

SRV YHTIÖT OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2020

## Kannattavuuskehitys oli positiivinen ja kassavirta vahva, arvonmuutokset painoivat tulosta

### Tammi-joulukuu 2020 lyhyesti:

- **Liikevaihto** laski 8,1 prosenttia 975,5 (1 060,9 1–12/2019) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä siitä, että omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 515 (833) kappaletta.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli 5,8 (-96,8) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa paransi etenkin työmaiden positiivinen tuloskehitys. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti merkittävän negatiivisesti Sijoittaminen-segmentin tase-erien arvostusten muutokset, joiden nettovaikutus oli yhteensä noin -12,3 miljoonaa euroa. Myös koronapandemian johdosta alentuneet kauppakeskusten vuokratuotot vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon laskevasti. Vertailukauden operatiivista liikevoittoa rasittivat 96,5 milj. euron arvonalentumiset, 11 milj. euron kateheikennykset ja 7,9 milj. euron muut poikkeukselliset erät.
- **Liikevoitto** oli 1,5 (-93,0) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -4,4 (3,8) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista ja suojien markkina-arvojen muutoksesta.
- **Tulos ennen veroja** oli -28,0 (-122,4) milj. euroa. Tähän sisältyy ei-kassavaikutteisia kurssitappioita -18,0 milj. euroa (kurssivoittoa 11,9). Lisäksi tulos sisältää yhteensä -13,8 milj. euroa ei-kassavaikutteisia arvonmuutoksia.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli 73,0 (-16,7) milj. euroa. Rahavirtaa paransi erityisesti rakentamisen liiketoiminnan positiivinen kassavirta sekä Tampereen Kannen ja Areenan sekä REDIn omistusosuuksien realisoinnit ja sijoittajille myytyjen urakkakohteiden pääoman vapautukset.
- **Tulos per osake** oli -0,15 (-1,52) euroa. Vertailuluku on osakeantioikaistu.
- **Tilaukanta** oli kauden lopussa 1 153,4 (1 344,2) milj. euroa. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 707,1 (487,6) milj. euron edestä, mikä on 44,2 prosenttia enemmän vertailukauteen verrattuna. Tilaukannan myyty osuus oli 86,4 prosenttia (80,5).
- **Koronapandemian** vaikutuksista huolimatta olemme pystyneet pitämään työmaamme käynnissä pandemian aikana ja työmaat ovat edenneet pääosin suunnitellusti, joskin pandemian varoimenpiteet ovat aiheuttaneet lisäkustannuksia. Koronapandemia hidasti asuntomyyntiä vuoden toisella vuosineljänneksellä mutta myynti elpyi loppuvuodesta. Venäjän viranomaisten asettamat rajoitukset kauppakeskusten toimintaan vaikuttivat katsauskauden tulokseen.
- Yhtiö toteutti ensimmäisen vuosipuoliskon aikana tervehdyttämisohjelmansa alla merkittävän määrän tasetta sekä likviditeettiä parantavia toimenpiteitä. Nämä toimenpiteet paransivat omavaraisuusastetta ja nettovelkaantumistasetta. Ruplan kurssimuutos ja arvonmuutokset puolestaan heikensivät omavaraisuusastetta ja nettovelkaantumistasetta. **Omavaraisuusaste** oli 22,6 (21,2) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 159,7 (240,3) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 27,8 prosenttia (26,4) ja nettovelkaantumisaste 82,1 (151,2). Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 28,7 prosenttia. Omavaraisuusasteen tasoon vaikutti yhtiön tilinpäätösajankohdan korkea rahavarojen määrä, 96,7 milj. euroa. Yhtiön on mahdollista parantaa omavaraisuusasteen tasoa käyttämällä kassavarojaan velkojen lyhentämiseen.

- 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 ruflan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

## Loka-joulukuu 2020 lyhyesti:

- **Liikevaihto** loka-joulukuussa oli 292,5 (403,8) milj. euroa. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä siitä, että omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 235 (532) kappaletta.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli -6,8 (-87,2) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa paransi etenkin työmaiden positiivinen tuloskehitys. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti negatiivisesti Sijoittaminen-segmentin tase-erien arvostusten muutokset, joiden negatiivinen yhteisvaikutus oli yhteensä noin -12,3 milj. euroa. Myös koronapandemian johdosta alentuneet kauppakeskusten vuokratuotot vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon laskevasti. Vertailukauden operatiivista liikevoittoa rasittivat 92,9 milj. euron arvonalentumiset.
- **Liikevoitto** oli -8,0 (-86,8) milj. euroa.
- **Tilaukantaan** kirjattiin uusia sopimuksia 1,5 prosenttia vertailukautta vähemmän, 140,7 (142,9) milj. eurolla.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- SRV julkaisi 4.2.2021 uuden strategian ja pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet vuosille 2021-24.
- SRV nimitti 14.1.2021 Jouni Forsmanin pääkaupunkiseudun toimitilarakentamisesta vastaavaksi johtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi.
- SRV tarkensi 13.1.2021 vuoden 2020 operatiivisen liikevoiton arviotaan perustuen Sijoittaminen-segmentin tiettyjen tase-erien arvostusten muutoksiin.

## Tervehdyttämishjelman toimenpiteet H1/2020:

- 31.10.2019 SRV julkisti aloittavansa tervehdyttämishjelman, jonka lyhyen tähtäimen tavoite oli varmistaa, että vuoden 2020 operatiivinen liikevoitto ja kassavirta ovat positiivisia sekä palauttaa vuoden 2021 operatiivinen liikevoitto vuoden 2017 tasolle. Tervehdyttämishjelmassa keskityttiin organisaation ja toimintakulttuurin uudistamiseen, taseen keventämiseen ja kassavirran vahvistamiseen sekä kustannussäästöihin.
- Helmikuussa yhtiö toteutti tervehdyttämishjelmaansa liittyen omistusosuutensa myynnin REDI-hankkeesta kanssajoihtajilleen. 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 tervehdyttämishjelmaa 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.

## Näkymät vuodelle 2021

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2021 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukaisen tuloutuksen ajoitus ja tuloutuvan tuotannon määrä, ajan kuluessa tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä ruplan kurssikehitys ja Venäjän talouden kehittyminen. Toistaiseksi koronapandemian vaikutukset ovat olleet kokonaisuutena arvioiden maltillisia mutta pandemian vaikutukset rakentamisen markkinaan ovat epäselvät ja tuovat epävarmuutta tulevaisuuden näkymiin. Vuoden 2021 tulokseen vaikuttaa lisäksi se, että yhtiö ei ole pystynyt aloittamaan perustajaurakoituja asuntohankkeita tervehdyttämishojelman tavoiteaikataulun mukaisesti. Vuonna 2021 yhtiö keskittyy edelleen velkaisuusasteen alentamiseen ja tavoittelee vahvaa kassavirtaa.

SRV tulee muuttamaan operatiivisen liikevoiton määritelmää vertailukelpoisuuden ja läpinäkyvyyden parantamiseksi vuoden 2021 raportoinnissa. Tämän tilinpäätöstiedotteen operatiivinen liikevoitto on raportoitu vanhalla määritelmällä, lukuun ottamatta vuoden 2021 näkymiä:

- Konsernin vuoden 2021 liikevaihdon arvioidaan olevan 900 – 1 050 milj. euroa (liikevaihto vuonna 2020: 975,5 milj. euroa).
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2020 verrattuna ja olevan 16-26 milj. euroa (uuden määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto vuonna 2020: 15,8 milj. euroa).

Uuteen operatiivisen liikevoiton määritelmään on lisätty oikaisu vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien osalta. Uusi määritelmä, jonka mukaan näkymät 2021 on annettu, on seuraava:

**Operatiivinen liikevoitto** = Liikevoitto +/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut +/- vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

**Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät** = Omaisuuserien arvон alentumiset ja niiden palautumiset, poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot ja konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut

## Operatiivisen liikevoiton täsmäytystaulukko

SRV (IFRS, milj. eur)	1-12/2020
<b>Liikevoitto</b>	<b>1,5</b>
-/+ osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä	
-/+ suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	<b>-4,4</b>
<b>+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät</b>	
-/+ Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	-12,3
-/+ poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	2,3
-/+konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0
<b>Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä</b>	<b>-9,9</b>
<b>Päivitetyn määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto</b>	<b>15,8</b>

SRV tulee julkaisemaan vuoden 2020 vertailutiedot erillisellä tiedotteella ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

## Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2020	1-12/ 2019	muutos	muutos, %	10-12/ 2020	10-12/ 2019
Liikevaihto	<b>975,5</b>	1 060,9	-85,4	-8,1	<b>292,5</b>	403,8
Operatiivinen liikevoitto <sup>1)</sup>	<b>5,8</b>	-96,8	102,6		<b>-6,8</b>	-87,2
Operatiivinen liikevoitto, %	<b>0,6</b>	-9,1			<b>-2,3</b>	-21,6
Liikevoitto <sup>*)</sup>	<b>1,5</b>	-93,0	94,5		<b>-8,0</b>	-86,8
Liikevoitto, %	<b>0,2</b>	-8,8			<b>-2,8</b>	-21,5
Liikevoitto, ilman IFRS 16 <sup>2)</sup> *)	<b>-2,7</b>	-94,3	91,6		<b>-9,5</b>	-84,6
Liikevoitto, % ilman IFRS 16 <sup>2)</sup>	<b>-0,3</b>	-8,9			<b>-3,3</b>	-21,0
Rahoitustuotot ja -kulut, yht. <sup>**)</sup>	<b>-29,4</b>	-29,3	-0,1		<b>-6,5</b>	-10,4
Tulos ennen veroja	<b>-28,0</b>	-122,4	94,4		<b>-14,5</b>	-97,2
Katsauskauden tulos	<b>-25,1</b>	-103,6	78,5		<b>-10,6</b>	-83,4
Katsauskauden tulos, %	<b>-2,6</b>	-9,8			<b>-3,6</b>	-20,6
Tulouttamaton tilauskanta <sup>3)</sup>	<b>1 153,4</b>	1 344,2	-190,9	-14,2		
Uudet sopimukset	<b>707,1</b>	487,6	219,4	45,0	<b>140,7</b>	142,9
<sup>*)</sup> valuuttamuutosten nettovaikutus liikevoitossa	<b>-4,4</b>	3,8	-8,1		<b>-1,3</b>	0,4
<sup>**)</sup> korkojohdannaisten osuus rahoitustuotoissa ja -kuluissa	<b>-1,9</b>	-3,7	1,9		<b>-0,2</b>	1,6

- 1) Vuoden 2020 operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Netto valuuttakurssierot olivat katsauskaudella -4,4 milj. euroa (3,8), sisältäen valuuttasuojauksen vaikutuksen 5,5 milj. euroa (-3,8).
- 2) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.
- 3) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnasta.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-12/ 2020	1-12/ 2019	muutos	muutos, %
Omavaraisuusaste, %	22,6	21,2		
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 <sup>1)</sup>	27,8	26,4		
Korollinen nettovelka	289,1	422,0	-133,0	-31,5
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 <sup>1)</sup>	152,9	271,9	-119,0	-43,8
Nettovelkaantumisaste, %	159,7	240,3		
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 <sup>1)</sup>	82,1	151,2		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-0,8	-15,2		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS 16 <sup>1)</sup>	-2,0	-17,5		
Sijoitettu pääoma	566,8	625,3	-58,6	-9,4
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16 <sup>1)</sup>	436,0	479,4	-43,4	-9,1
Oman pääoman tuotto, %	-14,1	-50,6		
Tulos per osake, eur <sup>2)</sup>	-0,15	-1,52	1,37	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), eur <sup>2)</sup>	0,65	1,31	-0,66	-50,4
Osakekurssi kauden lopussa, eur <sup>3)</sup>	0,59	1,36	-0,77	-56,6
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl <sup>2)</sup>	173,9	72,1		

- 1) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.
- 2) Vertailuluvut ovat osakeantioikaistuja.
- 3) Vertailuluvut ovat osakeantioikaisemattomia.

## Tammi-joulukuu 2020

Konsernin **liikevaihto** laski 8,1 prosenttia 975,5 (1 060,9 1-12/2019) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä siitä, että omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 515 (833) kappaletta.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli 5,8 (-96,8) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa paransi etenkin työmaiden positiivinen tuloskehitys. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti merkittävän negatiivisesti Sijoittaminen-segmentin tase-erien arvostusten muutokset, joiden yhteisvaikutus oli yhteensä noin -12,3 milj. euroa. Myös koronapandemian johdosta alentuneet kauppakeskusten vuokratuotot vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon laskevasti. Vertailukauden operatiivista liikevoittoa rasittivat 96,5 milj. euron arvonalentumiset, 11 milj. euron kateheikennykset ja 7,9 milj. euron muut poikkeukselliset erät.

Konsernin **liikevoitto** oli 1,5 (-93,0) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -4,4 (3,8) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista ja suojien markkina-arvojen muutoksesta.

Rakentaminen-liiketoiminnan 27,4 milj. euron liikevoittoon vaikutti työmaiden positiivinen tuloskehitys. Sijoittaminen-liiketoiminnan -22,4 milj. euron liikevoittoon vaikuttivat erityisesti arvonmuutokset sekä Venäjän viranomaisten kauppakeskusten toimintaan asettamat rajoitukset ja valuuttakurssien vaikutus.

Konsernin **tilauskanta** oli kauden lopussa 1 153,4 (1 344,2) milj. euroa. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 707,1 (487,6) milj. euron edestä, mikä on 45,0 prosenttia enemmän kuin vertailukaudella. Merkittävimpiä uusia hankkeita olivat uudet toimitilat Helsingin kielilukiolle, 149 vuokra-asunnon rakentaminen United Bankersin kiinteistörahastolle ja 74 vuokra-asunnon rakentaminen Erikoissijoitusrahasto Taaleri Kiinteistölle. Tilauskannan myyty osuus oli 86,4 prosenttia (80,5).

**Rahoitustuotot ja -kulut** olivat -29,4 (-29,3) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 3,7 (4,1) milj. euroa, ei-kassavirtavaikuttaisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssauksesta aiheutuneita kurssieroja -8,2 (4,3) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset -1,9 (-3,7) milj. euroa sekä korkokulut -12,3 (-13,1) milj. euroa, joista aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,5 (0,7) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16:n korkoja -5,7 (-6,5) milj. euroa, arvonalennuksia -1,5 (-10,8) milj. euroa ja muita rahoituskuluja -4,1 (-4,2) milj. euroa sisältäen mm. rahoitusjärjestelyihin liittyviä kuluja.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -28,0 (-122,4) milj. euroa. Tähän sisältyy ei-kassavaikuttaisia kurssitappioita -18,0 milj. euroa (kurssivoittoa 11,9). Lisäksi tulos sisältää yhteensä -13,8 milj. euroa ei-kassavaikuttaisia arvonmuutoksia.

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,15 (-1,52) euroa. Vertailuluku on osakeantioikaistu.

Yhtiö toteutti ensimmäisen vuosipuoliskon aikana tervehdyttämishjelmansa alla merkittävän määrän tasetta sekä likviditeettiä parantavia toimenpiteitä. Nämä toimenpiteet paransivat omavaraisuusastetta ja nettovelkaantumisastetta. Ruplan kurssimuutos ja arvonmuutokset puolestaan heikensivät omavaraisuusastetta ja nettovelkaantumisastetta. **Omavaraisuusaste** oli 22,6 (21,2) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 159,7 (240,3) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 27,8 prosenttia (26,4) ja nettovelkaantumisaste 82,1 (151,2). Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 28,7 prosenttia. Omavaraisuusasteen tasoon vaikutti yhtiön tilinpäätösajankohdan korkea rahavarojen määrä, 96,7 milj. euroa. Yhtiön on mahdollista parantaa omavaraisuusasteen tasoa käyttämällä kassavarojaan velkojen lyhentämiseen.

## Toimitusjohtajan katsaus

*Vuosi 2020 oli meille vahvan tekemisen vuosi. Tervehdyttämishojelman onnistuneen läpiviennin ansiosta vahvistimme tasettamme ja rahoitusasemaamme huomattavasti ja luottamus SRV:tä kohtaan parantui vuoden aikana merkittävästi. Rakentamisen hallinta-aste ja kannattavuus paranivat. Venäjän kauppakeskusten myyntimäärät elpyivät rajoitusten lieventämisen jälkeen loppuvuonna lähelle edellisvuoden tasoa hankalasta koronatilanteesta huolimatta. Katsauskauden jälkeen saimme valmiiksi strategiatyömme, jonka tulokset ja uudistetut taloudelliset tavoitteet vuosille 2021-2024 julkaisimme tämän vuosituloksen yhteydessä.*

*Operatiivinen liiketoiminta kehittyi vuoden aikana hyvin mutta meillä on edelleen paljon saavutettavaa kannattavuuden kehittämisessä etenkin pääkaupunkiseudun asuntorakentamisessa ja koko toimintaketjumme tehostamisessa. Katsauskauden tuloskehitys rakentamisessa jatkui myönteisenä ja käynnissä olevat hankkeemme etenivät pääosin suunnitellusti. Operatiiviseen liikevoittoon vaikuttivat kuitenkin Sijoittaminen-segmentin tase-erien arvostusten muutokset, joiden negatiivinen yhteisvaikutus oli yhteensä noin -12 miljoonaa euroa. Arvostusten muutokset koostuvat kauppakeskus REDIn lisäkauppahinnan arvon alentumisesta, kauppakeskus Pearl Plazan luokittelun muutoksesta ja kahden muun omaisuuserän arvon tarkistuksesta.*

*Vuoden viimeisellä neljänneksellä kirjasimme tilauskantaamme kouluhankkeen, kolme vuokra-asuntokohdetta, yhden toimisto- ja liiketilakohteen sekä vesivoimalaitoksen. Katsauskauden aikana saatujen uusien sopimusten määrä oli edellistä kautta suurempi ja tilauskantaamme on laskusta huolimatta edelleen vahva sekä toimitila- että asuntorakentamisessa. Uusista hankkeista Helsingin kielilukio toteutetaan elinkaariurakkana, jossa SRV on vastuussa rakennettavan kiinteistön suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta ja huollosta 20 vuoden ajan. Kohde on lyhyellä aikavälillä neljäs voittamamme elinkaarihanke. Juuri tähän osaamiseen perustamme ajattelumme elinkaarivisaammasta rakentamisesta. Seuraavissa vaiheissa tuomme elinkaarivisaamman rakentamisen asiakkaidemme tarjontaan sijoittajille myytävissä kohteissa ja yhteistoiminnallisissa urakoissa.*

*Asuntokauppa jatkui vuoden lopulle mentäessä erittäin vahvana ja myymättömien valmiiden asuntojen määrä on pysynyt kohtuullisena. Suomessa myymättömiä asuntoja on 92 kappaletta ja loput Venäjällä olleet asunnot myytiin vuonna 2020. Suurimpien kohteidemme myynti, Loiston Helsingissä ja Wallesmannin Tampereella, etenevät suunnitellusti. Käynnistimme noin puolentoista vuoden tauon jälkeen perustajaurakoinnilla toteutettavan asuntokohteen rakentamisen Helsingissä. Nämä asunnot tuloutuvat vuonna 2022. Pyrimme hallitusti ja mahdollisuuksien mukaan lisäämään hyvien perustajaurakoitujen kohteiden määrää sijoittajille myytävien kohteiden rinnalla, jotta tuotevalikoimamme vastaa paremmin kysyntään ja taloudellisiin tavoitteisiimme.*

*Venäjän kauppakeskusten myyntimäärien elpyminen oli koronapandemian aiheuttamien rajoitusten lieventämisen jälkeen vahvaa ja ylsi lähes vuoden takaiselle tasolle. Yhtiön omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta oli aiemmin luokiteltu myytävänä olevaksi omaisuuseräksi. Koronapandemian toinen aalto oli merkittävin syy myyntineuvotteluiden päättymiseen tuloksettomina. Nyt keskitymme kehittämään kauppakeskuksen toimintaa ja tarkastelemme sen mahdollista myyntiä paremmissa markkinatilanteessa.*

*Koronapandemiaan varautuminen aiheutti rakentamisessa poikkeusjärjestelyjen takia jonkin verran ylimääräisiä kustannuksia myös vuoden viimeisellä neljänneksellä, mutta vakavimmilta seuraamuksilta on vältytty ja työmaamme ovat olleet toiminnassa poikkeusoloista huolimatta. Toistaiseksi koronapandemian vaikutukset ovat olleet kokonaisuutena arvioiden maltillisia mutta pandemian vaikutukset rakentamisen markkinaan ovat edelleen epäselvät ja hämärtävät tulevaisuuden näkymiä.*

*Jatkamme liiketoimintamme kehittämistä ja aloitamme uudistuneen strategiamme edistämisen uudistetulla johtoryhmällä. Uskon, että monipuolinen osaaminen ja uudet näkökulmat yhdistettynä koko henkilöstömme*

*vahvaan osaamiseen vahvistavat merkittävästi asiakaskeskeisyyttämme, kannattavuutemme parantamista sekä uuden strategiamme toimeenpanoa.*

*Olemme strategiassa linjanneet, että pyrkimyksemme on luoda uusi elinkaariviisas todellisuus, jossa rakentamisen päätökset turvaavat yhtä aikaa hyvinvoinnin, arvon ja kannattavuuden – vuosiksi ja sukupolviksi eteenpäin. Strategia tähtää pitkäjänteisen kilpailuedun kehittämiseen, erinomaiseen asiakaskokemukseen, elinkaaren aikaisten palvelujen mahdollisuuksien avaamiseen sekä kannattavuuden parantamiseen ja velkaantuneisuuden laskuun. Suuri kiitos viime vuodesta asiakkaillemme, rahoittajille ja kaikille yhteistyökumppaneille sekä koko henkilöstöllemme vahvasta sitoutumisesta ja erinomaisesta työstä. Yhdessä kohti elinkaariviisasta todellisuutta!*

**Saku Sipola, toimitusjohtaja**

## Markkinat

Koronapandemian toinen aalto hidasti vuoden 2020 lopun talouskasvua, ja Suomen bruttokansantuotteen odotetaan supistuvan 3,3 prosenttia vuonna 2020. Rokotteiden käyttöönotto kevään aikana parantaa taloudenpitäjien uskoa tulevaisuuteen. Suomen talouden odotetaan toipuvan vuonna 2021 ja BKT:n arvioidaan kääntyvän 2,5 prosentin kasvuun. Pandemian hoito ja tukitoimet pitävät julkiset menot korkealla ja julkisen talouden alijäämä pysyy suurena. (Lähde: VM)

Kaupungistuminen Suomessa jatkuu ja muuttoliike pitää yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. Vaikka koronapandemiasta johtuneet toimenpiteet rajoittivat taloudellista aktiviteettia monilla aloilla, rakentamisen aktiivisuus säilyi ennakoitua korkeammalla tasolla vuonna 2020 ja ylsi lähelle edeltävän vuoden tasoa. Laskevat lupamäärät ja kiristynyt rahoitus kuitenkin ennakoivat supistumisen nopeutuvan ja vuonna 2021 rakentaminen kääntyy Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan 4% laskuun. Rahoituksen kiristytessä rakentaminen painottuu yhä enemmän suuriin kaupunkeihin. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Asuntorakentaminen on toistaiseksi selvinnyt ennakoitua paremmin koronapandemian vaikutuksista ja asuntorakentamisen volyyymi pysyi vuonna 2020 melko korkealla tasolla (noin 35 000 asuntoaloitusta). Asuntotuotannon rahoituksen kiristymisen sekä yleinen epävarmuus vähentävät tuotantoa kuluvana vuonna ja aloitusten määrän odotetaan laskevan 31 000 asuntoon. Alhaiset korot ja kuluttajien asunnonostohalu pitävät kuitenkin kysynnän hyvällä tasolla. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Toimitilarakentamisen hidastuminen painottuu erityisesti suurten kaupunkien ulkopuolelle. Julkisen rakentamisen volyyymi jatkaa laskua 4,9 miljoonaan kuutioon. Julkista rakentamista kannattelee kaupungistuminen ja rakennuskannan sekä väestön ikääntyminen. Liike- ja toimistorakentaminen pysyy historiallisen matalalla tasolla 4,1 miljoonassa kuutiossa ja näkymiä heikentää koronan aiheuttama tilakysynnän epävarmuus. Teollisuuden rakentamisen edeltävän vuoden voimakas pudotus loivenee ja vuonna 2021 aloitukset pysyvät viime vuoden tasolla 8,7 miljoonassa kuutiossa. Suurien suunnitteilla olevien hankkeiden toteutuminen vaikeuttaa ennustamista. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Koronakriisi hiljensi sijoitusmarkkinat vuoden 2020 keväällä. Ulkomaisten ja kotimaisten sijoittajien kiinnostus Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevia kohteita kohtaan on kuitenkin vahvistunut ja kiinteistöt ovat kiinnostava sijoitusluokka vakaata tuottoa etsivälle pääomalle. Koronakriisi on vaikuttanut kiinteistösektoreihin eri tavoin. Kriisin seurauksena sijoittajakysyntä on entistä voimakkaammin kohdistunut suurten kaupunkien vuokra-asuntoihin, joiden kysynnän ennakoidaan säilyvän vahvana myös tulevina vuosina. Myös logistiikka, yhteiskuntakiinteistöt, hyvät toimistot ja päivittäistavarakaupan kiinteistöt kiinnostavat sijoittajia. Sen sijaan kriisi on heikentänyt kauppakeskuskiinteistöjen näkymiä. Myös



hotelli kiinteistöjen kiinnostus on tällä hetkellä matala mutta sektorin odotetaan elpävän nopeasti. (Lähde: KTI & Newsec)

Venäjän talous kärsi voimakkaasti öljymarkkinoiden sukelluksesta ja koronapandemiasta vuonna 2020. Eryityisesti palvelualat, kuten majoitus- ja ravitsemustoiminnot, ovat kärsineet koronapandemian rajoitustoimenpiteistä. Venäjän BKT:n ennustetaan supistuneen vuonna 2020 noin 4 prosenttia mutta kuluvana vuonna kuluttajien ja yritysten luottamuksen odotetaan paranevan korona-rokotteen myötä. Vuosille 2021-2022 ennustetaan maltillista 2-3 prosentin kasvua. (Lähde: Bofit & East Office)

## 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, infrarakentaminen, hankekehitys, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä. Rakentaminen-liiketoiminta jakautuu operatiivisesti neljään liiketoimintayksikköön; 1) Alueyksiköt 2) Asunnot pääkaupunkiseutu 3) Toimitilat pääkaupunkiseutu sekä 4) 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 kiinteösijoitusten hallintaan, realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä kiinteistöjen operointiin.

**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)	1-12/ 2020	1-12/ 2019	muutos	muutos, %	10-12/ 2020	10-12/ 2019
Rakentaminen	970,0	1 057,7	-87,7	-8,3	292,0	403,1
Sijoittaminen	4,8	5,9	-1,1	-18,5	0,9	1,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,7	-2,6	3,3		-0,3	-0,9
Konserni yhteensä	975,5	1 060,9	-85,4	-8,1	292,5	403,8

Operatiivinen liikevoitto (milj. eur)	1-12/ 2020	1-12/ 2019	muutos	muutos, %	10-12/ 2020	10-12/ 2019
Rakentaminen	27,4	7,0	20,3	288,8	8,7	3,6
Sijoittaminen	-18,0	-96,3	78,3		-14,2	-87,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-3,5	-7,6	4,0		-1,3	-2,9
Konserni yhteensä	5,8	-96,8	102,6		-6,8	-87,2

Operatiivinen liikevoitto (%)	1-12/2020	1-12/2019	10-12/2020	10-12/2019
Rakentaminen	2,8	0,7	3,0	0,9
Sijoittaminen	-	-	-	-
Konserni	0,6	-9,1	-2,3	-21,6

Liikevoitto (milj. eur)	1-12/2020	1-12/2019	muutos, muutos	muutos, %	10-12/2020	10-12/2019
Rakentaminen	27,4	7,0	20,3	288,8	8,7	3,6
Sijoittaminen <sup>*)</sup>	-22,4	-92,5	70,1		-15,4	-87,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-3,5	-7,6	4,0		-1,3	-2,9
Konserni yhteensä <sup>*)</sup>	1,5	-93,0	94,5		-8,0	-86,8
<sup>*)</sup> valuuttamuutosten vaikutus	-4,4	3,8	-8,1		-1,3	0,4

Liikevoitto (%)	1-12/2020	1-12/2019	10-12/2020	10-12/2019
Rakentaminen	2,8	0,7	3,0	0,9
Sijoittaminen	-	-	-	-
Konserni	0,2	-8,8	-2,8	-21,5

Sijoitettu pääoma <sup>1)</sup> (milj. eur)	1-12/2020	1-12/2019	muutos, muutos	muutos, %
Rakentaminen	386,8	372,9	13,9	3,7
Sijoittaminen	171,9	245,7	-73,9	-30,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	8,1	6,7	1,4	20,4
Konserni	566,8	625,3	-58,6	-9,4

Sijoitetun pääoman tuotto (%) <sup>1)</sup>	1-12/2020	1-12/2019
Rakentaminen	7,6	3,0
Sijoittaminen	-14,3	-32,6
Konserni	-0,8	-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)	1-12/ 2020	1-12/ 2019	muutos	muutos, %	10-12/ 2020	10-12/ 2019
Liikevaihto	970,0	1 057,7	-87,7	-8,3	292,0	403,1
- toimitilarakentamisen osuus	680,7	679,7	1,0	0,1	186,7	200,5
- asuntorakentamisen osuus	289,3	377,9	-88,6	-23,4	105,3	202,6
Liikevoitto	27,4	7,0	20,3	288,8	8,7	3,6
Liikevoitto, %	2,8	0,7			3,0	0,9
Sijoitettu pääoma <sup>2)</sup>	386,8	372,9	13,9	3,7		
Sijoitetun pääomantuotto, % <sup>2)</sup>	7,6	3,0	4,6	152,9		
Tilaukanta <sup>1)</sup>	1 153,4	1 344,2	-190,9	-14,2		
-toimitilarakentamisen osuus	718,2	861,5	-143,3	-16,6		
-asuntorakentamisen osuus	435,2	482,7	-47,5	-9,8		
Konserni yhteensä <sup>1)</sup>	1 153	1 344	-191	-14,2		
- josta myyty osuus	997	1 082	-85	-7,9		
- josta myymätön osuus	157	263	-106	-40,3		
- josta myyty osuus, %	86,4	80,5				
- josta myymätön osuus, %	13,6	19,5				

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 omaisuususerät.

## Tammi-joulukuu 2020

Rakentamisen tammi-joulukuun **liikevaihto** laski 970,0 (1 057,7 1-12/2019) milj. euroon. Asuntorakentamisen liikevaihto laski 23,4 prosenttia. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä siitä, että omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 515 (833) kappaletta.

Rakentamisen **liikevoitto** nousi 27,4 (7,0) milj. euroon. Liikevoittoa paransi etenkin työmaiden positiivinen tuloskehitys. Erityisesti toimitilarakentamisen kannattavuuskehitys oli positiivista. Toisaalta asuntoja

valmistui ja tuloutui vertailukautta vähemmän, mikä vaikutti liikevoittoon laskevasti. Vertailukauden liikevoittoa heikensi 11 milj. euron kateheikennykset ja 7,9 milj. euron muut poikkeukselliset erät.

Rakentamisen **tilauskanta** oli 1 153,4 (1 344,2) milj. euroa. Tammi-joulukuun aikana tilauskantaan 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 tilauskanta on laskenut, on se edelleen hyvällä tasolla. Tilauskannasta on myyty 86,4 (80,5) prosenttia. Tammi-joulukuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilauskantaan 707,1 (487,6) milj. euron edestä.

Merkittävimmät tilauskantaan kirjatut hankkeet olivat vuoden neljännellä vuosineljänneksellä kouluhanke Helsingissä, kolme vuokra-asuntokohdetta Tampereella, toimisto- ja liiketilakohde Tikkurilassa sekä Kuhankosken vesivoimalaitos. Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä tilauskantaan kirjattiin Suojelupoliisin toimitilat, Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskuksen suunnittelusopimus ja 47 asunnon kohde Tampereen Vuokra-asunnoille, toisella vuosineljänneksellä HUSin Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjaushanke, elinkaarihankeena toteutettava Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus, Espoon Jousenkaaren koulu, Kaarinan Hovirinnan koulu, Ojangon bussivarikko Vantaalla, Lumo Onen ja Piispanristin asuintalot Kojamolle ja ensimmäisellä vuosineljänneksellä Suomen Kansallisteatterin peruskorjaushanke. Kansallisteatterin peruskorjaushankkeen työt ovat käynnistyneet vaiheittain siten, että 1950-luvulla valmistuneen osan peruskorjaustyöt ovat käynnissä, ja hankkeen rakennusluvan poikkeamispäätöksestä hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen takia 1930-luvulla valmistuneen osan töiden aloitusta on siirretty odottamaan valituskäsittelyn päätöstä.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 368,8 (372,9) milj. euroa.

### Loka-joulukuu 2020

Rakentamisen loka-joulukuun **liikevaihto** oli 292,0 (403,1 10–12/2019) milj. euroa. **Liikevoitto** oli 8,7 (3,6) milj. euroa. **Tilauskantaan** kirjattiin uusia sopimuksia loka-joulukuussa 140,7 (142,9) milj. eurolla.

## Asuntorakentaminen

### Tammi-joulukuu 2020

Asuntorakentamisen tammi-joulukuun **liikevaihto** laski 289,3 (377,9 1–12/2019) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä siitä, että omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 515 (833) kappaletta Asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 435,2 (482,7) milj. euroa.

### Loka-joulukuu 2020

Asuntorakentamisen loka-joulukuun **liikevaihto** laski 105,3 (202,6 10–12/2019) milj. euroon. Loka-joulukuussa tuloutui 235 asuntoa eli vähemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (532).

### Rakenteilla olevat asunnot

SRV:n strateginen painopiste on siirtynyt omaperusteisesta asuntotuotannosta omakehittäisiin asuntokohteisiin kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV on ollut jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä oli joulukuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 2 127 (2 142) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Venäjällä ei ollut rakenteilla olevia asuntoja.

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

Joulukuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla 383 (835) 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 Vantaan Louhelaan ja Oulun Toppilaan. Näiden kohteiden osalta RS-myyntivalmiutta ei vielä ole saavutettu, eivätkä ne sisälly tilauskannan määrään. Joulukuussa aloitettiin yksi omaperusteinen asuntokohde Helsingin Pitäjänmäessä 1,5 vuoden tauon jälkeen.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Joulukuun loppuun mennessä toisesta asuintornista Loistosta oli myyty tai varattu yhteensä 181 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 2020.

Sijoittajille oli joulukuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 375 asuntoa (1 032) 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 omakehittäistä 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 omakehittäistä 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 Oyj: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 pysäköintitarkoituksista tehtiin valitus, jonka hallinto-oikeus hylkäsi eikä korkein hallinto-oikeus antanut valituslupaa. Näin ollen asemakaava on nyt kaikilta osin lainvoimainen.

Rakennustyöt käynnistyvät tontinluovutusten jälkeen, arviolta vuonna 2021, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan Länsimetron jatkeen käyttöönoton 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 yhteensä neljä asuintornia, joista kaksi SRV:lla, 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 2019 lopussa.

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 2022. 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 Munkkivuoressa sijaitseva Lapinmäentie-hanke etenee hyvin ja töitä Lapinmäentien alueen kehittämiseksi jatketaan elokuussa 2016 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Alueelle on suunnitteilla seitsemän uutta asuintornia säilytettävän A-tornin lisäksi. A-tornin osalta 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 myydyin asuinkerrostalon rakennustyöt ovat käynnissä. Maaliskuussa käynnistyi Kojamolle rakennettava kolmas asuinkerrostalo. Alueelle tulee suunnitelmien mukaan 800 asuntoa.

### Valmistuneet asunnot

Tammi-joulukuussa valmistui 520 (808) omaperusteista asuntoa. Myymättömien asuntojen määrä on pysynyt pienenä. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli joulukuun lopussa 92 (87) kappaletta, joista Suomessa

92 (76) asuntoa. Kaikki loput Venäjän asunnot myytiin vuoden aikana eikä uusia asuntokohteita ole aloitettu. Asuntokauppa hidastui huhtikuussa koronapandemian rajoitettua tapaamista ja mm. julkisia asuntonäyttöjä. Touko-kesäkuussa asuntokaupassa oli nähtävissä piristymistä. Kesän ja syksyn aikana ollaan palautettu lähes normaalille tasolle, loppuvuosi sujui hyvin. Yksityisten asuntosijoittajien kysyntä on laskenut vuoden takaiseen verrattuna. Kysyntä kohdistuu tällä hetkellä hyvällä sijainnilla oleviin pieniin asuntoihin. Tammi-joulukuun aikana myytiin kaikkiaan 354 omaperusteista asuntoa (649).

### Tuloutuneet asunnot

Tammi-joulukuussa tuloutui 515 (833) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 107,2 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	1-12/ 2020	1-12/ 2019	muutos, kpl	10-12/ 2020	10-12/ 2019
Asuntomyynti yhteensä	1266	937	329	327	269
- omaperusteinen tuotanto	354	649	-295	104	207
- sijoittajamyynti	912	288	624	223	62
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	68	780	-712	68	65
- valmistuneet	520	808	-288	282	539
- tuloutuneet	515	833	-318	235	532
- valmiit myymättömät	92	87	5		
Rakenteilla yhteensä	2127	2142	-15		
- urakat	0	80	-80		
- neuvottelu-urakat	369	195	174		
- sijoittajamyntä tuotanto	1375	1032	343		
- omaperusteinen tuotanto	383	835	-452		
- myydyt kohteet	210	371	-161		
- myymättömät kohteet	173	464	-291		
- myydyt kohteet, %	55	44			
- myymättömät kohteet, %	45	56			

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. eur)	12/2020	12/2019	muutos
Urakat ja neuvottelu-urakat	202	141	60
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	77	79	-2
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	128	232	-104
Valmis, myymätön omaperusteinen	28	30	-2
Asuntorakentaminen yhteensä	435	483	-48

## Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan		Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myyntissä, kpl*
		arvo, milj. eur	Valmistumis- aika (arvio)*			
REDIn Loisto	Helsinki	105	Q4/2021	249	132	117
Väinämöisenrinne	Helsinki	22	Q2/2021	66	64	2
Ilmarisenpuisto	Helsinki	20	Q2/2022	68	14	54

Projektien arvo yhteensä noin 147 miljoonaa euroa

\* Tilanne 31.12.2020.

## Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*
Tikkurilan Keskuskortteli	Vantaa	NREP	84	Q2/2021
Louhenlinna	Helsinki	LähiTapiola	91	Q1/2021
Tammelan Kustaa	Tampere	OP	84	Q1/2021
Kullervonkoti	Helsinki	Kojamo	52	Q3/2021
Runoratsunkatu 11	Espoo	Kojamo	51	Q4/2021
Joukahaisenpiha	Helsinki	Kojamo	33	Q4/2021
Kannen Opaali	Tampere	Tampereen Tornit	21	Q4/2022
Piispanristi	Espoo	Kojamo	19	Q3/2022
Lumo One	Helsinki	Kojamo	40	Q3/2022
Tammelan Engel	Tampere	Taaleri	3	Q2/2022

Projektien arvo yhteensä noin 287 miljoonaa euroa

\*Tilanne 31.12.2020.

## Toimitila- ja infrarakentaminen

## Tammi-joulukuu 2020

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** nousi hieman 680,7 (679,7 1–12/2019) milj. euroon ja **tilauskanta** supistui 16,6 prosenttia 718,2 (861,5) 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.



## Loka-joulukuu 2020

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski hieman vuoden viimeisellä neljänneksellä 186,7 (200,5 10-12/2019) milj. euroon ja **tilauskantaan** kirjattiin uusia hankkeita 58,1 (111,4) milj. eurolla.

## Merkittävimpiä käynnissä olevia toimitila- ja infrarakentamisen projekteja

### ■ Siltasairaala

SRV:n merkittävimmän käynnissä olevan sairaalahankkeen HUS:n Siltasairaalan rakennustyöt ovat toteutuneet suunnitellun aikataulun mukaisesti. SRV:n osuus tässä tavoitebudjetilla toteutettavassa yhteistoiminnallisessa proektiinjohtourakkassa on noin 245 milj. euroa. Työmaalla on käynnissä sisävalmistus- ja talotekniikkatyöt, jotka tavoiteaikataulun mukaisesti valmistuvat kesäkuussa 2022 mahdollistaen sairaalan käyttöönoton 2023.

### ■ 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 ja pysäköintilaitos. 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. Terminaalin laajennusosa on edennyt sisävalmistusvaiheeseen ja ensimmäisenä osakokonaisuutena valmistui kesällä 2020 uusi pysäköintilaitos nykyisen P5-laitoksen viereen. Lisäksi Finavia on päättänyt käynnistää tammikuussa 2021 SRV:n urakkakokonaisuuteen sisältyvät terminaali 2:n muutostyöt vaiheittain etujassa. Remontissa uudistetaan nykyiset 35.000 m<sup>2</sup>:n lähtö- ja tuloaulat täysin, ja ne sulautetaan osaksi lentojen porttialuetta ja keskitettyä matkatavara-aulaa.

### ■ 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 omistussuudesta Kansi ja Areena -hankkeesta kanssasijoittajille. Lisäksi kanssasijoittajat ostivat 5/6 Ranta-Tampella -asuntohankkeesta. Kaupan jälkeen SRV:n omistuosuus hankkeesta on 8,3 prosenttia. SRV:n rooli hankkeen urakoitsijana ei ole muuttunut. Yhtiö tuloutti aiemmin tehdyn, omistussuutta 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, niistä oli joulukuun lopussa varattu tai myyty 63 prosenttia. Tampereen Kannen Opaali on toisena rakentuva moderni 16-kerroksinen tornitalo, johon valmistuu 148 asuinhuoneistoa. Opaalin asuntojen myynti on käynnissä.

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 HEKAlle rakennettua kerrostaloa. Lisäksi kortteliin on valmistunut korttelin toimijoiden yhteinen pysäköintitalo. Asuntotuotannon asuinkerrostalojen rakennustyöt valmistuivat helmikuussa 2019. Vuoden viimeisen vuosineljänneksen alussa SRV luovutti Supercellille valmiin toimistorakennuksen ja pysäköintitalon aikataulussaan. SRV:n tavoitteena oli kortteliin suunnitellun hotellin rakentamisen aloittaminen keväällä 2020, mutta koronapandemian johdosta hankkeen sijoittajaneuvottelut jouduttiin pysäyttämään. Tällä hetkellä hotellimarkkinan kehitysnäkymät ovat edelleen epävarmat. Mikäli näkymät paranevat niin hankkeen käynnistäminen on mahdollista nopealla aikataululla vielä vuoden 2021 aikana.

### 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-joulukuussa olivat vuoden neljännellä neljänneksellä Helsingin kieli- ja aikuislukio ja Spondalle rakennettava toimitila Vantaalla, 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, Ojangon bussivarikko Vantaalla sekä vuoden ensimmäisellä neljänneksellä Suomen Kansallisteatterin peruskorjausrakka, Senaatille rakennettavat Säteilyturvakeskuksen uudet toimitilat ja Sagaxille Vantaalle rakennettavat Lumijälki 2-logistiikkatilat.

## Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti	Sijainti	SRV kokonaisurakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %	Valmistumis-aika (arvio)
<b>OMAKEHITTEISET</b>					
Kansi, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Infra	93	Q4/2021
Kansi, monitoimiareena**	Tampere	*	Liike	55	Q4/2021
Kansi, areenahotelli**	Tampere	*	Liike	52	Q4/2021
Topaasi ja Kruunu**	Tampere	*	Hybridi	81	Q3/2021
Vantaan Lumijälki	Vantaa	*	Logistiikka	53	Q3/2021
<b>TOIMITILAURAKAT</b>					
Monikon koulukeskus	Espoo	39	Julkinen	90	Q2/2021
Suomalais-venäläinen koulu	Helsinki	25	Julkinen	64	Q3/2021
Espoonlahden metroasema	Espoo	48	Julkinen	69	Q3/2021
Siltasaari 10	Helsinki	51	Liike	37	Q3/2021
T2 Allianssi, vaihe 1	Vantaa	260	Julkinen	67	Q1/2022
Kirkkonummen Hyvinvointikeskus	Kirkkonummi	32	Julkinen	25	Q2/2022
Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus	Siuntio	37	Julkinen	9	Q2/2022
Open Innovation House	Espoo	25	Julkinen	5	Q2/2022
Oulun Torihotelli	Oulu	*	Liike	32	Q2/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	69	Q4/2022
STUK toimitilat	Vantaa	46	Julkinen	28	Q4/2021
HUS Jorvi, leikkaussalien peruskorjaus	Espoo	39	Julkinen	8	Q1/2023
Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus	Helsinki	40	Julkinen	7	Q2/2023
Helsingin kieli- ja aikuislukio	Helsinki	38	Julkinen	0	Q3/2023

Tilanne 31.12.2020.

\*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

\*\*Tampereen Kansi ja Areena -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 sijoituslaitoksen 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. Rakentamiselle ei ole vielä rakentamislupaa eikä rakentamispäätöstä ole näin ollen vielä tehty.

## 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 tilatyyppeiden, kuten asuntojen, toimistojen ja kaupan tilojen rakentamista ja omistamista.

Sijoittaminen liiketoiminta (milj. eur)	1-12/ 2020	1-12/ 2019	muutos	muutos, %	10-12/ 2020	10-12/ 2019
Liikevaihto	4,8	5,9	-1,1	-18,5	0,9	1,7
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-13,4	2,8	-16,2		-1,7	-0,7
- josta valuuttavoitot/-tappiot	-9,9	7,6	-17,5		-1,1	0,8
Valuuttasuojaus, netto	5,5	-3,8	9,4		-0,2	-0,5
Operatiivinen liikevoitto	-18,0	-96,3	78,3		-14,2	-87,9
Liikevoitto *)	-22,4	-92,5	70,1		-15,4	-87,5
Sijoitettu pääoma	171,9	245,7	-73,9	-30,1		
Sijoitetun pääoman tuotto %	-14,3	-32,6	18,3			
*) Valuuttamuutosten nettovaikutus	-4,4	3,8	-8,1		-1,3	0,4

### Tammi-joulukuu 2020

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi-joulukuussa 4,8 (5,9 1-12/2019) milj. euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta. SRV:n toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyryshankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli -18,0 (-96,3) milj. euroa. SRV:n konserniyhtiöiden lisäksi tulokseen sisältyvät osuudet Pearl Plaza ja Ohkta Mall -kauppakeskuksia omistavien osakkuusyhtiöiden tuloksesta sisältäen kohteen käyttökattien lisäksi myös poistot, rahoituskulut ja verot. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti merkittävän negatiivisesti Sijoittaminen-segmentin tase-erien arvostusten muutokset, joiden yhteisvaikutus oli yhteensä noin -12,3 miljoonaa euroa. Pearl Plazan luokittelu palautettiin osuudeksi osakkuus- ja yhteisyryksissä vuoden viimeisellä neljänneksellä myyntineuvotteluiden päättyessä tuloksettomina. Luokittelumuutoksen seurauksena peruttiin vuonna 2019 tehty arvonlennus, millä oli noin 6,9 miljoonan euron positiivinen vaikutus vuoden 2020 operatiiviseen liikevoittoon. Kauppakeskus REDIn lisäkauppahintasaatavan arvoa alennettiin neljänellä vuosineljänneksellä 13,0 miljoonaa euroa perustuen päivitettyyn kassavirtapohjaiseen ennusteeseen. Lisäksi operatiiviseen liikevoittoon kirjattiin noin 5,4 miljoonan euron alaskirjaus koskien SRV:n omistusta kauppakeskus Okhta Mallissa sekä 0,8 miljoonan euron alaskirjaus Porvoon Ratsumestarinkatu 6 -liikekiinteistön osalta. Lisäksi yhtiö kirjasi 0,5 milj. euron kassavaikutteisen tuoton VTBC-rahasijoituksen lopulliseen purkautumiseen liittyen. Myös

koronapandemian johdosta alentuneet kauppakeskusten vuokratuotot vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon laskevasti.

Venäläisen tytäryhtiön osalta vuoden toisella vuosineljänneksellä kirjattu 3,1 milj. euron kuluvaraus purettiin, kun kolmannella vuosineljänneksellä toisen asteen tuomioistuin kumosi ensimmäisen asteen tuomioistuimen määräämät korvaukset. Syyskuun valuuttakurssilla varauksen purkamisen vaikutus oli 2,7 milj. euroa, joten euromääräistä tulosta jäi katsauskaudella rasittamaan 0,4 milj. euron kulu. Kantaja on valittanut kolmanteen oikeusasteeseen, mutta käsittelyä ei ole vielä aloitettu. Kanne liittyi sopimukseen sähköliittymästä, jota ei kuitenkaan koskaan toteutettu.

Vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa alkanut koronapandemia on vaikuttanut kauppakeskusoperointiin heikentämällä vuokralaisten toimintamahdollisuuksia. Liikkeiden aukioloa rajoitettiin viranomaisten toimesta maalis-elo-kuussa, mikä heikensi kauppakeskusten operointimahdollisuuksia ja alensi niiden vuokratuottoja. Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä kauppakeskukset aukesivat vaihteittain, mikä näkyi kävijämäärien ja myynnin kasvussa elo-syyskuussa. Loka-joulukuussa kauppakeskukset pysyivät auki, mutta koronarajoituksilla oli edelleen vaikutuksia osan vuokralaisista liiketoimintaan. 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 koronapandemiasta 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-elo-kuussa. 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 -22,4 (-92,5) milj. euroa. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli -4,4 (3,8) 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 171,9 (245,7 12/2019) milj. euroa. Sijoitettua pääomaa pienensivät REDIn omistusosuuden myynti ja vuoden viimeisellä neljänneksellä kirjattu lisäkauppahintasaamisen arvonmuutos sekä omistusosuuden pieneneminen Tampereen Kansi ja Areena -hankkeessa vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Lisäksi Pearl Plazasta vuoden ensimmäisellä neljänneksellä tehty noin 7 miljoonan euron pääoman palautus pienensi sijoitettua pääomaa. Toisaalta vuoden viimeisellä neljänneksellä tehty luokittelumuutos kasvatti noin 7 miljoonalla eurolla sijoitettua pääomaa verrattuna vuoden takaiseen. Sijoitettua pääomaa alensi kahteen kohteeseen tehdyt alaskirjaukset ja kasvatti Okhta Mallin pysäköintitaloon ja Voimaosakeyhtiö SF:ään tehdyt sijoitukset. Lisäksi sijoitettuun pääomaan vaikutti myös ruplan kurssin heikkeneminen. Sijoitettua pääomaa alensi liikevoittoon sisältyvä nettokurssivaikutus -4,4, milj. euroa ja rahoituskulujen valuuttakurssitappio -8,2 milj. euroa. Muuntoerojen vaikutus sijoitettuun pääomaan oli yhteensä -18,6 milj. euroa. Yhteensä sijoitettu pääoma laski noin 73,8 milj. euroa vuoden alkuun verrattuna.

**Sijoitetun pääoman tuotto** oli -14,3 prosenttia (-32,6). Sijoitetun pääoman tuoton laskennassa huomioidaan myös osakkuusyhtiöille annetuista osakaslainoista kertyneet korkotuotot ja lainojen arvon 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 koronapandemia on vaikuttanut kauppakeskusoperointiin heikentämällä vuokralaisten toimintamahdollisuuksia. Tällä on väliaikaisia, negatiivisia vaikutuksia kauppakeskusten vuokratuottoihin. Kuten katsauksen riskiosiossa on mainittu, saattaa Venäjän talustilanteen epävarmuuden sekä koronapandemian vuoksi olla mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi.

## Loka-joulukuu 2020

Sijoittamisen **liikevaihto** oli loka-joulukuussa 0,9 (1,7 10–12/2019) milj. euroa. Liikevaihto koostui kauppakeskusoperoinnista. **Operatiivinen liikevoitto** oli -14,2 (-87,9) milj. euroa.

## Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	31.12.2020	31.12.2019
Okhta Mall, kauppakeskus	67,1	88,6
Pearl Plaza, kauppakeskus	17,3	25,3
Tampereen Kansi ja Areena	9,0	25,8
4Daily, kauppakeskus	5,6	7,0
REDI, kauppakeskus ja pysäköintilaitos	0	24,6
Tontit ja muut omistukset	72,9	74,4
<b>Yhteensä</b>	<b>171,9</b>	<b>245,7</b>

Sijoitettu pääoma muodostuu pääosin tytä-, yhteis- sekä osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista, annetuista lainoista sekä kertyneistä osakkuusyhtiöiden tulososuuksista 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

Yhtiö myi noin 40 prosentin omistusosuutensa kauppakeskus REDIstä helmikuussa 2020 ja kirjasi tuolloin kaupan yhteydessä sovitusta 50 miljoonan euron mahdollisesta tulevaisuudessa maksettavasta lisäkauppahinnasta 13,5 miljoonan euron lisäkauppahintasaamisen. Kauppakeskus REDIn päivitetyn kassavirtapohjaisen ennusteen johdosta SRV kirjaa lisäkauppahintasaamiseen arvonmuutoksen, millä on noin 13 miljoonan euron negatiivinen vaikutus vuoden 2020 operatiiviseen liikevoittoon.

SRV REAM Oy:n liiketoiminta, joka vastasi 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 kaupp- ja viihdekeskus on täyteen vuokrattu. Kävijämäärät tammi-joulukuussa laskivat 29 prosenttia vertailujaksoon verrattuna, johtuen maaliskuussa alkaneesta koronapandemiasta. Ruplamääräinen myynti laski 23,0 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 elpyminen erityisesti myynnissä jatkui loka-joulukuussa, jolloin päästiin jo lähes vuoden takaisin myyntilukuihin.

SRV:n omistusosuus Pearl Plazan kauppakeskuksesta luokiteltiin 31.12.2019 myytävänä olevaksi omaisuuseräksi ja arvostettiin todennäköiseen myyntihintaan myynnin kuluilla vähennettynä, koska kaupan syntymistä seuraavan 12 kuukauden aikana pidettiin todennäköisenä.

Pearl Plaza kauppakeskuksen myyntineuvottelut etenivät alkuvuodesta 2020 hyvin, jolloin kaupan toteutumista pidettiin erittäin todennäköisenä. Koronapandemia hidastutti neuvotteluja, ja pandemian toinen aalto oli lopulta merkittävin syy myyntineuvotteluiden päättymiseen tuloksettomina. Kohteen luokittelu palautettiin osuudeksi osakkuus- ja yhteisyrityksissä. SRV jatkaa strategiansa mukaisesti kohteen kehittämistä tarkoituksenaan myydä omistuksensa markkinatilanteen niin salliessa.

#### ■ 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 -kiinteistösihtijähtiön kautta 15 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli joulukuun lopussa noin 95,8 prosenttia. Kauppakeskuksen liikkeistä oli joulukuussa auki noin 91 prosenttia. Myynti laski tammi-joulukuussa 22 prosenttia, ja kävijämäärät laskivat 35 prosenttia, johtuen maaliskuussa alkaneesta koronapandemiasta. 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 elpyminen erityisesti myynnissä jatkui vuoden loppua kohti, jolloin päästiin jo lähes vuoden takaisin myyntilukuihin.

Okhta Mallin pysäköintitalon rakentaminen on käynnissä ja valmistuu 2021 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. 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 jatkokehittämiseksi.

#### ■ 4Daily, Moskova

Moskovan alueella sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19-prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli joulukuun lopussa vuokrattu noin 86 prosenttia. Liikkeistä oli joulukuussa auki 73 prosenttia. Kävijämäärät kasvoivat tammi-joulukuussa 2 prosenttia ja myynti kasvoi 31 prosenttia vertailujaksoon verrattuna. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti kasvoivat, kun taas koronarajoitusten astuttua voimaan vuoden toisella neljänneksellä sekä kävijämäärät että myynti romahtivat. Vuoden kolmanella neljänneksellä alkanut elpyminen jatkui voimakkaana loppuvuoden ajan.

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. Decathlonin myymälärakennuksen rakentaminen on aloitettu. Urakan arvo kirjattiin SRV:n tilaukseen joulukuussa.

#### ■ Muut kohteet

7.2.2020 SRV myi kansasijoittajilleen viisi kuudesosaa Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen liittyvästä Ranta-Tampella -asuntohankkeesta ja kolme neljäsosaa omistamastaan 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 31.12.2020

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Vuokrausaste 12/2020, %	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	2021 –
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö-sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokrasopimukset 95,8	2021 –
4Daily, kauppa-keskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokrasopimukset 86	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 koronapandemian vuoksi on mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi.

Tonttivaranto 31.12.2020	Toimitila-rakentaminen	Asunto-rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
<b>Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit</b>				
Rakennusoikeus <sup>1)</sup> , 1 000m <sup>2</sup>	131	274	522	927
<b>Kehityssopimukset</b>				
Rakennusoikeus <sup>1)</sup> , 1 000m <sup>2</sup>	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	31.12.2020	31.12.2019	Muutos %
Omavaraisuusaste, %	22,6	21,2	6,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 <sup>1)</sup>	27,8	26,4	5,3
Nettovelkaantumisaste, %	159,7	240,3	-33,5
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 <sup>*1)</sup>	82,1	151,2	-45,7
Oma pääoma	181,0	175,6	3,1
Sijoitettu pääoma	566,8	625,3	-9,4
Korollinen nettovelka	289,1	422,0	-31,5
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 <sup>1)</sup>	152,9	271,9	-43,8
Korollinen velka	385,8	449,7	-14,2
- josta lyhytaikaista velkaa	17,4	25,6	-32,2
- josta pitkäaikaista velkaa	368,4	424,1	-13,1
Korollinen velka, ilman IFRS 16 <sup>1)</sup>	249,7	299,6	-16,7
Rahavarat	96,7	27,7	248,9
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmius- limiittejä ja tililimiittisopimuksia	0,0	10,0	-100,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	20,0	2,3	771,5

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

Yhtiö sopi ja toteutti helmikuussa 2020 yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa 100 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitin korvaamisensta kahdella erillisellä, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron suuruisella limiitillä. Kesäkuun lopussa yhtiö teki syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa sopimuksen, jonka mukaan nostamaton 9 milj. euron suuruinen osa 60 miljoonan euron luottolimiitistä lopetetaan ja jäljelle jäi 51 miljoonan euron nostettu osa. Huhtikuussa päivitetyn lyhennyssuunnitelman mukaan 31.12.2020 jäljellä olevaa 51 miljoonan euron maksuvalmiuslimiittiä lyhennetään joulukuussa 2021 11 miljoonan euroa ja tammikuussa 2022 40 miljoonan euroa. 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiittiä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja sen eräpäivä on tammikuussa 2022 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika. 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä oli joulukuun lopussa käyttämättä 30,5 miljoonan euron.

Osana tervehdyttämishjelmaansa yhtiö teki huhti-kesäkuussa useita taseasemaa, rahoitettavuutta sekä likviditeettiä parantavia toimenpiteitä. Huhti- ja kesäkuussa yhtiö sopi syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa kahden maksuvalmiuslimiitin maksuaikataulun muutokset, sekä sopi niiden sopimuksiin sisältyvästä minimikäyttökattetasojen puolittamisesta varotoimenpiteenä koronapandemian 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. Uudet eräpäivät ovat 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 miljoonaa euroa) osalta 23.3.2022 ja 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan osalta 27.9.2023.

Kesäkuussa yhtiö järjesti merkintäetuoikeusannin, 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 pääomalainaa käytettiin ehtojensa mukaisesti maksuvälineenä ja konvertoitiin tässä yhteydessä omaksi pääomaksi.

Yllämainituista järjestelyistä sekä kassavirran positiivisesta kehityksestä johtuen yhtiön taseasema ja likviditeetti paranivat merkittävästi. Toisaalta sijoituksiin ja REDIn lisäkauppahintasaatavaan tehdyt arvonalennukset heikensivät tase-asemaa ja tunnuslukuja mutta eivät vaikuttaneet kassavirtaan ja likviditeettiin. Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 116,8 milj. euroa (40,0 12/2019) koostuen nostamattomista projektilainoista 20,0 milj. euroa ja rahavaroista 96,7 milj. euroa. Joulukuun lopussa yhtiön omavaraisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) oli 27,8 prosenttia (26,4 1-12/2019) ja nettovelkaisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) oli 82,1 prosenttia. Rahoitussopimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste oli 28,7 prosenttia, kun niiden kovenanttilaskennassa on huomioitu omaperusteisten projektien osatuloutus. Omavaraisuusasteen tasoon vaikutti yhtiön tilinpäätösajankohdan korkea rahavarojen määrä ja yhtiön on mahdollista hallita omavaraisuusasteen tasoa velkojaan lyhentämällä.

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 olennaiset kovenantit on esitetty tilinpäätöstiedotteen liitteessä 11.

Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaoleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Kaikkien lainasopimusten kovenantit täyttyivät 31.12.2020.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 289,1 (422,0) milj. euroa. Korollinen nettovelka aleni vertailukauteen verrattuna 132,9 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli 152,9 laskien 119,0 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 40,7 (50,4) milj. euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli 46,3 (-10,7) milj. euroa ja investointien rahavirta 26,6 (-5,9) milj. euroa. Liiketoiminnan kassavirtaan vaikutti positiivisesti sijoittajille myytyjen urakkakohteiden pääomaa vapauttava vaikutus sekä loppuvuonna luovutetut omaperusteiset asunnot ja negatiivisesti uusien tonttien hankinnat. Myös verottajan kanssa sovituilla arvonlisäveron maksujärjestelyillä oli positiivinen vaikutus, kun taas saatavaraahoituksen 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 -29,4 (-29,3) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 3,7 (4,1) milj. euroa, ei-kassavirtavaikuttavia tytäri- ja osakkuusyhtiölainojen kurssauksesta aiheutuneita kurssieroja -8,2 (4,3) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset -1,9 (-3,7) milj. euroa sekä korkokulut -12,3 (-13,1) milj. euroa, joista aktivoitiin IAS 23 -

standardin mukaisesti vuoden alusta 0,5 (0,7) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16:n korkoja -5,7 (-6,5) milj. euroa, arvonalennuksia -1,5 (-10,8) milj. euroa ja muita rahoituskuluja kuluja -4,1 (-4,2) milj. euroa sisältäen mm. rahoitusjärjestelyihin liittyviä kuluja.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat joulukuun lopussa 26,4 (51,7) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1 -ydinvoimalaprojektiin ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen.

SRV altistuu sen venäläisten tytär- ja osakkuusyhtiöiden sekä yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -18,6 milj. euroa (11,5) johtuen Venäjän ruplan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen -8,2 (4,3) milj. euron ei-kassavaikutteisten valuuttakurssitappioiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssitappioita -9,8 milj. euroa (7,6), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuntamisesta rupliksi ja ruplan kurssin heikentymisestä. Kurssitappiota pienensi ruplan suojauksesta aiheutunut 5,5 (-3,8) milj. euron tulosvaikutus. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan oli -31,1 milj. euroa. Valuuttariskipositio esitetään tilinpäätöstiedotteen liitteestä 12.

## Henkilöstö

Henkilöstö segmentteittäin kauden lopussa	31.12.2020	31.12.2019	Osuus konsernin henkilöstöstä
			31.12.2020, %
Rakentaminen	768	836	82
Sijoittaminen	114	132	12
Muut toiminnot	50	76	5
Konserni yhteensä	932	1044	100

Tammi-joulukuussa SRV:llä työskenteli keskimäärin 991 (1 080 1–12/2019) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 810 (867) henkilöä ja Sijoittamisessa 124 (139) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 56 (74) henkilöä.

Toisen vuosineljänneksen aikana käynnistyi useita uusia työmaita ja yhtiö toteutti rekrytointikampanjan, 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.

## Muutokset johtoryhmässä

Konsernin johtoryhmän kokoonpanossa ja vastuualueissa tapahtui muutoksia 3.12.2020, jolloin Henri Sulankivi nimitettiin johtoryhmään vastuualueenaan Aluetoiminta. Samassa yhteydessä Juha Toimelan vastuualueeksi muuttui Toimitilat, pääkaupunkiseutu (aiemmin Toimitilat, Aluetoiminta ja Infra) ja Kimmo Kurjen vastuualueeksi määritettiin Sisäiset palvelut ja Infra (aiemmin Sisäiset palvelut). Konsernin johtoryhmä uudistui edelleen 1.1.2021 alkaen, jolloin Jarkko Rantala siirtyi aiemman vastuualueensa lisäksi yhtiön talous- ja rahoitusjohtajaksi. Miia Eloranta nimitettiin yhtiön viestintä- ja markkinointijohtajaksi 4.1.2021 alkaen ja Kristiina Sotka henkilöstöjohtajaksi 1.2.2021 alkaen.

SRV:n johtoryhmän kokoonpano on seuraava:

- Saku Sipola, toimitusjohtaja
- Timo Nieminen, varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen, strateginen hankekehitys
- Jarkko Rantala, talous- ja rahoitusjohtaja (1.1.2021 alkaen)
- Kim Jolkkonen, johtaja, Asunnot pääkaupunkiseutu
- Henri Sulankivi, johtaja, Alueyksiköt (3.12.2020 alkaen)
- Jussi Tuisku, johtaja, Venäjän ja Viron liiketoiminta
- Miia Eloranta, viestintä- ja markkinointijohtaja (4.1.2021 alkaen)
- Kristiina Sotka, henkilöstöjohtaja (1.2.2021 alkaen)
- Johanna Metsä-Tokila, lakiasiainjohtaja
- Antti Nummi, johtaja, Liiketoiminnan kehitys
- Kimmo Kurki, johtaja, Sisäiset palvelut ja infra
- Jouni Forsman, johtaja, Toimitilat pääkaupunkiseutu (15.3.2021 alkaen)

Maija Karhusaari jäi pois konsernin palveluksesta ja johtoryhmästä 4.1.2021, Ilkka Pitkänen jäi pois konsernin palveluksesta 31.1.2021 ja johtoryhmästä 31.12.2020, ja Juha Toimela jäi pois konsernin palveluksesta ja johtoryhmästä 1.3.2021.

Muutoksilla ei ole vaikutusta raportointiin.

## 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. Vuoden 2020 vastaavat selvitykset annetaan 5. maaliskuuta 2021 yhtiön julkaistessa vuoden 2020 tilinpäätöksen.

Toiminnan merkittävimmät riskit liittyvät SRV:n ja sen asiakkaiden toimintaympäristön negatiivisiin muutoksiin ja tällä hetkellä erityisesti koronapandemiaan, suuriin pääomaa sitoviin hankkeisiin, SRV:n tuloskehitykseen, SRV:n ja sen 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 toimitilatilarpeiden 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 koronapandemian 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 2020, mutta niitä jouduttiin taas kiristämään loppuvuoden aikana pandemiatilanteen kääntynyt huonompaan suuntaan. Tilanteen vakavuuteen vaikuttaa merkittävästi mahdollinen pandemian pitkittyminen edelleen. Keskeisessä asemassa on virusta vastaan käynnistettyjen rokotusten aikataulu ja tehokkuus. Pandemiasta huolimatta rakentamisen aktiviteetti säilyi Suomessa vuonna 2020 ennakoitua korkeammalla tasolla, mutta RT:n arvioiden mukaan rakentaminen tulee vähenemään noin 4 % vuonna 2021. Toistaiseksi koronapandemian aiheuttamat ongelmat SRV:n rakentamiseen Suomessa ovat olleet melko vähäiset. Koronapandemian vaikutusten kehittymistä arvioidaan tiiviisti ja tarvittavia toimenpiteitä terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi ja pandemian 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 tilinpäätöstiedotteen 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 2020 aikana osana aikaisemmin julkistettua tervehdyttämisohjelmaa 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.

Omaperusteisten hankkeiden toteutuksen rahoitus varmistetaan kohdemyynnein, kohdekohtaisin luotoin ja yhtiön yleisiä rahoitusreservejä hyödyntäen. Yhtiö aloittaa vain sellaisia kohteita, joiden rahoitus on varmistettu. Yhtiön vuonna 2020 tilauskantaan kirjaamien uusien tilauksien toteuttaminen, lukuun ottamatta omaperusteisia asuntohankkeita, ei vaadi yhtiöltä rahoitusta. Uusien hankkeiden aloitusta harkitaan vain, mikäli riittävää kysyntää on olemassa ja mahdollinen tarvittava rahoitus varmistetaan hyödyntämällä yhtiön yleisiä rahoitusreservejä, kohdekohtaisten saatavien myynnillä rahoituslaitoksille sekä ennen hankkeen aloitusta erikseen neuvoteltavilla kohdekohtaisilla lainoilla. Saatavien myyntiä voidaan käyttää likviditeetin hallintaan vain siihen saatujen limiittien puitteissa.

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, kulutuskäyttäytyminen, 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 koronapandemian pitkittymisen vuoksi on mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi. SRV:n sijoitukset kauppakeskuksiin ovat vähemmistöosuuksia osakkuusyhtiöissä, joiden myynnin aloittamisesta tai sen ajankohdasta on sovittu kunkin sijoituksen osakassopimuksessa. SRV ei siis yksin voi päättää kohteiden myynnistä tai myyntiajankohdista. Mikäli taas muut osakkaat osakassopimuksen salliessa päättäisivät myydä kohteen ennen sen taloudellisen arvon optimihetkeä, saattaisi tämä johtaa tarpeeseen alentaa kauppakeskuksen arvoa taseessa.

Pearl Plaza kauppakeskuksen myyntineuvottelut päättyivät katsauskaudella tuloksettomina. SRV aikoo edelleen strategiansa mukaan luopua kauppakeskuksesta, mutta luopumisen ajankohtaa ei voi tarkkaan ennakoita.

SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta Hanhikivi-1 -ydinvoimalaprojektin hankkeesta vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja veloitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Huhtikuussa 2020 Fennovoima tiedotti rakentamisen alkavan vuonna 2021. Sijoituksen tasearvo on 10,7 milj. euroa, joka vastaa SRV:n

hankkeeseen sijoittamaa määrää. Sijoituksen nykyiseen ja tulevaan arvoon liittyy riskiä erityisesti sähkön pidemmän aikavälin hintatason osalta.

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 -6,3 milj. euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen noin -4,9 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 kirjattiin täysimääräisesti kuluvarauksena toisella vuosineljänneksellä. Seuraava oikeusaste kuitenkin tytäryhtiön valituksen perusteella kumosi ensimmäisen asteen korvausvaateen elokuussa, jonka vuoksi mainittu 3,1 miljoonan euron varaus purettiin kolmannen vuosineljänneksen tulokseen. Vastapuoli teki päätöksestä valituksen vielä kolmanteen oikeusasteeseen katsauskauden aikana. Valituksen käsittely on kesken.

Toiminnan vertailukelpoisuuden lisäämiseksi yhtiö raportoi liiketuloksen ohella operatiivisen liikevoiton. Tämä eroaa virallisesta IFRS-liikevoitosta siten, 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 kiinteistöhankkeita 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 terveyspalveluilla 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](http://www.srv.fi/sijoittajat).

## Muutoksia toimitusjohtajan monivuotisessa kannustinjärjestelmässä

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 17.12.2020 toimitusjohtaja Saku Sipolan osakeperusteisen kannustinjärjestelmän muutoksista. Muutokset koskevat hankintaoikeuksien määrää, hankintaoikeuksien merkintähintaa ja hankintaoikeuksien käyttöjaksoja. Muutosten tarkoituksena on varmistaa, että järjestelmän kannustinvaikutus pysyy aiemmalla tasolla huomioiden SRV:n vuoden 2020 merkintäetuokeusannista aiheutuneet muutokset yhtiön osakkeiden määrässä. Järjestelmän kannustinvaikutus perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvonnousuun.

Muutosten johdosta Sipolalla on käytettävissään 1.000.000 osakkeiden hankintaoikeutta merkintähintaan 0,55 eur/osake. Merkintähinnan määräytymisperusteena on käytetty SRV:n osakkeen volyympainotettua keskimurssia Nasdaq Helsingissä jatkuvassa kaupankäynnissä 1.8.-30.11.2020. Hankintaoikeuksien käyttöjaksot ovat muutosten jälkeen: ensimmäinen jakso alkaa 1.3.2022 ja päättyy 28.2.2023, toinen alkaa 1.3.2023 ja päättyy 31.8.2024 ja kolmas alkaa 1.9.2024 ja päättyy 31.8.2026. Ensimmäisen ja toisen käyttöjakson aikana on oikeus käyttää kummassakin käyttöjaksossa 300 000 hankintaoikeutta ja kolmannen jakson aikana 400 000 hankintaoikeutta.

Osakepalkkiojärjestelmää on kuvattu muilta osin SRV:n 25.6.2019 julkaisemassa tiedotteessa: <https://www.srv.fi/tiedotteet/srv-yhtiöt-oyjn-hallitus-paatti-toimitusjohtajan-monivuotisesta-kannustinjarjestelmasta/>

## 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 merkintäetuokeusannissa 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 31.12.2020 0,59 euroa (1,00 euroa 31.12.2019, muutos -41,0 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 0,65 euroa. 31.12.2020 osakekannan markkina-arvo oli 154,7 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 45,5 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 28,8 miljoonaa euroa.

## Taloudelliset tavoitteet

Strategiaa ja koko SRV:n toimintaa ohjaavat helmikuussa 2021 vahvistetut strategiset taloudelliset tavoitteet vuosille 2021–2024:

- Operatiivinen liikevoitto 6 % jakson loppuun mennessä.
- Nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vaikutusta 40–60 % jakson loppuun mennessä.
- Yhtiön alentaessa asteittain velkaisuuttaan SRV ennakoi osinkopolitiikan mukaisesti maksavansa osinkoa aikaisintaan tilikaudelta 1.1. – 31.12.2023. Pidemmän aikavälin tavoitteena on jakaa osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

Taloudellisten tavoitteiden operatiivinen liikevoitto on määritelty päivitetyn operatiivisen liikevoiton mukaan (katso kohta Näkymät vuodelle 2021).

## Näkymät vuodelle 2021

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2021 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukaisen tuloutuksen ajoitus ja tuloutuvan tuotannon määrä, ajan kuluessa tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä ruplan kurssikehitys ja Venäjän talouden kehittyminen. Toistaiseksi koronapandemian vaikutukset ovat olleet kokonaisuutena arvioiden maltillisia mutta pandemian vaikutukset rakentamisen markkinaan ovat epäselvät ja tuovat epävarmuutta tulevaisuuden näkymiin. Vuoden 2021 tulokseen vaikuttaa lisäksi se, että yhtiö ei ole pystynyt aloittamaan perustajaurakoituja asunohankkeita tervehdyttämishojelman tavoiteaikataulun mukaisesti. Vuonna 2021 yhtiö keskittyy edelleen velkaisuusasteen alentamiseen ja tavoittelee vahvaa kassavirtaa.

SRV tulee muuttamaan operatiivisen liikevoiton määritelmää vertailukelpoisuuden ja läpinäkyvyyden parantamiseksi vuoden 2021 raportoinnissa. Tämän tilinpäätöstiedotteen operatiivinen liikevoitto on raportoitu vanhalla määritelmällä, lukuun ottamatta vuoden 2021 näkymiä:

- Konsernin vuoden 2021 liikevaihdon arvioidaan olevan 900 – 1 050 milj. euroa (liikevaihto vuonna 2020: 975,5 milj. euroa).
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2020 verrattuna ja olevan 16–26 milj. euroa (uuden määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto vuonna 2020: 15,8 milj. euroa).

Uuteen operatiivisen liikevoiton määritelmään on lisätty oikaisu vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erien osalta. Uusi määritelmä, jonka mukaan näkymät 2021 on annettu, on seuraava:

**Operatiivinen liikevoitto** = Liikevoitto +/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut +/- vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät



**Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät** = Omaisuuserien arvon alentumiset ja niiden palautumiset, poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot ja konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut

### Operatiivisen liikevoiton täsmäytystaulukko

SRV (IFRS, milj. eur)	1-12/2020
<b>Liikevoitto</b>	<b>1,5</b>
-/+ osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä	
-/+ suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	<b>-4,4</b>
<b>+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät</b>	
-/+ Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	-12,3
-/+ poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	2,3
-/+konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0
<b>Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä</b>	<b>-9,9</b>
<b>Päivitetyn määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto</b>	<b>15,8</b>

SRV tulee julkaisemaan vuoden 2020 vertailutiedot erillisellä tiedotteella ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

### Voitonkäyttöehdotus

Emoyhtiön jakokelpoiset varat 31.12.2020 ovat 262.165.834,13 euroa, joista tilikauden tulos on -11 924 838,45 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei tilikaudelta 2020 jaeta.

Espoo 4.2.2021

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 koronapandemiasta johtuen, joita on esitelty tässä osavuosisikatsauksessa.

#### **Tietoja tästä osavuosisikatsauksesta**

Osavuosisikatsaus 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**

Analytikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 4.2.2021 klo 10.00 alkaen webcastina. Webcast-lähetystä voi seurata suorana osoitteessa [www.srv.fi/sijoittajat](http://www.srv.fi/sijoittajat). Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

**Seuraava osavuositarkastus**

*SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2021 ensimmäisen vuosineljänneksen tuloksen 29.4.2021. Hiljaisen jakson aikana 30.3.–29.4. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.*

**Lisätietoja:**

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

Jarkko Rantala, talous- ja rahoitusjohtaja, p. 040 674 1949, jarkko.rantala@srv.fi

Miia Eloranta, viestintä- ja markkinointijohtaja, p. 050 441 4221, miia.eloranta@srv.fi

# Q4

4.2.2021 klo 8.30

## Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-12/ 2020	1-12/ 2019	10-12/ 2020	10-12/ 2019
Liikevaihto	975,5	1 060,9	292,5	403,8
Operatiivinen liikevoitto <sup>1)</sup>	5,8	-96,8	-6,8	-87,2
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta <sup>1)</sup>	0,6	-9,1	-2,3	-21,6
Liikevoitto	1,5	-93,0	-8,0	-86,8
Liikevoitto, % liikevaihdosta	0,2	-8,8	-2,8	-21,5
Liikevoitto, ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	-2,7	-94,3	-9,5	-84,6
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	-0,3	-8,9	-3,3	-21,0
Tulos ennen veroja	-28,0	-122,4	-14,5	-97,2
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-2,9	-11,5	-5,0	-24,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-22,8	-104,4	-10,6	-83,3
Oman pääoman tuotto, %	-14,1	-50,6		
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>6)</sup>	-0,8	-15,2		
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 <sup>2)5)</sup>	-2,0	-17,5		
Sijoitettu pääoma	566,8	625,3		
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	436,0	479,4		
Omavaraisuusaste, %	22,6	21,2		
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % <sup>2)</sup>	27,8	26,4		
Korollinen nettovelka	289,1	422,0		
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	152,9	271,9		
Nettovelkaantumisaste, %	159,7	240,3		
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % <sup>2)</sup>	82,1	151,2		
Tilaukanta <sup>3)</sup>	1 153,4	1 344,2		
Uudet sopimukset	707,1	487,6	140,7	142,9
Henkilöstö keskimäärin	991	1 080		
Osakekohtainen tulos, euroa <sup>4)</sup>	-0,15	-1,52	-0,05	-1,18
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa <sup>4)</sup>	-0,15	-1,52	-0,05	-1,18
Osakekohtainen oma pääoma, euroa <sup>4)</sup>	0,71	2,46		
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa <sup>4)</sup>	0,65	1,31		
Osakekohtainen osinko, euroa	0,00	0,00		
Osinko tuloksesta, % <sup>4)</sup>	0,0	0,0		
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0		
Hinta/voitto -suhde <sup>4)</sup>	neg.	neg.		
Osakkeen kurssikehitys:				
Kurssi kauden lopussa, euroa	0,59	1,36		
Keskikurssi, euroa	0,60	1,36		
Alin kurssi, euroa	0,45	1,25		
Ylin kurssi, euroa	1,10	2,19		
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa <sup>4)</sup>	154,7	98,1		
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl <sup>4)</sup>	45 524	14 412		
Osakkeiden vaihdon kehitys, % <sup>4)</sup>	26,2	20,0		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl <sup>4)</sup>	173 891	72 149		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl <sup>4)</sup>	173 925	72 149		
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl <sup>4)</sup>	262 167	72 149		

# Q4

4.2.2021 klo 8.30

- 1) Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella -4,4 milj. euroa (3,8), josta suojauksen vaikutus tulokseen oli 5,5 milj. euroa (-3,8).
- 2) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.
- 3) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.
- 4) Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.
- 5) 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, %	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositapaukset annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositapaukset annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarot IFRS16}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot}}$
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=	Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}$
Osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma – oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
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

## Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Liikevaihto	292,5	209,9	265,0	208,1	403,8	227,1	207,4	222,6
Liikevoitto	-8,0	1,7	3,3	4,5	-86,8	-6,3	-3,2	3,3
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-6,5	-8,8	-3,1	-11,1	-10,4	-7,6	-7,7	-3,6
Tulos ennen veroja	-14,5	-7,0	0,2	-6,6	-97,2	-14,0	-10,8	-0,3
Tulouttamaton tilauskanta <sup>1)</sup>	1 153,4	1 280,3	1 332,4	1 361,5	1 344,2	1 592,6	1 667,2	1 782,5
Uudet sopimukset	140,7	154,4	213,7	198,2	142,9	123,3	71,7	149,7
Tulos/osake, eur	-0,05	-0,01	0,02	-0,11	-1,18	-0,18	-0,15	-0,02
Oma pääoma/osake, eur	0,65	0,69	0,75	1,03	1,31	2,45	2,60	2,71
Osakkeen päätöskurssi, eur	0,59	0,53	0,48	0,94	1,36	1,44	1,62	1,70
Omavaraisuusaste, %	22,6	23,8	25,3	20,4	21,2	27,2	28,5	24,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	27,8	29,6	30,6	25,8	26,4	33,3	35,1	29,7
Korollinen nettovelka	289,1	341,7	307,4	400,4	422,0	513,2	480,2	490,8
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	152,9	194,9	177,0	254,1	271,9	339,7	306,6	317,3
Nettovelkaantumisaste, %	159,7	177,4	148,5	260,2	240,3	199,1	178,9	205,8
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	82,1	98,4	83,5	160,2	151,2	131,4	114,0	132,7
Liikevaihto (milj. euroa)	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Rakentaminen	292,0	209,1	264,1	204,9	403,1	226,0	206,7	221,9
- toimitilarakentamisen osuus	186,7	157,8	182,2	154,0	200,5	171,2	163,1	144,9
- asuntorakentamisen osuus	105,3	51,3	81,9	50,8	202,6	54,7	43,6	77,0
Sijoittaminen	0,9	1,1	1,2	1,6	1,7	1,4	1,5	1,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,3	-0,3	-0,2	1,6	-0,9	-0,3	-0,8	-0,6
Konserni yhteensä	292,5	209,9	265,0	208,1	403,8	227,1	207,4	222,6
Liikevoitto (milj. euroa)	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Rakentaminen	8,7	5,2	7,4	6,2	3,6	-3,4	2,0	4,8
Sijoittaminen	-15,4	-3,8	-1,7	-1,4	-87,5	-3,1	-1,9	0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,3	0,3	-2,4	-0,2	-2,9	0,2	-3,2	-1,6
Konserni yhteensä	-8,0	1,7	3,3	4,5	-86,8	-6,3	-3,2	3,3
Liikevoitto %	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Rakentaminen	3,0	2,5	2,8	3,0	0,9	-1,5	1,0	2,2
Sijoittaminen	-	-	-	-	-	-	-	-
Konserni	-2,8	0,8	1,2	2,2	-21,5	-2,8	-1,5	1,5

<sup>1)</sup> Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

<sup>2)</sup> Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

# Q4

4.2.2021 klo 8.30

Tilaukanta (milj. euroa)	31.12.20	30.9.20	30.6.20	31.3.20	31.12.19	30.9.19	30.6.19	31.3.19
- toimitilarakentamisen osuus	718,2	825,8	837,9	858,4	861,5	938,7	1 066,8	1 158,4
- asuntorakentamisen osuus	435,2	454,5	494,6	503,1	482,7	653,8	600,4	624,1
Konserni yhteensä <sup>1)</sup>	1 153,4	1 280,3	1 332,4	1 361,5	1 344,2	1 592,6	1 667,2	1 782,5
- josta myyty osuus	997	1 113	1 142	1 153	1 082	1 311	1 402	1 496
- josta myymätön osuus	157	168	191	208	263	281	265	286

<sup>1)</sup> Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tilaukanta, asuntorakentaminen konserni yht. (milj. euroa)	31.12.20	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	202	187	210	191	141	191	168	181
Rakenteilla, myyty tuotanto	77	100	94	104	79	182	167	157
Rakenteilla, myymätön tuotanto	128	147	162	183	232	261	244	253
Valmis, myymätön tuotanto	28	21	28	25	30	21	22	33
Asuntorakentaminen yhteensä	435	455	495	503	483	654	600	624

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	31.12.20	30.9.20	30.6.20	31.3.20	31.12.19	30.9.19	30.6.19	31.3.19
Rakentaminen liiketoiminta	386,8	417,4	391,9	403,0	372,9	462,6	448,1	385,0
Sijoittaminen liiketoiminta	171,9	181,1	193,7	193,1	245,7	331,5	330,3	353,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	8,1	6,4	28,0	-2,3	6,7	1,0	-4,6	53,4
Konserni yhteensä	566,8	605,0	613,6	593,7	625,3	795,1	773,8	791,9

Asuntotuotanto konserni yht. (kpl)	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Asuntomyynti yhteensä	327	130	445	364	269	326	139	203
- Omaperusteinen tuotanto	104	83	59	108	207	166	73	203
- Sijoittajamyynti	223	47	386	256	62	160	66	0
Omaperusteinen tuotanto								
- asuntoaloitukset	68	0	0	0	65	283	8	424
- valmistuneet	282	96	142	0	539	85	0	184
- tuloutuneet asunnot	235	127	128	25	532	98	42	161
- valmiit myymättömät	92	45	76	60	87	84	97	139
Rakenteilla yhteensä	2 127	2 076	2 316	2 168	2 142	2 773	2 388	2 549
- urakat	0	80	80	80	80	80	80	80
- neuvottelu-urakat	369	247	247	247	195	195	195	195
- sijoittajamyntä tuotanto	1 375	1 152	1 296	1 006	1 032	1 189	1 002	1 171
- omaperusteinen tuotanto	383	597	693	835	835	1 309	1 111	1 103
- josta myydyt	210	341	385	454	371	700	632	600
- josta myymättömät	173	256	308	381	464	609	479	503

# Q4

4.2.2021 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2020

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

## 1) Tilinpäätöstiedote 1.1. – 31.12.2020

Tilinpäätöstiedotteen laadintaperiaatteet

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

Tilinpäätöstiedotteessa 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.

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

SRV on hyödyntänyt tiettyjä koronavirusepidemian takia käyttöönotettuja elvytystoimia. Olennaisimpina näistä ovat arvonnäkövero- ja 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. Tilikauden lopussa muihin velkoihin sisältyi 47,4 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 tilinpäätöstiedotteen osassa Riskit, riskienhallinta ja hallinointi.



# Q4

4.2.2021 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 sairaspöissaolojen kanssa ne voivat johtaa viivästyksiin 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 sovitujen 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 myönnetty vuokranalennukset ovat johtaneet ja voivat johtaa 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. Lisäkauppahintasaatavan arvoa alennettiin neljännellä vuosineljänneksellä 13,0 miljoonaa euroa perustuen Kauppakeskus REDIn päivitettyyn kassavirtapohjaiseen ennusteeseen.

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

Tilinpäätöstiedotteen 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 tilinpäätöshetken 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.

Tilinpäätöstiedote 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 tilinpäätöstiedotteen tuloslaskelmaan ja taseeseen. Erityisesti yhtiö on arvioinut, aiheuttaako tilanne viitteitä omaisuuserien arvonalentumisesta tai tarvetta päivittää varauksia tai muita kirjanpidollisia arvioita.

SRV:n omistusosuus Pearl Plazan kauppakeskuksesta luokiteltiin 31.12.2019 myytävänä olevaksi omaisuuseräksi ja arvostettiin todennäköiseen myyntihintaan myynnin kuluilla vähennettynä, koska kaupan syntymistä seuraavan 12 kuukauden aikana

# Q4

4.2.2021 klo 8.30

pidettiin todennäköisenä. Pearl Plaza kauppakeskuksen myyntineuvottelut etenivät alkuvuodesta 2020 hyvin, jolloin kaupan toteutumista pidettiin erittäin todennäköisenä. Koronavirusepidemia hidastutti neuvotteluja, ja epidemian toinen aalto oli lopulta merkittävin syy myyntineuvotteluiden päättymiseen tuloksettomina. Pearl Plazan luokittelu palautettiin osuudeksi osakkuus- ja yhteisyrityksissä vuoden viimeisellä neljänneksellä myyntineuvotteluiden päättyessä tuloksettomina. Luokittelumuutoksen seurauksena peruttiin vuonna 2019 tehty arvonalennus, millä oli noin 6,9 miljoonan euron positiivinen vaikutus vuoden 2020 liikevoittoon sekä yhdisteli takautuvasti osuutensa yhteisyrityksen tilikauden 2020 tuloksesta.

Lisäksi operatiiviseen liikevoittoon kirjattiin noin 5,4 miljoonan euron alaskirjaus koskien SRV:n omistusta kauppakeskus Okhta Mallissa sekä 0,8 miljoonan euron alaskirjaus Porvoon Ratsumestarinkatu 6 -liikekiinteistön osalta. Lisäksi yhtiö kirjasi 0,5 milj. euron kassavaikutteisen tuoton VTBC-rahastosijoituksen lopulliseen purkautumiseen liittyen.

## 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 tilikaudella rahoitusjärjestelyjä, joista lisätietoja löytyy tilinpäätöstiedotteen liitetiedosta 11 Muutokset rahoitusasemassa.

# Q4

4.2.2021 klo 8.30

## 2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2020	1-12/ 2019	muutos meur	muutos, %	10-12/ 2020	10-12/ 2019	muutos, %
Liikevaihto	975,5	1 060,9	-85,4	-8,1	292,5	403,8	-27,6
Liiketoiminnan muut tuotot	2,2	0,6	1,5	245,5	0,6	-0,3	
Valmiiden/keskener. tuotteiden varastojen muutos	-0,8	-79,8	79,0		-20,5	-103,0	
Aineiden ja palveluiden käyttö <sup>1)</sup>	-868,2	-897,2	29,1	-3,2	-245,0	-282,5	-13,3
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-69,4	-73,1	3,6	-5,0	-17,9	-19,4	-7,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	-13,6	2,8	-16,3		-1,9	-0,7	
Poistot	-7,4	-8,7	1,3	-15,1	-1,8	-2,1	-15,5
Arvonlaskennat	-11,5	-81,3	69,9		-11,5	-78,4	
Liiketoiminnan muut kulut <sup>1)</sup>	-10,9	-13,4	2,5	-19,0	-2,4	-3,7	-36,1
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut <sup>2)</sup>	5,5	-3,8	9,4		-0,2	-0,5	
Liikevoitto	1,5	-93,0	94,5		-8,0	-86,8	
Rahoitustuotot	3,7	8,4	-4,7	-56,0	0,5	1,2	-61,3
Rahoituskulut	-33,1	-37,7	4,6	-12,2	-6,9	-11,5	-39,9
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-29,4	-29,3	-0,1	0,4	-6,5	-10,4	-37,5
Tulos ennen veroja	-28,0	-122,4	94,4		-14,5	-97,2	
Tuloverot	2,9	18,7	-15,9		4,0	13,8	
Katsauskauden tulos	-25,1	-103,6	78,5		-10,6	-83,4	
Jakautuminen							
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-22,8	-104,4			-10,6	-83,3	
Määräysvallattomille omistajille	-2,3	0,747			0,0	-0,1	
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-0,15	-1,52			-0,05	-1,18	
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,15	-1,52			-0,05	-1,18	
<sup>1)</sup> Yhtiö on tarkentanut rivien välistä esittämistapaa							
<sup>2)</sup> 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)	1-12/ 2020	1-12/ 2019			10-12/ 2020	10-12/ 2019	
Katsauskauden tulos	-25,1	-103,6			-10,6	-83,4	
Muut laajan tuloksen erät							
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:							
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,0			0,0	0,0	
Muuntoerot	-3,3	2,4			0,1	0,3	
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-15,1	9,1			-1,2	0,9	
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-18,3	11,5			-1,2	1,2	
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	-18,6	11,5			-1,2	1,2	
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä	0,2	0,0			0,0	0,0	
Katsauskauden laaja tulos	-43,4	-92,1			-11,8	-82,2	
Jakautuminen:							
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-41,4	-92,9			-11,9	-82,1	
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	-2,1	0,8			0,1	-0,1	

# Q4

4.2.2021 klo 8.30

## 3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	31.12.20	31.12.19	muutos, %
<b>VARAT</b>			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	3,8	5,5	-31,2
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät <sup>1)</sup>	10,7	12,0	-10,9
Liikearvo	1,7	1,7	0,0
Muut aineettomat hyödykkeet	1,2	1,5	-19,8
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	48,1	59,5	-19,1
Muut rahoitusvarat	22,2	11,9	87,4
Saamiset	9,4	15,9	-40,8
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	44,3	44,0	0,6
Laskennalliset verosaamiset	41,6	36,4	14,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä	183,0	188,3	-2,8
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	355,3	376,1	-5,5
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä <sup>1)</sup>	118,8	132,9	-10,6
Myyntisaamiset ja muut saamiset	143,5	118,7	20,9
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	1,6	0,1	
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,0	0,2	-97,1
Rahavarat	96,7	27,7	248,9
Myytävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät	0,0	69,3	-100,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	715,9	725,0	-1,3
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>898,9</b>	<b>913,3</b>	<b>-1,6</b>
<b>Konsernitase (milj. euroa)</b>	<b>31.12.20</b>	<b>31.12.19</b>	<b>muutos, %</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	264,7	142,5	85,7
Muuntoerot	-20,0	-1,4	
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0	
Oman pääoman ehtoinen laina	15,4	82,9	-81,5
Kertyneet voittovarot	-78,2	-49,5	
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	185,0	177,6	4,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	-4,0	-2,0	
Oma pääoma yhteensä	181,0	175,6	3,1
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	2,4	2,4	-3,6
Varaukset	12,4	10,9	13,5
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	234,9	276,5	-15,0
Korolliset vuokravelat <sup>1)</sup>	133,6	147,7	-9,5
Muut velat	20,8	20,9	-0,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä	404,0	458,3	-11,9
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	284,5	244,3	16,4
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,7	0,7	6,7
Varaukset	11,4	8,8	29,5
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	14,8	23,2	-36,1
Korolliset vuokravelat <sup>1)</sup>	2,6	2,5	4,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	314,0	279,4	12,4
Velat yhteensä	718,0	737,7	-2,7
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>898,9</b>	<b>913,3</b>	<b>-1,6</b>

<sup>1)</sup> Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

# Q4

4.2.2021 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-12/ 2020	1-12/ 2019
Liiketoiminnan rahavirrat		
Myynnistä saadut maksut	953,6	1 061,8
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	3,3	0,6
Maksut liiketoiminnan kuluista	-888,7	-1 043,6
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	68,2	18,8
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	7,6	0,3
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-29,6	-29,3
Maksetut ja saadut välittömät verot	0,0	-0,5
Liiketoiminnan rahavirta	46,3	-10,7
Investointien rahavirrat		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,8	-2,0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,8	0,0
Investoinnit sijoituksiin	-4,6	0,0
Sijoitusten luovutustulot	11,0	5,5
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-7,4	-16,0
Myödyt osakkuusyhtiöosuudet	28,0	1,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	-2,7	-6,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	2,5	26,5
Myönnettyt lainat muille	-0,2	-15,7
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,0	0,7
Investointien rahavirta	26,6	-5,9
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	73,0	-16,7
Rahoituksen rahavirta:		
Maksullinen osakeanti	40,8	0,0
Osakeannin kulut	-3,4	0,0
Lainojen nostot	9,0	65,0
Lainojen takaisinmaksut	-17,4	-41,7
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0,0	58,4
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0,0	-20,5
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0,0	-1,1
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-0,4	-4,2
Yhtiölainojen muutos	-9,7	-27,8
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	-18,5	-73,3
Maksetut osingot	-0,1	0,0
Lainojen maksut vuokravelat	-2,6	-3,9
Rahoituksen rahavirta	-2,2	-49,2
Rahavarojen muutos	70,7	-65,9
Rahavarat tilikauden alussa	27,7	93,1
Rahavarojen valuuttakurssiero	-1,7	0,6
Rahavarat tilikauden lopussa	96,7	27,7

# Q4

4.2.2021 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		
<b>1.1-31.12.2020 (milj. euroa)</b>									
Oma pääoma 1.1.2020	3,1	142,5	82,9	-1,4	0,0	-49,5	177,6	-2,0	175,6
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,8	-22,8	-2,3	-25,1
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	-18,6	0,0	0,0	-18,6	0,2	-18,3
Tilikauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-18,6	0,0	-22,8	-41,4	-2,1	-43,4
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5
Merkintäetu oikeusanti	0,0	49,8	0,0	0,0	0,0	0,0	49,8	0,0	49,8
Oman pääoman ehtoisen lainan konversio, 2016	0,0	14,0	-12,7	0,0	0,0	-1,1	0,3	0,0	0,3
Oman pääoman ehtoisen lainan konversio, 2019	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 31.12.2020	3,1	264,7	15,4	-20,0	0,0	-78,2	185,0	-4,0	181,0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>									
	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
<b>1.1-31.12.2019 (milj. euroa)</b>									
Oma pääoma 1.1.2019	3,1	142,5	45,0	-12,9	0,0	58,7	236,4	-2,8	233,6
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-104,4	-104,4	0,7	-103,6
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	11,5	0,0	0,0	11,5	0,0	11,5
Tilikauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	11,5	0,0	-104,4	-92,9	0,8	-92,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Oman pääoman ehtoinen laina, 2016	0,0	0,0	-20,5	0,0	0,0	-3,4	-23,9	0,0	-23,9
Oman pääoman ehtoinen laina, 2019	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

# Q4

4.2.2021 klo 8.30

## 6) Konsernin vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

(milj. euroa)	31.12.20	31.12.19	muutos, %
Omasta puolesta annetut vakuudet			
Annetut kiinteistökiinnitykset <sup>1)</sup>	44,3	61,6	-28,2
Muut vastuusitoumukset			
Annetut investointisitoumukset	26,4	51,7	-48,9
Tonttien ostositoumukset	33,4	47,3	-29,4

SRV Yhtiöt Oyj:n Venäjällä toimiva tytäryhtiö, josta SRV Yhtiöt Oyj välillisesti omistaa 51 %, on osapuolena Venäjällä käytävässä oikeudenkäynnissä. SRV:n tytäryhtiö tuomittiin ensimmäisen asteen tuomioistuimessa korvaamaan vastapuolelle 3,1 milj. euron korvaukset, jotka kirjattiin täysimääräisesti kuluvarauksena toisella vuosineljänneksellä. Seuraava oikeusaste kuitenkin tytäryhtiön valituksen perusteella kumosi ensimmäisen asteen korvausvaateen elokuussa, jonka vuoksi mainittu 3,1 miljoonan euron varaus purettiin kolmannen vuosineljänneksen tulokseen. Vastapuoli teki päätöksestä valituksen vielä kolmanteen oikeusasteeseen katsauskauden aikana. Valituksen käsittely on kesken.

<sup>1)</sup> Kiinteistökiinnitykset sisältävät omaperusteisen asuntotuotannon yhtiöalojen vakuudeksi haettujen kiinnitysten kokonaismäärän, joka kohdistuu rakenteilla olevien kohteiden ja myymättömien valmiiden kohteiden lainaosuuksiin.

## 7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin

2020 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpito- arvot	
				Käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	8,9	8,9	8,9
Pitkäaikainen saaminen	0,5	0,0	0,5	0,5
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	44,3	44,3	44,3
Muut rahoitusvarat	22,2	0,0	22,2	22,2
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>				
Myyntisaamiset	0,0	56,2	56,2	56,2
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	15,8	15,8	15,8
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	1,6	1,6	1,6
Rahavarat	0,0	96,7	96,7	96,7
<b>Yhteensä</b>	<b>22,7</b>	<b>223,5</b>	<b>246,3</b>	<b>246,3</b>

<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>				
Korolliset velat	0,0	234,9	234,9	207,5
Johdannaissopimukset	9,0	0,0	9,0	9,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	11,8	11,8	11,8
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>				
Korolliset velat	0,0	14,8	14,8	14,8
Ostovelat	0,0	59,6	59,6	59,6
<b>Yhteensä</b>	<b>9,0</b>	<b>321,1</b>	<b>330,1</b>	<b>302,7</b>

2019 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpito- arvot	
				Käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	15,9	15,9	15,9
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	44,0	44,0	44,0
Muut rahoitusvarat	11,9	0,0	11,9	11,9
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>				
Myyntisaamiset	0,0	46,9	46,9	46,9
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	-0,4	0,0	-0,4	-0,4
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	0,1	0,1	0,1
Rahavarat	0,0	27,7	27,7	27,7
<b>Yhteensä</b>	<b>11,5</b>	<b>134,6</b>	<b>146,1</b>	<b>146,1</b>

<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>				
Korolliset velat	0,0	276,5	276,5	263,0
Johdannaissopimukset	8,8	0,0	8,8	8,8
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	12,1	12,1	12,1
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>				
Korolliset velat	0,0	23,2	23,2	23,2
Ostovelat	0,0	81,1	81,1	81,1
<b>Yhteensä</b>	<b>8,8</b>	<b>392,8</b>	<b>401,6</b>	<b>388,1</b>

# Q4

4.2.2021 klo 8.30

Johdannaissopimukset (milj. euroa)	12/2020 Käyvät arvot		12/2019 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttaoptiot <sup>1)</sup>	0,0	0,0	0,0	0,4
Koronvaihtosopimukset	0,0	9,0	0,0	8,8

<sup>1)</sup>Valuuttaoptiot olivat maturiteetiltaan lyhytaikaisia ja ne ovat realisoituneet ennen osavuositarkastuksen julkaisua.

	12/2020	12/2019
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Valuuttaoptiot	10,0	50,0
Koronvaihtosopimukset	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
31.12.2020				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	9,0	0,0	9,0
31.12.2019				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	9,2	0,0	9,2

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	31.12.20	31.12.19
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1	11,9	18,3
Lisäykset	10,6	0,1
Luokittelumuutos myytävänä oleviksi luokitelluista omaisuuseristä	13,5	-
Käyvän arvon muutokset	-13,0	-
Vähennykset	-0,3	-6,5
Yhteensä	22,7	11,9
Pitkäaikaiset	22,7	11,9
Lyhytaikaiset	-	-

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.12.2020				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	21,6	22,2
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	0,5	0,5
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 esimerkiksi välittäjien antamiin noteerauksiin, markkina-arvostusraportteihin tai kassavirtapohjaisiin ennusteisiin. Arvostus voi perustua myös hankintamenuun, mikäli tämä on paras arvio käyvistä arvosta.

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista (taso 2) ja Voimaosakeyhtiö SF osakkeista sekä kiinteistösijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjattavat varat koostuvat pääasiassa SRV Voiman sijoituksesta Voimaosakeyhtiö SF:ään (10,7 milj. euroa 12/2020) ja Tampereen Kansia ja Areena hankkeeseen (8,8 milj. euroa 12/2020) ja minkä lisäksi niihin sisältyi sijoituksia kiinteistösijoitusrahastoihin ja -hankkeisiin. Taso 3 sisältää myös REDIn lisäkauppahintasaamisen 0,5 milj. euroa. Yhtiö myi noin 40 prosentin omistusosuutensa kauppakeskus REDIstä helmikuussa 2020 ja kirjasi tuolloin kaupan yhteydessä sovitusta 50 miljoonan euron mahdollisesta tulevaisuudessa maksettavasta lisäkauppahinnasta 13,5 miljoonan euron lisäkauppahintasaamisen.

Kauppakeskus REDIn päivitetyn kassavirtapohjaisen ennusteen johdosta SRV kirjaa lisäkauppahintasaamiseen arvomuutoksen, millä on noin 13 miljoonan euron negatiivinen vaikutus vuoden 2020 liikevoittoon.



# Q4

4.2.2021 klo 8.30

## 8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj. euroa)	1-12/ 2020	1-12/ 2019	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2020	10-12/ 2019
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	107,2	214,6	-107,4	-50,0	53,2	139,9
Ajan kuluessa tuloutettavat	854,6	835,9	18,7	2,2	234,4	259,1
Muu liikevaihto	13,7	10,5	3,2	31,0	4,9	4,7
Konserni yhteensä	975,5	1060,9	-85,4	-8,1	292,5	403,8

## 9) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-12/ 2020	1-12/ 2019	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2020	10-12/ 2019
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	107,2	214,6	-107,4	-50,0	53,2	139,9
Rakentaminen	107,2	214,6	-107,4	-50,0	53,2	139,9
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ajan kuluessa tuloutettavat	854,6	835,9	18,7	2,2	234,4	259,1
Rakentaminen	851,5	831,9	19,6	2,4	233,9	258,0
Sijoittaminen	3,1	4,0	-0,8	-21,2	0,5	1,2
Muu liikevaihto	13,7	10,5	3,2	31,0	4,9	4,7
Rakentaminen	11,3	11,2	0,2	1,4	4,8	5,2
Sijoittaminen	1,6	1,9	-0,2	-12,7	0,1	0,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,7	-2,6	3,3	-0,1	-0,9	-0,9
Konserni yhteensä	975,5	1 060,9	-85,4	-8,1	292,5	403,8

Rakentaminen liikevaihto	970,0	1057,7	-87,7	-8,3	292,0	403,1
Rakentaminen, ulkoinen	969,3	1 056,6	-87,3	-8,3	291,9	403,0
Rakentaminen, sisäinen	0,7	1,0	-0,3	-31,4	0,1	0,1
Sijoittaminen liikevaihto	4,8	5,9	-1,1	-18,5	0,9	1,7
Sijoittaminen, ulkoinen	4,7	5,7	-1,0	-16,9	0,9	1,6
Sijoittaminen, sisäinen	0,1	0,2	-0,1	-66,1	0,0	0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,7	-2,6	3,3	-0,3	-0,9	-0,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit, ulkoinen	1,5	-1,4	2,9	-0,2	-0,8	-0,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit, sisäinen	-0,8	-1,2	0,4	-0,1	-0,2	-0,2
Konserni yhteensä	975,5	1 060,9	-85,4	-8,1	292,5	403,8

Liikevoitto (milj. euroa)	1-12/ 2020	1-12/ 2019	muutos, meur	muutos, %	10-12/ 2020	10-12/ 2019
Rakentaminen	27,4	7,0	20,3	8,7	3,6	3,6
Sijoittaminen	-22,4	-92,5	70,1	-15,4	-87,5	-87,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-3,5	-7,6	4,0	-1,3	-2,9	-2,9
Konserni yhteensä	1,5	-93,0	94,5	-8,0	-86,8	-86,8

Liikevoitto %	1-12/ 2020	1-12/ 2019	10-12/ 2020	10-12/ 2019
Rakentaminen	2,8	0,7	3,0	0,9
Sijoittaminen	-	-	-	-
Konserni	0,2	-8,8	-2,8	-21,5

# Q4

4.2.2021 klo 8.30

Varat (milj. euroa)	31.12.2020	31.12.2019	muutos, meur	muutos, %
Rakentaminen	687,9	622,2	65,7	10,6
Sijoittaminen	178,6	252,2	-73,6	-29,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	32,4	38,9	-6,5	
Konserni yhteensä	898,9	913,3	-14,4	-1,6
<b>Korottomat velat</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>muutos, meur</b>	<b>muutos, %</b>
Rakentaminen	301,2	249,3	51,8	20,8
Sijoittaminen	6,7	6,5	0,3	4,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	24,3	32,2	-7,9	-24,6
Konserni yhteensä	332,2	288,0	44,2	15,3
<b>Sijoitettu pääoma</b> (milj. euroa)	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>muutos, meur</b>	<b>muutos, %</b>
Rakentaminen	386,8	372,9	13,9	3,7
Sijoittaminen	171,9	245,7	-73,9	-30,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	8,1	6,7	1,4	
Konserni yhteensä	566,8	625,3	-58,6	-9,4
<b>Sijoitetun pääoman tuotto</b> (milj. euroa)	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>muutos, meur</b>	<b>muutos, %</b>
Rakentaminen	29,0	8,9	20,2	227,9
Sijoittaminen	-29,9	-95,1	65,2	
Konserni	-4,7	-94,0	89,3	
<b>Sijoitetun pääoman tuotto, %</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>		
Rakentaminen	7,6	3,0		
Sijoittaminen	-14,3	-32,6		
Konserni	-0,8	-15,2		

## 10) Vaihto-omaisuus

(milj. euroa)	31.12.2020	31.12.2019	muutos, meur
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	145,9	147,1	-1,2
Rakentaminen	92,2	86,1	6,1
Sijoittaminen	53,7	61,0	-7,3
Keskeneräiset työt	180,6	190,2	-9,6
Rakentaminen	180,9	190,7	-9,8
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	24,8	33,8	-9,0
Rakentaminen	22,1	30,5	-8,4
Sijoittaminen	2,7	3,3	-0,6
Muu vaihto-omaisuus	122,8	138,0	-15,2
Rakentaminen	4,0	5,1	-1,1
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä <sup>1)</sup>	118,8	132,9	-14,2
Vaihto-omaisuus yhteensä	474,0	509,0	-35,0
Rakentaminen	299,2	312,5	-13,3
Sijoittaminen	56,3	64,3	-7,9
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä <sup>1)</sup>	118,8	132,9	-14,2

<sup>1)</sup> Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

## 11) Muutokset rahoitusasemassa

## Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

2020			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu <sup>1)</sup>	2021	2022	2023	2024 myöhemmin	
Joukkovelkakirjalainat	135,6	156,8	7,9	69,0	79,9	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	56,7	60,1	17,3	42,9	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainat <sup>2)</sup>	40,7	48,5	0,6	0,6	1,1	2,2	44,0
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut velat	16,7	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7
Muut korottomat velat	11,8	11,8	0,0	2,6	5,4	0,0	3,9
Johdannaisvelat	9,0	8,6	1,8	1,8	1,8	1,8	1,5
Ostovelat	59,6	59,6	59,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>330,1</b>	<b>362,2</b>	<b>87,2</b>	<b>116,8</b>	<b>88,2</b>	<b>3,9</b>	<b>66,1</b>

## Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

2020			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2021	2022	2023	2024 myöhemmin	
Vuokrasopimusvelat	136,2	341,1	9,4	9,1	8,5	8,5	305,6

## Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

2019			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu <sup>1)</sup>	2020	2021	2022	2023 myöhemmin	
Joukkovelkakirjalainat	136,5	156,6	7,9	70,0	78,7	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	74,0	77,8	7,1	68,7	2,0	0,0	0,0
Yhtiölainat <sup>2)</sup>	50,4	59,8	0,9	3,9	1,1	1,9	52,1
Yritystodistukset	18,5	18,5	18,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut velat	20,2	20,2	0,1	0,0	0,0	0,0	20,2
Muut korottomat velat	12,1	12,1	0,0	2,6	0,0	5,4	4,1
Johdannaisvelat	9,2	9,2	2,1	1,7	1,6	1,5	2,4
Ostovelat	81,1	81,1	81,1	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>402,0</b>	<b>435,3</b>	<b>117,7</b>	<b>146,8</b>	<b>83,3</b>	<b>8,7</b>	<b>78,8</b>

## Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

2019			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2020	2021	2022	2023 myöhemmin	
Vuokrasopimusvelat	150,1	380,8	10,1	10,2	9,3	9,3	342,1

<sup>1)</sup> Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

<sup>2)</sup> Yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna aina lainan eräpäivään saakka. Vasta kun määräysvalta luovutetaan, korot ja pääoma poistuvat taulukosta.

Yhtiö sopi ja toteutti helmikuussa 2020 yhdessä syndikaattipankkien pankkien kanssa 100 miljoonan euron maksuvalmiusliimitin korvaamisen kahdella erillisellä, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron suuruisella maksuvalmiusliimitillä. Kesäkuun lopussa yhtiö teki syndikaatti pankkien kanssa sopimuksen, jonka mukaan nostamaton 9 miljoonan euron suuruinen osa 60 miljoonan euron maksuvalmiusliimitistä lopetetaan ja jäljelle jäi 51 miljoonan euron nostettu osa. Huhtikuussa päivitetyn lyhennyssuunnitelman mukaan alkuperäisen 60 miljoonan euron maksuvalmiusliimitin nostettua osuutta lyhennetään joulukuussa 2021 11 miljoonaa euroa ja tammikuussa 2022 40 miljoonaa euroa. 40 miljoonan euron maksuvalmiusliimittiä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja sen eräpäivä on tammikuussa 2022 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika. 40 miljoonan euron maksuvalmiusliimitistä oli joulukuun lopussa käyttämättä 30,5 miljoonaa euroa.

Osana tervehdyttämishjelmaansa yhtiö teki huhti-kesäkuussa useita tase- ja rahoitusasemaa sekä likviditeettiä parantavia toimenpiteitä. Huhti- ja kesäkuussa yhtiö sopi syndikaattipankkien kanssa yllä mainitun maksuaikataulun muutokset, sekä sopi valmiuussopimuksiin sisältyvän minimikäyttökattetasojen puolittamisesta varoimenpiteenä koronaviruksen mahdollisesti aiheuttamiin kateheikkyyksiin.

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 puolentoista vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen ehtojen muutokset. Uudet eräpäivät ovat 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 miljoonaa euroa) osalta 23.3.2022 ja 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan osalta 27.9.2023.

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

# Q4

4.2.2021 klo 8.30

## 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 ehtoissa 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, kovenanttiehdot ovat ennenaikainen eräännyttäminen, panttaamattomuussitoumus, sulautumisrajoitukset, omaisuuden luovutusrajoitukset, lainasopimuksen ehtoissa määritellyllä tavalla oikaistu ja laskettu omavaraisuusaste >26% ja velkaantumisrajoitus. Kaikkien testattavien kovenanttien kovenanttitasot täyttivät 31.12.2020.

## 12) Valuuttariski

SRV altistuu sen venäläisten tytäryritysten ja osakkuus- ja yhteisyritysten kautta ruflan kurssivaihteluille. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin, osakkuus- ja yhteisyrityksiin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin, joissa toimintavaluutta ei ole euro, tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

### Ruplamääräinen valuuttapositio (milj. euroa)

	31.12.2020	31.12.2019
Translaatoriski positio		
Konserniyhtiöiden oma pääoma	13,5	25,6
Osakkuus- ja yhteisyritysten oma pääoma	54,8	81,7
Yhteensä	68,4	107,3
Transaktioriski positio		
Konserniyhtiöiden eurolainojen saaminen tai velka	19,5	22,5
Osakkuus- ja yhteisyritysten eurolainojen saaminen tai velka	39,4	57,7
Yhteensä	58,9	80,2
Ruplamääräinen valuuttapositio yhteensä	127,2	187,5
Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio	10,0	50,0

# Q4

4.2.2021 klo 8.30

## 13) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat	Rahoitustapahtuma
31.12.20							
Johto ja hallitus	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2
Yhteisyritykset	0,0	7,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	14,8	0,0	2,5	54,6	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,1
<b>Yhteensä</b>	<b>3,2</b>	<b>21,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2,5</b>	<b>57,1</b>	<b>0,0</b>	<b>45,3</b>

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

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.12.19						
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
<b>Yhteensä</b>	<b>2,4</b>	<b>70,7</b>	<b>0,0</b>	<b>3,0</b>	<b>65,8</b>	<b>0,0</b>

## 14) Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät ja kaudella toteutuneet myynnit

(milj. euroa)	31.12.2020	31.12.2019
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		
REDI kauppakeskus ja REDI Parkki	-	22,0
Pearl Plaza kauppakeskus	-	25,3
Tampereen Kansi ja areena sijoitus	-	19,5
Laina- ja rahoitussaamiset, REDI Parkki	-	2,5
Konserni yhteensä	-	69,3

Vuonna 2019 myytäväksi luokitellut Redin ja Tampereen Kansi ja areena hankkeen omistusosuudet ja lainasaaminen myytiin tasearvoonsa katsauskauden aikana. SRV:n omistusosuus Pearl Plazan kauppakeskuksesta luokiteltiin vuonna 2019 myytävänä olevaksi omaisuuseräksi ja arvostettiin todennäköiseen myyntihintaan myynnin kuluilla vähennettynä, koska kaupan syntymistä seuraavan 12 kuukauden aikana pidettiin todennäköisenä. Pearl Plaza kauppakeskuksen myyntineuvottelut etenivät alkuvuodesta 2020 hyvin, jolloin kaupan toteutumista pidettiin erittäin todennäköisenä. Koronavirusepidemia hidastutti neuvotteluja, ja epidemian toinen aalto oli lopulta merkittävin syy myyntineuvotteluiden päättymiseen tuloksettomina. Pearl Plazan luokittelu palautettiin osuudeksi osakkuus- ja yhteisyrityksissä vuoden viimeisellä neljänneksellä myyntineuvotteluiden päättyessä tuloksettomina. Luokittelumuutoksen seurauksena peruttiin vuonna 2019 tehty arvonalennus, millä oli noin 6,9 miljoonan euron positiivinen vaikutus vuoden 2020 liikevoittoon sekä yhdisteli takautuvasti osuutensa yhteisyrityksen tilikauden 2020 tuloksesta.