myymättömät kohteet	256	609	-353			464	
- myydyt kohteet, %	57	53				44	
- myymättömät kohteet, %	43	47				56	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. eur)	09/2020	09/2019	muutos	12/2019
Urakat ja neuvottelu-urakat	187	191	-4	141
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	100	182	-82	79
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	147	261	-114	232
Valmis, myymätön omaperusteinen	21	21	1	30
Asuntorakentaminen yhteensä	455	654	-199	483

Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan				
		arvo, milj. eur	Valmistumis- aika (arvio)*	Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myynnissä, kpl*
REDIn Loisto	Helsinki	105	Q4/2021	249	115	134
Wallesmanni	Tampere	42	Q4/2020	217	124	93
Väinämöisenrinne	Helsinki	22	Q1/2021	66	61	5
Pyhäranta	Tampere	18	Q4/2020	65	41	24

Projektien arvo yhteensä noin 187 miljoonaa euroa

* Tilanne 30.09.2020.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*
Punanotko	Helsinki	Ilmarinen	92	Q4/2020
Tikkurilan Keskuskortteli	Vantaa	NREP	72	Q1/2021
Louhenlinna	Helsinki	LähiTapiola	77	Q1/2021
Tammelan Kustaa	Tampere	OP	71	Q1/2021
Kullervonkoti	Helsinki	Kojamo	30	Q3/2021
Runoratsunkatu 11	Espoo	Kojamo	36	Q4/2021
Joukahaisenpiha	Helsinki	Kojamo	17	Q4/2021
Kannen Opaali	Tampere	Tampereen Tornit	15	Q4/2022
Piispanristi	Espoo	Kojamo	8	Q3/2022
Lumo One	Helsinki	Kojamo	29	Q3/2022

Projektien arvo yhteensä noin 298 miljoonaa euroa

*Tilanne 30.09.2020.

Toimitila- ja infrarakentaminen

Tammi-syyskuu 2020

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** nousi hieman 494,0 (479,3 1–9/2019) milj. euroon ja **tilauskanta** supistui 12,0 prosenttia 825,8 (938,7) milj. euroon.

SRV rakentaa parhaillaan useita julkisen rakentamisen hankkeita, kuten sairaaloita 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 alittuvat tai jos laadulliset kriteerit täyttyvät. Projektinjohtourakat ovat joko tavoite- ja kattohintaisia urakoita tai tavoitebudjettiin perustuvia urakoita, joissa on allianssihankeita vastaava lisäansaintamahdollisuus.

Heinä-syyskuu 2020

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski hieman vuoden kolmannella neljänneksellä 157,8 (171,2 7-9/2019) milj. euroon ja **tilauskantaan** kirjattiin uusia hankkeita 145,8 (22,5) milj. eurolla.

Merkittävimpiä käynnissä olevia toimitila- ja infrarakentamisen projekteja

■ Siltasaari 10 peruskorjaus ja kiinteistöjen uudistustyö

Kiinteistösijoitusyhtiö Antilooppi Oy:n rakennuttamassa Siltasaari 10 -hankkeessa yhdistetään kolme kiinteistöä, yhteensä 36 075 bruttoneliometriä, ainutlaatuisiksi kaupunkilaisia ja työntekijöitä palvelevaksi kokonaisuudeksi. SRV toimii kohteen pääurakoitsijana Antiloopin kanssa solmitun projektinjohtourakkasopimuksen mukaisesti. Hanke kirjattiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2019.

■ 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. Terminaalin laajennusosa on edennyt runkovaiheeseen ja ensimmäisenä osakokonaisuutena valmistui kesällä 2020 uusi pysäköintilaitos nykyisen P5-laitoksen viereen.

■ 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 ja etenevät tilaajana toimivan Länsimetron kanssa sovitun aikataulun mukaisesti. Rakentaminen päättyy ja käyttöönotto alkaa kesällä 2022.

■ Tampereen Kansi ja Areena

Helmikuussa SRV myi noin 75 prosentin osuuden omasta omistusosuudestaan Kansi ja Areena -hankkeesta kanssasijoittajille. Lisäksi kanssasijoittajat ostivat 5/6 Ranta-Tampella -asuntohankkeesta. Kaupan jälkeen SRV:n omistusosuus hankkeesta on 8,3 prosenttia. SRV:n rooli hankkeen urakoitsijana ei ole muuttunut. Yhtiö tuloutti aiemmin tehdyn, omistusosuutta vastaavan kate-eliminoinnin katsauskauden aikana ja jatkossa rakentamisen kate tuloutuu kokonaisuudessaan hankkeen valmistumisen myötä.

Tampereen ydinkeskustaan rautatien päälle rakennettava Kansi ja Areena -hanke sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Tampereen Kannen Topaasi ja Kruunu muodostavat hybridirakennuksen, jossa toimisto-osan päälle rakennetaan 105 asunnon tornitalo. Topaasin asuntojen myynti on käynnissä. Asunnoista oli syyskuun lopussa varattu tai myyty 59 prosenttia.

Hankkeen kokonaisarvo on noin 550 miljoonaa euroa, josta SRV:n tilauskantaan vuosina 2017-2019 kirjatun osuuden arvo 1. vaiheen sopimuksista on noin 317 miljoonaa euroa.

■ Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan Helsingin Jätkäsaaren puukaupunkikortteli Wood Cityä, jonne tulee toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotannolle rakennettua kerrostaloa. Lisäksi kortteliin tulee pysäköintitalo. Asuntotuotannon asuinkerrostalojen rakennustyöt valmistuivat helmikuussa 2019. Parhailtaan SRV rakentaa Supercellille toimistorakennusta ja pysäköintitaloa, jotka valmistuvat viimeisellä vuosineljänneksellä. Kortteliin suunnitellun hotellin osalta SRV jatkaa edelleen sijoittajaneuvotteluja. Tämän hetkisten arvioiden mukaan Wood City -kortteli valmistuu kokonaisuudessaan vaiheittain vuosien 2020-2021 aikana. Puutalokorttelin kokonaisarvo on noin 100 miljoonaa euroa.

Merkittävimpiä kehitysvaiheessa olevia toimitila- ja infrarakentamisen projekteja

■ 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. Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat toteutus sopimuksen lokakuussa 2018.

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 pitänyt hallinto-oikeuden päätöksen voimassa eikä asettanut kaupungin tekemälle myyntipäätökselle täytäntöönpanokieltoa. Kaupunginvaltuuston myyntipäätöksestä tehty valitus on hallinto-oikeuden käsittelyssä hylätty kesäkuussa 2020. Päätöksestä on pyydetty valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Uudet hankkeet

Merkittävimmät uudet tilauskantaan kirjatut toimitilarakentamisen urakat tammi-syyskuussa olivat vuoden kolmannella neljänneksellä Suojelupoliisin toimitilat, Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikampuksen suunnittelusopimus ja Oulun Tori-hotellin toteutusvaiheen käynnistys, vuoden toisella neljänneksellä HUSin Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjaustyöt, elinkaarihankkeena toteutettava Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus, Jousenkaaren koulu Espoossa, Hovirinnan koulu Kaarinassa, Ojangan bussivarikko Vantaalla sekä vuoden ensimmäisellä neljänneksellä Suomen Kansallisteatterin peruskorjausurakka, Senaatille rakennettavat Säteilyturvakeskuksen uudet toimitilat ja Sagaxille Vantaalle rakennettavat Lumijälki 2-logistiikkatilat.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti	Sijainti	SRV kokonais- urakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmius- aste, %	Valmistumis-aika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Kansi, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Infra	91	Q4/2021
Kansi, monitoimiareena**	Tampere	*	Kauppa	44	Q4/2021
Kansi, areenahotelli**	Tampere	*	Kauppa	46	Q4/2021
Topaasi ja Kruunu**	Tampere	*	Toimisto	69	Q3/2021
Vantaan Lumijälki	Vantaa	*	Logistiikka	36	Q3/2021
TOIMITILAURAKAT					
Wood City, toimisto	Helsinki	*	Toimisto	78	Q4/2020
Keski-Suomen keskussairaala	Jyväskylä	325	Julkinen	97	Q4/2020
Jokirinteen oppimiskeskus	Kirkkonummi	33	Julkinen	81	Q4/2020
Hämeenlinnan naisvankila	Hämeenlinna	30	Julkinen	98	Q4/2020
Monikon koulukeskus	Espoo	39	Julkinen	72	Q2/2021
Suomalais-venäläinen koulu	Helsinki	25	Julkinen	52	Q3/2021
Espoonlahden metroasema	Espoo	48	Julkinen	56	Q3/2021

Siltasaari 10	Helsinki	51	Kauppa	19	Q3/2021
T2 Allianssi, vaihe 1	Vantaa	260	Kauppa	58	Q1/2022
Kirkkonummen Hyvinvointikeskus	Kirkkonummi	32	Julkinen	15	Q2/2022
Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus	Siuntio	37	Julkinen	1	Q2/2022
Open Innovation House	Espoo	25	Julkinen	1	Q2/2022
Oulun Torihotelli	Oulu	*	Kauppa	23	Q2/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	61	Q4/2022
STUK toimitilat	Vantaa	46	Julkinen	16	Q4/2022
HUS Jorvi, leikkaussalien peruskorjaus	Espoo	39	Julkinen	4	Q1/2023
Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus	Helsinki	40	Julkinen	2	Q2/2023

Tilanne 30.9.2020.

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

**Tampereen Kansi ja Arena -hankkeen kokonaisarvo on 550 milj. euroa, josta SRV:n tilauskantaan on toistaiseksi kirjattu 317 milj. 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. Huhtikuussa 2020 Fennovoima tiedotti rakentamisen alkavan vuonna 2021.

Sijoittaminen

Sijoittamisessa SRV keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan 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/ 2020	1-9/ 2019	muutos, muutos	muutos, %	7-9/ 2020	7-9/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	3,9	4,2	-0,3	-7,2	1,1	1,4	5,9	5,6
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-11,7	3,4	-15,1		-6,0	0,3	2,8	-12,3
- josta valuuttavoitot/-tappiot	-8,8	6,8	-15,6		-5,2	1,2	7,6	-8,0
Valuuttasuojaus, netto	5,7	-3,4	9,1		-0,2	-0,6	-3,8	5,3
Operatiivinen liikevoitto	-3,8	-8,4	4,6		1,6	-3,7	-96,3	-91,7
Liikevoitto *)	-6,9	-5,0	-1,9		-3,8	-3,1	-92,5	-94,4
Sijoitettu pääoma	181,1	331,5	-150,4	-45,4			245,7	
Sijoitetun pääoman tuotto %	-8,6	-0,3	-8,3				-32,6	
*) Valuuttamuutosten nettovaikutus	-3,1	3,4	-6,5		-5,4	0,6	3,8	-2,8

Tammi-syyskuu 2020

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi-syyskuussa 3,9 (4,2 1-9/2019) milj. euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta. SRV:n toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyrityshankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli -3,8 (-8,4) milj. euroa. SRV:n konserniyhtiöiden lisäksi tulokseen sisältyy osuus Ohkta Mall -kauppakeskuksen omistavan osakkuusyhtiön tuloksesta sisältäen kohteen käyttökattteen lisäksi myös poistot, rahoituskulut ja verot. Lisäksi yhtiö kirjasi 0,5 milj. euron kassavaikutteisen tuoton VTBC-rahasijoituksen lopulliseen purkautumiseen liittyen.

Vertailukaudella operatiivista liikevoittoa heikensi -3,0 milj. euron alaskirjaukset liittyen Etmia-toimistokohteeseen sekä VTBC-rahasijoituksen purkautumiseen. SRV:n omistusosuus REDI-kauppakeskuksesta myytiin katsauskauden alussa, mistä johtuen jatkossa tulosta ei enää yhdistellä SRV:n tulokseen. Pearl Plaza -kauppakeskus luokiteltiin myytävänä olevaksi 31.12.2019 eikä SRV:n omistusosuuden mukaista tulosta enää yhdistellä SRV:n tulokseen.

Venäläisen tytäryhtiön osalta toisella vuosineljänneksellä kirjattu 3,1 milj. euron kuluvaraus purettiin, kun kolmannella vuosineljänneksellä toisen asteen tuomioistuimien ensimmäisen asteen tuomioistuimen määräämät korvaukset. Syyskuun valuuttakursilla varauksen purkamisen vaikutus oli 2,7 milj. euroa, joten euromääräistä tulosta jäi katsauskaudella rasittamaan 0,4 milj. euron kulu. Katsauskauden päättymiseen mennessä ei ollut tietoa siitä, valittaako kantaja asiasta kolmannen asteen tuomioistuimeen. Kanne liittyi sopimukseen sähköliittymästä, jota ei kuitenkaan koskaan toteutettu.

Vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa alkanut koronaepidemia on vaikuttanut kauppakeskusoperointiin heikentämällä vuokralaisten toimintamahdollisuuksia. Liikkeiden aukioloa rajoitettiin viranomaisten toimesta maaliskuussa, mikä heikensi kauppakeskusten operointimahdollisuuksia ja alensi niiden vuokratuottoja. Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä kauppakeskukset aukesivat vaihteittain, mikä näkyi kävijämäärien ja myynnin kasvussa elo-syyskuussa. Vuokratuottojen laskulla on lyhyellä aikavälillä vaikutuksia kauppakeskusten likviditeettiin ja lainanhoitokykyyn. SRV on yhdessä kauppakeskusten yhteissijoittajien ja pankkien kanssa sopinut järjestelyt, joilla turvattiin kauppakeskusten rahoitus viranomaisten asettamien rajoitusten ajaksi.

Venäjällä on kaupunkikohtaisia eroja koronaepidemiasta johtuvissa rajoituksissa. Pietarissa valtaosa SRV:n operoimien kauppakeskusten vuokralaisista sulki viranomaismääräysten mukaisesti ovensa 28.3. ja vain välttämättömimmät liikkeet, mm. apteekit ja ruokakaupat pysyivät auki. Liikkeet saatiin jälleen pääosin auki

heinä-elokuussa. Moskovassa puolestaan kauppakeskukset sulkivat ovensa noin viikkoa aikaisemmin kuin Pietarissa ja siellä vuokralaisten toiminta palautui lähemmäksi normaalitilaa aiemmin kuin Pietarissa, kun rajoituksia alettiin asteittain purkaa.

Sijoittamisen **liikevoitto** oli -6,9 (-5,0) milj. euroa. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli -3,1 (3,4) milj. euroa, joka muodostuu osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen nettovaikutuksesta. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdellessa.

Sijoitettu pääoma oli 181,1 (245,7 12/2019) milj. euroa. Sijoitettua pääomaa pienensivät REDIn omistusosuuden myynti sekä omistusosuuden pieneneminen Tampereen Kansi ja Areena -hankkeessa vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Lisäksi vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä Pearl Plaza -hankkeesta palautettiin omistajien sijoitusosuuksia, mikä pienensi hankkeeseen sijoitettua pääomaa 7,0 milj. eurolla. Sijoitettuun pääomaan vaikutti myös ruplan kurssin heikkeneminen. Tuloslaskelman kautta kirjattava nettokurssivaikutus oli -11,6 milj. euroa ja muuntoerojen kautta kirjattava vaikutus sijoitettuun pääomaan oli yhteensä -17,4 milj. euroa. Yhteensä sijoitettu pääoma laski noin 64,6 milj. euroa vuoden alkuun verrattuna.

Sijoitetun pääoman tuotto oli -8,6 prosenttia (-0,3). Sijoitetun pääoman tuoton laskennassa huomioidaan myös osakkuusyhtiöille annetuista osakaslainoista kertyneet korkotuotot ja lainojen arvonn muutokset.

SRV on osainvestoijana kolmessa 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. Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä alkanut koronaepidemia on vaikuttanut kauppakeskusoperointiin heikentämällä vuokralaisten toimintamahdollisuuksia. Tällä on väliaikaisia, negatiivisia vaikutuksia kauppakeskusten vuokratuottoihin. Kuten katsauksen riskiosiossa on mainittu, saattaa Venäjän talustilanteen epävarmuuden sekä koronaepidemian vuoksi olla mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi.

Heinä-syyskuu 2020

Sijoittamisen **liikevaihto** oli heinä-syyskuussa 1,1 (1,4 7–9/2019) milj. euroa. Liikevaihto koostui kauppakeskusoperoinnista. **Operatiivinen liikevoitto** oli 1,6 (-3,7) milj. euroa.

Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Okhta Mall, kauppakeskus	69,1	84,8	88,6
Pearl Plaza, kauppakeskus	13,8	31,0	25,3
Tampereen Kansi ja Areena	8,3	22,6	25,8
4Daily, kauppakeskus	5,4	12,5	7,0
REDI, kauppakeskus ja pysäköintilaitos	0,0	96,7	24,6
Tontit ja muut omistukset	84,5	83,9	74,4
Yhteensä	181,1	331,5	245,7

Sijoitettu pääoma muodostuu pääosin tytär-, yhteis- sekä osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista, annetuista lainoista sekä kertyneistä osakkuusyhtiöiden tulosoikeuksista sekä näihin tehdyistä arvonalennuksista ja kulukirjauksista. Sijoitettu pääoma sisältää myös myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät. Ruplan kurssin vaihtelu aiheuttaa muutoksen myös sijoitetun pääoman määrään.

Kauppakeskukset

■ REDI, Helsinki

SRV myi 7.2.2020 noin 40 prosentin omistusosuutensa REDIsta kanssasijoittajille. SRV luopui REDIn omistusosuudesta ennenaikaisesti ja ennen vakiintuneen vuokratuoton saavuttamista, ja tästä syystä myyntihinta heijasteli ennenaikaisen luovutuksen mukaista alhaisempaa arvoa. Kauppa sisältää SRV:lle mahdollisuuden enintään 50 milj. euron lisäkauppahintaan, jonka realisoituminen riippuu REDIn arvon kehityksestä seitsemän vuoden aikana. Lisäkauppahintasaaminen arvostetaan käypään arvoon ja sen arvo oli 13,5 milj. euroa. Erä sisältyy 'Tontit ja muut omistukset' -erään sijoitetun pääoman erittelyssä.

SRV REAM Oy:n liiketoiminta, joka vastaa kauppakeskus REDIn operoinnista, myytiin 25. kesäkuuta 2020 CBRE Finlandille. Henkilöstö, yhteensä 8 henkilöä, siirtyi kaupan myötä 1.9.2020 CBRE Finlandin palvelukseen ns. vanhoina työntekijöinä. Kaupalla oli hyvin vähäinen vaikutus yhtiön tuloslaskelmaan ja taseeseen.

■ Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitseva kauppa- ja viihdekeskus on täyteen vuokrattu. Kävijämäärät tammi-syyskuussa laskivat 33 prosenttia vertailujaksoon verrattuna, johtuen maaliskuussa alkaneesta koronaepidemiasta. Ruplamääräinen myynti laski 30,0 prosenttia verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti kasvoivat, kun taas koronarajoitusten astuttua voimaan vuoden toisella neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti romahtivat. Elo-syyskuussa elpyminen oli voimakasta ja sekä kävijämäärissä että myynnissä päästiin jo lähes vuoden takaisin lukuihin.

SRV:n omistusosuus Pearl Plazan kauppakeskuksesta on luokiteltu 31.12.2019 myytävänä olevaksi omaisuuseräksi ja arvostettu todennäköiseen myyntihintaan myynnin kuluilla vähennettynä, koska kaupan syntymistä seuraavan 12 kuukauden aikana pidetään todennäköisenä. Kaupan toteutuessa rakentamiseen liittyvä omistusosuutta vastaava kate-eliminointi tuloutettaisiin ja tällä olisi positiivinen vaikutus yhtiön tulokseen.

■ 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 -kiinteistösijoitusyhtiön kautta 15 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli syyskuun lopussa noin 97,3 prosenttia. Kauppakeskuksen liikkeistä oli syyskuussa auki noin 95 prosenttia. Myynti laski tammi-syyskuussa 27 prosenttia, ja kävijämäärät laskivat 36 prosenttia, johtuen maaliskuussa alkaneesta koronaepidemiasta. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti kasvoivat, kun taas koronarajoitusten astuttua voimaan vuoden toisella neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti romahtivat. Elo-syyskuussa elpyminen oli voimakasta ja sekä kävijämäärissä että myynnissä päästiin jo lähes vuoden takaisin lukuihin.

Okhta Mallin pysäköintitalon rakentaminen on käynnissä. Rakentamisen arvo on noin 20 milj. euroa. 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 80 prosenttia. Liikkeistä oli syyskuussa auki 80 prosenttia. Kävijämäärät pysyivät tammi-syyskuussa viime vuoden tasolla ja myynti kasvoi 28 prosenttia vertailujaksoon verrattuna. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti kasvoivat, kun taas koronarajoitusten astuttua voimaan vuoden toisella neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti romahtivat. Elo-syyskuussa elpyminen oli voimakasta, myynti kasvoi ja kävijämäärissä päästiin vuoden takaisin lukuihin.

Kauppakeskuksen vuokrausaste ja sen myötä kannattavuus ovat vielä toistaiseksi riittämättömällä tasolla, mutta vuokralaisrakenteen muutos ja kasvava kävijämäärä luovat pohjaa vuokrausasteen kasvattamiselle. SRV omistaa myös Mira-II -tontit 4Dailyn vieressä. Tontit mahdollistavat alueen jatkokehittämisen tilakysynnän niin salliessa. SRV:lla on sopimus kansainvälisen urheilukauppajätti Decathlonin kanssa myymälärakennuksen rakentamisesta ja Mira-II -tontin osan myynnistä. Rakennuslupa on saatu, ja rakentamisen ennustetaan alkavan loppuvuonna 2020. Urakan arvo kirjataan SRV:n tilauskantaan, kun rakentamisen aloitus varmistuu.

■ Muut kohteet

7.2.2020 SRV myi kansasijoittajilleen viisi kuudesosaa Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen liittyvästä Ranta-Tampella -asuntohankkeesta ja kolme neljäsosaa omistamistaan Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen osakkeista ja yhtiöosuuksista. Kauppojen jälkeen SRV:lle jäi noin 8,33 prosentin omistusosuus Tampereen Kansi ja Areena -hankkeesta.

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Yhtiön osalta on käynnistetty konkurssimenettely, jossa rahoittajapankki tulee realisoimaan lainasaamisensa vakuutena olevan kiinteistön. Konkurssimenettelyllä ei tule olemaan tulosvaikutusta SRV:lle.

Tulevaisuudessa kehitettäviksi tarkoitettuja tonttiomistuksia Venäjällä ovat aiemmin mainittu Ohkta City -tontti Okhta Mall -kauppakeskuksen yhteydessä Pietarissa, Mira-II -tontit Mytishchissa 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 valmiit sijoituskohteet 30.09.2020

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 06/2020, %	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	2020 –
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö-sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokrasopimukset 97,3	2021 –
4Daily, kauppa-keskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 80,4	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.

**Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronaepidemian vuoksi voi olla mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi.

Tonttivaranto 30.09.2020	Toimitila-rakentaminen	Asunto-rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	131	319	522	972
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	61	201	0	262

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. eur	30.9.2020	30.9.2019	Muutos %	31.12.2019
Omavaraisuusaste, %	23,8	27,2	-12,5	21,2
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	29,6	33,3	-11,2	26,4
Nettovelkaantumisaste, %	177,4	199,1	-10,9	240,3
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ^{*1)}	98,4	131,4	-25,1	151,2
Oma pääoma	192,6	257,8	-25,3	175,6
Sijoitettu pääoma	605,0	795,1	-23,9	625,3
Korollinen nettovelka	341,7	513,2	-33,4	422,0
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ¹⁾	194,9	339,7	-42,6	271,9

Korollinen velka	412,3	537,3	-23,3	449,7
- josta lyhytaikaista velkaa	14,4	62,2	-76,9	25,6
- josta pitkäaikaista velkaa	398,0	475,1	-16,2	424,1
Korollinen velka, ilman IFRS 16 ¹⁾	265,5	363,9	-27,0	299,6
Rahavarat	70,6	24,1	192,7	27,7
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmius- limiittejä ja tililimiittisopimuksia	0,0	15,5	-100,0	10,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	28,7	10,2	181,9	2,3

1) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

Osana tervehdyttämishjelmaansa yhtiö teki huhti-kesäkuussa useita taseasemaa, rahoitettavuutta sekä likviditeettiä parantavia toimenpiteitä. Huhti- ja kesäkuussa yhtiö sopi syndikaattipankkien kanssa kahden luottolimiitin maksuaikataulun muutokset, sekä sopi valmiusluottosopimukseen sisältyvästä minimikäyttökattetasojen puolittamisesta varotoimenpiteenä koronaepidemian mahdollisesti aiheuttamiin kateheikennyksiin.

Toukokuussa yhtiö järjesti suunnatun osakeannin yhtiön kahden ulkona olevan hybridijoukkovelkakirjan haltijoille. Osakeannissa noin 75 milj. euroa hybridilainojen ulkona olleesta 92 milj. euron pääomasta ja kertyneistä koroista vaihdettiin osakkeisiin. Osakeannin toteuttamisen myötä vuoden 2016 hybridijoukkovelkakirjojen ulkona oleva pääoma on yhteensä noin 11,8 milj. euroa ja vuoden 2019 hybridijoukkovelkakirjojen ulkona oleva pääoma on noin 3,6 milj. euroa. SRV:n osakkeiden kokonaismäärä osakeannin jälkeen nousi 71.468.395 osakkeella yhteensä 131.967.970 osakkeeseen. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 19.5.2020.

Toukokuun lopussa SRV toteutti kirjallisena menettelynä 23.3.2021 erääntyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 milj. euroa) yhden vuoden ja 27.3.2022 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa puolentoista vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen ehtojen muutokset.

Kesäkuussa yhtiö järjesti merkintätuoikeusannin, jossa SRV sai noin 50 milj. euron bruttotuotot. Osakeannin myötä SRV:n osakkeiden lukumäärä nousi 131.049.371 osakkeella 131.967.970 osakkeesta yhteensä 263.017.341 osakkeeseen. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 18.6.2020. Maaliskuun 30. nostettua 9 milj. euron pääomallinaa käytettiin ehtojensa mukaisesti maksuvälineenä ja konvertoitiin tässä yhteydessä omaksi pääomaksi.

Yllämainituista järjestelyistä sekä tuloksen ja kassavirran positiivisesta kehityksestä johtuen yhtiön taseasema ja likviditeetti paranivat merkittävästi. Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 99,4 milj. euroa (49,8 09/2019) koostuen nostamattomista projektilainoista 28,7 milj. euroa ja rahavaroista 70,6 milj. euroa. Syyskuun lopussa yhtiön omavaraisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) oli 29,6 prosenttia (26,4 1-12/2019) ja nettovelkaisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) oli 98,4 prosenttia. Rahoitussopimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste oli 31,4 prosenttia, kun niiden kovenanttilaskennassa on huomioitu omaperusteisten projektien osatuloutus.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenanteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate, minimikassa ja koronmaksukyky sekä eräitä muita rajoitteita. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökatteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta.

Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleen laskentaperiaatteiden perusteella. Siten IFRS 16 -standardilla ei ollut vaikutusta nykyisten

lainasopimusten kovenanttien laskentaan. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin, joista tehdään selkoa osavuositiedon liitetiedoissa. Kaikkien lainasopimusten kovenantit täyttyivät 30.9.2020.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 341,7 (513,2) milj. euroa. Korollinen nettovelka aleni vertailukauteen verrattuna 171,5 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli 194,9 laskien 144,8 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 50,1 (103,5) milj. euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli 2,2 (-98,9) milj. euroa ja investointien rahavirta 31,4 (12,0) milj. euroa. Liiketoiminnan kassavirtaan vaikutti positiivisesti sijoittajille myytyjen urakko-kohteiden pääomaa vapauttava vaikutus ja negatiivisesti uusien tonttien hankinnat. Myös verottajan kanssa sovitulla arvonnäköalaveron maksujärjestelyillä oli positiivinen vaikutus, kun taas saatavarahoituksen merkittävä vähentyminen vaikutti kassavirtaan negatiivisesti. Investointien kassavirtaan vaikuttivat positiivisesti REDIn ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen omistuksien myynnit. Osakeantien kulujen jälkeinen kassavirtavaikutus katsauskaudella oli 46,4 milj. euroa mukaan lukien osakkeiksi konvertoitu 9 milj. euron pääomalaina.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -22,9 (-18,9) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 3,2 (2,6) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytäri- ja osakkuusyhtiölainojen kurssauksesta aiheutuneita kurssieroja -8,5 (3,9) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset -1,7 (-5,4) milj. euroa sekä korkokulut -10,8 (-11,0) milj. euroa, joista aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,4 (0,6) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16:n korkoja -4,2 (-5,0) milj. euroa ja muita rahoituskuluja kuluja -1,3 (-4,6) milj. euroa sisältäen mm. rahoitusjärjestelyihin liittyviä kuluja.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat syyskuun lopussa 29,6 (52,7) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1 -ydinvoimalaprojektiin ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen.

SRV altistuu sen venäläisten tytäryhtiöiden kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -17,4 milj. euroa (10,3) johtuen Venäjän ruplan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen -8,5 (3,9) milj. euron ei-kassavaikutteisten valuuttakurssitappioiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssitappioita -8,8 milj. euroa (6,8), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuntamisesta rupliksi ja ruplan kurssin heikentymisestä. Kurssitappiota pienensi ruplan suojauksesta aiheutunut 5,7 (-3,4) milj. euron tulosvaikutus. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan oli -29,0 milj. euroa.

Henkilöstö

Henkilöstö segmentteittäin kauden lopussa	30.09.2020	30.09.2019	Osuus konsernin henkilöstöstä	
			30.9.2020, %	
Rakentaminen	797	866	82	
Sijoittaminen	122	125	12	
Muut toiminnot	54	79	6	
Konserni yhteensä	973	1 070	100	

Tammi-syyskuussa SRV:llä työskenteli keskimäärin 1 003 (1 080 1–9/2019) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 818 (874) henkilöä ja Sijoittamisessa 127 (133) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 57 (73) henkilöä.

Toisen vuosineljänneksen aikana käynnistyi useita uusia työmaita ja toteutettiin rekrytointikampanja, jonka myötä palkattiin lisää henkilöstöä erityisesti työmaajohdon tehtäviin. Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä rekrytointikampanjaa jatkettiin ja henkilöstöä palkattiin eri asiantuntijarooleihin sekä työmaan johtotehtäviin.

SRV saavutti huhtikuussa Työterveyslaitoksen Nolla tapaturmaa -foorumin vuosittaisessa tasoluokituksessa ensimmäistä kertaa korkeimman sijan, I – Maailman kärjessä. Valtakunnallisessa työturvallisuuden tasoluokituksessa korkeimmalle tasolle pääsi yhteensä 29 yritystä, joista SRV ainoana rakennusalan yrityksenä. Yhtiön tavoitteena on nolla tapaturmaa jokaisella työmaalla.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

SRV on antanut selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön vuosikatsauksessa sekä yhtiön internetsivustolla. Yksityiskohtaisempia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2019 tilinpäätöksen liitetiedoissa, vuosikertomuksessa sekä julkaistu yhtiön verkkosivustolla 2. maaliskuuta 2020.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät SRV:n ja sen asiakkaiden toimintaympäristön negatiivisiin muutoksiin ja tällä hetkellä erityisesti koronaepidemiaan, suuriin pääomaa sitoviin hankkeisiin, SRV:n tuloskehitykseen, hankkeiden rahoituksen saatavuuteen, Venäjän tilanteen kehittymiseen ja ruplan kurssiin sekä keskeisiin projektien toteutuksen riskeihin.

SRV:n tuotteiden ja palvelujen kysyntää voivat heikentää negatiiviset muutokset muun muassa yleisessä talouskehityksessä, SRV:n ja sen asiakkaiden liiketoimintaympäristössä, rahoitusmarkkinoiden toimivuudessa sekä poliittisessa toimintaympäristössä. Toimitila-asiakkaiden toimintaedellytysten huononeminen, yritysten ja kuluttajien luottamuksen ja ostovoiman heikkeneminen, korkotason nousu ja rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen tai julkishallinnon taloudelliset ongelmat heikentäisivät SRV:n liiketoimintamahdollisuuksia. Erityisesti toimitilatarpeiden väheneminen, sijoittajien tuottovaatimusten kasvu tai investointikriteerien kiristyminen, asuntokysynnän ja hintojen lasku sekä julkishallinnon investointimahdollisuuksien heikkeneminen voivat muodostaa merkittävän riskin yhtiön rahoitusasemalle ja kannattavuudelle.

Tämän hetken keskeisin riski on koronaepidemian vaikutus SRV:n sekä sen asiakkaiden ja muiden yhteistyökumppaneiden toimintaedellytyksiin ja liiketoimintaan sekä laajempien vaikutusten kautta koko yleisen talouden kehitykseen. Henkilöiden mahdolliset sairastumiset ja karanteenit sekä eri valtioiden asettamat rajoitteet vaikuttavat negatiivisesti eri osapuolten liiketoiminnan toteutusmahdollisuuksiin heikentämällä tai estämällä toiminnan henkilöresurssien ja materiaalien saatavuutta. Tilanteen synnyttämä epävarmuus heikentää myös yritysten ja yksityishenkilöiden luottamusta ja näkymiä tulevaisuuteen, mikä vähentää investointeja ja kulutusta sekä kääntää talouden kehityksen joksikin aikaa negatiiviseksi.

Monissa maissa rajoituksia alettiin purkaa alkukesällä mutta niitä on jouduttu taas kiristämään syksyllä epidemiatilanteen käännyttyä huonompaan suuntaan. Tilanteen vakavuuteen vaikuttaa merkittävästi mahdollinen epidemian pitkittyminen. Toistaiseksi koronan aiheuttamat ongelmat SRV:n toimintaan ovat kuitenkin olleet melko vähäiset. Koronaepidemian vaikutusten kehittymistä arvioidaan SRV:ssä tiiviisti ja tarvittavia toimenpiteitä terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi ja epidemian leviämisen estämiseksi sekä liiketoiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi tehdään aktiivisesti. Pidemmällä aikavälillä muuttoliike SRV:n päätoiminta-alueelle Suomen keskeisiin kasvukeskuksiin jatkuu ja luo hyvän pohjan toiminnalle tilanteen normalisoituessa. Mainittuja riskejä on käsitelty osavuositiedon laadintaperiaatteissa.

SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon pääomaa samoin kuin omaperusteinen rakentaminen. Rahoituksen saatavuus ja hinta ovat kriittisiä yhtiön liiketoiminnalle. Yhtiö toteutti alkuvuoden aikana osana aikaisemmin julkistettua tervehdyttämishjelmaa

lukuisia toimenpiteitä kuten omaisuuden myyntejä, rahoituksen uusimisia sekä kaksi osakeantia. Näiden seurauksena yhtiön tase- ja rahoitusasema sekä likviditeetti parantuivat merkittävästi toisen vuosineljänneksen loppuun mennessä. Omaperusteisten hankkeiden rahoituksen sekä tiettyjen takausten saatavuus on kuitenkin edelleen haasteellista.

Yhtiö ennakoii, että vuoden 2020 aikana uusia RS-lainoja vaativia hankkeita aloitetaan vähäinen määrä. Yhtiön alkuvuonna kirjaamien uusien tilausten toteuttaminen ei vaadi yhtiöltä rahoitusta ja muiden uusien hankkeiden aloitusta harkitaan vain, mikäli riittävää kysyntää on olemassa ja mahdollinen tarvittava rahoitus varmistetaan hyödyntämällä yhtiön yleisiä rahoitusreservejä sekä kohdekohtaisten saatavien myynnillä rahoituslaitoksille. Saatavien myyntiä voidaan käyttää likviditeetin hallintaan vain siihen saatujen limiittien puitteissa. Katsauskaudella yhtiö teki sopimuksen uuden luottolimiitin avaamisesta toisen lyhytaikaista saatavarahoitusta tarjoavan rahoituslaitoksen kanssa.

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 arvoa taseessa. Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronaepidemian pitkittymisen vuoksi on mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi.

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Kun ei huomioida valuuttasuojauksen vaikutusta, ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -5,1 milj. euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen noin -5,1 milj. euroa, jos valuuttasuojauksen vaikutusta ei huomioida. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

SRV Yhtiöt Oyj:n Venäjällä toimiva tytäryhtiö, josta SRV Yhtiöt Oyj välillisesti omistaa 51 prosenttia, on osapuolena Venäjällä käydyssä oikeudenkäynnissä. SRV:n tytäryhtiö tuomittiin ensimmäisen asteen tuomioistuimessa korvaamaan vastapuolelle 3,1 milj. euron korvaukset, jotka on täysimääräisesti kirjattu kuluvarauksena toisella vuosineljänneksellä. Seuraava oikeusaste kuitenkin tytäryhtiön valituksen perusteella kumosi ensimmäisen asteen korvausvaateen elokuussa, jonka vuoksi mainittu 3,1 miljoonan euron varaus on purettu kolmannen vuosineljänneksen tulokseen. Vastapuolen mahdollisesta valituksesta vielä ylempään oikeusasteeseen ei osavuosikatsauksen laatimishetkellä ole tietoa.

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. Yhtiö raportoi myös tiettyjä tunnuslukuja ilman IFRS 16:n vaikutuksia.

Kilpailukykyinen projektitoiminta tuotteineen ja palveluineen on kriittinen menestystekijä SRV:n liiketoiminnalle ja siihen voi kohdistua myös merkittäviä riskejä. SRV:n tavoitteena on toteuttaa kannattavia urakointikohteita rakennuttaja-asiakkaille ja kehittää tuottavia perustajaurakointikohteita sekä kiinteistöhankeita yhdessä kumppaneidensa kanssa. Keskeisenä haasteena on saada eri taloussykleissä ja markkinatilanteissa toteutukseen kulloinkin sopiva portfolio toimivia hankkeita.

Yrityksessä seurataan jatkuvasti asiakkaiden tarpeita sekä markkinatilannetta ja pyritään reagoimaan nopeasti tapahtuviin muutoksiin. Erityisen alttiina vaihteluille, ja sitä kautta myös riskeille, ovat suuret pitkäaikaiset paljon omaa pääomaa sitovat kehityshankkeet. Tällä hetkellä omien kehitysprojektien osalta pyritään hakemaan enemmän yhteistyökumppaneiden kanssa toteutettavia hankkeita ja urakoinnissa

kustannusjoustavia toteutusmuotoja, jotka eivät vaadi rahoitusta yhtiön puolesta. Yritys saattaa menettää markkinoita myös uusille tai kasvaville kilpailijoille tai liiketoimintamalleille. Näitä riskejä SRV pyrkii hallitsemaan pysymällä alan kärkiyritysten joukossa panostaen järjestelmien sekä oman asiakaslähtöisen, joustavan ja verkottuneen toimintamallin (SRV Malli) kehittämiseen.

Toiminnan riskit liittyvät myös osaavan henkilökunnan sitouttamiseen, ammattitaitoisen työvoiman hankkimiseen ja yhteistyöverkoston ylläpitämiseen. Yrityksessä työskentelevien henkilöiden terveydestä ja turvallisuudesta pidetään huolta toimivilla terveystaluuilla sekä systemaattisella ohjeistuksella ja valvontatoimenpiteillä. Henkilökunnalle tarjotaan lisäksi jatkuvasti mahdollisuuksia koulutukseen ja kehittämiseen sekä yhteisölliseen toimintaan. Tehokas ja sitoutunut toiminta yrityksen tavoitteiden eteen vähentää myös erilaisten riskien toteutumisen todennäköisyyttä.

Myös projektien suunnittelun ja toteutuksen sekä yhteistyökumppaniverkoston hallinnan onnistumiseen sisältyy muun muassa eri toimintojen laatuun, kustannuksiin, aikatauluun, turvallisuuteen, harmaaseen talouteen ja ympäristöön liittyviä riskejä. Yrityksellä on toimintoja ohjaavaan omaan toimintajärjestelmään sisältyneenä käytössä myös sertifioidut ISO -standardin mukaiset laatu-, ympäristö- ja työterveys- ja turvallisuusjärjestelmät sekä hankintojen toteutukseen hankintajärjestelmä ja oma verkostorekisteri. Projektitoimintaa kehitetään aktiivisesti ja keskeisinä kuvakulmina kustannusten, laadun ja asiakaspalvelun lisäksi ovat digitalisaation hyödyntäminen ja vastuullisuus.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2020. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 26.3.2020. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely 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 263.017.341 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Ennen touko- ja kesäkuussa järjestettyjä kahta osakeantia rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä oli 60.499.575.

Toukokuussa järjestetyssä suunnatussa osakeannissa laskettiin liikkeelle yhteensä 71.468.395 SRV:n uutta osaketta, joiden merkintähinta oli 1,05 euroa osakkeelta. Merkinnät maksettiin kuittaamalla SRV:n liikkeeseen laskemia hybridijoukkovelkakirjoja ja niille 30.4.2020 mennessä kertyneitä korkoja. Uudet osakkeet rekisteröitiin Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin 19.5.2020. Kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämällä pörssilistalla 20.5.2020.

Kesäkuussa järjestetyssä merkintäetu oikeusannissa merkittiin yhteensä 131.049.371 uutta osaketta. Osakkeiden merkintähinta oli 0,38 euroa osakkeelta. Osakkeet rekisteröitiin Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin 18.6.2020. Kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämällä pörssilistalla 22.6.2020. Uusien osakkeiden rekisteröinnin seurauksena SRV:n liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaislukumäärä on 263.017.341.

6.7.2020 SRV tiedotti luovuttaneensa yhteensä 67.950 hallussaan ollutta omaa osakettaan yhtiön osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään kuuluneille henkilöille. Järjestelmän ansaintajakso oli vuosina 2017-2019. Luovutuksen jälkeen SRV Yhtiöt Oyj:llä on hallussaan 850.649 omaa osakettaan, mikä vastaa 0,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 30.9.2020 0,53 euroa (1,00 euroa 31.12.2019, muutos -47,0 prosenttia). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 1,10 euroa ja alin 0,45 euroa. Edellisvuoden lopun ja katsauskauden ylin ja alin noteeraus ovat osakeantioikaistuja. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 0,69 euroa. 30.9.2020 osakekannan markkina-arvo oli 138,9 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 32,1 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 21,3 miljoonaa euroa.

Taloudelliset tavoitteet

Yhtiö päivittää strategiaansa vuoden 2020 aikana ja tulee julkistamaan pidemmän ajan taloudelliset tavoitteet vuoden loppuun mennessä.

Näkymät vuodelle 2020

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2020 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukaisen tuloutuksen ajoitus ja tuloutuvan tuotannon määrä, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä ruplan kurssikehitys.

Suurimmat käynnissä olevista hankkeista ovat Tampereen Kansi ja Areena -hanke, Helsinki-Vantaan lentoaseman laajennus ja sairaalahankkeet.

- Yhtiön toiminnan pääpaino vuonna 2020 on suurissa toimitilaurakoissa, sairaalahankkeissa sekä omakehitteisessä asuntotuotannossa sijoittajille. Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2020 aikana vähemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2020 aikana arvioidaan valmistuvan 520 omaperusteista asuntoa (808 asuntoa vuonna 2019).
- Yhtiön toteuttamat toimet toiminnan tehostamiseksi sekä hankintasäästöjen saamiseksi odotetaan parantavan yhtiön tuloksentekeykyä. Lisäksi vuoden 2019 lopulla toteutettujen tervehdyttämisohjelman toimenpiteiden odotetaan parantavan yhtiön kulurakennetta.
- Konsernin vuoden 2020 liikevaihdon arvioidaan alenevan vuoteen 2019 verrattuna (liikevaihto vuonna 2019: 1 060,9 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2019 verrattuna ja olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto -96,8 milj. euroa).

Espoo 29.10.2020

Hallitus

Kaikki tässä katsauksessa esitetyt ennusteet ja arviot perustuvat johdon tämänhetkiseen näkemykseen talouden kehityksestä. Yhtiön todellinen liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema saattavat poiketa merkittävästi tulevaisuutta koskevissa lausumissa ilmaistusta johtuen monista tekijöistä ja erityisesti tämänhetkisestä koronaepidemiasta johtuen, joita on esitelty tässä osavuosikatsauksessa.

Tietoja tästä osavuosikatsauksesta

Osavuosikatsaus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa olevat luvut ovat vuoden 2019 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analyytikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 29.10.2020 klo 12.00 alkaen audiocastina. Audiocastia voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

Seuraava osavuosisikatsaus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee koko vuoden 2020 ja neljännen vuosineljänneksen tuloksen 4.2.2021. Hiljaisen jakson aikana 4.1.–4.2. 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

29.10.2020 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-9/ 2020	1-9/ 2019	7-9/ 2020	7-9/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	683,0	657,2	209,9	227,1	1 060,9	1 086,8
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	12,6	-9,6	7,1	-7,0	-96,8	-74,6
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	1,8	-1,5	3,4	-3,1	-9,1	
Liikevoitto	9,5	-6,2	1,7	-6,3	-93,0	-77,3
Liikevoitto, % liikevaihdosta	1,4	-0,9	0,8	-2,8	-8,8	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	6,8	-9,7	0,9	-7,6	-94,3	-77,8
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	1,0	-1,5	0,4	-3,3	-8,9	
Tulos ennen veroja	-13,4	-25,1	-7,0	-14,0	-122,4	-110,6
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-2,0	-3,8	-3,4	-6,1	-11,5	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-12,1	-21,1	-4,5	-11,7	-104,4	-95,4
Oman pääoman tuotto, %	-10,5	-11,0			-50,6	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ^{4) 6)}	0,9	-0,2			-15,2	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ^{2) 4) 6)}	0,4	-1,0			-17,5	
Sijoitettu pääoma ⁴⁾	605,0	795,1			625,3	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ^{2) 4)}	463,5	622,5			479,4	
Omavaraisuusaste, %	23,8	27,2			21,2	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	29,6	33,3			26,4	
Korollinen nettovelka	341,7	513,2			422,0	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	194,9	339,7			271,9	
Nettovelkaantumisaste, %	177,4	199,1			240,3	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	98,4	131,4			151,2	
Tilaukanta ³⁾	1 280,3	1 592,6			1 344,2	
Uudet sopimukset	566,3	344,7	154,4	123,3	487,6	
Henkilöstö keskimäärin	1 003	1 080			1 080	
Osakekohtainen tulos, euroa ⁵⁾	-0,11	-0,35	-0,01	-0,18	-1,52	-1,29
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁵⁾	-0,11	-0,35	-0,01	-0,18	-1,52	-1,29
Osakekohtainen oma pääoma, euroa ⁵⁾	0,75	3,60			2,46	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa ⁵⁾	0,69	2,45			1,31	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,00	0,00			0,00	
Osinko tuloksesta, % ⁵⁾	0,0	0,0			0,0	
Efektiiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0			0,0	
Hinta/voitto -suhde ⁵⁾	neg.	neg.			neg.	
Osakkeen kurssikehitys:						
Kurssi kauden lopussa, euroa	0,53	1,44			1,36	
Keskikurssi, euroa	0,61	1,48			1,36	
Alin kurssi, euroa	0,45	1,43			1,25	
Ylin kurssi, euroa	1,10	1,58			2,19	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa ⁵⁾	138,9	103,9			98,1	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl ⁵⁾	32 136	11 861			14 412	
Osakkeiden vaihdon kehitys, % ⁵⁾	22,3	16,4			20,0	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl ⁵⁾	144 274	72 149			72 149	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁵⁾	144 297	72 149			72 149	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl ⁵⁾	262 167	72 149			72 149	

Q3

29.10.2020 klo 8.30

- 1) Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella -3,1 milj. euroa (3,4), josta suojauksen vaikutus tulokseen oli 5,7 milj. euroa (-3,4).
- 2) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.
- 3) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.
- 4) Laskennalliset verosaamiset ja -verovelat on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.
- 5) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.
- 6) Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna.

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 osavuosisikatsauksessa 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 valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut.

SRV raportoi osavuosisikatsauksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta
Yhtiö julkaisee vaihtoehtoisina tunnuslukuina IFRS 16:n tunnusluvut, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset-standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen.

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, %	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositapit annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositapit annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakat}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarot IFRS16}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakat – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot}}$
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, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
Osakkeen 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

29.10.2020 klo 8.30

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Liikevaihto	209,9	265,0	208,1	403,8	227,1	207,4	222,6
Liikevoitto	1,7	3,3	4,5	-86,8	-6,3	-3,2	3,3
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-8,8	-3,1	-11,1	-10,4	-7,6	-7,7	-3,6
Tulos ennen veroja	-7,0	0,2	-6,6	-97,2	-14,0	-10,8	-0,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	1 280,3	1 332,4	1 361,5	1 344,2	1 592,6	1 667,2	1 782,5
Uudet sopimukset	154,4	213,7	198,2	142,9	123,3	71,7	149,7
Tulos/osake, eur	-0,01	0,02	-0,11	-1,18	-0,18	-0,15	-0,02
Oma pääoma/osake, eur	0,69	0,75	1,03	1,31	2,45	2,60	2,71
Osakkeen päätöskurssi, eur	0,53	0,48	0,94	1,36	1,44	1,62	1,70
Omavaraisuusaste, %	23,8	25,3	20,4	21,2	27,2	28,5	24,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ²⁾	29,6	30,6	25,8	26,4	33,3	35,1	29,7
Korollinen nettovelka	341,7	307,4	400,4	422,0	513,2	480,2	490,8
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	194,9	177,0	254,1	271,9	339,7	306,6	317,3
Nettovelkaantumisaste, %	177,4	148,5	260,2	240,3	199,1	178,9	205,8
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	98,4	83,5	160,2	151,2	131,4	114,0	132,7
Liikevaihto (milj. euroa)	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Rakentaminen	209,1	264,1	204,9	403,1	226,0	206,7	221,9
- toimitilarakentamisen osuus	157,8	182,2	154,0	200,5	171,2	163,1	144,9
- asuntorakentamisen osuus	51,3	81,9	50,8	202,6	54,7	43,6	77,0
Sijoittaminen	1,1	1,2	1,6	1,7	1,4	1,5	1,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,3	-0,2	1,6	-0,9	-0,3	-0,8	-0,6
Konserni yhteensä	209,9	265,0	208,1	403,8	227,1	207,4	222,6
Liikevoitto (milj. euroa)	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Rakentaminen	5,2	7,4	6,2	3,6	-3,4	2,0	4,8
Sijoittaminen	-3,8	-1,7	-1,4	-87,5	-3,1	-1,9	0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,3	-2,4	-0,2	-2,9	0,2	-3,2	-1,6
Konserni yhteensä	1,7	3,3	4,5	-86,8	-6,3	-3,2	3,3
Liikevoitto %	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Rakentaminen	2,5	2,8	3,0	0,9	-1,5	1,0	2,2
Sijoittaminen	-	-	-	-	-	-	-
Konserni	0,8	1,2	2,2	-21,5	-2,8	-1,5	1,5

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

Q3

29.10.2020 klo 8.30

Tilauskanta (milj. euroa)	30.9.20	30.6.20	31.3.20	31.12.19	30.9.19	30.6.19	31.3.19
- toimitilarakentamisen osuus	825,8	837,9	858,4	861,5	938,7	1 066,8	1 158,4
- asuntorakentamisen osuus	454,5	494,6	503,1	482,7	653,8	600,4	624,1
Konserni yhteensä ¹⁾	1 280,3	1 332,4	1 361,5	1 344,2	1 592,6	1 667,2	1 782,5
- josta myyty osuus	1 113	1 142	1 153	1 082	1 311	1 402	1 496
- josta myymätön osuus	168	191	208	263	281	265	286

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tilauskanta, asuntorakentaminen konserni yht. (milj. euroa)	30.9.20	30.6.20	31.3.20	31.12.19	30.9.19	30.6.19	31.3.19
Urakat ja neuvottelu-urakat	187	210	191	141	191	168	181
Rakenteilla, myyty tuotanto	100	94	104	79	182	167	157
Rakenteilla, myymätön tuotanto	147	162	183	232	261	244	253
Valmis, myymätön tuotanto	21	28	25	30	21	22	33
Asuntorakentaminen yhteensä	455	495	503	483	654	600	624

Sijoitettu pääoma ¹⁾ (milj. euroa)	30.9.20	30.6.20	31.3.20	31.12.19	30.9.19	30.6.19	31.3.19
Rakentaminen liiketoiminta	417,4	391,9	403,0	372,9	462,6	448,1	385,0
Sijoittaminen liiketoiminta	181,1	193,7	193,1	245,7	331,5	330,3	353,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	6,4	28,0	-2,3	6,7	1,0	-4,6	53,4
Konserni yhteensä	605,0	613,6	593,7	625,3	795,1	773,8	791,9

¹⁾ Laskennalliset verosaamiset ja -verovelat on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

Asuntotuotanto konserni yht. (kpl)	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Asuntomyynti yhteensä	130	445	364	269	326	139	203
-Omaperusteinen tuotanto	83	59	108	207	166	73	203
-Sijoittajamyynti	47	386	256	62	160	66	0
Omaperusteinen tuotanto							
-asuntoaloitukset	0	0	0	65	283	8	424
-valmistuneet	96	142	0	539	85	0	184
-tuloutuneet asunnot	127	128	25	532	98	42	161
-valmiit myymättömät	45	76	60	87	84	97	139
Rakenteilla yhteensä	2 076	2 316	2 168	2 142	2 773	2 388	2 549
- urakat	80	80	80	80	80	80	80
- neuvottelu-urakat	247	247	247	195	195	195	195
- sijoittajamyynti tuotanto	1 152	1 296	1 006	1 032	1 189	1 002	1 171
- omaperusteinen tuotanto	597	693	835	835	1 309	1 111	1 103
-josta myydyt	341	385	454	371	700	632	600
-josta myymättömät	256	308	381	464	609	479	503

Q3

29.10.2020 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.9.2020

- 1) Laadintaperiaatteet
- 2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma
- 3) Konsernitase
- 4) Konsernin rahavirtalaskelma
- 5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista
- 6) Konsernin vastuusitoumukset
- 7) Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat
- 8) Liikevaihdon jakauma
- 9) Segmenttitiedot
- 10) Vaihto-omaisuus
- 11) Muutokset rahoitusasemassa
- 12) Lähipiiritapahtumat
- 13) Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät ja kaudella toteutuneet myynnit

1) Osavuositarkastus 1.1. – 30.9.2020

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuosittain päätöksessään 2019 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2020 alkaen ottanut käyttöön vuosittain päätöksen 2019 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat. Näillä ei ole ollut olennaista vaikutusta osavuositarkastukseen.

Osavuositarkastus tiedotteessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia. Tiedotteen luvut esitetään miljoonina euroina, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

Koronaviruksen vaikutukset SRV:n taloudelliseen raportointiin

Koronavirusepidemian kehittymistä ja mahdollisia vaikutuksia taloudelliseen raportointiin arvioidaan SRV:ssä jatkuvasti. Koronaepidemia vaikutti jonkin verran heikentävästi tammi-syyskuun liikevaihtoon ja tulokseen.

Yhtiö toteutti alkuvuoden aikana osana aikaisemmin julkistettua tervehdyttämisohjelmaa lukuisia toimenpiteitä, kuten omaisuuden myyntejä, rahoituksen uusimisia sekä kaksi osakeantia.

SRV on hyödyntänyt tiettyjä koronavirusepidemian takia käyttöön otettuja elvytystoimia. Olennaisimpina näistä ovat arvonnäisäveromaksujen sekä pakollisten työnantajamaksujen maksujärjestelyt, joiden osalta yhtiö täydentää laskentaperiaatettaan. Normaaliin liiketoimintaan liittyvät ostovelat ja muut velat, joihin liittyy maksun viivästyessä tai maksujärjestelytilanteessa koronmaksuvelvollisuus, luokitellaan korottomiksi veloiksi myös sen jälkeen kun niille kertyy korkoa. Katsauskauden lopussa muihin velkoihin sisältyi 55,4 miljoonaa euroa verovelkoja, joihin verottaja oli jo katsauskauden loppuun mennessä myöntänyt maksujärjestelyn. Näiden maksujärjestelyjen mukaisesti yhtiön tulee lyhentää verovelkaa tasaisesti niin, että se on kokonaan lyhennetty kesäkuussa 2022. Maksujärjestelyn piirissä oleville veloille maksetaan 2,5% korkoa.

Alla on kuvattu koronavirusepidemiasta aiheutuvia mahdollisia riskejä, joilla voisi toteutuessaan olla vaikutuksia yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtoihin. Koronavirusepidemian mahdollisia muita riskejä SRV:n liiketoimintaan on kuvattu osavuositarkastuksen osassa Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Q3

29.10.2020 klo 8.30

Koronavirukseen liittyvät mahdolliset taloudelliset riskit

Koronavirusepidemian vaikutuksia (mukaan lukien vaikutuksien ajoittuminen, kesto ja laajuus) niin globaaliin talouteen, SRV:n toimintamaiden talouteen, SRV:n liiketoimintaan sekä SRV:n alihankkijoihin ja asiakkaisiin on vaikea ennustaa, erityisesti koska pandemiatilanne ja siitä seuraavat julkisen vallan toimenpiteet muuttuvat nopeasti.

Epidemiolla ja siihen liittyvillä rajoituksilla on vaikutusta niin yhtiön alihankkijoihin kuin työntekijöihin. Alihankkijoihin liittyvät vaikutukset voivat johtaa materiaalien hintojen nousuun, materiaalitoimitusten logistiikkaan liittyvien häiriöiden ja ongelmien kasvuun ja yhdessä SRV:n henkilöstön liikkuvuuteen liittyvien rajoitusten tai sairaspoissaolojen kanssa ne voivat johtaa viivästykseen tai keskeytyksiin työmailla, jotka puolestaan voivat vaikuttaa negatiivisesti projekteista tuloutettavan liikevaihdon määrään ja ajankohtaan sekä projektikatteisiin ja SRV:n toiminnan kannattavuuteen.

Epidemia tai pandemia voi vaikuttaa merkittävästi SRV:n asiakkaiden taloudelliseen tilanteeseen ja rahoitukseen, mikä voi aiheuttaa kehityshankkeiden siirtymisen, työmaiden väliaikaisia pysähtymisiä, jo sovittujen tilausten peruuntumisia tai aloituksen lykkäämisiä. Asiakkaiden taloudellisen tilanteen heikentyminen voi johtaa myös SRV:n luottotappioiden kasvuun myyntisaamisten arvon alentuessa.

Koronaviruksen liittyvät kauppakeskusten vuokralaisten toiminnan rajoittamiset tai vuokralaisille mahdollisesti myönnettävien vuokranalennusten odotetaan johtavan pienempiin tuottoihin SRV:n Venäjällä operoimissa kauppakeskuksissa. Näillä voi olla vaikutusta Venäjällä kauppakeskuksia omistavien SRV:n osakkuusyhtiöosuuksien tai osakkuusyhtiöiltä olevien lainasaamisten arvoon. Odotettua pienemmät vuokratuotot voivat vaikuttaa myös Kauppakeskus REDIn myynnistä mahdollisesti saatavan lisäkauppahinnan määrään.

Epidemiolla voi olla vaikutusta SRV:n toteuttamien hankkeiden ja palvelujen, kuten toimitilojen ja asuntojen kysyntään. Kysynnän vähentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SRV:n tulevaan liikevaihtoon, kassavirtaan, likviditeettiin ja esimerkiksi siihen, miten SRV täyttää rahoitussopimustensa kovenanttitasot. Epidemia voi myös vaikuttaa SRV:n projekti- ja käyttöpääomarahoitukseen saatavuuteen. Pitkittyessään pandemian vaikutukset voi aiheuttaa myös SRV:n vaihto-omaisuudessa olevien kehityshankkeiden ja rakentamattomien tonttien, rahoitusvarojen ja laskennallisten verosaamisten arvon alentumista. Lisäksi pandemian eteneminen Venäjällä voi vaikuttaa ruplan kurssiin sekä sitä myötä SRV:n Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien arvostukseen.

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 2019 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

Osavuositarkastus on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen, koska SRV:n johdon harkinnan mukaan toiminnan jatkuvuuteen ei liity olennaista epävarmuutta. Konsernin toiminnan tulevaisuuden kehitykseen vaikuttavat erityisesti yllä kuvattujen koronaviruksen aiheuttamien riskien lisäksi mm. konsernin tuloskehitys, pääomaa sitovien hankkeiden rahoituksen saatavuus, likviditeetin riittävyys sekä Venäjän tilanteen ja ruplan kurssin kehittyminen. Konsernin johto on tehnyt arvioita yhtiöiden tulevista liikevaihtoista, käyttökatteista, investoinneista, rahoitustilanteesta, osakkuus- ja yhteisyritysten sijoitusten ja lainasaamisten odotettavissa olevista rahavirroista sekä käyttöpääomatarpeista.

SRV on arvioinut koronavirusepidemian aiheuttamien riskien vaikutuksia osavuositarkastuksen tuloslaskelmaan ja taseeseen. Erityisesti yhtiö on arvioinut, aiheuttaako tilanne viitteitä omaisuuserien arvonalentumisesta tai tarvetta päivittää varauksia tai muita kirjanpidollisia arvioita. Yhtiön arvion mukaan epidemiolla ei tällä hetkellä ole olennaista vaikutusta raportoituihin lukuihin.

Q3

29.10.2020 klo 8.30

Osakeannit

Toukokuussa yhtiö järjesti suunnatun osakeannin yhtiön kahden ulkona olevan hybridijoukkovelkakirjojen haltijoille. Osakeannissa noin 75 miljoonaa euroa hybridilainojen ulkona olleesta 92 miljoonan euron pääomasta vaihdettiin osakkeisiin. Osakeannin toteuttamisen myötä 2016 Hybridivelkakirjojen ulkona oleva pääoma on yhteensä noin 11,8 miljoonaa euroa ja 2019 Hybridivelkakirjojen ulkona oleva pääoma on noin 3,6 miljoonaa euroa. SRV:n osakkeiden kokonaismäärä osakeannin jälkeen nousi 71.468.395 osakkeella yhteensä 131.967.970 osakkeeseen. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 19.5.2020.

Kesäkuussa yhtiö järjesti merkintäetuoikeusannin, jossa SRV sai noin 50 miljoonan euron bruttotuotot. Osakeannin myötä SRV:n osakkeiden lukumäärä nousi 131.049.371 osakkeella 131.967.970 osakkeesta yhteensä 263.017.341 osakkeeseen. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 18.6.2020. 30. maaliskuuta nostettu 9 miljoonan euron pääomalainaa käytettiin ehtojensa mukaisesti maksuvälineenä ja konvertoitiin tässä yhteydessä omaksi pääomaksi.

Yhtiö on kirjannut osakeanneissa tulleet 124,8 miljoonan euron varat sijoitettuun vapaan pääoman rahastoon vähennettynä osakeantien järjestelyyn liittyvillä 3,4 miljoonan euron kustannuksilla sekä 0,7 miljoonan euron kustannusten vero-oikaisulla.

Yhtiö on toteuttanut katsauskaudella rahoitusjärjestelyjä, joista lisätietoja löytyy osavuosisikatsauksen liitetiedosta 11 Muutokset rahoitusasemassa.

Q3

29.10.2020 klo 8.30

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2020	1-9/ 2019	muutos meur	muutos, %	7-9/ 2020	7-9/ 2019	muutos, %	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	683,0	657,2	25,9	3,9	209,9	227,1	-7,6	1 060,9	1 086,8
Liiketoiminnan muut tuotot	1,6	0,9	0,7	73,5	0,3	0,2		0,6	1,3
Valmiiden/keskener. tuotteiden varastojen muutos	19,6	23,2	-3,6		19,9	10,2		-79,8	-83,4
Aineiden ja palveluiden käyttö ¹⁾	-623,1	-614,8	-8,4	1,4	-204,4	-221,6	-7,8	-897,2	-905,6
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-51,5	-53,6	2,1	-4,0	-14,8	-15,3	-3,2	-73,1	-70,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	-11,7	3,4	-15,1		-6,0	0,3		2,8	-12,3
Poistot	-5,6	-6,6	1,0	-15,0	-1,8	-2,2	-16,0	-8,7	-7,7
Arvon alentumiset	0,0	-2,9	2,9		0,0	-2,3		-81,3	-78,5
Liiketoiminnan muut kulut ¹⁾	-8,5	-9,7	1,2	-12,4	-1,3	-2,3	-46,3	-13,4	-12,2
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut ²⁾	5,7	-3,4	9,1		-0,2	-0,6		-3,8	5,3
Liikevoitto	9,5	-6,2	15,7		1,7	-6,3		-93,0	-77,3
Rahoitustuotot	3,3	7,3	-4,0	-55,2	0,9	1,8	-47,8	8,4	4,4
Rahoituskulut	-26,2	-26,2	0,0	0,0	-9,7	-9,4	3,0	-37,7	-37,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-22,9	-18,9	-4,0	21,2	-8,8	-7,6	15,0	-29,3	-33,3
Tulos ennen veroja	-13,4	-25,1	11,7		-7,0	-14,0		-122,4	-110,6
Tuloverot	-1,1	4,9	-6,0		0,2	2,3		18,7	12,7
Katsauskauden tulos	-14,5	-20,2	5,7		-6,9	-11,6		-103,6	-97,9
Jakautuminen									
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-12,1	-21,1			-4,5	-11,7		-104,4	-95,4
Määräysvallattomille omistajille	-2,4	0,9			-2,4	0,1		0,7	-2,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-0,11	-0,35			-0,01	-0,18		-1,52	-1,29
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,11	-0,35			-0,01	-0,18		-1,52	-1,29

¹⁾ Yhtiö on tarkentanut rivien välistä esittämistapaa

²⁾ Yhtiö on 1.1.2020 alkaen erottanut omalle riville valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut ja vertailuvuoden 2019 esittämistapaa on muutettu sitä vastaamaan

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2020	1-9/ 2019	7-9/ 2020	7-9/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-14,5	-20,2	-6,9	-11,6	-103,6	-97,9
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:						
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muuntoerot	-3,3	2,1	-1,5	0,2	2,4	-3,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-13,8	8,3	-6,2	0,8	9,1	-13,0
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-17,1	10,3	-7,7	1,0	11,5	-15,9
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	-17,4	10,3	-7,7	1,0	11,5	
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	
Katsauskauden laaja tulos	-31,7	-9,9	-14,6	-10,6	-92,1	-113,8
Jakautuminen:						
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-29,5	-10,8	-15,0	-10,7	-92,9	-111,6
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	-2,1	0,9	0,4	0,1	0,8	-2,2

Q3

29.10.2020 klo 8.30

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	30.9.20	30.9.19	muutos, % ²⁾	31.12.19
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	4,4	5,7	-23,8	5,5
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät ¹⁾	11,0	11,8	-6,7	12,0
Liikearvo	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	1,3	1,5	-15,4	1,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	32,6	197,7	-83,5	59,5
Muut rahoitusvarat	21,8	12,0	81,9	11,9
Saamiset	29,5	5,3		15,9
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	43,8	53,2	-17,7	44,0
Laskennalliset verosaamiset	36,5	25,8	41,7	36,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	182,7	314,8	-42,0	188,3
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	384,4	475,9	-19,2	376,1
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	129,1	160,2	-19,4	132,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset	136,3	120,8	12,9	118,7
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,6	0,0		0,1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,8	0,7	13,0	0,2
Rahavarat	70,6	24,1	192,7	27,7
Myyttävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät	13,8	0,0		69,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä	736,7	781,8	-5,8	725,0
VARAT YHTEENSÄ	919,4	1 096,6	-16,2	913,3
Konsernitase (milj. euroa)	30.9.20	30.9.19	muutos, % ²⁾	31.12.19
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	264,7	142,5	85,7	142,5
Muuntoerot	-18,8	-2,5		-1,4
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0		0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	15,4	82,9	-81,5	82,9
Kertyneet voittovarot	-67,6	33,7		-49,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	196,7	259,7	-24,2	177,6
Määräysvallattomien omistajien osuus	-4,1	-1,9		-2,0
Oma pääoma yhteensä	192,6	257,8	-25,3	175,6
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	2,4	5,7	-57,3	2,4
Varaukset	10,1	10,2	-1,2	10,9
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	253,8	303,9	-16,5	276,5
Korolliset vuokravelat ¹⁾	144,2	171,2	-15,8	147,7
Muut velat	21,1	12,1	74,8	20,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	431,6	503,1	-14,2	458,3
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	272,6	265,2	2,8	244,3
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,3	-90,7	0,7
Varaukset	8,2	8,0	1,6	8,8
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	11,7	60,0	-80,4	23,2
Korolliset vuokravelat ¹⁾	2,6	2,2	16,7	2,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä	295,1	335,7	-12,1	279,4
Velat yhteensä	726,7	838,8	-13,4	737,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	919,4	1 096,6	-16,2	913,3

¹⁾ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

²⁾ Muutosprosentti on laskettu verrattuna 30.9.2019 tilanteeseen

Q3

29.10.2020 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2020	1-9/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myyntistä saadut maksut	658,8	656,4	1 061,8	1 064,2
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1,3	0,9	0,6	1,1
Maksut liiketoiminnan kuluista	-639,2	-731,8	-1 043,6	-951,0
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	21,0	-74,5	18,8	114,3
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	7,5	0,1	0,3	7,8
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-26,3	-22,5	-29,3	-33,1
Maksetut välittömät verot	0,0	-2,0	-0,5	1,5
Liiketoiminnan rahavirta	2,2	-98,9	-10,7	90,4
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,8	-1,9	-2,0	-0,9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,5	0,0	0,0	0,5
Investoinnit sijoituksiin	-4,1	0,0	0,0	-4,1
Sijoitusten luovutustulot	11,0	5,7	5,5	10,8
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-4,1	-9,1	-16,0	-11,0
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	28,0	1,0	1,0	28,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-1,6	-4,2	-6,0	-3,4
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	2,5	24,9	26,5	4,1
Myönnetyt lainat muille	0,0	-4,4	-15,7	-11,3
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,0	0,0	0,7	0,7
Investointien rahavirta	31,4	12,0	-5,9	13,5
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	33,6	-86,9	-16,7	103,9
Rahoituksen rahavirta:				
Maksullinen osakeanti	40,8	0,0	0,0	40,8
Osakeannin kulut	-3,4	0,0	0,0	-3,4
Lainojen nostot	9,0	35,0	65,0	39,0
Lainojen takaisinmaksut	-14,2	-38,5	-41,7	-17,4
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0,0	58,4	58,4	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0,0	-20,5	-20,5	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0,0	-1,0	-1,1	-0,2
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-0,4	-4,2	-4,2	-0,4
Yhtiölainojen muutos	-0,3	25,2	-27,8	-53,3
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	-18,5	-34,0	-73,3	-57,8
Maksetut osingot	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Lainojen maksut vuokraelat	-2,9	-2,9	-3,9	-3,8
Rahoituksen rahavirta	10,1	17,5	-49,2	-56,6
Rahavarojen muutos	43,7	-69,4	-65,9	47,2
Rahavarat tilikauden alussa	27,7	93,1	93,1	27,7
Rahavarojen valuuttakurssiero	-0,9	0,5	0,6	-0,8
Rahavarat tilikauden lopussa	70,6	24,1	27,7	74,2

Q3

29.10.2020 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		
1.1-30.9.2020 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2020	3,1	142,5	82,9	-1,4	0,0	-49,5	177,6	-2,0	175,6
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	-17,4	0,0	0,0	-17,4	0,2	-17,1
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-17,4	0,0	-12,1	-29,5	-2,1	-31,7
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
Merkintäetuoikeusanti	0,0	49,8	0,0	0,0	0,0	0,0	49,8	0,0	49,8
Oman pääoman ehtoinen lainan konversio	0,0	14,0	-12,7	0,0	0,0	-1,1	0,3	0,0	0,3
Oman pääoman ehtoinen lainan konversio	0,0	61,0	-54,8	0,0	0,0	-4,9	1,2	0,0	1,2
Osakeantteihin liittyvät kust. Ilman veroja	0,0	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,7	0,0	-2,7
Oman pääoman ehtoinen laina, korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	0,0	-0,3
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Oma pääoma 30.9.2020	3,1	264,7	15,4	-18,8	0,0	-67,6	196,7	-4,1	192,6
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-30.9.2019 (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
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	10,3	0,0	0,0	10,3	0,1	10,4
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	10,3	0,0	-21,1	-10,8	0,9	-9,9
Osakepalkkiojärjestelmä	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
Oma pääoma 30.9.2019	3,1	142,5	82,9	-2,5	0,0	33,7	259,7	-1,9	257,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-31.12.2019 (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
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	11,5	0,0	0,0	11,5	0,1	11,6
Tilikauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	11,5	0,0	-104,4	-92,9	0,8	-92,0
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
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
Oma pääoma 31.12.2019	3,1	142,5	82,9	-1,4	0,0	-49,5	177,6	-2,0	175,6

6) Konsernin vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

(milj. euroa)	30.9.20	30.9.19	muutos, %	31.12.19
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	56,7	116,2	-51,3	61,6
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	29,6	52,7	-44,0	51,7
Tonttien ostositoumukset	34,2	53,2	-35,8	47,3

SRV Yhtiöt Oyj:n Venäjällä toimiva tytäryhtiö, josta SRV Yhtiöt Oyj välillisesti omistaa 51 %, on osapuolena Venäjällä käytävissä oikeudenkäynnissä. SRV:n tytäryhtiö tuomittiin ensimmäisen asteen tuomioistuimessa korvaamaan vastapuolelle 3,1 milj. euron korvaukset, jotka oli täysimääräisesti kirjattu kuluvarauksena toisella vuosineljänneksellä. Kolmannella vuosineljänneksellä toisen asteen tuomioistuin kumosi ensimmäisen asteen tuomioistuimen määräämät korvaukset ja kuluvaraus purettiin. Katsauskauden päättymiseen mennessä ei ollut tietoa siitä, valittaako kantaja asiasta kolmannen asteen tuomioistuimeen. Kanne liittyi sopimukseen sähköliittymästä, jota ei kuitenkaan koskaan toteutettu.

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

7) Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat

(milj. euroa)	9/2020		9/2019		12/2019	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Johdannaissopimukset						
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttaoptiot ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,4
Koronvaihtosopimukset	0,0	9,0	0,0	10,6	0,0	8,8

¹⁾ Valuuttaoptiot olivat maturiteetiltaan lyhytaikaisia ja ne ovat realisoituneet ennen osavuositarkastuksen julkaisua.

	9/2020	9/2019	12/2019
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Valuuttaoptiot	25,0	60,0	50,0
Koronvaihtosopimukset	100,0	100,0	100,0

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat
Yhtiöllä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita sekä koronvaihtosopimuksia.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
30.9.2020				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaivelat	0,0	9,0	0,0	9,0
30.9.2019				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaivelat	0,0	11,3	0,0	11,3
31.12.2019				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaivelat	0,0	9,2	0,0	9,2

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

(milj. euroa)	30.9.20	30.9.19	31.12.19
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1	11,9	18,3	18,3
Lisäykset	10,1	-	0,1
Vähennykset	-0,1	-6,3	-6,5
Yhteensä	21,8	12,0	11,9
Pitkäaikaiset	21,8	12,0	11,9
Lyhytaikaiset	-	-	-
Noteeraamattomat osakkeet	21,8	12,0	11,9

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
30.9.2020				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	21,3	21,8
30.9.2019				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	11,4	12,0
31.12.2019				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	11,3	11,9

Tason 1 instrumentit ovat markkinoilla aktiivisen kaupankäynnin kohteena, jolloin käyvät arvot perustuvat suoraan markkinahintaan.

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

Tason 3 instrumenttien käypä arvo ei perustu todettavissa olevaan markkinatietoon, vaan arvostus perustuu hankintamenoön, välittäjän antamiin noteerauksiin ja markkina-arvostusraportteihin.

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista (taso 2) ja Voimaosakeyhtiö SF osakkeista sekä kiinteistörajatrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjattavat varat koostuvat pääasiassa SRV Voiman sijoituksesta Voimaosakeyhtiö SF:ään (10,7 milj. euroa 09/2020) ja Tampereen Kansi ja Areena hankkeeseen (8,9 milj. euroa 09/2020) ja minkä lisäksi niihin sisältyi sijoituksia kiinteistörajatrahastoihin ja -hankkeisiin.

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj. euroa)	1-9/ 2020	1-9/ 2019	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2020	7-9/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	54,0	74,7	-20,7	-27,6	16,4	21,6	214,6	194,0
Ajan kuluessa tuloutettavat	620,2	576,8	43,4	7,5	191,1	202,6	835,9	879,3
Muu liikevaihto	8,8	5,7	3,1	54,8	2,4	2,9	10,5	13,6
Konserni yhteensä	683,0	657,2	25,9	3,9	209,9	227,1	1 060,9	1 086,8

9) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-9/ 2020	1-9/ 2019	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2020	7-9/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	54,0	74,7	-20,7	-27,6	16,4	21,6	214,6	194,0
Rakentaminen	54,0	74,7	-20,7	-27,6	16,4	21,6	214,6	194,0
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Ajan kuluessa tuloutettavat	620,2	576,8	43,4	7,5	191,1	202,6	835,9	879,3
Rakentaminen	617,5	573,9	43,6	7,6	190,4	201,7	831,9	875,5
Sijoittaminen	2,7	2,8	-0,2	-6,4	0,7	1,0	4,0	3,8
Muu liikevaihto	8,8	5,7	3,1	54,8	2,4	2,9	10,5	13,6
Rakentaminen	6,5	6,0	0,5	8,8	2,3	2,7	11,2	11,7
Sijoittaminen	1,3	1,4	-0,1	-8,9	0,4	0,5	1,9	1,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	1,1	-1,7	2,7		-0,3	-0,3	-2,6	0,1
Konserni yhteensä	683,0	657,2	25,9	3,9	209,9	227,1	1 060,9	1 086,8

Rakentaminen liikevaihto	678,1	654,6	23,5	3,6	209,1	226,0	1 057,7	1 081,1
Rakentaminen, ulkoinen	677,5	653,7	23,8	3,6	209,0	225,7	1 056,6	1 080,4
Rakentaminen, sisäinen	0,6	0,9	-0,3	-32,5	0,1	0,2	1,0	0,7
Sijoittaminen liikevaihto	3,9	4,2	-0,3	-7,2	1,1	1,4	5,9	5,6
Sijoittaminen, ulkoinen	3,9	4,1	-0,2	-5,5	1,1	1,4	5,7	5,5
Sijoittaminen, sisäinen	0,0	0,1	-0,1	-60,7	0,0	0,0	0,2	0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	1,1	-1,7	2,7		-0,3	-0,3	-2,6	0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit, ulkoinen	1,7	-0,6	2,4		-0,2	0,0	-1,4	1,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit, sisäinen	-0,7	-1,0	0,4		-0,1	-0,3	-1,2	-0,8
Konserni yhteensä	683,0	657,2	25,9		209,9	227,1	1 060,9	1 086,8

Liikevoitto (milj. euroa)	1-9/ 2020	1-9/ 2019	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2020	7-9/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	18,7	3,5	15,2		5,2	-3,4	7,0	22,3
Sijoittaminen	-6,9	-5,0	-1,9		-3,8	-3,1	-92,5	-94,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,3	-4,7	2,4		0,3	0,2	-7,6	-5,2
Konserni yhteensä	9,5	-6,2	15,7		1,7	-6,3	-93,0	-77,3

Liikevoitto %	1-9/ 2020	1-9/ 2019			7-9/ 2020	7-9/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	2,8	0,5			2,5	-1,5	0,7	2,1
Sijoittaminen ²⁾	-	-			-	-	-	-
Konserni	1,4	-0,9			0,8	-2,8	-8,8	-7,1

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

Q3

29.10.2020 klo 8.30

Varat ¹⁾ (milj. euroa)	30.9.2020	30.9.2019	muutos, meur	muutos, %	31.12.2019
Rakentaminen	704,3	724,4	-20,1	-2,8	622,2
Sijoittaminen	185,3	335,6	-150,3	-44,8	252,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	29,8	36,6	-6,8		38,9
Konserni yhteensä	919,4	1 096,6	-177,2	-16,2	913,3
			muutos, meur	muutos, %	
Korottomat velat ¹⁾ (milj. euroa)	30.9.2020	30.9.2019	meur	%	31.12.2019
Rakentaminen	285,8	261,0	24,8	9,5	248,7
Sijoittaminen	3,9	3,9	0,0	0,5	6,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	23,3	35,5	-12,2	-34,4	32,2
Konserni yhteensä	313,0	300,4	12,6	4,2	287,1
			muutos, meur	muutos, %	
Sijoitettu pääoma ¹⁾ (milj. euroa)	30.9.2020	30.9.2019	meur	%	31.12.2019
Rakentaminen	417,4	462,6	-45,1	-9,8	372,9
Sijoittaminen	181,1	331,5	-150,4	-45,4	245,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	6,4	1,0	5,4		6,7
Konserni yhteensä	605,0	795,1	-190,1	-23,9	625,3
			muutos, meur	muutos, %	
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾ (milj. euroa)	30.9.2020	30.9.2019	meur	%	31.12.2019
Rakentaminen	20,3	4,1	16,2	392,0	8,9
Sijoittaminen	-13,8	-0,8	-13,0		-95,1
Konserni	4,1	-1,0	5,1		-94,0
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	30.9.2020	30.9.2019			31.12.2019
Rakentaminen	6,9	1,6			3,0
Sijoittaminen	-8,6	-0,3			-32,6
Konserni	0,9	-0,2			-15,2

¹⁾ Yhtiö muutti laskennallisten verosaamisten ja -verovelkojen kohdentamista ja ne on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Myös vertailukausien tiedot on oikaistu. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

10) Vaihto-omaisuus

(milj. euroa)	30.9.2020	30.9.2019	muutos, meur	31.12.2019
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	155,4	151,1	4,3	147,1
Rakentaminen	101,9	83,8	18,1	86,1
Sijoittaminen	53,5	67,3	-13,8	61,0
Keskeneräiset työt	200,2	295,2	-95,0	190,2
Rakentaminen	200,2	295,2	-95,0	190,2
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	23,4	23,7	-0,2	33,8
Rakentaminen	20,2	19,3	0,9	30,5
Sijoittaminen	3,3	4,4	-1,1	3,3
Muu vaihto-omaisuus	134,5	166,1	-31,6	138,0
Rakentaminen	5,4	5,9	-0,5	5,1
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä ¹⁾	129,1	160,2	-31,1	132,9
Vaihto-omaisuus yhteensä	513,5	636,1	-122,6	509,0
Rakentaminen	327,7	404,2	-76,5	311,9
Sijoittaminen	56,7	71,7	-15,0	64,3
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä ¹⁾	129,1	160,2	-31,1	132,9

¹⁾ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

Q3

29.10.2020 klo 8.30

11) Muutokset rahoitusasemassa

Korolliset velat, ilman vuokravelkoja

(milj. euroa)	30.9.2020	30.9.2020
	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Pitkäaikaiset		
Lainat rahoituslaitoksilta	55,2	55,2
Joukkovelkakirjalainat	135,4	108,3
Yhtiölainat	43,1	43,1
Muut korolliset velat	20,2	20,2
Yhteensä	253,8	226,7
Lyhytaikaiset		
Lainat rahoituslaitoksilta	4,7	4,7
Yritystodistukset	0,0	0,0
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0
Yhtiölainat	7,0	7,0
Yhteensä	11,7	11,7

Yhtiö sopi ja toteutti helmikuussa yhdessä luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa 100 miljoonan euron luottolimiitin korvaamisen kahdella erillisellä, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron suuruisella luottolimiitillä. Kesäkuun lopussa yhtiö teki luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa sopimuksen, jonka mukaan nostamaton 9 milj. euron suuruisen osa 60 milj. euron luottolimiitistä lopetetaan ja jäljellä jäi 51 milj. euron nostettu osa. Huhtikuussa päivitetyn lyhennyssuunnitelman mukaan 60 milj. euron luottolimiittia lyhennetään joulukuussa 2021 11 milj. euroa ja tammikuussa 2022 40 milj. euroa.

Osana tervehdyttämisohjelmaansa yhtiö teki huhti-kesäkuussa useita tase-asemaa, rahoitettavuutta sekä likviditeettiä parantavia toimenpiteitä. Huhti- ja kesäkuussa yhtiö sopi syndikaattipankkien kanssa yllä mainitut maksuaikataulun muutokset, sekä sopi valmisloupposopimuksiin sisältyvän minimikäyttökateosojen puolittamisesta varotoimenpiteenä koronaviruksen mahdollisesti aiheuttamiin kateheikkennyksiin.

Toukokuussa yhtiö järjesti suunnatun osakeannin yhtiön kahden ulkona olevan hybridijoukkovelkakirjojen haltijoille. Osakeannissa noin 75 miljoonaa euroa hybridilainojen ulkona olleesta 92 miljoonan euron pääomasta vaihdettiin osakkeisiin. Osakeannin toteuttamisen myötä 2016 Hybridivelkakirjojen ulkona oleva pääoma on yhteensä noin 11,8 miljoonaa euroa ja 2019 Hybridivelkakirjojen ulkona oleva pääoma on noin 3,6 miljoonaa euroa.

Toukokuun lopussa SRV toteutti kirjallisena menettelyä 23.3.2021 erääntyvän 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 miljoonaa euroa) yhden vuoden ja 27.3.2022 erääntyvän 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa puoleltoista vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen ehtojen muutokset.

Kesäkuussa yhtiö järjesti merkintäetuokeusannin, jossa SRV sai noin 50 miljoonan euron bruttotuotot. Osakeannin myötä SRV:n osakkeiden lukumäärä nousi 131.049.371 osakkeella 131.967.970 osakkeesta yhteensä 263.017.341 osakkeeseen. 30. maaliskuuta nostettu 9 milj. euron pääomalinää käytettiin ehtojensa mukaisesti maksuvälineenä ja konvertoitiin tässä yhteydessä omaksi pääomaksi.

Kovenantit

SRV:n rahoitus sopimuksissa on tavanomaisia kovenanttiehtoja, jotka liittyvät muun muassa tiettyihin taloudellisiin tunnuslukuihin ja SRV:n antamiin vakuuksiin. SRV:n 28.2.2020 solmitun luottolimiittisopimuksen taloudellisia kovenanttiehtoja ovat FAS tai IFRS lukuihin perustuvat sopimuksen ehdoissa määritellyillä tavoilla oikaistut ja lasketut osatuloutettu omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste ilman IFRS16 vaikutusta, edellisen 12 kk minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta, minimikassa ja tietyt muut rajoitukset. Näistä kovenanttiedoista omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste ja minimikäyttökate testataan neljännesvuosittain 30.6.2020 alkaen. Minimikassa testataan kuukausittain alkaen 31.3.2020. Yhtiö on saanut 17.4.2020 luottolimiittisopimuspankeilta helpotuksia Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta kovenantin osalta mahdollisten korona-virusvaikutusten varalta.

Alla olevassa taulukossa on kuvattu raportointihetkellä voimassa olleiden luottolimiittisopimusten raportoitavat taloudelliset kovenantit sekä kovenanttitasot.

Luottolimiittisopimusten taloudelliset kovenantit	Kovenanttiarvo
Osatuloutettu omavaraisuusaste	>28%
Nettovelkaantumisaste (ilman IFRS 16 vaikutusta)	≤140%
Minimikassa	>10 meur kauden lopussa, >5 meur muut ajankohdat
Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta	Vaihtelee 2,5-10 meur välillä riippuen testausajankohdasta

SRV:n 23.3.2022 erääntyvän vakuudettoman 100,0 miljoonan euron joukkovelkakirjan, jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 miljoonaa euroa ja jonka vuotuinen kiinteä korko on 6,875 prosenttia, sekä 27.9.2023 erääntyvän vakuudettoman 75 miljoonan euron joukkovelkakirjaan, jonka vuotuinen kiinteä korko on 4,875 prosenttia, kovenanttiedot ovat ennakoinen eräännyttäminen, panttaamattomuussitoumus, sulautumisrajoitukset, omaisuuden luovutusrajoitukset, lainasopimuksen ehdoissa määrittelyllä tavalla oikaistu ja laskettu omavaraisuusaste >26% ja velkaantumisrajoitus. Kaikkien testattavien kovenanttien kovenanttitasot täyttyivät 30.9.2020.

Q3

29.10.2020 klo 8.30

12) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat	Rahoitustapahtumat ¹⁾
30.9.20							
Johto ja hallitus	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2
Yhteisyritykset	0,0	0,6	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	10,1	0,0	2,2	56,4	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,1
Yhteensä	2,5	10,8	0,0	2,2	56,6	0,0	45,3

1) Rahoitustapahtumat liittyvät osakeanteihin, joihin lähipiiriin kuuluvat tahot osallistuivat konvertoitujen hybridilainojensa ja merkintäoikeuksiensa puitteissa.

30.9.19	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
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

31.12.19	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	66,8	0,0	0,5	9,8	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	3,9	0,0	2,5	56,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,4	70,7	0,0	3,0	65,8	0,0

13) Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät ja kaudella toteutuneet myynnit

(milj. euroa)	30.9.2020	30.6.2019	31.12.2019
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä			
REDI kauppakeskus ja REDI Parkki	-	-	22,0
Pearl Plaza kauppakeskus	13,8	-	25,3
Tampereen Kansi ja areena sijoitus	-	-	19,5
Laina- ja rahoitussaamiset, REDI Parkki	-	-	2,5
Konserni yhteensä	13,8	-	69,3

Vuonna 2019 myytäväksi luokitellut Redin ja Tampereen Kansi ja areena hankkeen omistusosuudet ja lainasaaminen myytiin tasearvoonsa katsauskauden aikana. SRV Pearl Plaza kauppakeskukseen sijoittamaa pääomaa palautettiin katsauskauden aikana 7,0 milj.euroa. Lisäksi omaisuuden euromääräinen arvo muuttui -3,7 milj.euroa ruplan kurssimuutoksesta johtuen. Omaisuuserä on edelleen luokiteltu myytävänä olevaksi.