Q1 2021

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.3.2021

SRV YHTIÖT OYJ

29.4.2021 klo 8:30

POSITIIVINEN KANNATTAVUUSKEHITYS JATKUI, VUOSINELJÄNNEKSELLÄ ALOITETTU MERKITTÄVÄ RAHOITUSJÄRJESTELY TOTEUTUI HUHTIKUUSSA

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.3.2021

Tammi-maaliskuu 2021 lyhyesti:

- **Liikevaihto** laski 10,1 prosenttia 187,1 (208,1 1–3/2020) milj. euroon.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli 4,8 (4,3) milj. euroa.
- **Liikevoitto** oli 5,2 (4,5) milj. euroa.
- **Tulos ennen veroja** oli 1,1 (-6,6) milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli -23,3 (19,6) milj. euroa.
- **Omavaraisuusaste** oli 23,8 (20,4) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 170,8 (260,2) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 29,4 prosenttia (25,8) ja nettovelkaantumisaste 96,5 (160,2). Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 30,9 prosenttia.
- **Tilauskanta** oli kauden lopussa 1 061,1 (1 361,5) milj. euroa. Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 85,4 (198,2) milj. euron edestä. Tilauskannan myyty osuus oli 87,7 prosenttia (84,7).
- **Tulos per osake** oli 0,00 (-0,11) euroa. Vertailuluku on osakeantioikaistu.
- Yhtiö tiedotti 29.3.2021 aloittavansa kirjalliset menettelyt vakuudettomien joukkovelkakirjojensa ehtojen muuttamiseksi ja neuvottelevansa maksuvalmiuslimiittinsä uudistamisesta. Rahoitusjärjestelyt saatiin päätökseen katsauskauden jälkeen 28.4.2021. Näistä järjestelyistä johtuen yhtiön vakuudettomien velkojen maturiteettirakenne ja yhtiön omavaraisuusaste paranevat merkittävästi.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- Yhtiön velkojen maturiteettirakenne ja yhtiön omavaraisuusaste paranivat merkittävästi toteutetun rahoitusjärjestelyn myötä:
  - Yhtiö toteutti 27.4.2021 kahden joukkovelkakirjalainansa ehtomuutokset kirjallisella menettelyllä. Muutettujen ehtojen mukaan lainojen eräpäivät pidennettiin maaliskuulle 2025, SRV lyhentää joukkovelkakirjalainoja ennenaikaisella osittaisella takaisinmaksulla yhteensä 27,1 miljoonaa euroa yhteenlaskettua nimellisarvoa ja sitoutuu lyhentämään kunakin koronmaksupäivänä 5 miljoonaa euroa yhteenlaskettua nimellisarvoa. Lisäksi tehtiin muutoksia eräisiin muihin lainaehtoihin.
  - Yhtiö sopi 28.4.2021 yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa nykyisen 51 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitin ja 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta uudella sitovalla 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitillä, sitovalla 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitillä ja 63 miljoonan euron ei-sitovalla projektirahoituslimiitillä. Uudesta 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä erääntyy 10 miljoonaa euroa maaliskuussa 2022 ja 30 miljoonaa euroa huhtikuussa 2023.
- 23.4.2021 yhtiö valittiin rakentamaan allianssimallilla Laakson yhteissairaala Helsinkiin. Tilaajina ovat Helsingin kaupunki sekä Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoitopiiri. Hanke jakautuu useaan kehitys- ja toteutusvaiheeseen, joiden arvo on yhteensä noin 730 miljoonaa euroa.
- 22.4.2021 SRV tiedotti yhtiön lakiasiainjohtaja ja johtoryhmän jäsen Johanna Metsä-Tokilan irtisanoutumisesta ja siirtymisestä toisen työnantajan palvelukseen.
- 22.4.2021 SRV tiedotti maksavansa 2019 hybridijoukkovelkakirjojen korot 24.5.2021.

YLEISKATSAUS

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	**1–3/ 2021**	1–3/ 2020	muutos	muutos, %	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	**187,1**	208,1	-21,0	-10,1	975,5	954,6
Rakentaminen	187,8	204,9	-17,0	-8,3	970,0	953,0
Sijoittaminen	1,0	1,6	-0,6	-38,7	4,8	4,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,7	1,6	-3,3		0,7	-2,6
Operatiivinen liikevoitto[1)]	**4,8**	4,3	0,4	9,7	15,8	16,2
Rakentaminen	6,9	5,5	1,3	23,6	25,1	26,4
Sijoittaminen	-0,8	-1,0	0,2		-5,7	-5,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,3	-0,2	-1,1		-3,5	-4,7
Operatiivinen liikevoitto, %	**2,5**	2,1			1,6	1,7
Liikevoitto	**5,2**	4,5	0,6	14,0	1,5	2,1
Rakentaminen	6,9	6,2	0,7	11,2	27,4	28,1
Sijoittaminen	-0,4	-1,4	1,1		-22,4	-21,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,3	-0,2	-1,1		-3,5	-4,7
Liikevoitto, %	**2,8**	2,2			0,2	0,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	**-4,1**	-11,1	7,0		-29,4	-22,4
Tulos ennen veroja	**1,1**	-6,6	7,7		-28,0	-20,3
Katsauskauden tulos	**1,6**	-7,6	9,1		-25,1	-16,0
Katsauskauden tulos, %	**0,8**	-3,6			-2,6	-1,7
Tulouttamaton tilauskanta[2)]	**1 061,1**	1 361,5	-300,4	-22,1	1 153,4	853,0
Uudet sopimukset	**85,4**	198,2	-112,9	-56,9	707,1	594,2

1) Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy ”Tiedotteen keskeiset tunnusluvut”-taulukon alapuolelta.
2) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnasta.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	**1–3/ 2021**	1–3/ 2020	muutos	muutos, %	1–12/ 2020
Omavaraisuusaste, %	**23,8**	20,4			22,6
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 [1)]	**29,4**	25,8			27,8
Korollinen nettovelka	**309,5**	400,4	-90,9	-22,7	289,1
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16[1)]	**180,5**	254,1	-73,5	-28,9	152,9
Nettovelkaantumisaste, %	**170,8**	260,2			159,7
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16[1)]	**96,5**	160,2			82,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	**4,7**	-0,4			-0,8
Sijoitettu pääoma	**553,8**	593,7	-39,9	-6,7	566,8
Rakentaminen	375,1	403,0	-27,9	-6,9	386,8
Sijoittaminen	173,4	193,1	-19,6	-10,2	171,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	5,2	-2,3	7,6		8,1
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16[1)]	**430,6**	452,0	-21,4	-4,7	436,0
Oman pääoman tuotto, %	**3,5**	-18,4			-14,1
Tulos per osake, eur [2)]	**0,00**	-0,11	0,11		-0,15
Osakekurssi kauden lopussa, eur	**0,57**	0,94	-0,37	-39,4	0,59
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl[2)]	**262,2**	72,1			173,9

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

Tammi-maaliskuu 2021

Konsernin **liikevaihto** laski 10,1 prosenttia 187,1 (208,1 1–3/2020) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä toimitilaurakoinnin liikevaihdon pienentymisestä.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli 4,8 (4,3) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 6,9 (5,5) milj. euroa ja Sijoittaminen-liiketoiminnan -0,8 (-1,0) milj. euroa. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti positiivisesti omaperusteisen ja omakehitteisen asuntourakoinnin positiivinen tuloskehitys. Toisaalta operatiiviseen liikevoittoon vaikutti heikentävästi pienentynyt toimitilaurakoinnin volyymi sekä se, että katsauskaudella ei valmistunut omaperusteisia asuntoja. Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiiviseen liikevoittoon vaikutti Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten toiminnan palautuminen kohti normaalia.

Konsernin **liikevoitto** oli 5,2 (4,5) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli 0,4 (-0,4) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista ja suojien markkina-arvojen muutoksesta.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -4,1 (-11,1) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 0,8 (1,3) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja 0,6 (-6,5) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset 0,4 (-0,8) milj. euroa sekä korkokulut -3,2 (-3,2) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,1 (0,2) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -1,4 (-1,5) milj. euroa ja muita rahoituskuluja -1,4 (-0,6) milj. euroa.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli 1,1 (-6,6) milj. euroa. Tähän sisältyy ei-kassavaikutteisia kurssivoittoja 0,6 milj. euroa (-6,5).

Liiketoiminnan rahavirta oli -22,5 (-17,3) milj. euroa ja **investointien rahavirta** -0,7 (36,9) milj. euroa. Liiketoiminnan kassavirtaan vaikutti negatiivisesti se, että katsauskaudella ei valmistunut yhtään omaperusteista asuntoa ja käynnissä olevien omaperusteisten kohteiden rakentaminen jatkui suunnitelman mukaisesti. Lisäksi kassavirtaan vaikuttivat negatiivisesti vuonna 2020 tehdyn arvonlisäveron maksujärjestelyn lyhennykset ja saatavien myynnin tason alentaminen vuoden vaihteen noin 10 milj. euron tasosta noin kahden milj. euron tasoon. Investointien kassavirtaan vaikuttivat vertailukaudella positiivisesti REDIn ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen omistuksien myynnit.

Omavaraisuusaste oli 23,8 (20,4) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 170,8 (260,2) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 29,4 prosenttia (25,8) ja nettovelkaantumisaste 96,5 (160,2). Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 30,9 prosenttia.

Konsernin **tilauskanta** oli katsauskauden lopussa 1 061,1 (1 361,5) milj. euroa. Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 85,4 (198,2) milj. euron edestä. Perustajaurakointina aloitettiin kolme asuntokohdetta, joihin rakennetaan 124 asuntoa. Merkittävimpiä muita uusia hankkeita olivat 153 asunnon rakentaminen ammattiliitoille Tampereella ja 40 vuokra-asunnon rakentaminen NREP:lle Vantaalla. Tilauskannan myyty osuus oli 87,7 prosenttia (84,7).

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

Koronapandemian vaikutuksista huolimatta olemme pystyneet pitämään työmaamme käynnissä pandemian aikana ja työmaat ovat edenneet pääosin suunnitellusti, joskin pandemian varotoimenpiteet ovat aiheuttaneet lisäkustannuksia. Koronapandemia ei vaikuttanut asuntomyyntiin. Viime vuoden jälkipuoliskolla alkanut Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten toiminnan palautuminen koronatilanteesta kohti normaalia jatkui katsauskauden aikana.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Käänteemme etenee suunnitellusti strategiassa asettamiamme tavoitteita kohti. Positiivinen kehitys näkyy operatiivisessa liiketoiminnassa, uusien omaperusteisten kohteiden aloituksissa ja merkittävän rahoitusjärjestelyn onnistumisessa.

Katsauskauden tuloskehitys rakentamisessa jatkui myönteisenä ja käynnissä olevat hankkeemme etenivät pääosin suunnitellusti. Kannattavuuden parantaminen ja velkaantuneisuuden alentaminen kohti strategisia tavoitteitamme pysyvät tärkeinä teemoina jatkossakin.

Kirjasimme tammi-maaliskuussa tilauskantaamme uusia hankkeita noin 85 miljoonan euron edestä. Uudet hankkeet olivat pääasiassa asuntokohteita. Katsauskauden aikana saatujen uusien sopimusten määrä oli edellistä kautta pienempi, mutta markkina jatkuu melko vahvana ja ennakoimme hyvää tilauskertymää toisella neljänneksellä. Huhtikuussa tiedotimme, että SRV on valittu kehittämään ja rakentamaan Laakson yhteissairaalaa Helsinkiin allianssimallilla. Hanke jakautuu useaan kehitys- ja toteutusvaiheeseen, joiden arvo on yhteensä noin 730 miljoonaan euroa. Hanke kirjataan SRV:n tilauskantaan vaiheittain vuosina 2021-2028. Hanke ei sido SRV:n pääomia ja se tuo toteutuessaan merkittävän osan SRV:n liikevaihdosta seuraavien vuosien aikana. Hankintapäätös ei ole vielä lainvoimainen. Toteutuessaan hankkeella on merkittävä vaikutus SRV:n tilauskantaan.

Asuntokauppa on jatkunut vahvana ja myymättömien valmiiden asuntojen määrä on pysynyt matalana. Suomessa myymättömiä asuntoja on 46 kappaletta. Loiston myynti Helsingissä etenee suunnitellusti ja asuinnoista on myyty tai varattu nyt yli 90 %. Käynnistimme katsauskaudella kolmen perustajaurakoinnilla toteutettavan asuntokohteen rakentamisen Vantaalla, Oulussa ja Kaarinassa. Nämä asunnot tuloutuvat pääosin vuonna 2022. Lisäämme hallitusti ja mahdollisuuksien mukaan hyvien perustajaurakoitujen kohteiden määrää sijoittajille myytävien kohteiden rinnalla, jotta tuotevalikoimamme vastaa paremmin kysyntään ja taloudellisiin tavoitteisiimme.

Venäjän kauppakeskukset pystyttiin pitämään auki vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana. Joidenkin rajoitusten jatkuminen näkyi vielä kävijämäärissä, mutta myyntimäärät kehittyivät hyvin ja maaliskuun myyntimäärät ylittivät jo kahden edellisvuoden luvut kuukausitasolla. Katsauskauden loppua kohden myös kävijämäärissä oli nähtävissä hyvää kehitystä.

Katsauskauden lopulla aloittamamme merkittävät rahoitusjärjestelyt saatiin valmiiksi katsauskauden jälkeen. Kirjallinen menettely kahden joukkovelkakirjalainamme maturiteetin pidentämiseksi onnistui hyvin ja lisäksi saimme hyvässä yhteistyössä pankkien kanssa sovittua uudesta pankkirahoituksesta. Molemmat ratkaisut tuovat pidempien laina-aikojen myötä pitkäjänteisyyttä liiketoiminnan kehittämiseen ja antavat liikkumatilaa strategisten tavoitteidemme edistämiseen.

Julkaisimme helmikuun alussa uuden strategiamme, joka tähtää pitkäjänteisen kilpailuedun kehittämiseen, erinomaiseen asiakaskokemukseen, elinkaaren aikaisten palvelujen mahdollisuuksien avaamiseen sekä kannattavuuden parantamiseen ja velkaantuneisuuden laskuun. Alkuvuoden aikana olemme käynnistäneet suunnitellusti strategisia ohjelmiamme. SRV:n asiakastyytyväisyydessä tapahtui selvä käänne parempaan ja paransimme kaikilla EPSI Rating -tutkimuksen osa-alueilla.

Saku Sipola, toimitusjohtaja

MARKKINAT

Koronaviruksen tartuntamäärät nousivat jälleen vuoden 2021 alkupuolella, mikä hidastaa talouden toipumista. Talouden kasvun odotetaan vauhdittuvan yksityiseen kulutukseen nojautuen vuoden loppupuolella. Talouden ennustetaan kasvavan 2,6 % vuonna 2021 ja toipuminen jatkuu vuonna 2022. Rokotuskattavuuden kasvu tukee talouden luottamusta. (Lähde: Suomen Pankki)

Koronakriisi on vaikuttanut rakennustuotantoon odotuksia vähemmän ja rakentaminen supistui vain prosentin vuonna 2020. Kaupungistuminen Suomessa jatkuu ja muuttoliike pitää yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa. Kuluvana vuonna uudisrakentamisen ennakoidaan supistuvan kaksi prosenttia ja painottuvan kasvukeskuksiin. (Lähde: Rakennusteollisuus ry)

Asuntorakentaminen on hidastunut aiempia ennusteita vähemmän. Kuluvana vuonna aloitetaan arviolta 37 000 asunnon rakennustyöt ja asuntotuotanto pysyy historiaan nähden hyvällä tasolla. Ensi vuonna aloitusten ennakoidaan laskevan 34 000 asuntoon. Matalat korot tukevat sekä sijoittaja- että kuluttajakysyntää ja alueellinen eriytyminen jatkuu. Toimitilarakentaminen hidastuu kuluvana vuonna mutta julkinen rakentaminen säilyy hyvällä tasolla. Ensi vuonna lähes kaikkien toimitilojen rakentaminen kääntyy pieneen kasvuun. (Lähde: Rakennusteollisuus ry)

Koronapandemian vaikutusten takia sijoittajien kiinnostus on kohdistunut asuntoihin, logistiikkaan ja yhteiskuntakiinteistöihin, kun taas sijoitukset kauppakeskuksiin ja hotelleihin ovat hiljentyneet. Hyviä kiinteistösijoituksia etsivän pääoman määrä on suuri. Ulkomaalaisten sijoittajien odotetaan aktivoituvan rokotekattavuuden kasvaessa ja matkustusrajoitusten helpottuessa. (Lähde: KTI/Newsec)

Venäjän talouden ennusteet ovat parantuneet viime syksystä. Positiiviseen kehitykseen ovat vaikuttaneet öljyn hintakehitys sekä koronapandemian vaikutusten jääminen odotettua pienemmiksi. BKT:n ennustetaan toipuvan nopeasti edeltävän vuoden notkahduksesta ja kääntyvän lähes kolmen prosentin kasvuun kuluvana vuonna. Yksityisen kulutuksen elpyminen jatkuu tänä vuonna ja lähivuosina. (Lähde: Bofit)

RAPORTOITAVAT LIIKETOIMINNAT

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 kiinteistösijoitusten hallinnointiin, 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.

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)	**1–3/ 2021**	1–3/ 2020	muutos	muutos, %	1–12/ 2020	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	**187,8**	204,9	-17,0	-8,3	970,0	953,0
toimitilarakentamisen osuus	140,5	154,0	-13,5	-8,8	680,7	667,2
asuntorakentamisen osuus	47,3	50,8	-3,6	-7,0	289,3	285,8
Operatiivinen liikevoitto	**6,9**	5,5	1,3	23,6	25,1	26,4
Operatiivinen liikevoitto, %	**3,7**	2,7			2,6	2,8
Liikevoitto	**6,9**	6,2	0,7	11,2	27,4	28,1
Liikevoitto, %	**3,7**	3,0			2,8	2,9
Sijoitettu pääoma	**375,1**	403,0	-27,9	-6,9	386,8	358,9
Sijoitetun pääomantuotto, %	**7,5**	7,2			7,6	8,0
Tilauskanta[1)]	**1 061,1**	1 361,5	-300,4	-22,1	1 153,4	
toimitilarakentamisen osuus	606,5	858,4	-251,9	-29,3	718,2	
asuntorakentamisen osuus	454,6	503,1	-48,5	-9,6	435,2	
Konserni yhteensä[1)]	**1 061,1**	1 361,5	-300,4	-22,1	1 153,4	
josta myyty osuus	930,6	1 153,2	-222,6	-19,3	996,6	
josta myymätön osuus	130,5	208,3	-77,8	-37,3	157,7	
josta myyty osuus, %	87,7	84,7			86,4	
josta myymätön osuus, %	12,3	15,3			13,6	

1) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tammi-maaliskuu 2021

Rakentamisen tammi-maaliskuun **liikevaihto** laski 187,8 (204,9 1-3/2020) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä toimitilaurakoinnin liikevaihdon pienentymisestä.

Rakentamisen **liikevoitto** nousi 6,9 (6,2) milj. euroon. Liikevoittoon vaikutti positiivisesti omaperusteisen ja omakehitteisen asuntourakoinnin positiivinen tuloskehitys. Toisaalta liikevoittoon vaikutti heikentävästi pienentynyt toimitilaliiketoiminnan volyymi.

Rakentamisen **tilauskanta** oli 1 061,1 (1 361,5) milj. euroa. Vaikka tilauskanta on laskenut, on se edelleen hyvällä tasolla. Tilauskannasta on myyty 87,7 (84,7) prosenttia. Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilauskantaan 85,4 (198,2) milj. euron edestä. Tammi-maaliskuun aikana tilauskantaan kirjattiin kolme uutta perustaurakointikohdetta.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 375,1 (403,0) milj. euroa.

Asuntorakentaminen

Tammi-maaliskuu 2021

Asuntorakentamisen tammi-maaliskuun **liikevaihto** laski 47,3 (50,8 1–3/2020) milj. euroon, johtuen lähinnä ulkopuolisille rakennuttajille urakoitavien kohteiden liikevaihdon pienenemisestä. Omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta enemmän, kaikkiaan 44 (25) kappaletta. Asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 454,6 (503,1) milj. euroa. Katsauskauden aikana käynnistettiin kolmen uuden omaperusteisen asuntokohteen rakentaminen.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa omaperusteisesta ja omakehitteisestä asuntotuotannosta Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Venäjällä ei ole rakenteilla olevia asuntoja ja aikaisempien Venäjän kohteiden kaikki asunnot on myyty. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita ulkopuolisille tilaajille. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan. Omakehitteisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa hankkeessa rakentamisen riskin, ja hanke tuloutuu valmiusasteen mukaisesti. Rakennusurakat ovat ulkopuolisten tilaajien rakennushankkeita, joissa SRV toimii toteuttajana. Hankkeet tuloutuvat SRV:lle rakentamisen valmiusasteen tai muun sopimuksen mukaan.

SRV:llä oli maaliskuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 2 271 (2 168) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 507 (835) kappaletta. Rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vaikuttaa tulokseen jatkossa, kun asunnot myydään, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta. Sijoittajille oli maaliskuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 335 asuntoa (1 006) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Maaliskuun loppuun mennessä toisesta asuintornista Loistosta oli myyty tai varattu yhteensä 234 asuntoa. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDIn päällä kerroksissa 6-32. Rakentaminen etenee suunnitellusti ja Loisto valmistuu syksyllä 2021. Kolmannen asuintornin Lumo Onen, aiemmin Kompassi, rakentaminen Kojamolle alkoi huhtikuussa 2020 ja se saavutti harjakorkeuden maaliskuussa 2021.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

SRV panostaa kasvavien kaupunkiseutujen asuntojen hankekehitykseen. SRV kehittää asuntokohteita muun muassa Espoon Kivenlahdessa, Espoonlahdessa, Vermonniityssä, Keilaniemessä sekä Helsingin Lapinmäentiellä ja Bunkkerissa Jätkäsaaressa.

Valmistuneet asunnot

Tammi-maaliskuussa ei valmistunut omaperusteisia asuntoja (0 kpl 1-3/2020). Myymättömien asuntojen määrä pieneni edelleen. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli maaliskuun lopussa 46 (60) kappaletta. Asuntokauppa käy koronapandemiasta huolimatta hyvin. Tammi-maaliskuun aikana myytiin kaikkiaan 170 omaperusteista asuntoa (108).

Tuloutuneet asunnot

Tammi-maaliskuussa tuloutui 44 (25) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 11,6 milj. euroa.

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	**1–3/ 2021**	1–3/ 2020	muutos, kpl	1–12/ 2020	Edelliset 12 kk
Asuntomyynti yhteensä	**348**	364	-16	1 266	1 250
omaperusteinen tuotanto	170	108	62	354	416
sijoittajamyynti	178	256	-78	912	834
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	**124**	0	124	68	192
- valmistuneet	**0**	0	0	520	520
- tuloutuneet	**44**	25	19	515	534
- valmiit myymättömät	**46**	60	-14	92	
Rakenteilla yhteensä	**2 271**	2 168	103	2 127	
urakat	0	80	-80	0	
neuvottelu-urakat	409	247	162	369	
sijoittajamyyty tuotanto	1 355	1 006	349	1 375	
omaperusteinen tuotanto	507	835	-328	383	
- myydyt kohteet	334	454	-120	210	
- myymättömät kohteet	173	381	-208	173	
- myydyt kohteet, %	66	54		55	
- myymättömät kohteet, %	34	46		45	

Tilauskanta, asuntorakentaminen (milj. eur)	**3/2021**	3/2020	muutos	12/2020
Urakat ja neuvottelu-urakat	**207**	191	17	202
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	**117**	104	13	77
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	**114**	183	-69	128
Valmis, myymätön omaperusteinen	**17**	25	-9	28
Asuntorakentaminen yhteensä	**455**	**503**	-48	435

Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	**Sijainti**	**SRV, urakan arvo, milj. eur**	**Valmistumis-aika (arvio)**	**Asunnot, kpl**	**Myyty, kpl**	**Myynnissä, kpl**
REDIn Loisto	Helsinki	105	Q4/2021	249	185	64
Väinämöisenrinne	Helsinki	22	Q2/2021	66	65	1
Ilmarisenpuisto	Helsinki	20	Q2/2022	68	52	16
Satamarannan Jahti	Oulu	11	Q1/2022	53	31	22
Aarni	Vantaa	9	Q3/2022	42	0	42
Kartanonrinne	Kaarina	6	Q2/2022	29	1	28

Projektien arvo yhteensä noin 173 miljoonaa euroa

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)
Tikkurilan Keskuskortteli	Vantaa	NREP	91	Q2/2021
Kullervonkoti	Helsinki	Kojamo	66	Q3/2021
Runoratsunkatu 11	Espoo	Kojamo	66	Q4/2021
Joukahaisenpiha	Helsinki	Kojamo	54	Q4/2021
Tammelan Engel	Tampere	Taaleri	8	Q2/2022
Piispanristi	Espoo	Kojamo	33	Q3/2022
Lumo One	Helsinki	Kojamo	50	Q3/2022
Kannen Opaali	Tampere	Tampereen Tornit	29	Q4/2022
Kalevan Klaffi	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	1	Q4/2022
Kalevan Vitriini	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	1	Q1/2023

Projektien arvo yhteensä noin 302 miljoonaa euroa

Toimitila- ja infrarakentaminen

Tammi-maaliskuu 2021

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski 140,5 (154,0 1–3/2020) milj. euroon ja **tilauskanta** supistui 606,5 (858,4) milj. euroon.

SRV:n toimitilarakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa ulkopuolisille tilaajille toteutettavista projektinjohto- ja allianssiurakoista, elinkaarihankkeista sekä omakehitteisistä hankkeista. Allianssihankkeissa on lisäansaintamahdollisuus normaalin peruskatetason lisäksi, jos hankkeelle asetetut tavoitteet saavutetaan. Projektinjohtourakat ovat joko tavoite- ja kattohintaisia urakoita tai tavoitebudjettiin perustuvia urakoita, joissa on allianssihankkeita vastaava lisäansaintamahdollisuus. Elinkaarihankkeissa SRV vastaa sekä rakentamisesta että rakennuksen ylläpidosta sovitun palvelujakson ajan erillistä palvelumaksua vastaan. Omakehitteisellä toimitilakohteella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jonka SRV myy sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta, ja jossa SRV kantaa rakentamisen ja vuokraamisen riskin.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita ovat projektinjohtourakkana toteutettavat HUS:n Siltasairaala Helsingissä, Espoonlahden metroasema ja Siltasaari 10:n peruskorjaus ja uudistustyö. Allianssimallilla rakennettava Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus- ja muutoshanke sekä Tampereen Kansi ja Areena –hanke ja Areenan yhteyteen rakennettava Tampereen Kannen Topaasi ja Kruunu etenevät hyvin.

Lisäksi SRV rakentaa parhaillaan muun muassa Helsingin kielilukioita, Jousenkaaren koulua Espoossa ja Hovirinnan koulua Kaarinassa, toimitiloja Spondalle ja Senaatti-Kiinteistöille, elinkaarihankkeena totetutettavaa Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampusta, Logistiikkakeskus Lumijälkeä Vantaalla sekä HUS:n Jorvin sairaalan leikkaussalien ja Kansallisteatterin peruskorjausurakoita.

Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

SRV:n hankehitys kehittää laajasti erityyppisiä toimitiloja kuten toimistoja ja hotelleja sekä logistiikan- ja kaupan tiloja Suomen vahvimmissa kaupunkikeskuksissa. Esimerkkejä merkittävistä kehitteillä olevista kohteista ovat Lapinmäentien Pohjola-talona tunnettu A-torni, Wood City -puukortteli, Vantaan Pressin toimisto- ja logistiikka-alue, Kivenlahden metrokeskus sekä Jätkäsaaren Bunkkeri, josta on tavoitteena tehdä 13-kerroksinen maamerkki monipuolisine liikuntatiloineen, uimahalli ja noin 300 asuntoa.

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Tammi-maaliskuussa ei valmistunut toimitilahankkeita.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti	Sijainti	SRV kokonais-urakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmius-aste, %	Valmistumis-aika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Kansi, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Infra	97	Q4/2021
Kansi, monitoimiareena**	Tampere	*	Liike	63	Q4/2021
Kansi, areenahotelli**	Tampere	*	Liike	66	Q4/2021
Topaasi ja Kruunu**	Tampere	*	Hybridi	89	Q3/2021
Vantaan Lumijälki	Vantaa	*	Logistiikka	72	Q3/2021
TOIMITILAURAKAT					
Monikon koulukeskus	Espoo	39	Julkinen	96	Q2/2021
Suomalais-venäläinen koulu	Helsinki	25	Julkinen	75	Q3/2021
Espoonlahden metroasema	Espoo	48	Julkinen	77	Q4/2021
Siltasaari 10	Helsinki	51	Liike	57	Q3/2021
T2 Allianssi, vaihe 1	Vantaa	260	Julkinen	75	Q1/2022
Kirkkonummen Hyvinvointikeskus	Kirkkonummi	32	Julkinen	33	Q2/2022
Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus	Siuntio	37	Julkinen	22	Q2/2022
Open Innovation House	Espoo	25	Julkinen	18	Q2/2022
Oulun Torihotelli	Oulu	*	Liike	40	Q2/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	77	Q4/2022
STUK toimitilat	Vantaa	46	Julkinen	39	Q4/2021
HUS Jorvi, leikkaussalien peruskorjaus	Espoo	39	Julkinen	13	Q1/2023
Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus	Helsinki	40	Julkinen	14	Q2/2023
Helsingin kieli- ja aikuislukio	Helsinki	38	Julkinen	1	Q3/2023

*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.

SIJOITTAMINEN

Sijoittamisessa SRV keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallinnointiin ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin. Sijoittamisen keskeiset tavoitteet ovat SRV:n rahoituskapasiteetin kasvattaminen yhteissijoitusrakenteiden avulla, hankkeiden tuottaman arvoketjun laajempi hyödyntäminen pitkäaikaisen omistamisen kautta, pääomariskin hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen.

Sijoittaminen liiketoiminta (milj. eur)	**1–3/ 2021**	1–3/ 2020	muutos	muutos, %	1–12/ 2020	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	**1,0**	1,6	-0,6	-38,7	4,8	4,2
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	**0,3**	-6,9	7,2		-13,4	-6,2
Operatiivinen liikevoitto	**-0,8**	-1,0	0,2		-5,7	-5,5
Liikevoitto	**-0,4**	-1,4	1,1		-22,4	-21,3
Sijoitettu pääoma	**173,4**	193,1	-19,6	-10,2	171,9	152,3
Sijoitetun pääoman tuotto %	**1,8**	-13,4	15,2		-14,3	0,9

Tammi-maaliskuu 2021

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi-maaliskuussa 1,0 (1,6 1–3/2020) milj. euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta. SRV:n toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyrityshankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli -0,8 (-1,0) milj. euroa. SRV:n konserniyhtiöiden lisäksi tulokseen sisältyvät osuudet Pearl Plaza ja Ohkta Mall kauppakeskuksia omistavien osakkuusyhtiöiden tuloksesta sisältäen kohteen käyttökatteen lisäksi myös poistot, rahoituskulut ja verot.

Sijoittamisen **liikevoitto** oli -0,4 (-1,4) milj. euroa. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli 0,4 (-0,4) milj. euroa, joka muodostuu osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen nettovaikutuksesta.

Sijoitettu pääoma oli 173,4 (171,9 12/2020) milj. euroa. Sijoitettua pääomaa kasvatti Voimaosakeyhtiö SF:ään tehty 0,8 milj. euron sijoitus sekä ruplan kurssin vahvistuminen.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 1,8 prosenttia (-13,4 1-3/2020). Sijoitetun pääoman tuoton laskennassa huomioidaan myös osakkuusyhtiöille annetuista osakaslainoista kertyneet korkotuotot ja lainojen arvon muutokset.

Koronapandemiasta huolimatta kauppakeskusten liiketoiminta on elpynyt hyvin vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Tammi-maaliskuussa kauppakeskukset pysyivät auki, mutta koronarajoituksilla oli edelleen vaikutuksia osan vuokralaisista liiketoimintaan.

Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	31.03.2021	31.12.2020
Okhta Mall, kauppakeskus	**67,5**	67,1
Pearl Plaza, kauppakeskus	**18,4**	17,3
Tampereen Kansi ja Areena	**9,2**	9,0
4Daily, kauppakeskus	**5,9**	5,6
Tontit ja muut omistukset	**72,4**	72,9
Yhteensä	**173,4**	171,9

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

Kauppakeskukset

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. Kuten katsauksen riskiosiossa on mainittu, saattaa Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronapandemian vuoksi olla mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi.

Pearl Plaza, Pietari

SRV omistaa Pearl Plazasta 50 prosenttia. Pietarissa sijaitseva kauppa- ja viihdekeskus on täyteen vuokrattu. Kävijämäärät tammi-maaliskuussa laskivat 16 prosenttia vertailuneljännekseen verrattuna, jolloin koronapandemian vaikutukset alkoivat. Edelleen voimassa olevista rajoituksista huolimatta ruplamääräinen myynti kasvoi 7 prosenttia verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan.

Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016. SRV omistaa Okhta Mallista suoraan 45 prosenttia ja välillisesti Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiön kautta 15 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli maaliskuun lopussa noin 95,6 prosenttia. Kauppakeskuksen liikkeistä oli maaliskuussa auki noin 94 prosenttia. Myynti laski tammi-maaliskuussa 2 prosenttia vuoden takaiseen verrattuna. Kävijämäärät laskivat tammi-maaliskuussa 24 prosenttia. Osittaisista koronarajoituksista huolimatta sekä myynnin että kävijämäärien kehitys jatkui positiivisena erityisesti katsauskauden loppua kohden.

Okhta Mallin pysäköintitalo valmistui katsauskauden aikana. Rakennus otetaan käyttöön vuoden 2021 aikana.

4Daily, Moskova

Moskovan alueella sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19-prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli maaliskuun lopussa vuokrattu noin 85,3 prosenttia. Liikkeistä oli maaliskuussa auki 84,8 prosenttia. Kävijämäärät kasvoivat koronarajoituksista huolimatta tammi-maaliskuussa 5 prosenttia. Myynti kasvoi 33 prosenttia vertailujaksoon verrattuna.

Kauppakeskuksen vuokrausaste ja sen myötä kannattavuus ovat vielä toistaiseksi riittämättömällä tasolla, mutta vuokralaisrakenteen muutos ja kasvava kävijämäärä luovat pohjaa vuokrausasteen kasvattamiselle.

Muut kohteet

SRV omistaa Tampereen Areenasta 5 % ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen muista osista 8,33 prosenttia.

Tulevaisuudessa kehitettäviksi tarkoitettuja tonttiomistuksia Venäjällä ovat Ohkta City -tontti Okhta Mall -kauppakeskuksen yhteydessä Pietarissa, 51 prosentin osuus Eurograd-tontista Pietarissa ja Mira-II -tontit 4Dailyn vieressä Mytishchissä, jossa SRV:lla on sopimus kansainvälisen urheilukauppajätti Decathlonin kanssa myymälärakennuksen rakentamisesta ja tontin osan myynnistä. Decathlonin myymälärakennuksen rakentaminen on käynnissä.

SRV omistaa 50 prosenttia Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevasta Etmia II -toimistokokonaisuudesta. Yhtiön osalta on käynnistetty konkurssimenettely, jossa rahoittajapankki tullee realisoimaan lainasaamisensa vakuutena olevan kiinteistön.

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 31.03.2021

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m^2)	Vuokrausaste 3/2021, %	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 vuokra-sopimukset 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 vuokra-sopimukset 95,6	2021 –
4Daily, kauppa-keskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokra-sopimukset 85,3	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

Tonttivaranto 31.03.2021	Toimitila-rakentaminen	Asunto-rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit Rakennusoikeus[1]), 1 000m²	**130**	**253**	**433**	**816**
Kehityssopimukset Rakennusoikeus[1)], 1 000m²	**61**	**201**	**0**	**262**

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

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

IFRS, milj. eur	31.03.2021	31.03.2020	Muutos %	31.12.2020
Omavaraisuusaste, %	**23,8**	20,4		22,6
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16[1)]	**29,4**	25,8		27,8
Nettovelkaantumisaste, %	**170,8**	260,2		159,7
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16[*1)]	**96,5**	160,2		82,1
Oma pääoma	**181,2**	153,9	17,7	181,0
Sijoitettu pääoma	**553,8**	593,7	-6,7	566,8
Korollinen nettovelka	**309,5**	400,4	-22,7	289,1
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16[1)]	**180,5**	254,1	-28,9	152,9
Korollinen velka	**372,6**	439,8	-15,3	385,8
josta lyhytaikaista velkaa	117,7	86,8	35,7	17,4
josta pitkäaikaista velkaa	254,8	353,1	-27,8	368,4
Korollinen velka, ilman IFRS 16[1)]	**243,6**	293,5	-17,0	249,7
Rahavarat	**63,1**	39,4	60,0	96,7
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmius-limiittejä	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	**27,3**	1,7	1532,9	20,0

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

Maaliskuun lopussa yhtiön omavaraisuusaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli 29,4 prosenttia (27,8 12/2020) ja nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli 96,5 prosenttia (82,1). Rahoitussopimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste oli 30,9 prosenttia, kun niiden kovenanttilaskennassa on huomioitu omaperusteisten projektien osatuloutus. Omavaraisuusasteen tasoon vaikutti yhtiön tilinpäätösajankohdan korkea rahavarojen määrä.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 309,5 (289,1 12/2020) milj. euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 20,4 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli 180,5 milj. euroa, jossa kasvua 27,6 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 35,2 (40,7) milj. euroa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 90,4 miljoonaa euroa (116,8 12/2020) koostuen nostamattomista projektilainoista 27,3 milj. euroa ja rahavaroista 63,1 milj. euroa. Rahoitusreservien muutokseen vaikuttivat liiketoiminnan ja investointien kassavirta -23,3 (19,6 1-3/2020) milj. euroa, rahoituksen rahavirta -10,7 (-7,2) milj. euroa ja nostamattomien projektilainojen kasvu. Yhtiön nykyinen maksuvalmiuslimiitti 51 miljoonaa euroa oli katsauskauden lopussa kokonaan nostettuna. Yhtiön 40 miljoonan euron projektirahoitukseen käytettävästä limiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 30,5 miljoonaa euroa.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina 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. Joukkovelkakirjalainojen koronmaksukykykovenantista johtuen SRV:n lainojen, kuten yritystodistusohjelman, maksuvalmiusluoton, tililimiittien, TyEl -takaisinlainauksen, uusien joukkovelkakirjalainojen ja hybridilainojen tai tiettyjen muiden lainojen yhteismäärä voi olla nostettuna 137 MEUR, jos koronmaksukyvyn kovenanttitesti ei täyty. Maaliskuun lopussa edellä mainittuja eriä oli nostettuna yhteensä 51 miljoonaa euroa. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty osavuosikatsauksen liitteessä 11.

Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden 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 31.03.2021.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat maaliskuun lopussa 25,4 (26,4 12/2020) 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 1,3 milj. euroa (-14,2 1-3/2020) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 0,6 (-6,5) milj. euron ei-kassavaikutteisten valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssivoittoja 0,5 milj. euroa (-6,3), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuntamisesta rupliksi ja ruplan kurssin vahvistumisesta. Kurssivoittoa pienensi ruplan suojauksesta aiheutunut -0,1 (5,8) milj. euron tulosvaikutus. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan oli 2,3 milj. euroa. Valuuttariskipositio esitetään osavuosikatsauksen liitteestä 12.

Yhtiö sopi katsauskauden jälkeen huhtikuussa 2021 yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa nykyisen 51 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitin ja 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta uudella sitovalla 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitillä, sitovalla 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitillä ja 63 miljoonan euron ei-sitovalla projektirahoituslimiitillä. Uudesta 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä erääntyy 10 miljoonaa euroa maaliskuussa 2022 ja 30 miljoonaa euroa huhtikuussa 2023. Uusia 40 ja 63 miljoonan euron projektirahoituslimiittejä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja niiden eräpäivä on huhtikuussa 2023 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika.

Huhtikuun 2021 lopussa SRV toteutti kirjallisena menettelynä 23.3.2022 erääntyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 milj. euroa) kolmen vuoden ja 27.9.2023 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa kahden ja puolen vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen muiden ehtojen muutokset. SRV lyhentää edellä mainittuja joukkovelkakirjoja ennenaikaisella osittaisella takaisinmaksulla toukokuussa 2021 yhteensä 27,1 miljoonaa euroa yhteenlaskettua nimellisarvoa sekä sitoutuu lyhentämään kunakin koronmaksupäivänä yhteenlaskettua nimellisarvoa 5 miljoonan euron ennenaikaisella osittaisella takaisinmaksulla. Uudet eräpäivät ovat 100 miljoonan euron vakuudettoman

kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on katsauskauden lopussa 62,1 miljoonaa euroa) osalta 23.3.2025 ja 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan osalta 27.3.2025.

Yllämainituista katsauskauden jälkeisistä järjestelyistä johtuen yhtiön vakuudettomien velkojen maturiteettirakenne ja yhtiön omavaraisuusaste paranevat merkittävästi.

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 2020 tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuosikertomuksessa, jotka on julkaistu yhtiön verkkosivustolla.

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.

Merkittävänä riskinä on edelleen koronapandemian vaikutus SRV:n sekä sen asiakkaiden ja muiden yhteistyökumppaneiden toimintaedellytyksiin ja liiketoimintaan sekä laajempien vaikutusten kautta koko yleisen talouden kehitykseen. Pandemiatilanne huonontui vuoden 2021 alkupuolella, mutta maaliskuun puolenvälin jälkeen tartuntaluvut kääntyivät taas laskusuuntaan. Rajoitusten purkutoimenpiteitä suunnitellaan ja talouden kasvun ennustetaan vauhdittuvan loppuvuotta kohti. Tilanteen kehittymiseen vaikuttaa kuitenkin merkittävästi mahdollinen pandemian pitkittyminen edelleen. Keskeisessä asemassa on virusta vastaan käynnistettyjen rokotusten aikataulu ja tehokkuus.

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Kun ei huomioida valuuttasuojauksen vaikututusta, ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -6,7 milj. euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen noin -5,0 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. Tytäryhtiön osalta on edelleen käynnissä kanne, josta vastapuoli valitti korkeimpaan oikeusasteeseen katsauskauden jälkeen. Kanne liittyy sopimukseen sähköliittymästä, jota ei kuitenkaan koskaan toteutettu.

Erääseen SRV Yhtiöt Oyj:n Venäjällä toimivaan tytäryhtiön omistamaan tonttiin liittyy maanvuokrasopimuksen jatkamisen riski. Tontin kehittäminen on viivästynyt markkinatilanteesta johtuen ja on mahdollista, että maanvuokrasopimusta ei kaupungin toimesta jatketa syksyn 2021 jälkeen. Mikäli näin kävisi, muuttuisi SRV:n vuokraoikeuden aktivoitu hankintameno n. 1,7 milj. euroa arvottomaksi.

Liiketoiminnan kehittämiseksi yrityksessä on käynnistetty strategisena kärkiohjelmana elinkaariviisauden tuominen osaksi kaikkea rakentamista ja yhteistyötä. Muita strategisia kehitysohjelmia ovat toiminnan tehostaminen koko rakentamisen ketjussa, asuntorakentaminen kannattavuuden kärkenä sekä johtava markkina-asema toimitilamarkkinoilla.

HENKILÖSTÖ

Henkilöstö segmenteittäin kauden lopussa	31.03.2021	31.03.2020	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.03.2021, %
Rakentaminen	767	793	83
Sijoittaminen	107	134	12
Muut toiminnot	53	58	6
Konserni yhteensä	927	985	100

Tammi-maaliskuussa SRV:llä työskenteli keskimäärin 930 (997 1–3/2020) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 774 (804) henkilöä ja Sijoittamisessa 105 (134) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 51 (59) henkilöä.

Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana yhtiö jatkoi rekrytointia erityisesti työmaajohdon tehtäviin.

Muutokset johtoryhmässä

SRV Yhtiöt Oyj:n palveluksessa ja johtoryhmän jäseninä aloittivat viestintä- ja markkinointijohtaja Miia Eloranta 4.1.2021, henkilöstöjohtaja Kristiina Sotka 1.2.2021 ja johtaja, toimitilat pk-seutu Jouni Forsman 16.2.2021.

Yhtiön palveluksesta jäivät pois viestintä- ja markkinointijohtaja Maija Karhusaari 4.1.2021, talous- ja rahoitusjohtaja Ilkka Pitkänen 31.1.2021 ja varatoimitusjohtaja, johtaja toimitilat, pk-seutu Juha Toimela 1.3.2021.

VASTUULLISUUS

Työturvallisuus

SRV:n pitkän aikavälin tavoitteena on saavuttaa nolla tapaturmaa -taso ja lyhyen aikavälin tavoitteena on pienentää tapaturmataajuutta 10 prosentilla vuosittain.

Konsernin rullaava 12 kuukauden tapaturmataajuus omien ja alihankkijoidemme työntekijöiden keskuudessa oli 14,40 kpl/miljoonaa työtuntia katsauskauden lopussa. Vuoden 2021 tavoite tapaturmataajuudelle on 14,30 kpl/miljoonaa työtuntia.

TR-mittaus on talonrakennustyömaan työturvallisuuden havaintomenetelmä, jonka avulla työmaa pystyy estämään tapaturmien syntyä. Konsernin rullaava 12 kuukauden TR-mittaus oli katsauskauden lopussa 95,95 % konsernin tavoitteen ollessa 96 %.

MVR-mittaus on maa- ja vesirakennustyömaiden turvallisuustason arviointimenetelmä. MVR-taso ja TR-taso ilmaistaan indekseinä, joiden yksikkönä on prosentti. Se tarkoittaa niiden havaintojen määrää havaintojen kokonaismäärästä, jotka ovat oikein. Mitä suurempi osa tehdyistä havainnoista on oikein, sitä parempi on indeksi ja sitä kautta myös turvallisuuden taso. Konsernin rullaava 12 kuukauden MVR-mittaus oli katsauskauden lopussa 95,77 %, konsernin tavoitteen olleessa 96 %.

Ympäristö

Materiaalitehokkuus ja jätteen määrän minimointi ovat SRV:n ympäristötoiminnan päätavoitteita.

Konsernin rullaava 12 kuukauden hyötykäyttöaste oli 95,2 % katsauskauden lopussa. Vuoden 2021 tavoite hyötykäyttöasteelle on 92 %.

Konsernin rullaava 12 kuukauden lajitteluaste oli 66,4 % katsauskauden lopussa. Konsernin lajitteluastetta seurataan kuukausittain, mutta lajitteluastetavoitteet asetetaan aina projekteittain. Vuodelle 2021 lajitteluastetavoitteet vaihtelevat projektityypeittäin ja ovat 50 ja 75 prosentin välillä. Tavoitteena on kasvattaa kaikkien projektityyppien lajitteluastetta viidellä prosentilla vuonna 2021.

SRV:n vastuullisuutta on käsitelty laajemmin vuoden 2020 vuosikatsauksessa.

HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin maanantaina 29.3.2021.

Yhtiökokous järjestettiin niin sanotun väliaikaisen lain nojalla siten, että yhtiön osakkeenomistajat osallistuivat kokoukseen ja käyttivät osakkeenomistajan oikeuksia vain äänestämällä ennakkoon ja esittämällä ennakkoon vastaehdotuksia ja kysymyksiä. Kokous vahvisti SRV Yhtiöt Oyj:n tilinpäätöksen, sisältäen konsernitilinpäätöksen, sekä myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.-31.12.2020. Yhtiökokous päätti, että yhtiö ei jaa tilikaudelta 2020 osinkoa.

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin viisi (5) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen DI Timo Kokkila, DI Tomi Yli-Kyyny, DI Hannu Leinonen ja TkL Heikki Leppänen sekä uutena jäsenenä KTM Heli Iisakka. Tomi Yli-Kyyny valittiin hallituksen puheenjohtajaksi. Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten palkkioiksi hallituksen puheenjohtajalle 6 000 euroa kuukaudessa, hallituksen varapuheenjohtajalle 4 000 euroa kuukaudessa, hallituksen jäsenille 3 000 euroa kuukaudessa, ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 4 000 euroa kuukaudessa siinä tapauksessa, että hän ei samalla toimi hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana. Lisäksi hallituksen jäsenille maksetaan 700 euron kokouskohtainen palkkio hallituksen ja valiokuntien kokouksista. Hallitustyöskentelystä aiheutuvat matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Timo Kokkilan. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Heli Iisakka ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Timo Kokkila. HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Tomi Yli-Kyyny ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Heikki Leppänen.Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 26.000.000 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti.

Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta maksua vastaan tai maksutta yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutuksen perusteella annettavien uusien osakkeiden tai luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden määrä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella annettavat osakkeet, on yhteensä enintään 26.000.000 osaketta. Valtuutusta voidaan käyttää muun muassa annettaessa uusia osakkeita tai luovutettaessa osakkeita vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, pääomarakenteen kehittämiseksi ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi. Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin kaikista muista ehdoista. Valtuutus on voimassa 30.6.2022 asti.

Yhtiökous päättii myös muuttaa yhtiöjärjestyksen 6 §:n (edustusoikeudet) sekä hyväksyi yhtiön toimielinten palkitsemisraportin vuodelta 2020.Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers

Oy. Päävastuullisena tilintarkastajana toimii Enel Sintonen, KHT. Tilintarkastajan palkkio vahvistettiin maksettavaksi hyväksytyn laskun mukaan.

OSAKEPOHJAINEN KANNUSTINJÄRJESTELMISTÄ

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 29.3. uudesta osakepohjaisesta pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021–2025 ja osakepohjaisen kertaluontoisen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021–2022 perustamisesta konsernin avainhenkilöille. Järjestelmien tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä vahvistaa avainhenkilöiden sitoutumista yhtiöön.

Pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän mahdollinen palkkio perustuu yhtiön osakkeen kokonaistuottoon (TSR) suhteessa erikseen valittuun verrokkiryhmään, yhtiön velkaantuneisuuden tasoon ja osakkeen hinnan nousuun. Järjestelmässä on kolme vuosien 2021-2023 aikana vuosittain alkavaa kolmen vuoden ansaintajaksoa, joista 2021 alkavan ensimmäisen ansaintajakson kohderyhmänä on noin 30 henkilöä. Ansaintajakson 2021-2023 perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 4.400.000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa Järjestelmän laskennallinen IFRS-kustannus on noin 1,0 miljoonaan euroa joka jaksottuu ansaintajaksolle 2021-2023.

Kertaluontoisen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021-2022 mahdollinen palkkio perustuu konsernin operatiiviseen kassavirtaan sekä SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen kokonaistuottoon (TSR) kahden vuoden aikana. Järjestelmän kohderyhmänä on noin 30 avainhenkilöä ja siitä maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 4.400.000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa. Järjestelmän laskennallinen IFRS-kustannus on noin 0,9 miljoonaan euroa joka jaksottuu ansaintajaksolle 2021-2022.

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.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 31.3.2021 0,57 euroa (-0,02 euroa 31.12.2020, muutos -3,4 prosenttia). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 0,61 euroa ja alin 0,55 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 0,65 euroa. 31.3.2021 osakekannan markkina-arvo oli 149,4 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 12,4 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 7,0 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 asuntohankkeita tervehdyttämisohjelman tavoiteaikataulun mukaisesti. Vuonna 2021 yhtiö keskittyy edelleen velkaisuusasteen alentamiseen ja tavoittelee vahvaa kassavirtaa.

- 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).

Espoo 29.4.2021

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 osavuosikatsauksessa.

Tietoja tästä osavuosikatsauksesta

Osavuosikatsaus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa olevat luvut ovat vuoden 2020 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analyytikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 29.4.2021 klo 12.00 alkaen webcastina. Webcast-lähetystä voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

Seuraava osavuosikatsaus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2021 puolivuosikatsauksen 21.7.2021. Hiljaisen jakson aikana 21.6.–21.7. 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

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-3/ 2021	1-3/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	**187,1**	208,1	975,5	954,6
Operatiivinen liikevoitto [1]	**4,8**	4,3	15,8	16,2
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta [1]	**2,5**	2,1	1,6	
Liikevoitto	**5,2**	4,5	1,5	2,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta	**2,8**	2,2	0,2	
Liikevoitto, ilman IFRS16 [2]	**4,3**	3,6	-2,7	-2,0
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 [2]	**2,3**	1,7	-0,3	
Tulos ennen veroja	**1,1**	-6,6	-28,0	-20,3
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	**0,6**	-3,2	-2,9	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	**1,5**	-6,1	-22,8	-15,2
Oman pääoman tuotto, %	**3,5**	-18,4	-14,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, % [5]	**4,7**	-0,4	-0,8	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 [2] [5]	**5,3**	-1,4	-2,0	
Sijoitettu pääoma	**553,8**	593,7	566,8	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 [2]	**430,6**	452,0	436,0	
Omavaraisuusaste, %	**23,8**	20,4	22,6	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % [2]	**29,4**	25,8	27,8	
Korollinen nettovelka	**309,5**	400,4	289,1	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 [2]	**180,5**	254,1	152,9	
Nettovelkaantumisaste, %	**170,8**	260,2	159,7	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % [2]	**96,5**	160,2	82,1	
Tilauskanta [3]	**1 061,1**	1 361,5	1 153,4	
Uudet sopimukset	**85,4**	198,2	707,1	
Henkilöstö keskimäärin	**930**	997	991	
Osakekohtainen tulos, euroa [4]	**0,00**	-0,11	-0,15	-0,04
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa [4]	**0,00**	-0,11	-0,15	-0,04
Osakekohtainen oma pääoma, euroa [4]	**0,71**	2,18	0,71	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa [4]	**0,65**	1,03	0,65	
Osakekohtainen osinko, euroa	**0,00**	0,00	0,00	
Osinko tuloksesta, % [4]	**0,0**	0,0	0,0	
Efektiivinen osinkotuotto, %	**0,0**	0,0	0,0	
Hinta/voitto -suhde [4]	**138,6**	neg.	neg.	
Osakkeen kurssikehitys:				
Kurssi kauden lopussa, euroa	**0,57**	0,94	0,59	
Keskikurssi, euroa	**0,57**	1,22	0,60	
Alin kurssi, euroa	**0,55**	0,82	0,45	
Ylin kurssi, euroa	**0,61**	1,50	1,10	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa [4]	**149,4**	67,8	154,7	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl [4]	**12 360**	4 219	45 524	
Osakkeiden vaihdon kehitys, % [4]	**4,7**	5,8	26,2	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl [4]	**262 170**	72 149	173 891	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl [4]	**262 170**	72 149	173 925	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl [4]	**262 175**	72 149	262 167	

[1] Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy tämän taulukon alapuolelta.
[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. Yhtiö julkaisee myös tunnuslukuja, joista on oikaistu pois IFRS 16 vaikutus. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut selventävät tuloslaskelman ja taseen antamaa kuvaa toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta ja vertailukelpoisuudesta.

SRV raportoi osavuosikatsauksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

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

Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma

SRV Konserni (milj. euroa)	**1-3/ 2021**	**1-3/ 2020**	**1-12/ 2020**
Päivitetyn määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto	**4,8**	4,3	15,8
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä	**0,5**	-6,3	-9,9
+/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	**-0,1**	5,8	5,5
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät			
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	**-0,4**	0,0	-12,3
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	**0,4**	0,6	2,3
+/-konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	**0,0**	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	**0,0**	0,6	-9,9
Liikevoitto	**5,2**	4,5	1,5

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	=	100 x	Katsauskauden tulos / 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 x	Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuosikaudet annualisoitu) / Sijoitettu pääoma keskimäärin
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	100 x	Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuosikaudet annualisoitu) / Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin
Omavaraisuusaste, %	=	100 x	Oma pääoma yhteensä / Taseen loppusumma - saadut ennakot
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	100 x	Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokrakulut, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarat IFRS16 / Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokrakulut, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokravelat
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=		Korolliset velat - korolliset vuokravelat – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x	Korolliset nettovelat / Oma pääoma yhteensä
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	100 x	Korolliset velat - korolliset vuokravelat – rahat ja pankkisaamiset / Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokrakulut, sekä korko- ja rahoituskulut
Osakekohtainen tulos	=		Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero–oikaistuna / Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=		Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero–oikaistuna / Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä
Osakekohtainen oma pääoma	=		Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma / Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=		Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma – oman pääoman ehtoinen laina / Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=		Pörssikurssi katsauskauden lopussa / Osakekohtainen tulos
Osinko tuloksesta, %	=	100 x	Osakekohtainen osinko / Osakekohtainen tulos
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	100 x	Osakekohtainen osinko / Pörssikurssi katsauskauden lopussa
Keskikurssi	=		Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto / Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=		Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi
Osakkeiden vaihdon kehitys	=		Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä katsauskauden aikana
Operatiivinen liikevoitto	=		Liikevoitto +/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut +/- vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	**1-3/ 2021**	**10-12/ 2020**	**7-9/ 2020**	**4-6/ 2020**	**1-3/ 2020**
Liikevaihto	**187,1**	292,5	209,9	265,0	208,1
Operatiivinen liikevoitto	**4,8**	5,3	5,6	0,5	4,3
Liikevoitto	**5,2**	-8,0	1,7	3,3	4,5
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	**-4,1**	-6,5	-8,8	-3,1	-11,1
Tulos ennen veroja	**1,1**	-14,5	-7,0	0,2	-6,6
Tulouttamaton tilauskanta [1)]	**1 061,1**	1 153,4	1 280,3	1 332,4	1 361,5
Uudet sopimukset	**85,4**	140,7	154,4	213,7	198,2
Tulos/osake, eur [2)]	**0,00**	-0,05	-0,01	0,02	-0,11
Oma pääoma/osake, eur	**0,65**	0,65	0,69	0,75	1,03
Osakkeen päätöskurssi, eur	**0,57**	0,59	0,53	0,48	0,94
Omavaraisuusaste, %	**23,8**	22,6	23,8	25,3	20,4
Omavaraisuusaste. % Ilman IFRS16 [3)]	**29,4**	27,8	29,6	30,6	25,8
Korollinen nettovelka	**309,5**	289,1	341,7	307,4	400,4
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 [3)]	**180,5**	152,9	194,9	177,0	254,1
Nettovelkaantumisaste, %	**170,8**	159,7	177,4	148,5	260,2
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 3)	**96,5**	82,1	98,4	83,5	160,2

Liikevaihto (milj. euroa)	**1-3/ 2021**	**10-12/ 2020**	**7-9/ 2020**	**4-6/ 2020**	**1-3/ 2020**
Rakentaminen	**187,8**	292,0	209,1	264,1	204,9
toimitilarakentamisen osuus	140,5	186,7	157,8	182,2	154,0
asuntorakentamisen osuus	47,3	105,3	51,3	81,9	50,8
Sijoittaminen	**1,0**	0,9	1,1	1,2	1,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	**-1,7**	-0,3	-0,3	-0,2	1,6
Konserni yhteensä	**187,1**	**292,5**	**209,9**	**265,0**	**208,1**

Operatiivinen liikevoitto (milj. euroa)	**1-3/ 2021**	**10-12/ 2020**	**7-9/ 2020**	**4-6/ 2020**	**1-3/ 2020**
Rakentaminen	**6,9**	8,5	3,7	7,4	5,5
Sijoittaminen	**-0,8**	-1,9	1,6	-4,4	-1,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	**-1,3**	-1,3	0,3	-2,4	-0,2
Konserni yhteensä	**4,8**	**5,3**	**5,6**	**0,5**	**4,3**

Operatiivinen liikevoitto %	**1-3/ 2021**	**10-12/ 2020**	**7-9/ 2020**	**4-6/ 2020**	**1-3/ 2020**
Rakentaminen	**3,7**	2,9	1,8	2,8	2,7
Sijoittaminen	**-**	-	-	-	-
Konserni	**2,5**	**1,8**	**2,7**	**0,2**	**2,1**

Liikevoitto (milj. euroa)	**1-3/ 2021**	**10-12/ 2020**	**7-9/ 2020**	**4-6/ 2020**	**1-3/ 2020**
Rakentaminen	**6,9**	8,7	5,2	7,4	6,2
Sijoittaminen	**-0,4**	-15,4	-3,8	-1,7	-1,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	**-1,3**	-1,3	0,3	-2,4	-0,2
Konserni yhteensä	**5,2**	**-8,0**	**1,7**	**3,3**	**4,5**

Liikevoitto %	**1-3/ 2021**	**10-12/ 2020**	**7-9/ 2020**	**4-6/ 2020**	**1-3/ 2020**
Rakentaminen	**3,7**	3,0	2,5	2,8	3,0
Sijoittaminen	**-**	-	-	-	-
Konserni	**2,8**	**-2,8**	**0,8**	**1,2**	**2,2**

[1)] Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.
[2)] Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja
[3)] Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

Tilauskanta (milj. euroa)	**31.3.2021**	**31.12.2020**	**30.9.2020**	**30.6.2020**	**31.3.2020**
- toimitilarakentamisen osuus	**606,5**	718,2	825,8	837,9	858,4
- asuntorakentamisen osuus	**454,6**	435,2	454,5	494,6	503,1
Konserni yhteensä [1)]	**1 061,1**	1 153,4	1 280,3	1 332,4	1 361,5
josta myyty osuus	931	997	1 113	1 142	1 153
josta myymätön osuus	131	157	168	191	208

[1)] Konsernin tilauskanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tilauskanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	**31.3.2021**	**31.12.2020**	**30.9.2020**	**30.6.2020**	**31.3.2020**
Urakat ja neuvottelu-urakat	**207**	202	187	210	191
Rakenteilla, myyty tuotanto	**117**	77	100	94	104
Rakenteilla, myymätön tuotanto	**114**	128	147	162	183
Valmis, myymätön tuotanto	**17**	28	21	28	25
Yhteensä	**455**	435	455	495	503

Asuntotuotanto (kpl)	**1-3/ 2021**	**10-12/ 2020**	**7-9/ 2020**	**4-6/ 2020**	**1-3/ 2020**
Asuntomyynti yhteensä	**348**	327	130	445	364
Omaperusteinen tuotanto	170	104	83	59	108
Sijoittajamyynti	178	223	47	386	256
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	**124**	68	0	0	0
- valmistuneet	**0**	282	96	142	0
- tuloutuneet asunnot	**44**	235	127	128	25
- valmiit myymättömät	**46**	92	45	76	60
Rakenteilla yhteensä	**2 271**	2 127	2 076	2 316	2 168
urakat	0	0	80	80	80
neuvottelu-urakat	409	369	247	247	247
sijoittajamyyty tuotanto	1 355	1 375	1 152	1 296	1 006
omaperusteinen tuotanto	507	383	597	693	835
- josta myydyt	334	210	341	385	454
- josta myymättömät	173	173	256	308	381

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-31.3.2021

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) Osavuosikatsaus 1.1. – 31.3.2021

Osavuosikatsauksen laadintaperiaatteet

Tämä osavuosikatsaus on laadittu IAS 34 Osavuosikatsaukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuosikatsauksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2020. Osavuosikatsauksessa 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.

SRV hyödyntää tiettyjä koronavirusepidemian takia vuonna 2020 käyttöönotettuja elvytystoimia. Käytössä näistä on edelleen arvonlisäveromaksujen maksujärjestely. Katsauskauden lopussa muihin velkoihin sisältyi 39,1 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 osavuosikatsaustiedotteen osassa Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi.

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.

Epidemialla ja siihen liittyvillä rajoituksilla on vaikutusta niin yhtiön alihankkijoihin kuin työntekijöihin. Alihankkijoihin liittyvät vaikutukset voivat johtaa materiaalien hintojen nousuun, materiaalitoimitusten logistiikkaan liittyvien häiriöiden ja ongelmien kasvuun ja yhdessä SRV:n henkilöstön liikkuvuuteen liittyvien rajoitusten tai sairaspoissaolojen kanssa ne voivat johtaa 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 sovittujen tilausten peruuntumisia tai aloituksen lykkäämisiä. Asiakkaiden taloudellisen tilanteen heikentyminen voi johtaa myös SRV:n luottotappioiden kasvuun myyntisaamisten arvon alentuessa.

Koronaviruksen liittyvät kauppakeskusten vuokralaisten toiminnan rajoittamiset tai vuokralaisille myönnetyt vuokranalennukset voivat johtaa pienempiin tuottoihin SRV:n Venäjällä operoimissa kauppakeskuksissa. Näillä voi olla vaikutusta Venäjällä kauppakeskuksia omistavien SRV:n osakkuusyhtiöosuuksien tai osakkuusyhtiöiltä olevien lainasaamisten arvoon.

Epidemialla 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 käyttöpääomarahoituksen 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

Osavuosikatsauksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa osavuosikatsauksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja olettamukset perustuvat osavuosikatsaushetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2020 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

Osavuosikatsaus 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 liikevaihdoista, käyttökatteista, investoinneista, rahoitustilanteesta, osakkuus- ja yhteisyritysten sijoitusten ja lainasaamisten odotettavissa olevista rahavirroista sekä käyttöpääomatarpeista.

SRV on arvioinut koronavirusepidemian aiheuttamien riskien vaikutuksia osavuosikatsauksen tuloslaskelmaan ja taseeseen. Erityisesti yhtiö on arvioinut, aiheuttaako tilanne viitteitä omaisuuserien arvonalentumisesta tai tarvetta päivittää varauksia tai muita kirjanpidollisia arvioita.

Osavuosikatsauksen jälkeiset tapahtumat

Yhtiö toteutti 27.4.2021 kahden joukkovelkakirjalainansa ehtomuutokset kirjallisella menettelyllä. Muutettujen ehtojen mukaan lainojen eräpäivät pidennettiin maaliskuulle 2025, SRV lyhentää joukkovelkakirjalainoja ennenaikaisella osittaisella takaisinmaksulla yhteensä 27,1 miljoonaa euroa yhteenlaskettua nimellisarvoa ja sitoutuu lyhentämään kunakin koronmaksupäivänä 5 miljoonaa euroa yhteenlaskettua nimellisarvoa. Lisäksi tehtiin muutoksia eräisiin muihin lainaehtoihin.

Yhtiö sopi 28.4.2021 yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa nykyisen 51 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitin ja 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta uudella sitovalla 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitillä, sitovalla 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitillä ja 63 miljoonan euron ei-sitovalla projektirahoituslimiitillä. Uudesta 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä erääntyy 10 miljoonaa euroa maaliskuussa 2022 ja 30 miljoonaa euroa huhtikuussa 2023.

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	**1-3/ 2021**	**1-3/ 2020**	**muutos meur**	**muutos, %**	**1-12/ 2020**	**Edelliset 12 kk**
Liikevaihto	**187,1**	208,1	-21,0	-10,1	975,5	954,6
Liiketoiminnan muut tuotot	**1,0**	0,2	0,9	542,8	2,2	3,0
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	**4,3**	8,9	-4,6	-51,9	-0,8	-5,4
Aineiden ja palveluiden käyttö	**-165,4**	-186,9	21,5	-11,5	-868,2	-846,7
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	**-18,1**	-19,3	1,2	-6,3	-69,4	-68,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	**0,2**	-6,9	7,1		-13,6	-6,4
Poistot	**-1,5**	-2,0	0,4	-21,2	-7,4	-7,0
Arvonalentumiset	**0,0**	0,0	0,0		-11,5	-11,5
Liiketoiminnan muut kulut	**-2,2**	-3,3	1,1	-32,9	-10,9	-9,8
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut	**-0,1**	5,8	-6,0		5,5	-0,5
Liikevoitto	**5,2**	4,5	0,6	14,0	1,5	2,1
Rahoitustuotot	**1,5**	1,3	0,2	11,8	3,7	3,9
Rahoituskulut	**-5,6**	-12,4	6,9	-55,1	-33,1	-26,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	**-4,1**	-11,1	7,0	-63,1	-29,4	-22,4
Tulos ennen veroja	**1,1**	-6,6	7,7		-28,0	-20,3
Tuloverot	**0,5**	-1,0	1,5		2,9	4,3
Katsauskauden tulos	**1,6**	-7,6	9,1		-25,1	-16,0
Jakautuminen						
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	**1,5**	-6,1			-22,8	-15,2
Määräysvallattomille omistajille	**0,1**	-1,4			-2,3	-0,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	**0,00**	-0,11			-0,15	-0,04
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	**0,00**	-0,11			-0,15	-0,04

Konsernin laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	**1-3/ 2021**	**1-3/ 2020**	**1-12/ 2020**	**Edelliset 12 kk**
Katsauskauden tulos	**1,6**	-7,6	-25,1	-16,0
Muut laajan tuloksen erät				
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:				
Muuntoerot	**2,5**	-3,0	-3,3	2,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	**-0,9**	-11,2	-15,1	-4,8
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	**1,5**	-14,3	-18,3	-2,5
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	**1,3**	-14,3	-18,6	
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä	**0,2**	0,0	0,2	
Katsauskauden laaja tulos	**3,1**	-21,8	-43,4	-18,5
Jakautuminen:				
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	**2,8**	-20,4	-41,4	-18,2
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	**0,3**	-1,4	-2,1	-0,3

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	**31.3.2021**	31.3.2020	muutos, %	31.12.2020
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	**3,3**	4,9	-32,2	3,8
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät	**10,4**	11,5	-9,7	10,7
Liikearvo	**1,7**	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	**1,1**	1,4	-23,4	1,2
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	**49,1**	38,8	26,4	48,1
Muut rahoitusvarat	**22,9**	18,7	22,3	22,2
Saamiset	**9,6**	29,6	-67,5	9,4
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	**45,0**	43,1	4,4	44,3
Laskennalliset verosaamiset	**42,8**	34,8	23,1	41,6
Pitkäaikaiset varat yhteensä	**185,9**	184,6	0,7	183,0
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	**357,9**	374,6	-4,5	355,3
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	**111,4**	129,1	-13,7	118,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	**141,2**	108,2	30,5	143,5
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	**0,0**	0,0		1,6
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	**0,0**	0,6	-95,4	0,0
Rahavarat	**63,1**	39,4	60,0	96,7
Myytävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät	**0,0**	14,7	-100,0	0,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	**673,6**	666,6	1,0	715,9
VARAT YHTEENSÄ	**859,5**	851,2	1,0	898,9

Konsernitase (milj. euroa)	**31.3.2021**	31.3.2020	muutos, %	31.12.2020
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	**3,1**	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	**264,7**	142,5	85,7	264,7
Muuntoerot	**-18,7**	-15,7	19,3	-20,0
Oman pääoman ehtoinen laina	**15,4**	82,9	-81,5	15,4
Kertyneet voittovarat	**-78,8**	-55,4	42,2	-78,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	**185,7**	157,5	17,9	185,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	**-4,5**	-3,6	24,7	-4,0
Oma pääoma yhteensä	**181,2**	153,9	17,7	181,0
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	**2,4**	2,4	-2,2	2,4
Varaukset	**12,6**	10,1	24,9	12,4
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	**128,4**	200,2	-35,9	234,9
Pääomalainat	**0,0**	9,0	-100,0	0,0
Korolliset vuokravelat	**126,5**	143,9	-12,1	133,6
Muut velat	**17,7**	21,6	-17,9	20,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	**287,5**	387,2	-25,7	404,0
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	**262,1**	215,0	21,9	284,5
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	**0,2**	0,0	460,0	0,7
Varaukset	**10,7**	8,4	28,5	11,4
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	**115,2**	84,3	36,7	14,8
Korolliset vuokravelat	**2,5**	2,5	0,4	2,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	**390,8**	310,1	26,0	314,0
Velat yhteensä	**678,3**	697,3	-2,7	718,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	**859,5**	**851,2**	1,0	**898,9**

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2021	1-3/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myynnistä saadut maksut	192,3	220,1	953,6	925,7
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,9	0,0	3,3	4,2
Maksut liiketoiminnan kuluista	-207,9	-223,7	-888,7	-872,8
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	**-14,7**	**-3,7**	**68,2**	**57,2**
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,1	0,5	7,6	7,2
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-7,8	-14,1	-29,6	-23,2
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Liiketoiminnan rahavirta	**-22,5**	**-17,3**	**46,3**	**41,1**
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	0,0	-0,1	-0,8	-0,7
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,3	0,2	0,8	0,9
Investoinnit sijoituksiin	-0,8	-0,9	-4,6	-4,5
Sijoitusten luovutustulot	0,0	11,0	11,0	0,0
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	0,0	-3,9	-7,4	-3,5
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	0,0	28,0	28,0	0,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	0,0	0,0	-2,7	-2,7
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	0,0	2,5	2,5	0,0
Myönnetyt lainat muille	-0,2	0,0	-0,2	-0,4
Investointien rahavirta	**-0,7**	**36,9**	**26,6**	**-11,0**
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	**-23,3**	**19,6**	**73,0**	**30,1**
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen osakeanti	0,0	0,0	37,4	37,4
Lainojen nostot	0,0	9,0	9,0	0,0
Lainojen takaisinmaksut	-1,7	-11,2	-17,4	-7,8
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2,8	0,0	-0,4	-3,2
Yhtiölainojen muutos	-5,5	14,5	-9,7	-29,7
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	0,0	-18,5	-18,5	0,0
Maksetut osingot	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Lainojen maksut vuokravelat	-0,7	-1,0	-2,6	-2,3
Rahoituksen rahavirta	**-10,7**	**-7,2**	**-2,2**	**-5,7**
Rahavarojen muutos	**-33,9**	**12,4**	**70,7**	**24,4**
Rahavarat tilikauden alussa	**96,7**	**27,7**	**27,7**	**96,7**
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,3	-0,7	-1,7	-0,8
Rahavarat tilikauden lopussa	**63,1**	**39,4**	**96,7**	**120,4**

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake-pää-oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman-ehtoinen laina	Muunto-erot	Arvon-muutos-rahasto	Kerty-neet voitto-varat	**Yhteensä**	Määräysval-lattomien omistajien osuus	**Oma pääoma yhteensä**
1.1-31.3.2021 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2021	3,1	264,7	15,4	-20,0	0,0	-78,2	**185,0**	-4,0	**181,0**
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	**1,5**	0,1	**1,6**
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	**1,3**	0,2	**1,5**
Tilikauden laaja tulos	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**1,3**	**0,0**	**1,5**	**2,8**	0,3	**3,1**
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	**0,1**	0,0	**0,1**
Oman pääoman ehtoinen laina, korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,2	**-2,2**	0,0	**-2,2**
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	-0,8	**-0,8**
Oma pääoma 31.3.2021	3,1	264,7	15,4	-18,7	0,0	-78,8	**185,7**	-4,5	**181,2**

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake-pää-oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman-ehtoinen laina	Muunto-erot	Arvon-muutos-rahasto	Kerty-neet voitto-varat	**Yhteensä**	Määräysval-lattomien omistajien osuus	**Oma pääoma yhteensä**
1.1-31.3.2020 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2020	3,1	142,5	82,9	-1,4	0,0	-49,5	**177,6**	-2,0	**175,6**
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,1	**-6,1**	-1,4	**-7,6**
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	-14,3	0,0	0,0	**-14,3**	-0,1	**-14,4**
Katsauskauden laaja tulos	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-14,3**	**0,0**	**-6,1**	**-20,4**	-1,5	**-21,9**
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	**0,3**	0,0	**0,3**
Oma pääoma 31.3.2020	3,1	142,5	82,9	-15,7	0,0	-55,4	**157,5**	-3,6	**153,9**

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake-pää-oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman-ehtoinen laina	Muunto-erot	Arvon-muutos-rahasto	Kerty-neet voitto-varat	**Yhteensä**	Määräysval-lattomien omistajien osuus	**Oma pääoma yhteensä**
1.1-31.12.2020 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2020	3,1	142,5	82,9	-1,4	0,0	-49,5	**177,6**	-2,0	**175,6**
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**
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**0,0**	-0,1	**-0,1**
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	**0,5**	0,0	**0,5**
Merkintäetuoikeusanti	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**
Osakeanteihin 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**

6) Konsernin vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

(milj. euroa)	31.3.2021	31.3.2020	muutos, %	31.12.2020
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset [1)]	**39,2**	74,2	-47,2	44,3
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	**25,4**	33,5	-24,1	26,4
Tonttien ostositoumukset	**33,4**	46,8	-28,7	33,4

SRV Yhtiöt Oyj:n Venäjällä toimiva tytäryhtiö, josta SRV Yhtiöt Oyj välillisesti omistaa 51 prosenttia, on osapuolena Venäjällä käydyssä oikeudenkäynnissä. Tytäryhtiön osalta on edelleen käynnissä kanne, josta vastapuoli valitti korkeimpaan hallinto-oikeuteen katsauskauden jälkeen. Kanne liittyy sopimukseen sähköliittymästä, jota ei kuitenkaan koskaan toteutettu.

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

7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin

31.3.2021 (milj. euroa)	**Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat**	**Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat varat ja velat**	**Tase-erien kirjanpito-arvot**	**Käypä arvo**
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	9,1	**9,1**	**9,1**
Pitkäaikainen saaminen	0,5	0,0	**0,5**	**0,5**
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	45,0	**45,0**	**45,0**
Muut rahoitusvarat	22,9	0,0	**22,9**	**22,9**
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	56,7	**56,7**	**56,7**
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	11,8	**11,8**	**11,8**
Rahavarat	0,0	63,1	**63,1**	**63,1**
Yhteensä	**23,4**	**185,7**	**209,1**	**209,1**
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	128,4	**128,4**	**103,7**
Johdannaissopimukset	8,4	0,0	**8,4**	**8,4**
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	9,3	**9,3**	**9,3**
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	115,2	**115,2**	**115,2**
Ostovelat	0,0	62,8	**62,8**	**62,8**
Yhteensä	**8,4**	**315,8**	**324,1**	**299,4**

31.12.2020 (milj. euroa)	**Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat**	**Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat varat ja velat**	**Tase-erien kirjanpito-arvot**	**Käypä arvo**
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
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
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	56,2	56,2	56,2
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	15,8	15,8	15,8
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	1,6	1,6	1,6
Rahavarat	0,0	96,7	96,7	96,7
Yhteensä	22,7	223,5	246,3	246,3
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
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
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	14,8	14,8	14,8
Ostovelat	0,0	59,6	59,6	59,6
Yhteensä	9,0	321,1	330,1	302,7

Johdannaissopimukset	3/2021		3/2020		12/2020	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
(milj. euroa)	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttaoptiot [1)]	**0,0**	**0,0**	7,5	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	**0,0**	**8,4**	0,0	9,4	0,0	9,0

[1)] Valuuttaoptiot olivat maturiteetiltaan lyhytaikaisia ja ne ovat realisoituneet ennen osavuosikatsauksen julkaisua.

	3/2021	3/2020	12/2020
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Valuuttaoptiot	**10,0**	120,0	10,0
Koronvaihtosopimukset	**100,0**	100,0	100,0

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.3.2021				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Johdannaisvelat	0,0	8,4	0,0	**8,4**
31.3.2020				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Johdannaisvelat	0,0	9,4	0,0	**9,4**
31.12.2020				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Johdannaisvelat	0,0	9,0	0,0	**9,0**

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	31.3.2021	31.3.2020	31.12.2020
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1	**22,7**	11,9	11,9
Lisäykset	**0,8**	6,8	10,6
Luokittelumuutos myytävänä oleviksi luokitelluista omaisuuseristä	**-**	13,5	13,5
Käyvän arvon muutokset	**-**	-	-13,0
Vähennykset	**-0,1**	-	-0,3
Yhteensä	**23,4**	32,2	22,7
Pitkäaikaiset	**23,4**	32,2	22,7
Lyhytaikaiset	**-**	-	-

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.3.2021				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	22,3	22,9
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	0,5	0,5
31.3.2020				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	18,1	18,7
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	13,5	13,5
31.12.2020				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	21,6	22,2
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	0,5	0,5

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 hankintamenoon, mikäli tämä on paras arvio käyvästä 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 kirjatut varat koostuvat pääasiassa SRV Voiman sijoituksesta Voimaosakeyhtiö SF:ään (11,5 milj. euroa 03 2021) ja Tampereen Kansi ja Areena hankkeeseen (8,8 milj. euroa 03 2021) 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 miljoonaan euron lisäkauppahintasaamisen.
Kauppakeskus REDIn päivitetyn kassavirtapohjaisen ennusteen johdosta SRV on kirjannut lisäkauppahintasaamiseen arvonmuutoksen, millä oli noin 13 miljoonan euron negatiivinen vaikutus vuoden 2020 liikevoittoon.

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2021	1-3/ 2020	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Tiettynä ajankohtana tuloutettavat	11,6	12,5	-0,9	-6,9	107,2	106,4
Ajan kuluessa tuloutettavat	175,1	189,6	-14,5	-7,6	854,6	840,1
Muu liikevaihto	0,3	6,0	-5,6	-94,4	13,7	8,1
Konserni yhteensä	**187,1**	**208,1**	-21,0	-10,1	**975,5**	954,6

9) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2021	1-3/ 2020	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Tiettynä ajankohtana tuloutettavat	**11,6**	**12,5**	-0,9	-6,9	**107,2**	**106,4**
Rakentaminen	11,6	12,5	-0,9	-6,9	107,2	106,4
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Ajan kuluessa tuloutettavat	**175,1**	**189,6**	-14,5	-7,6	**854,6**	**840,1**
Rakentaminen	174,6	188,5	-14,0	-7,4	851,5	837,5
Sijoittaminen	0,6	1,1	-0,5	-47,3	3,1	2,6
Muu liikevaihto	**0,3**	**6,0**	-5,6	-94,4	**13,7**	**8,1**
Rakentaminen	1,6	3,9	-2,2	-57,3	11,3	9,1
Sijoittaminen	0,4	0,5	-0,1	-18,7	1,6	1,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,7	1,6	-3,3		0,7	-2,6
Konserni yhteensä	**187,1**	**208,1**	-21,0	-10,1	**975,5**	**954,6**
Rakentaminen liikevaihto	**187,8**	**204,9**	-17,0	-8,3	**970,0**	**953,0**
Rakentaminen, ulkoinen	186,6	204,5	-17,9	-8,8	969,3	951,4
Rakentaminen, sisäinen	1,2	0,3	0,9	259,5	0,7	1,6
Sijoittaminen liikevaihto	**1,0**	**1,6**	-0,6	-38,7	**4,8**	**4,2**
Sijoittaminen, ulkoinen	0,9	1,6	-0,6	-39,3	4,7	4,1
Sijoittaminen, sisäinen	0,0	0,0	0,0	13,0	0,1	0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	**-1,7**	**1,6**	-3,3		**0,7**	**-2,6**
Muut toiminnot ja eliminoinnit, ulkoinen	-0,4	2,0	-2,4		1,5	-0,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit, sisäinen	-1,3	-0,4	-0,9		-0,8	-1,7
Konserni yhteensä	**187,1**	**208,1**	-21,0	-10,1	**975,5**	**954,6**

Liikevoitto (milj. euroa)	1-3/ 2021	1-3/ 2020	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	**6,9**	6,2	0,7	11,2	27,4	28,1
Sijoittaminen	**-0,4**	-1,4	1,1		-22,4	-21,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	**-1,3**	-0,2	-1,1		-3,5	-4,7
Konserni yhteensä	**5,2**	4,5	0,6	14,0	1,5	2,1

Liikevoitto %	1-3/ 2021	1-3/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	**3,7**	3,0	2,8	2,9
Sijoittaminen	**-**	-	-	-
Konserni	**2,8**	2,2	0,2	0,2

Varat (milj. euroa)	**31.3.2021**	**31.3.2020**	**muutos, meur**	**muutos, %**	**31.12.2020**
Rakentaminen	**651,4**	631,3	20,1	3,2	687,9
Sijoittaminen	**180,6**	197,4	-16,8	-8,5	178,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	**27,5**	22,5	5,1		32,4
Konserni yhteensä	**859,5**	851,2	8,3	1,0	898,9

Korottomat velat	**31.3.2021**	**31.3.2020**	**muutos, meur**	**muutos, %**	**31.12.2020**
Rakentaminen	**276,3**	228,3	48,0	21,0	301,2
Sijoittaminen	**7,1**	4,4	2,8	64,1	6,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	**22,3**	24,8	-2,5	-10,2	24,3
Konserni yhteensä	**305,8**	257,5	48,3	18,8	332,2

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	**31.3.2021**	**31.3.2020**	**muutos, meur**	**muutos, %**	**31.12.2020**
Rakentaminen	**375,1**	403,0	-27,9	-6,9	386,8
Sijoittaminen	**173,4**	193,1	-19,6	-10,2	171,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	**5,2**	-2,3	7,6		8,1
Konserni yhteensä	**553,8**	593,7	-39,9	-6,7	566,8

Sijoitetun pääoman tuotto (milj. euroa)	**31.3.2021**	**31.3.2020**	**muutos, meur**	**muutos, %**	**31.12.2020**
Rakentaminen	**7,1**	7,0	0,2	2,7	29,0
Sijoittaminen	**0,8**	-7,4	8,1		-29,9
Konserni	**6,6**	-0,7	7,3		-4,7

Sijoitetun pääoman tuotto, %	**31.3.2021**	**31.3.2020**	**31.12.2020**
Rakentaminen	**7,5**	7,2	7,6
Sijoittaminen	**1,8**	-13,4	-14,3
Konserni	**4,7**	-0,4	-0,8

10) Vaihto-omaisuus

(milj. euroa)	**31.3.2021**	**31.3.2020**	**muutos, meur**	**31.12.2020**
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	**143,1**	136,9	6,2	145,9
Rakentaminen	87,3	82,2	5,0	92,2
Sijoittaminen	55,8	54,6	1,2	53,7
Keskeneräiset työt	**194,4**	211,6	-17,3	180,6
Rakentaminen	194,4	211,6	-17,3	180,9
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	**16,3**	23,7	-7,4	24,8
Rakentaminen	13,8	20,4	-6,6	22,1
Sijoittaminen	2,4	3,3	-0,9	2,7
Muu vaihto-omaisuus	**115,6**	131,5	-15,9	122,8
Rakentaminen	4,2	2,4	2,7	4,0
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	111,4	129,1	-17,7	118,8
Vaihto-omaisuus yhteensä	**469,3**	503,7	-34,4	474,0

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.3.2021			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu[1)]	2021	2022	2023	2024	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	**136,8**	**152,9**	4,0	69,0	79,9	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	**55,0**	**57,5**	14,6	41,0	2,0	0,0	0,0
Yhtiölainat[2)]	**35,2**	**42,1**	0,3	0,5	0,8	1,7	38,7
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	**11,6**	**11,7**	0,0	2,6	5,4	0,0	3,9
Johdannaisvelat	**8,4**	**8,4**	1,5	1,8	1,8	1,8	1,5
Ostovelat	**62,8**	**62,8**	62,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	**326,4**	**352,1**	**83,3**	**114,8**	**89,9**	**3,5**	**60,8**

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.3.2021			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2021	2022	2023	2024	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	**129,0**	**320,0**	9,0	8,8	8,2	8,1	285,9

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2020			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu[1)]	2020	2021	2022	2023	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[2)]	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
Yhteensä	**330,1**	**362,2**	**87,2**	**116,8**	**88,2**	**3,9**	**66,1**

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.12.2020			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2020	2021	2022	2023	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	136,2	341,1	9,4	9,1	8,5	8,5	305,6

[1)] Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

[2)] 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 katsauskauden jälkeen huhtikuussa 2021 yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa nykyisen 51 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitin ja 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta uudella sitovalla 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitillä, sitovalla 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitillä ja 63 miljoonan euron ei- sitovalla projektirahoituslimiitillä. Uudesta 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä erääntyy 10 miljoonaa euroa maaliskuussa 2022 ja 30 miljoonaa euroa huhtikuussa 2023. Uusia 40 ja 63 miljoonan euron projektirahoituslimiittejä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja niiden eräpäivä on huhtikuussa 2023 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika.

Huhtikuun 2021 lopussa SRV toteutti kirjallisena menettelynä 23.3.2022 erääntyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 milj. euroa) kolmen vuoden ja 27.9.2023 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa kahden ja puolen vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen muiden ehtojen muutokset. SRV lyhentää edellä mainittuja joukkovelkakirjoja ennenaikaisella osittaisella takaisinmaksulla toukokuussa 2021 yhteensä 27,1 miljoonaa euroa yhteenlaskettua nimellisarvoa sekä sitoutuu lyhentämään kunakin koronmaksupäivänä yhteenlaskettua nimellisarvoa 5 miljoonan euron ennenaikaisella osittaisella takaisinmaksulla. Uudet eräpäivät ovat 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on katsauskauden lopussa 62,1 miljoonaa euroa) osalta 23.3.2025 ja 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan osalta 27.3.2025.

Yllämainituista katsauskauden jälkeisistä järjestelyistä johtuen yhtiön vakuudettomien velkojen maturiteettirakenne ja yhtiön omavaraisuusaste paranevat merkittävästi.

Kovenantit

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanttiehtoja, jotka liittyvät muun muassa tiettyihin taloudellisiin tunnuslukuihin ja SRV:n antamiin vakuuksiin. SRV:n luottolimiittisopimuksen taloudellisia kovenanttiehtoja ovat FAS tai IFRS lukuihin perustuvat sopimuksen ehdoissa määritellyillä tavoilla oikaistut ja lasketut osatuloutettu omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste ilman IFRS16 vaikutusta, edellisen 12 kk minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta, minimikassa ja tietyt muut rajoitukset. Näistä kovenanttiehdoista omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste ja minimikäyttökate testataan neljännesvuosittain ja minimikassa testataan kuukausittain .

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 ehdoissa määrittelyllä tavalla oikaistu ja laskettu omavaraisuusaste >26% ja velkaantumisrajoitus. Kaikkien testattavien kovenanttien kovenanttitasot täyttyivät 31.3.2021.

12) Valuuttariski

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

Ruplamääräinen valuuttapositio

(milj. euroa)	31.3.2021	31.12.2020
Translaatioriski positio		
Konserniyhtiöiden oma pääoma	8,9	13,5
Osakkuus- ja yhteisyritysten oma pääoma	57,1	54,8
Yhteensä	**66,0**	**68,4**
Transaktioriski positio		
Konserniyhtiöiden eurolainojen saaminen tai velka	19,6	19,5
Osakkuus- ja yhteisyritysten eurolainojen saaminen tai velka	39,9	39,4
Yhteensä	**59,5**	**58,9**
Ruplamääräinen valuuttapositio yhteensä	**125,5**	**127,2**
Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio	**10,0**	10,0

13) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa) 31.3.2021	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	2,9	0,0	0,8	48,4	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	**0,7**	**3,1**	**0,0**	**0,8**	**48,6**	**0,0**

31.3.2020	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,3	0,0	0,0	0,2	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	1,8	0,0	0,5	46,4	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	**1,0**	**2,1**	**0,0**	**0,5**	**46,6**	**0,0**

31.12.2020	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat	Rahoitustapahtumat [1)]
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
Yhteensä	**3,2**	**21,8**	**0,0**	**2,5**	**57,1**	**0,0**	**45,3**

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

14) Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät ja kaudella toteutuneet myynnit

Yhtiöllä ei ollut katsauskaudella myytävänä olevaksi luokiteltuja omaisuuseriä. Vertailukaudella yhtiöllä oli myytävänä olevaksi omaisuuseräksi luokiteltu Pearl Plazan kauppakeskuksen omistusosuus 14,7 miljoonaa euroa.