



# Q3 2021

OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.9.2021

SRV YHTIÖT OYJ

28.10.2021 klo 8:30

**SRV**

# TASE VAHVISTUI JA VELKAISUUS ALENI EDELLEEN, YKSITTÄISEN PROJEKTIN MERKITTÄVÄ KATEHEIKENNYS RASITTAI TULOSTA

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.9.2021

## Tammi-syyskuu 2021 lyhyesti:

- **Liikevaihto** laski 12,7 prosenttia 596,3 (683,0 1–9/2020) milj. euroon.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli 9,9 (10,5) milj. euroa.
- **Liikevoitto** oli 9,8 (9,5) milj. euroa.
- **Tulos ennen veroja** oli -0,8 (-13,4) milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli 14,0 (33,6) milj. euroa.
- **Omavaraisuusaste** oli 27,0 (23,8) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 147,5 (177,4) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 34,0 (29,6) prosenttia ja nettovelkaantumisaste 75,5 (98,4) prosenttia. Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 37,7 prosenttia.
- **Tilaukanta** oli kauden lopussa 1 038,2 (1 280,3) milj. euroa. Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 427,9 (566,3) milj. euron edestä. Tilauksien myydyt osuus oli 92,1 (86,9) prosenttia.
- **Tulos per osake** oli -0,01 (-0,11) euroa. Vertailuluku on osakeantioikaistu.
- SRV solmi 13.9.2021 aiesopimuksen Pietarissa sijaitsevan Pearl Plaza –kauppakeskuksen myynnistä.
- **SRV tarkentaa vuoden 2021 liikevaihdon ja operatiivisen liikevoiton näkymiä.** Liikevaihdon arvioidaan olevan 900 – 1000 milj. euroa (aiemmin 900 – 1050 milj. euroa) ja operatiivisen liikevoiton 16 – 21 milj. euroa (aiemmin 16 – 26 milj. euroa).

## Heinä-syyskuu 2021 lyhyesti:

- **Liikevaihto heinä-syyskuussa** oli 191,1 (209,9) milj. euroa.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli -0,6 (5,6) milj. euroa.
- **Liikevoitto** oli -1,6 (1,7) milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli 10,1 (-15,6) milj. euroa.
- **Tilauksiaan** kirjattiin uusia sopimuksia 166,6 (154,4) milj. eurolla.

## Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- 18.10.2021 SRV tiedotti, että yhtiö on allekirjoittanut toteutusvaiheen sopimuksen Matinkylän lukion uudisrakennuksen rakentamisesta Espooseen. SRV:n urakan osuus on 37,5 milj. euroa ja hanke kirjataan SRV:n tilauksiaan lokakuulle.
- 13.10.2021 SRV tiedotti, että yhtiö on allekirjoittanut toteutusvaiheen sopimuksen ja aloittaa laivanrakennukseen tarkoitetun monitoimihallin rakentamisen RMC:n telakalle Raumalle marraskuussa. SRV:n urakan osuus on noin 19 milj. euroa euroa ja hanke kirjataan SRV:n tilauksiaan lokakuulle.

## YLEISKATSAUS

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2021	1-9/ 2020	muutos	muutos, %	7-9/ 2021	7-9/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
<b>Liikevaihto</b>	<b>596,3</b>	683,0	-86,8	-12,7	<b>191,1</b>	209,9	975,5	888,8
<i>Rakentaminen</i>	594,3	678,1	-83,8	-12,4	188,0	209,1	970,0	886,3
<i>Sijoittaminen</i>	6,2	3,9	2,3	58,5	4,2	1,1	4,8	7,1
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-4,2	1,1	-5,3	-497,3	-1,1	-0,3	0,7	-4,6
<b>Operatiivinen liikevoitto <sup>1)</sup></b>	<b>9,9</b>	10,5	-0,6	-5,9	<b>-0,6</b>	5,6	15,8	15,2
<i>Rakentaminen</i>	15,4	16,6	-1,2	-7,1	1,6	3,7	25,1	23,9
<i>Sijoittaminen</i>	-2,8	-3,8	1,0		-1,6	1,6	-5,7	-4,7
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-2,7	-2,3	-0,4		-0,6	0,3	-3,5	-4,0
<b>Operatiivinen liikevoitto, %</b>	<b>1,7</b>	1,5			<b>-0,3</b>	2,7	1,6	1,7
<b>Liikevoitto</b>	<b>9,8</b>	9,5	0,3	2,9	<b>-1,6</b>	1,7	1,5	1,7
<i>Rakentaminen</i>	15,4	18,7	-3,3	-17,6	1,6	5,2	27,4	24,1
<i>Sijoittaminen</i>	-2,9	-6,9	4,0		-2,6	-3,8	-22,4	-18,4
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-2,7	-2,3	-0,4		-0,6	0,3	-3,5	-4,0
<b>Liikevoitto, %</b>	<b>1,6</b>	1,4			<b>-0,8</b>	0,8	0,2	0,2
<b>Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä</b>	<b>-10,6</b>	-22,9	12,4		<b>-2,8</b>	-8,8	-29,4	-17,1
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>-0,8</b>	-13,4	12,6		<b>-4,4</b>	-7,0	-28,0	-15,3
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>-0,4</b>	-14,5	14,1		<b>-4,0</b>	-6,9	-25,1	-11,0
<b>Katsauskauden tulos, %</b>	<b>-0,1</b>	-2,1			<b>-2,1</b>	-3,3	-2,6	-1,2
<b>Tulouttamaton tilauskanta <sup>2)</sup></b>	<b>1038,2</b>	1 280,3	-242,1	-18,9			1 153,4	911,3
<b>Uudet sopimukset</b>	<b>427,9</b>	566,3	-138,4	-24,4	<b>166,6</b>	154,4	707,1	568,6

1) Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy "Tiedotteen keskeiset tunnusluvut"-taulukon alapuolelta.

2) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnasta.



Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-9/ 2021	1-9/ 2020	muutos, muutos,	muutos, %	1-12/ 2020
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>27,0</b>	23,8			22,6
<b>Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16<sup>1)</sup></b>	<b>34,0</b>	29,6			27,8
<b>Korollinen nettovelka</b>	<b>269,0</b>	341,7	-72,8	-21,3	289,1
<b>Korollinen nettovelka ilman IFRS16<sup>1)</sup></b>	<b>142,1</b>	194,9	-52,8	-27,1	152,9
<b>Nettovelkaantumisaste, %</b>	<b>147,5</b>	177,4			159,7
<b>Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16<sup>1)</sup></b>	<b>75,5</b>	98,4			82,1
<b>Sijoitetun pääoman tuotto, %</b>	<b>3,4</b>	0,9			-0,8
<b>Sijoitettu pääoma</b>	<b>502,4</b>	605,0	-102,5	-16,9	566,8
<i>Rakentaminen</i>	389,6	417,4	-27,9	-6,7	386,8
<i>Sijoittaminen</i>	177,0	181,1	-4,1	-2,3	171,9
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-64,2	6,4	-70,6		8,1
<b>Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16<sup>1)</sup></b>	<b>381,5</b>	463,5	-82,0	-17,7	436,0
<b>Oman pääoman tuotto, %</b>	<b>-0,3</b>	-10,5			-14,1
<b>Tulos per osake, eur</b>	<b>-0,01</b>	-0,11	0,10	-93,5	-0,15
<b>Kurssi kauden lopussa</b>	<b>0,58</b>	0,53	0,05	9,4	0,59
<b>Osakkeiden painotettu lukumäärä katsauskauden lopussa, milj. kpl<sup>2)</sup></b>	<b>262,2</b>	144,3			173,9

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

2) Vertailuluvut ovat osakeantioikaistuja.

## Tammi-syyskuu 2021

Konsernin **liikevaihto** laski 12,7 prosenttia 596,3 (683,0 1–9/2020) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä pienentyneestä toimitilaurakoinnin volyyymistä. Asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi. Kalasataman tornien Loisto valmistui ja osa asunnoista luovutettiin katsauskauden lopussa. Merkittävin osa hankkeen liikevaihdosta tuloutuu vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli 9,9 (10,5) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 15,4 (16,6) milj. euroa ja Sijoittaminen-liiketoiminnan -2,8 (-3,8) milj. euroa. Omaperusteisen ja omakehitteisen asuntourakoinnin tuloskehitys oli positiivinen, vaikka omaperusteisia asuntoja valmistui vertailukautta vähemmän. Toimitilaurakoinnin pienentynyt volyyymi ja Tampereen Areenan rakennusurakan merkittävä kateheikkennys laskivat operatiivista liikevoittoa. Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiivisen liikevoiton positiiviseen kehitykseen vaikutti Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten toiminnan palautuminen kohti normaalia.

Konsernin **liikevoitto** oli 9,8 (9,5) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus 1,3 (-3,1) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen kustannuksista ja valuuttasuojien markkina-arvojen muutoksesta.

**Rahoitustuotot ja -kulut** olivat -10,6 (-22,9) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 2,2 (3,2) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytäri- ja osakkuusyhtiölainojen kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja 1,9 (-8,5) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja

käyvän arvon muutokset 1,8 (-1,7) milj. euroa sekä korkokulut -9,1 (-10,8) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,4 (0,4) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -4,1 (-4,2) milj. euroa ja muita rahoituskuluja -3,7 (-1,3) milj. euroa.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -0,8 (-13,4) milj. euroa. Tähän sisältyy pääosin ei-kassavaikutteisia ruflan kurssivoittoja 3,3 milj. euroa (-17,4) ja valuuttasuojauksen kustannuksia ja tuottoja -0,1 milj. euroa (5,7).

**Liiketoiminnan rahavirta** oli 4,7 (2,2) milj. euroa ja **investointien rahavirta** 9,4 (31,4) milj. euroa. Uusien kohteiden aloitukseen liittyvät tonttimyynnit ja valmiiden asuntojen pientynyt määrä vaikuttivat liiketoiminnan rahavirtaan positiivisesti. Loiston valmistuminen ja 40 asunnon luovutus vaikuttivat kassavirtaan positiivisesti, joskin suurin hankkeen valmistumisesta seuraava rahavirtavaikutus ajoittuu vuoden viimeiselle neljännekselle. Katsauskaudella käynnissä olevien omaperusteisten kohteiden rakentaminen jatkui suunnitelman mukaisesti ja toiminnan luonteeseen kuuluvalla tavalla sitoi pääomaa pienentäen liiketoiminnan nettorahavirtaa. Lisäksi rahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti vuonna 2020 tehdyn arvonlisäveron maksujärjestelyn lyhennykset ja hyvän likviditeettitilanteen johdosta nolnaan laskettu myytyjen saatavien määrä. Vuoden 2020 päättyessä myytyjen saatavien määrä oli noin 10 milj. euroa. Investointien rahavirtaan vaikutti positiivisesti toisella vuosineljänneksellä yhtiöille takaisinmaksettu lainasaaminen. Investointien rahavirtaan vaikuttivat vertailukaudella positiivisesti myös REDIn ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen omistuksien myynnit.

**Omavaraisuusaste** oli 27,0 (23,8) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 147,5 (177,4) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 34,0 (29,6) prosenttia ja nettovelkaantumisaste 75,5 (98,4) prosenttia. Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 37,7 prosenttia.

Konsernin **tilauskanta** oli katsauskauden lopussa 1 038,2 (1 280,3) milj. euroa. Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 427,9 (566,3) milj. eurolla. Merkittävimpiä uusia hankkeita olivat 257 asunnon rakentaminen DWS:lle, Kulttuurikasarmien rakentaminen Helsinkiin, Kotkan tapahtumakeskuksen rakentaminen Kotkaan, Woodspinin kuitutehtaan rakentaminen Jyväskylään, Helsingin luonnontiedelukion rakentaminen, Lahden kaupungintalon peruskorjaus, Snellmanian peruskorjaus Helsingissä, 310 vuokra-asunnon rakentaminen Kojamolle Helsingin Pasilaan, Vantaan Louhelaan ja Pyhtäänkorventielle, 153 vuokra-asunnon rakentaminen ammattiliitoille Tampereelle ja 40 vuokra-asunnon rakentaminen NREP:lle Vantaalle sekä perustajaurakointina neljä asuntokohdetta, joihin rakennetaan yhteensä 195 asuntoa. Tilauskannan myyty osuus oli 92,1 (86,9) prosenttia.

Huhtikuussa yhtiö valittiin rakentamaan allianssimallilla Laakson yhteissairaala Helsinkiin. Tilaajina ovat Helsingin kaupunki sekä Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiiri. Hanke tullaan kirjaamaan tilauskantaan vaiheittain vuosien 2022-2028 aikana. Hanke jakautuu useaan kehitys- ja toteutusvaiheeseen, joiden arvo on yhteensä noin 730 milj. euroa.

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,01 (-0,11) euroa. Vertailuluku on osakeantioikaistu.

**Koronapandemian** vaikutuksista huolimatta yhtiö on pystynyt pitämään työmaansa käynnissä pandemian aikana ja työmaat ovat edenneet pääosin suunnitellusti, joskin pandemian varotoimenpiteet ovat aiheuttaneet lisäkustannuksia. Asuntokauppa on käynyt koronapandemiasta huolimatta hyvin. Kauppakeskusten myynnit ovat koronatilanteesta huolimatta kehittyneet positiivisesti ja ylittäneet vuoden kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana vuoden 2019 tason. Kävijämäärät ovat kuitenkin olleet alhaisempia kuin ennen pandemiaa.

## Heinä-syyskuu 2021

Konsernin **liikevaihto** heinä-syyskuussa oli 191,1 (209,9) milj. euroa. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä pientyneestä toimitilaurakoinnin volyyymista. Asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi. Loisto valmistui ja

osa asunnoista luovutettiin tarkastuskauden lopussa. Merkittävin osa hankkeen liikevaihdosta tuloutuu vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli -0,6 (5,6) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 1,6 (3,7) milj. euroa ja Sijoittaminen-liiketoiminnan -1,6 (1,6) milj. euroa. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti positiivisesti omaperusteisen ja omakehitteisen asuntotuotannon tuloskehitys. Toisaalta operatiiviseen liikevoittoon vaikutti heikentävästi pienentynyt toimitilaurakoinnin volyyymi ja Tampereen Areenan rakennusurakan merkittävä kateheikennys. Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiiviseen liikevoittoon vaikutti positiivisesti Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten toiminnan palautuminen kohti normaalia. Vertailukauden operatiivista liikevoittoa paransi venäläisen tytäryhtiön aiemmin kirjatus 3,1 milj. euron kuluvarauksen purkaminen.

Konsernin **liikevoitto** oli -1,6 (1,7) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli 0,4 (-5,4) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen kustannuksista ja valuuttasuojien markkina-arvojen muutoksesta.

Konsernin **tilauskantaan** heinä-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 166,6 (154,4) milj. eurolla.

## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

*Vuoden kolmas neljännes oli ennakoimallamme tavalla haastava. Materiaalien hintojen nousu ja joidenkin hankkeiden aloitusten lykkääntyminen materiaalien saatavuusongelmien takia sekä Tampereen Areena - hankkeen heikko taloudellinen kehitys heikensivät kolmannen neljänneksen tulosta merkittävästi. Tämän seurauksena tarkensimme vuoden 2021 näkymiä. Tampereen Areenan loppuunsaattamiseen liittyy loppuvuoden aikana edelleen aikataulu- ja loppukustannusriskejä, vaikka työmaahenkilöstömme on hienosti saanut monta haastetta ratkottua syksyn aikana.*

*Tärkeintä on, että etenimme edelleen hyvin kohti strategiaa tavoitteitamme, etenkin taseen vahvistamisessa ja velkaantuneisuuden alentamisessa. Tämän kehityksen ennakoidaan jatkuvan vahvana myös neljännellä vuosineljänneksellä, kun mm. Loisto tuloutuu käytännössä kokonaan myytynä. Elinkaariviisaiden hankkeiden määrä kasvaa ja konseptikehitys etenee nopeasti.*

*Projektisalkun kannattavuuskehitys on jatkunut nimettyjä hankkeita lukuun ottamatta myönteisenä ja tehostamisohjelmamme tuottavat tulosta, mikä luo vahvaa uskoa tulevaisuuteen. Myös tornirakentamisessa hallinta-aste on merkittävästi parantunut valmistuneiden Majakan ja Loiston sekä rakenteilla olevan Lumo Onen oppien myötä. Seuraavien tornihankkeiden, joista tavoittelemme yhtä kauppaa vuoden loppuun mennessä, osalta kehitetyt suunnitteluratkaisut parantavat kustannustehokkuutta huomattavasti. Hankekehityksessä tehty työ alkaa näkyä hyvinä uusina hankeaihioina ja esimerkiksi omaperusteisia asuntokohteita pyritään käynnistämään seuraavan vuoden aikana merkittävästi enemmän.*

*Monella saralla tehdystä hyvästä kehityksestä huolimatta ensi vuoden suorituskykyä varjostavat vielä jossakin määrin tietyt vanhoihin sopimuksiin perustuvat hankkeet. Kehitysohjelmien tehon ja ensi vuoden omaperusteisten hankkeiden odotamme kuitenkin vauhdittavan tuloskehitystä erityisesti 2023 lähtien.*

*Kirjasimme tammi-syyskuussa tilauskantaan noin 428 miljoonan euron edestä uusia hankkeita, jotka sisälsivät asuntokohteita sekä toimitilojen uudis- ja peruskorjaushankkeita. Katsauskauden merkittäviin onnistumisiin kuuluu DWS:n kanssa solmimamme 82 miljoonan euron sopimus elinkaariviisaan strategiaamme mukaisten asuntojen rakentamisesta. Tilauskantamme on kuitenkin vertailukautta pienempi.*

*Panostamme hankekehitykseen ja myyntiin niin asunto- kuin toimitilarakentamisessa ja tätä kautta syntyvät uudet aloitukset mahdollistavat tulevina vuosina pääsyn strategiaan tavoitteisiin. Merkittävin tänä vuonna julkaisemamme, mutta tilauskantaan vasta tulevaisuudessa kerryttävä, hanke on Laakson yhteissairaala. Katsauskauden jälkeen allekirjoitimme toteutusvaiheen sopimuksen Matinkylän lukion uudisrakennuksen rakentamisesta Espooseen ja solmimme sopimuksen laivanrakennukseen tarkoitetun monitoimihallin toteuttamisesta Rauman telakka-alueelle.*

*Asuntokaupпамme on jatkunut vahvana ja myymättömien valmiiden asuntojen määrä on ainoastaan kahdeksan kappaletta. Lisäämme tulevaisuudessa hallitusti hyvien perustajaurakoitujen kohteiden määrää sijoittajille myytävien kohteiden rinnalla, millä varmistamme asuntorakentamisemme monipuolisuuden ja hyvän tasapainon, sekä vaikutamme tilauskantamme vahvistumiseen.*

*Venäjän kauppakeskusten myynnit ovat jatkaneet hyvää kehitystä vuoden aikana ja ylittäneet vuoden 2019 tason, joka on vertailuvuotena pandemiavuotta 2020 olennaisempi. Koronapandemian huolestuttava kehitys luo epävarmuutta kauppakeskusten näkymiin. Allekirjoitimme syyskuussa Pearl Plaza - kauppakeskuksen divestoinnista aiesopimuksen ja tavoitteemme on saada kauppa päätökseen kuluvan vuoden aikana. Mytischissa Decathlonille rakentamamme myymälärakennuksen avajaisia vietettiin syyskuussa ja Pietarissa Okhta Mallin yhteyteen rakentamamme parkkihalli otetaan käyttöön lokakuussa.*

*Olemme osana vastuullisuusjohtamistamme jo pitkään kehittäneet toimintatapoja harmaan talouden torjuntaan ja toimintaketjun hallittavuuden, läpinäkyvyyden ja laillisuuden varmistamiseen. Työperäisen*

*hyväksikäytön ehkäiseminen on tunnistettu yhdeksi tärkeäksi teemaksi. Edellytämme jatkossa Suomen myöntämää työntekoon oikeuttavaa oleskelulupaa kaikilta yhtiön työmailla työskenteleviltä kolmannen maan kansalaisilta.*

*Koen, että lukuisten muutosten jälkeen johtoryhmämme ja koko organisaatiomme on löytänyt aktiivisen otteen toimintamme kehittämiseen ja vahvemman tulevaisuuden rakentamiseen. Tästä on hyvä jatkaa.*

*Saku Sipola, toimitusjohtaja*



## MARKKINAT

Alkuvuoden 2021 talouskehitys on ollut nopeaa ja Suomen talouden kasvunäkymät ovat parantuneet, kun rokotukset ovat edistyneet ja rajoituksia on purettu. Vuonna 2021 talouden arvioidaan kasvavan 3,5 prosenttia ja vuonna 2022 2,8 prosenttia. Vuonna 2023 BKT:n kasvuvauhti hidastuu. Talous on kasvanut yksityisen kulutuksen johdolla. Maailmantalouden positiivisen vireen odotetaan myös piristävän vientiä. Merkittävin heikomman kehityksen riski liittyy pandemian arvaamattomuuteen. (Lähde: Suomen Pankki)

Kaupungistuminen Suomessa jatkuu ja muuttoliike pitää yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa. Rakentaminen on kääntynyt kasvuun Suomen talouden vetämänä. Rakentamisen volyyymi kasvaa kuluvana vuonna prosentin ja tulevan vuoden kasvun ennustetaan kiihtyvän yli kahteen prosenttiin. Rakentamisen kova kustannuskehitys ja materiaalien saatavuusongelmat ovat jatkuneet vuoden 2021 aikana. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Asuntotuotanto on kääntynyt reippaaseen kasvuun. Vuonna 2021 aloitetaan arviolta 44 000 asunnon rakennustyöt ja asuntoaloitusten tason odotetaan säilyvän korkealla tasolla myös vuonna 2022. Asuntotuotannon painopiste siirtyy omaperustaiseen tuotantoon, jota tukevat mm. matala korkotaso ja vähäinen asuntotarjonta. Toimitilarakentaminen kääntyy kasvuun varasto- ja teollisuusrakentamisen vetämänä. Myös toimistojen aloitukset piristyvät kuluvana vuonna. Hidastuneen julkisen rakentamisen ennakoitaan kääntyvän kasvuun vuonna 2022. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Koronapandemia on vaikuttanut kiinteistösijoitusmarkkinan polarisoitumiseen. Sijoittajien kiinnostus kohdistuu vahvoihin kassavirtakohteisiin, kuten asuntoihin, logistiikkaan ja yhteiskuntakiinteistöihin. Ulkomaalaiset sijoittajat sekä kotimaiset että kansainväliset rahastot kasvattavat jatkuvasti markkinaosuuttaan suomalaisten institutionaalisten sijoittajien rinnalla. (Lähde: KTI/Newsec)

Venäjän talouden ennusteet ovat parantuneet. Positiiviseen kehitykseen ovat vaikuttaneet öljyn hintakehitys sekä maailmantalouden ja Venäjän viennin näkymien parantuminen. Venäjän BKT:n ennustetaan kääntyvän 3-4 prosentin kasvuun vuonna 2021 mutta kasvun ennakoitaan hidastuvan 2,5 prosenttiin vuosina 2022 ja 2023. (Lähde: Suomen pankki/Bofit)

## RAPORTOITAVAT LIKETOIMINNAT

**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 hallintaan, realisoituihin, 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-liiketoiminto (milj. euroa)	1-9/ 2021	1-9/ 2020	muutos, muutos	muutos, %	7-9/ 2021	7-9/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
<b>Liikevaihto</b>	<b>594,3</b>	678,1	-83,8	-12,4	<b>188,0</b>	209,1	970,0	886,3
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	396,6	494,0	-97,4	-19,7	<b>115,2</b>	157,8	680,7	583,3
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	197,7	184,0	13,7	7,4	<b>72,8</b>	51,3	289,3	303,0
<b>Liikevoitto</b>	<b>15,4</b>	18,7	-3,3	-17,6	<b>1,6</b>	5,2	27,4	24,1
<b>Liikevoitto, %</b>	<b>2,6</b>	2,8			<b>0,8</b>	2,5	2,8	2,7
<b>Sijoitettu pääoma</b>	<b>389,6</b>	417,4	-27,9	-6,7	<b>389,6</b>	417,4	386,8	
<b>Sijoitetun pääoman tuotto, %</b>	<b>5,5</b>	6,9	-1,4	-20,2			7,6	
<b>Tilaukanta<sup>1)</sup></b>	<b>1038,2</b>	1 280,3	-242,1	-18,9			1 153,4	
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	566,3	825,8	-259,5	-31,4			718,2	
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	471,9	454,5	17,4	3,8			435,2	
<b>Konserni yhteensä<sup>1)</sup></b>	<b>1038,2</b>	1 280,3	-242,1	-18,9			1 153,4	
<b>josta myyty osuus, kpl</b>	<b>956,3</b>	1 112,6	-156,3	-14,0			996,6	
<i>josta myymätön osuus, kpl</i>	81,9	167,7	-85,8	-51,1			156,7	
<i>josta myyty osuus, %</i>	92,1	86,9					86,4	
<i>josta myymätön osuus, %</i>	7,9	13,1					13,6	

1) Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

### Tammi-syyskuu 2021

Rakentamisen tammi-syyskuun **liikevaihto** laski 594,3 (678,1 1-9/2020) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä pienentyneestä toimitilaurakoinnin volyymista. Asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi. Loisto valmistui ja osa asunnoista luovutettiin katsauskauden lopussa. Merkittävin osa hankkeen liikevaihdosta tuloutuu vuoden viimeisellä neljänneksellä.

Rakentamisen **liikevoitto** laski 15,4 (18,7) milj. euroon. Liikevoittoon vaikutti positiivisesti omaperusteisen ja omakehitteisen asuntotuotannon tuloskehitys. Toisaalta liikevoittoon vaikutti heikentävästi pienentynyt toimitilaurakoinnin volyyymi ja Tampereen Areenan rakennusurakan merkittävä kateheikennys.

Rakentamisen **tilaukanta** oli 1 038,2 (1 280,3) milj. euroa. Tilaukannasta on myyty 92,1 (86,9) prosenttia. Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilaukantaan 427,9 (566,3) milj. eurolla.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 389,6 (417,4) milj. euroa.

## Heinä-syyskuu 2021

Rakentamisen heinä-syyskuun **liikevaihto** oli 188,0 (209,1) milj. euroa. **Liikevoitto** oli 1,6 (5,2) milj. euroa. **Tilaukantaan** kirjattiin uusia sopimuksia heinä-syyskuussa 166,6 (154,4) milj. eurolla.

## Asuntorakentaminen

SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa omaperusteisesta ja omakehitteisestä asuntotuotannosta Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita ulkopuolisille tilaajille. Venäjällä ei ole rakenteilla olevia asuntoja ja aikaisempien Venäjän kohteiden kaikki asunnot on myyty.

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.

## Tammi-syyskuu 2021

Asuntorakentamisen tammi-syyskuun **liikevaihto** nousi 197,7 (184,0) milj. euroon, johtuen omaperusteisten ja omakehitteisten hankkeiden kasvaneesta volyymista. Omaperusteisia asuntoja tuloutui kuitenkin määrällisesti vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 194 (280) kappaletta. Loisto valmistui lähes kokonaan myytyinä ja asunnoista tuloutui katsauskaudella 40 kappaletta. Valtaosa hankkeen liikevaihdosta tuloutuu vuoden viimeisellä neljänneksellä. Asuntorakentamisen **tilaukanta** oli 471,9 (454,5) milj. euroa. Katsauskauden aikana käynnistettiin neljän uuden omaperusteisen asuntokohteen rakentaminen.

## Heinä-syyskuu 2021

Asuntorakentamisen heinä-syyskuun **liikevaihto** nousi 72,8 (51,3 7–9/2020) milj. euroon. Heinä-syyskuussa tuloutui 48 asuntoa (127).

## Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli syyskuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 2 464 (2 076) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 470 (597) kappaletta. Katsauskaudella aloitettiin 195 (0) uuden omaperusteisen asunnon rakentaminen. Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua, siltä osin, kun ne ovat myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta. Sijoittajille oli syyskuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 760 asuntoa (1 152) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Syyskuun loppuun mennessä toisesta asuintornista Loistosta oli myyty yhteensä 241 asuntoa. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDIn päällä kerroksissa 6-32. Loisto valmistui aikataulussaan syyskuun lopussa ja muutot alkoivat syyskuun puolella. Lähes kokonaan myydystä kohteesta tuloutui katsauskaudelle 40 asuntoa, ja valtaosa kohteen liikevaihdosta tuloutuu vuoden 2021 neljännelle neljännekselle. 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 ja Keilaniemessä sekä Helsingin Lapinmäentiellä ja Jätkäsaaren Bunkkerissa.

## Valmistuneet asunnot

Tammi-syyskuussa valmistui 108 asuntoa (238 kpl 1-9/2020). Myymättömien asuntojen määrä pieneni edelleen. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli syyskuun lopussa 8 (45) kappaletta. Asuntokauppa käy koronapandemiasta huolimatta hyvin. Tammi-syyskuun aikana myytiin kaikkiaan 378 omaperusteista asuntoa (250).

## Tuloutuneet asunnot

Tammi-syyskuussa tuloutui 194 (280) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 60,3 milj. euroa.

## Asuntorakentaminen konsernissa

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	1-9/ 2021	1-9/ 2020	muutos, kpl	7-9/ 2021	7-9/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
<b>Asuntomyynti</b>	<b>1123</b>	939	184	<b>328</b>	130	1 266	1 450
<i>omaperusteinen tuotanto</i>	<b>378</b>	250	128	<b>71</b>	83	354	482
<i>sijoittajamyynti</i>	<b>745</b>	689	56	<b>257</b>	47	912	968
<b>Omaperusteinen tuotanto</b>							
<i>asuntoaloitukset</i>	<b>195</b>	0	195	<b>0</b>	0	68	263
<i>valmistuneet</i>	<b>108</b>	238	-130	<b>42</b>	96	520	390
<i>tuloutuneet</i>	<b>194</b>	280	-86	<b>48</b>	127	515	429
<i>valmiit myymättömät</i>	<b>8</b>	45	-37			92	
<b>Rakenteilla</b>	<b>2464</b>	2 076	388			2 127	
<i>urakat</i>	<b>0</b>	80	-80			0	
<i>neuvottelu-urakat</i>	<b>234</b>	247	-13			369	
<i>sijoittajamyynti</i>	<b>1760</b>	1 152	608			1 375	
<i>omaperusteiset kohteet</i>	<b>470</b>	597	-127			383	
<i>josta myydyt</i>	394	341	53			210	
<i>josta myymättömät</i>	76	256	-180			173	
<i>josta myydyt, %</i>	83,8	57				55	
<i>josta myymättömät, %</i>	16,2	43				45	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-9/ 2021	1-9/ 2020	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2020
Urakat ja neuvottelu-urakat	258,9	187	72	39 %	202
Rakenteilla, myytyt	131,1	100	31	31 %	77
Rakenteilla, myymätön	79,0	147	-67	-46 %	128
Valmis, myymätön omaperusteinen	2,9	21	-18	-86 %	28
<b>Asuntorakentaminen yhteensä</b>	<b>471,9</b>	<b>455</b>	<b>17</b>	<b>4 %</b>	<b>435</b>

### Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan		Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myynnissä, kpl*
		arvo, milj. eur	Valmistumis- aika (arvio)			
REDIn Loisto**	Helsinki	105	Q4/2021	249	241	8
Ilmarisenpuisto	Helsinki	20	Q2/2022	68	58	10
Kalevan Divaani	Tampere	14	Q3/2022	71	58	13
Satamarannan						
Jahti	Oulu	11	Q4/2021	53	43	10
Aarni	Vantaa	9	Q3/2022	42	16	26
Kartanonrinne	Kaarina	6	Q2/2022	29	18	11

#### Projektien arvo yhteensä noin 165 miljoonaa euroa

\* Tilanne 30.9.2021

\*\* Rakennusvalvonnan käyttöönoton hyväksyntä Loistolle saatu Q3/2021 aikana. Muutot tapahtuvat pääosin Q4/2021 aikana.



## Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Runoratsunkatu 11	Espoo	Kojamo	90	Q4/2021
Joukahaisenpiha	Helsinki	Kojamo	85	Q4/2021
Tammelan Engel	Tampere	Taaleri	48	Q2/2022
Piispanristi	Espoo	Kojamo	61	Q3/2022
Lumo One	Helsinki	Kojamo	70	Q3/2022
Haltiantie 12	Vantaa	Kojamo	18	Q3/2022
Kannen Opaali	Tampere	Tampereen Tornit	53	Q4/2022
Kalevan Klaffi	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	7	Q4/2022
Pyhtäänkorpi 15F (H-I)	Vantaa	Kojamo	4	Q4/2022
Saunakukka	Espoo	DWS	2	Q4/2022
Haltiantie 14	Vantaa	Kojamo	8	Q1/2023
Kalevan Vitriini	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	8	Q1/2023
Helsingin Höyrypilli & Vihellys	Helsinki	Kojamo	12	Q3/2023
Pohjantytär	Helsinki	DWS	15	Q3/2023

**Projektien arvo yhteensä noin 337 miljoonaa euroa**

\* Tilanne 30.9.2021

## Toimitila- ja infrarakentaminen

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.

### Tammi-syyskuu 2021

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski 396,6 (494,0 1–9/2020) milj. euroon ja **tilauskanta** supistui 566,3 (825,8) milj. euroon.

### Heinä-syyskuu 2021

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski vuoden kolmannella neljänneksellä 115,2 (157,8 7-9/2020) milj. euroon ja **tilauskantaan** kirjattiin uusia hankkeita 87,0 (144,9) milj. eurolla.

## 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 toteutettava Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus- ja muutoshanke on edennyt viimeiseen vaiheeseensa. Tampereen Areena valmistuu aikataulun mukaisesti vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä. Areenan yhteyteen rakennetut Tampereen Kannen Topaasi ja Kruunu valmistuivat aikataulun mukaisesti, Kruunu kesäkuussa ja Topaasi syyskuussa.

Lisäksi SRV rakentaa parhaillaan muun muassa Vantaankosken Pressin B-taloa Julius Tallberg-Kiinteistöille Vantaalla, Helsingin luonnontiedelukiota, Helsingin kielilukiota, Jousenkaaren koulua Espoossa ja Hovirinnan koulua Kaarinassa, sekä toimitiloja Spondalle ja Senaatti-Kiinteistöille, elinkaarihankkeena toteutettavaa Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampusta, ja 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 pääkaupunkiseudulla ovat Kalasataman Horisontti toimistotorni, Lapinmäentien Pohjola-talona tunnettu A-torni, Wood City -puukortteli, Vantaankosken 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-syyskuussa valmistuivat Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus, suomalais-venäläinen koulu Helsingissä, Monikon koulukeskus Espoossa, logistiikkakeskus Lumijälki Vantaalla, Metropolian kampuksen peruskorjaus Helsingissä ja Hämeentie 135 Helsingissä.

## Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti	Sijainti	SRV kokonais- urakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmius- aste, %	Valmistumis-aika (arvio)
<b>OMAKEHITTEISET</b>					
Kansi, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Infra	99	Q4/2021
Kansi, monitoimiareena**	Tampere	*	Liike	82	Q4/2021
Kansi, areenahotelli**	Tampere	*	Liike	85	Q4/2021
<b>TOIMITILAURAKAT</b>					
Espoonlahden metroasema	Espoo	48	Julkinen	91	Q4/2021
Siltasaari 10	Helsinki	51	Liike	86	Q4/2021
STUK toimitilat	Vantaa	46	Julkinen	68	Q1/2022
Kirkkonummen Hyvinvointikeskus	Kirkkonummi	32	Julkinen	52	Q2/2022
Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus	Siuntio	37	Julkinen	43	Q2/2022
Open Innovation House	Espoo	25	Julkinen	39	Q2/2022
Oulun Torihotelli***	Oulu	*	Liike	45	Q2/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	87	Q4/2022
HUS Jorvi, leikkaussalien peruskorjaus	Espoo	39	Julkinen	31	Q1/2023
Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus	Helsinki	40	Julkinen	27	Q2/2023
Helsingin kieli- ja aikuislukio	Helsinki	38	Julkinen	8	Q3/2023
Kotkan tapahtumakeskus	Kotka	28	Julkinen	3	Q3/2023

\*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

\*\*Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen kokonaisarvo on 550 milj. euroa, josta SRV:n tilauskantaan toistaiseksi kirjattujen urakkasopimusten yhteisarvo on 317 milj. euroa.

\*\*\*Rakentamisen 3. vaihetta koskeva urakkasopimus allekirjoitettiin toisen vuosineljänneksen aikana.

## SIIJOITTAMINEN

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

Sijoittaminen liiketoiminta	1-9/	1-9/	muutos,	muutos,	7-9/	7-9/	1-12/	Edelliset
(milj. euroa)	2021	2020	meur	%	2021	2020	2020	12 kk
<b>Liikevaihto</b>	<b>6,2</b>	3,9	2,3	58,5	<b>4,2</b>	1,1	4,8	7,1
<b>Osuus osakkuusyritysten tuloksesta</b>	<b>0,7</b>	-11,7	12,4		<b>0,1</b>	-6,0	-13,4	-1,0
<b>Valuuttasuojaukustannukset</b>	<b>-0,1</b>	5,7	-5,8	-102,2	<b>0,0</b>	-0,2	5,5	-0,3
<b>Operatiivinen liikevoitto</b>	<b>-2,8</b>	-3,8	1,0		<b>-1,6</b>	1,6	-5,7	-4,7
<b>Liikevoitto</b>	<b>-2,9</b>	-6,9	4,0		<b>-2,6</b>	-3,8	-22,4	-18,4
<b>Sijoitettu pääoma</b>	<b>177,0</b>	181,1	-4,1	-2,3	<b>177,0</b>	181,1	171,9	
<i>Sijoitetun pääoman tuotto %</i>	<b>0,4</b>	-8,6	9,0		<b>0,4</b>	0,0	-14,3	

## Tammi-syyskuu 2021

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi-syyskuussa 6,2 (3,9) milj. euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta ja Decathlon-projektin myyntituottojen tuloutuksesta. SRV:n toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyrityshankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli -2,8 (-3,8) milj. euroa. SRV:n konserniyhtiöiden lisäksi tulokseen sisältyvät osuudet Pearl Plaza ja Ohka Mall kauppakeskuksia omistavien osakkuusyritysten tuloksesta sisältäen kohteen käyttökateen lisäksi myös poistot, rahoituskulut ja verot.

Sijoittamisen **liikevoitto** oli -2,9 (-6,9) milj. euroa. Sijoittamisen liikevoittoon vaikutti venäläisen tytäryhtiön maa-alueeseen kohdistunut arvonalennus 1,4 milj. euroa. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli 1,3 (-3,1) milj. euroa, joka muodostuu osakkuusyritysten euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen nettovaikutuksesta.

**Sijoitettu pääoma** oli 177,0 (171,9 12/2020) milj. euroa. Sijoitettua pääomaa kasvatti katsauskaudella Voimaosakeyhtiö SF:ään tehty 1,5 milj. euron sijoitus, Tampereen areenahotelliin tehty 0,8 milj. euron sijoitus sekä ruplan kurssin vahvistuminen.

**Sijoitetun pääoman tuotto** oli 0,4 (-8,6) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuoton laskennassa huomioidaan myös osakkuusyrityksille annetuista osakaslainoista kertyneet korkotuotot ja lainojen arvon muutokset.

Koronapandemiasta huolimatta kauppakeskusten liiketoiminta elpyi vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Tammi-maaliskuussa kauppakeskukset pysyivät auki, mutta koronarajoituksilla oli edelleen vaikutuksia osan vuokralaisista liiketoimintaan. Vuoden toisen vuosineljänneksen loppupuolella rajoituksia jouduttiin jälleen tiukentamaan pahentuneen koronatilanteen johdosta. Vuoden kolmannella neljänneksellä rajoitukset olivat edelleen voimassa.

## Heinä-syyskuu 2021

Sijoittamisen **liikevaihto** oli heinä-syyskuussa 4,2 (1,1 7-9/2020) milj. euroa. Liikevaihto koostui kauppakeskusoperoinnista ja Decathlon-projektin myyntituottojen tuloutuksesta.

**Operatiivinen liikevoitto** oli -1,6 (1,6) milj. euroa.

## Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	30.9. 2021	31.12. 2020
<b>Okhta Mall, kauppakeskus</b>	<b>69,8</b>	67,1
<b>Pearl Plaza, kauppakeskus</b>	<b>19,9</b>	17,3
<b>Tampereen Kansi ja Areena</b>	<b>9,8</b>	9
<b>4Daily, kauppakeskus</b>	<b>6,2</b>	5,6
<b>Tontit ja muut omistukset</b>	<b>71,3</b>	72,9
<b>Yhteensä</b>	<b>177,0</b>	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. Venäjän talustilanteen epävarmuuden sekä koronapandemian vuoksi on mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi.

Vertailukautena käytetään vuotta 2019, sillä tammi-syyskuussa vuonna 2020 kaikki Venäjän kauppakeskukset olivat useita viikkoja lähes kokonaan suljettuna koronapandemian johdosta.

### ■ Pearl Plaza, Pietari

SRV omistaa Pearl Plazasta 50 prosenttia. Pietarissa sijaitseva kauppa- ja viihdekeskus on täyteen vuokrattu. Kävijämäärät laskivat tammi-syyskuussa 10 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna, eli aikaan, jolloin koronapandemian vaikutuksia ei vielä ollut. Ruplamääräinen myynti kasvoi 8 prosenttia verrattuna vuoden 2019 vastaavaan ajankohtaan.

Vuoden kolmannella neljänneksellä SRV:n ja kiinalaisen Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co., Ltd:n omistama yhteisyritys allekirjoitti aiesopimuksen Pearl Plaza kauppakeskuksen myynnistä.

### ■ 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 syyskuun lopussa noin 97,5 prosenttia. Kauppakeskuksen liikkeistä oli syyskuussa auki noin 93 prosenttia. Myynti nousi tammi-syyskuussa 10 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna. Kävijämäärät laskivat tammi-syyskuussa 21 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna.



Okhta Mallin pysäköintitalon rakennustyöt valmistuivat ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Rakennus otettiin käyttöön lokakuun 2021 aikana.

#### ■ 4Daily, Moskova

Moskovan alueella sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19-prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli syyskuun lopussa vuokrattu noin 90,3 prosenttia. Liikkeistä oli syyskuussa auki 86 prosenttia. Kävijämäärät kasvoivat tammi-syyskuussa 35 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna. Myynti kasvoi 120 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon 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 prosenttia ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen muista osista 8,33 prosenttia.

Tulevaisuudessa kehitettäviksi tarkoitettuja tonttiomistuksia Venäjällä ovat Okhta City -tontti Okhta Mall -kauppakeskuksen yhteydessä Pietarissa ja Mira-II -tontti 4Dailyn vieressä Mytishchissä. SRV rakensi kansainväliselle urheilukauppajätti Decathlonille myymälärakennuksen ja myy osan Mira-II -tontista. Decathlonin myymälärakennus valmistui vuoden kolmannella neljänneksellä ja myymälän avajaisia vietettiin syyskuussa.

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

Näiden lisäksi SRV:llä on omistuksessaan liikekiinteistö Ratsumestarinkatu 6:ssa Porvoossa, 1,8 prosentin omistusosuus Voimaosakeyhtiö SF:sta, 6,4 prosentin omistusosuus Vicus Oy:sta ja 51 prosentin osuus Eurograd-tonttiyhtiöstä Pietarissa.

#### Merkittävimmät valmiit sijoituskohteet 30.09.2021

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Vuokrausaste 9/2021, %	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 99,7	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 97,5	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 90,3	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 30.09.2021	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
<b>Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit</b>				
<b>Rakennusoikeus<sup>1)</sup>, 1 000m<sup>2</sup></b>	<b>106</b>	<b>215</b>	<b>298</b>	<b>619</b>
<b>Kehityssopimukset</b>				
<b>Rakennusoikeus<sup>1)</sup>, 1 000m<sup>2</sup></b>	<b>61</b>	<b>194</b>	<b>0</b>	<b>255</b>

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

### RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

IFRS, (milj. euroa)	1-9/ 2021	1-9/ 2020	Muutos %	1-12/ 2020
<b>Omavaraisuusaste, %</b>	<b>27,0</b>	23,8	13,8	22,6
<b>Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16<sup>1)</sup></b>	<b>34,0</b>	29,6	15,0	27,8
<b>Nettovelkaantumisaste, %</b>	<b>147,5</b>	177,4	-16,9	159,7
<b>Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16<sup>1)</sup></b>	<b>75,5</b>	98,4	-23,3	82,1
<b>Oma pääoma</b>	<b>182,4</b>	192,6	-5,3	181,0
<b>Sijoitettu pääoma</b>	<b>502,4</b>	605,0	-16,9	566,8
<b>Korollinen nettovelka</b>	<b>269,0</b>	341,7	-21,3	289,1
<b>Korollinen nettovelka, ilman IFRS16<sup>1)</sup></b>	<b>142,1</b>	194,9	-27,1	152,9
<b>Korollinen velka</b>	<b>320,0</b>	412,3	-22,4	385,8
<i>josta lyhytaikaista velkaa<sup>2)</sup></i>	<i>32,7</i>	<i>14,4</i>	<i>127,5</i>	<i>17,4</i>
<i>josta pitkäaikaista velkaa</i>	<i>287,4</i>	<i>398,0</i>	<i>-27,8</i>	<i>368,4</i>
<b>Korollinen velka, ilman IFRS16<sup>1)</sup></b>	<b>193,2</b>	265,5	-27,2	249,7
<b>Rahavarat</b>	<b>51,1</b>	70,6	-27,7	96,7
<b>Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimiittejä ja tililimiittisopimuksia</b>	<b>20,0</b>	0,0		0,0
<b>Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja</b>	<b>3,5</b>	28,7	-88	20,0

- 1) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.  
2) Lyhytaikaiseen velkaan sisältyy 20,0 milj. euroa maksuvalmiusluottoa, joka on jatkettavissa huhtikuulle 2023 kovenanttiehtojen täytyessä.

Syyskuun lopussa yhtiön omavaraisuusaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli 34,0 prosenttia (27,8 12/2020) ja nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli 75,5 prosenttia (82,1 12/2020). Rahoitussopimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste oli 37,7 prosenttia, kun niiden kovenanttilaskennassa on huomioitu omaperusteisten projektien osatuloitus. Omavaraisuusasteen tasoon vaikutti parantavasti maksuvalmiuslimiitin ja joukkovelkakirjalainojen lyhennykset.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 269,0 (289,1 12/2020) milj. euroa. Korollinen nettovelka laski vertailukauteen verrattuna 20,1 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli 142,1 (152,9) milj. euroa, joka laskenut 10,8 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 52,6 (40,7) milj. euroa.

Yhtiö sopi huhtikuussa 2021 yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa aikaisemman 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.

Heinäkuussa yhtiö lyhensi maksuvalmiuslimiittiansa 20 miljoonan euron takaisinmaksulla. Yhtiön 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa 20 miljoonaa euroa nostettuna ja 20 miljoonaa euroa nostamatta. Yhtiön 40 miljoonan euron sitovasta projektirahoituslimiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 30,5 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiön 63 miljoonan euron ei-sitova projektirahoituslimiitti oli kokonaan käyttämättä katsauskauden lopussa.

Huhtikuun 2021 lopussa SRV toteutti kirjallisenä menettelyä 23.3.2022 erääntyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 37,4 milj. euroa) kolmen vuoden ja 27.9.2023 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva määrä on 67,4 milj. euroa) yhden ja puolen vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen muiden ehtojen muutokset. Uudet eräpäivät ovat 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on katsauskauden lopussa 37,4 miljoonaa euroa) osalta 23.3.2025 ja 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on katsauskauden lopussa 67,4 milj. euroa) osalta 27.3.2025.

SRV lyhensi edellä mainittuja joukkovelkakirjoja ennenaikaisella osittaisella takaisinmaksulla toukokuussa 2021 yhteensä 27,1 miljoonaa euroa ja syyskuussa 2021 yhteensä 5,1 miljoonaa euroa yhteenlaskettua nimellisarvoa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 74,6 miljoonaa euroa (116,8 12/2020) koostuen nostamattomista projektilainoista 3,5 milj. euroa, nostamattomasta maksuvalmiuslimiitistä 20 miljoonaa euroa ja rahavaroista 51,1 milj. euroa. Rahoitusreservien muutokseen vaikuttivat liiketoiminnan ja investointien kassavirta 14,0 (33,6 1-9/2020) milj. euroa, rahoituksen rahavirta -60,2 (10,1) milj. euroa ja nostamattomien projektilainojen lasku.

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, ja hybridilainojen tai tiettyjen muiden lainojen yhteismäärä voi olla nostettuna 100 MEUR, jos koronmaksukyvyyn kovenanttisesti ei täyty. Syyskuun lopussa edellä mainittuja eriä oli nostettuna yhteensä 20 miljoonaa euroa. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty osavuositarkastuksen liitteessä 11.

Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaoleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloitusperiaatteen

mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Kaikkien lainasopimusten kovenantit täyttyivät 30.09.2021.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat syyskuun lopussa 21,1 (26,4 12/2020) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat 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 4,4 milj. euroa (-17,1 1-9/2020) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 1,9 (-8,5) milj. euron ei-kassavaikutteisten valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssivoittoja 1,4 milj. euroa (-8,8), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuntamisesta rupliksi ja ruplan kurssin vahvistumisesta. Kurssivoittoa pienensi ruplan suojauksesta aiheutunut -0,1 (5,7) milj. euron tulosvaikutus. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan oli 7,7 milj. euroa. Valuuttariskipositio esitetään osavuosisikatsauksen liitteestä 12.

## RISKIT, RISKIENHALLINTA JA HALLINNOINTI

SRV on antanut yhtiön riskienhallinnan yleiskuvauksen sisältävän 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 suuriin pääomaa sitoviin hankkeisiin, SRV:n tuloskehitykseen, SRV:n ja sen hankkeiden rahoituksen saatavuuteen, koronapandemiaan, Venäjän tilanteen kehittymiseen ja ruplan kurssiin sekä rakennuskustannusten nousuun ja keskeisiin projektien toteutuksen riskeihin.

Koronapandemian aiheuttama epävarmuus on vähentynyt rokotusten edetessä, vaikka pandemian tulevaan kehitykseen sisältyykin vielä riskejä erityisesti virusmuunnosten osalta. Rajoitukset on pääosin purettu ja talouden sekä rakentamisen kasvun ennustetaan vauhdittuvan loppuvuotta kohti. Rakennuskustannukset ovat nousseet edelleen, mutta nousuvauhdin arvioidaan hidastuvan loppuvuonna. Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat syyskuussa 9,3 % vuoden takaisesta. Materiaaleista ovat kallistuneet erityisesti sahatavara ja teräkset. Lisäksi joissain rakennustuotteissa on ilmennyt saatavuusongelmia, jotka tuovat haasteita toimitusketjun hallinnalle. Materiaalien saatavuusongelmat vaikuttavat negatiivisesti uusien hankkeiden aloitukseen. Merkittävänä ongelmana rakennusalalla on tällä hetkellä myös pula osaavista tekijöistä.

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Toisen vuosineljänneksen aikana Pearl Plaza kauppakeskuksen omistavan yhtiön aiemmin osittain euromääräinen laina uudelleen rahoitettiin kokonaan ruplapohjaisella lainalla, mikä pienensi SRV:n transaktioriskipositiota noin 10 milj. euroa. Ilman valuuttasuojauksen vaikutusta ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -7,0 milj. euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen noin -4,3 milj. euroa ilman valuuttasuojauksen vaikutusta. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen. Kurssiriskiä suojataan yhtiön hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti. Eräseen SRV Yhtiöt Oyj:n Venäjällä toimivaan tytäryhtiön omistamaan tonttiin liittyvä maanvuokrasopimuksen jatkamisen riski. Tontin kehittäminen on viivästynyt markkinatilanteesta johtuen ja

on mahdollista, että maanvuokrasopimusta ei kaupungin toimesta jatketa talven 2021 jälkeen. Mikäli näin kävisi, muuttuisi SRV:n vuokraoikeuden aktivoitu hankintameno n. 1,7 milj. euroa arvottomaksi.

Eräaseen Suomessa rakenteilla olevaan toimitilaurakkaan liittyy kasvanut myyntisaamisten luottotappioriski. Tilaajan maksuvaikeuksista johtuen SRV:llä oli syyskuun lopussa noin 9,0 milj. euroa erääntyneitä myyntisaamia. Saamia turvaa vakuutena oleva kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. SRV käy parhaillaan neuvotteluja tilaajan kanssa maksuliikenteen hoitamisesta.

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

## HENKILÖSTÖ

Henkilöstö segmentteittäin kauden lopussa	1-9/ 2021	1-9/ 2020	Osuus konsernin henkilöstöstä, %	1-12/ 2020
Rakentaminen	803	797	84,7	768
Sijoittaminen	87	122	9,2	114
Muut toiminnot ja eliminoinnit	58	54	6,1	50
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>948</b>	<b>973</b>	<b>100,0</b>	<b>932</b>

Tammi-syyskuussa SRV:llä työskenteli keskimäärin 961 (1003 1–9/2020) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 805 (818) henkilöä ja Sijoittamisessa 105 (127) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 54 (57) henkilöä.

Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana yhtiö jatkoi rekrytointia erityisesti työmaajohdon tehtäviin. Vuoden kolmannen vuosineljänneksen aikana yhtiössä aloitti 50 uutta henkilöä niin johto-, asiantuntija- kuin työmaatehtävissä.

## Muutokset johtoryhmässä

SRV Yhtiöt Oyj:n palvelukseen ja johtoryhmän jäseneksi nimitettiin 18.8.2021 tekniikan tohtori Miimu Airaksinen. Miimu Airaksinen aloitti kehitysjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä 2.9.2021. SRV Yhtiöt Oyj:n johtoryhmän jäsen Antti Nummi nimitettiin kaupalliseksi johtajaksi 2.9.2021 alkaen.

SRV Yhtiöt Oyj:n palveluksessa ja johtoryhmän jäsenenä aloittivat lakiasiainjohtaja Anu Tuomola 2.8.2021, Asunnot pääkaupunkiseutu -yksikön johtaja Jorma Seppä 2.8.2021, Toimitilat pääkaupunkiseutu –yksikön johtaja Jouni Forsman 16.2.2021, viestintä- ja markkinointijohtaja Miia Eloranta 4.1.2021 ja henkilöstöjohtaja Kristiina Sotka 1.2.2021.

Yhtiön palveluksesta ja johtoryhmästä jäivät pois lakiasiainjohtaja Johanna Metsä-Tokila 31.7.2021, pääkaupunkiseudun asuntoliiketoiminnasta vastaava johtaja Kim Jolkkonen 8.6.2021, 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 edellisen 12 kuukauden tapaturmataajuus omien ja alihankkijoiden työntekijöiden keskuudessa oli 11,5 kpl/miljoonaa työtuntia katsauskauden lopussa. Vuoden 2021 tavoite tapaturmataajuudelle on alle 14,30 kpl/miljoonaa työtuntia.

TR-mittaus on talonrakennustyömaan työturvallisuuden havaintomenetelmä, jonka avulla työmaa pystyy estämään tapaturmien syntyä. 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 edellisen 12 kuukauden TR-mittaus oli katsauskauden lopussa 96,34 prosenttia konsernin tavoitteen ollessa 96 prosenttia. Konsernin edellisen 12 kuukauden MVR-mittaus oli katsauskauden lopussa 96,31 %, konsernin tavoitteen ollessa 96 prosenttia.

### Ympäristö

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

Konsernin edellisen 12 kuukauden hyötykäyttöaste oli 96 prosenttia katsauskauden lopussa. Vuoden 2021 tavoite hyötykäyttöasteelle on 92 prosenttia.

Konsernin edellisen 12 kuukauden lajitteluaste oli 65,5 prosenttia 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 29.3.2021. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 29.3.2021. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa [www.srv.fi/sijoittajat](http://www.srv.fi/sijoittajat).

## OSAKEPOHJAINEN KANNUSTINJÄRJESTELMÄ

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 29.3.2021 uuden osakepohjaisen 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. Pörssitiedote on luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa [www.srv.fi/sijoittajat](http://www.srv.fi/sijoittajat).

## OSAKKEET JA OMISTUS

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 263 017 341 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 30.9.2021 0,58 euroa (0,59 euroa 31.12.2020, muutos -1,7 prosenttia). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 0,81 euroa ja alin 0,55 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 0,65 euroa. 30.9.2021 osakekannan markkina-arvo oli 152,0 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 35,9 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 22,6 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli syyskuun lopussa 862 561 osaketta, mikä vastaa 0,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

## 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 (PÄIVITETTY)

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 edelleen epäselvät ja tuovat epävarmuutta tulevaisuuden näkymiin. Vuoden 2021 tulokseen vaikuttaa lisäksi se, että yhtiö ei ole pystynyt aloittamaan perustajaurakoituja asunohankkeita tervehdyttämishjelman tavoiteaikataulun mukaisesti. Vuonna 2021 yhtiö keskittyy edelleen velkaisuusasteen alentamiseen ja tavoittelee vahvaa kassavirtaa. Vuoden viimeisen neljänneksen operatiivisen liikevoiton tasoon vaikuttaa merkittävästi Tampereen Areenan loppuvaiheen

töiden kustannushallinta. SRV:n tavoitteena on saattaa Pearl Plaza –kauppakeskuksen myynti päätökseen vuoden 2021 aikana. Kaupan ennakoitu tulosvaikutus sisältyy vuoden 2021 ennusteeseen.

- Konsernin vuoden 2021 liikevaihdon arvioidaan olevan 900 – 1 000 milj. euroa (liikevaihto vuonna 2020: 975,5 milj. euroa). (Aiemmin 900 – 1050 milj. euroa)
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2020 verrattuna ja olevan 16-21 milj. euroa (uuden määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto vuonna 2020: 15,8 milj. euroa). (Aiemmin 16 – 26 milj. euroa)

Espoo 28.10.2021

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 koskevista lausumista ilmaistusta johtuen monista tekijöistä ja erityisesti tämänhetkisestä koronapandemiasta johtuen, joita on esitelty tässä osavuositarkastuksessa.

#### **Tietoja tästä osavuositarkastuksesta**

*Osavuositarkastus 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**

*Analyttikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 28.10.2021 klo 12.00 alkaen webcastina. Webcast-lähetystä voi seurata suorana osoitteessa [www.srv.fi/sijoittajat](http://www.srv.fi/sijoittajat). Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.*

#### **Seuraava osavuositarkastus**

*SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2021 tilinpäätöstiedotteen 3.2.2022. Hiljaisen jakson aikana 5.1.–3.2. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.*

#### **Lisätietoja:**

Saku Sipola, toimitusjohtaja, p. 040 551 5953, [saku.sipola@srv.fi](mailto:saku.sipola@srv.fi)

Jarkko Rantala, talous- ja rahoitusjohtaja, p. 040 674 1949, [jarkko.rantala@srv.fi](mailto:jarkko.rantala@srv.fi)

Miia Eloranta, viestintä- ja markkinointijohtaja, p. 050 441 4221, [miia.eloranta@srv.fi](mailto:miia.eloranta@srv.fi)

# Q3

28.10.2021 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut	1-9/	1-9/	7-9/	7-9/	1-12/	Edelliset
Milj. euroa	2021	2020	2021	2020	2020	12 kk
Liikevaihto	596,3	683,0	191,1	209,9	975,5	888,8
Operatiivinen liikevoitto <sup>1)</sup>	9,9	10,5	-0,6	5,6	15,8	15,2
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta <sup>1)</sup>	1,7	1,5	-0,3	2,7	1,6	
Liikevoitto	9,8	9,5	-1,6	1,7	1,5	1,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	1,6	1,4	-0,8	0,8	0,2	
Liikevoitto, ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	6,3	6,8	-2,6	0,9	-2,7	-3,2
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	1,1	1,0	-1,3	0,4	-0,3	
Tulos ennen veroja	-0,8	-13,4	-4,4	-7,0	-28,0	-15,3
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-0,1	-2,0	-2,3	-3,4	-2,9	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-0,6	-12,1	-4,0	-7,0	-22,8	-11,3
Oman pääoman tuotto, %	-0,3	-10,5			-14,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>3)</sup>	3,4	0,9			-0,8	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 <sup>2) 3)</sup>	3,4	0,4			-2,0	
Sijoitettu pääoma	502,4	605,0			566,8	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	381,5	463,5			436,0	
Omavaraisuusaste, %	27,0	23,8			22,6	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % <sup>2)</sup>	34,0	29,6			27,8	
Korollinen nettovelka	269,0	341,7			289,1	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	142,1	194,9			152,9	
Nettovelkaantumisaste, %	147,5	177,4			159,7	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % <sup>2)</sup>	75,5	98,4			82,1	
Tilaukanta <sup>3)</sup>	1 038,2	1 280,3			1 153,4	
Uudet sopimukset	427,9	566,3	166,6	154,4	707,1	
Henkilöstö keskimäärin	965	1 003			991	
Osakekohtainen tulos, euroa <sup>4)</sup>	-0,01	-0,11	-0,02	-0,01	-0,15	-0,05
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa <sup>4)</sup>	-0,01	-0,11	-0,02	-0,01	-0,15	-0,05
Osakekohtainen oma pääoma, euroa <sup>4)</sup>	0,71	0,75			0,71	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa <sup>4)</sup>	0,65	0,69			0,65	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,00	0,00			0,00	
Osinko tuloksesta, % <sup>4)</sup>	0,0	0,0			0,0	
Efekttiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0			0,0	
Hinta/voitto -suhde <sup>4)</sup>	neg.	neg.			neg.	
Osakkeen kurssikehitys:						
Kurssi kauden lopussa, euroa	0,58	0,53			0,59	
Keskikurssi, euroa	0,63	0,61			0,60	
Alin kurssi, euroa	0,55	0,45			0,45	
Ylin kurssi, euroa	0,81	1,10			1,10	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa <sup>4)</sup>	152,0	138,9			154,7	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl <sup>4)</sup>	35 902	32 136			45 524	
Osakkeiden vaihdon kehitys, % <sup>4)</sup>	13,7	22,3			26,2	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl <sup>4)</sup>	262 158	144 274			173 891	
Osakkeiden lukumaaran painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl <sup>4)</sup>	262 158	144 297			173 925	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl <sup>4)</sup>	262 155	262 167			262 167	

<sup>1)</sup> Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy tämän taulukon alapuolelta.

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

<sup>3)</sup> Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

<sup>4)</sup> Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

<sup>5)</sup> Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituotoksi muutettuna.

# Q3

28.10.2021 klo 8.30

## Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset

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 osavuositarkastuksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

Operatiivinen liikevoitto-tunnusluvun katsotaan antavan paremman kuvan konsernin toiminnasta verrattaessa esitettävää kautta aikaisempiin kausiin. IFRS:n mukaisesta liikevoitosta on eliminoitu osakkuusyhtiön valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut ja vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät. Osakkuusyhtiön 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)	1-9/ 2021	1-9/ 2020	7-9/ 2021	7-9/ 2020	1-12/ 2020
<b>Päivitetyn määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto</b>	<b>9,9</b>	10,5	-0,6	5,6	15,8
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä	<b>1,4</b>	-8,8	0,4	-5,2	-9,9
+/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	<b>-0,1</b>	5,7	0,0	-0,2	5,5
<b>+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät</b>					
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	<b>-1,8</b>	0,0	-1,4	0,0	-12,3
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	<b>0,4</b>	2,1	0,0	1,5	2,3
+/-konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	<b>0,0</b>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä</b>	<b>-1,4</b>	2,1	-1,4	1,5	-9,9
<b>Liikevoitto</b>	<b>9,8</b>	9,5	-1,6	1,7	1,5

## SRV raportoi osavuositarkastuksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

Yhtiö julkaisee vaihtoehtoisina tunnuslukuina IFRS 16:n tunnusluvut, joista on oikaistu pois IFRS 16 Vuokrasopimukset-standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen.



# Q3

28.10.2021 klo 8.30

## Tunnuslukujen laskentakaavat

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

# Q3

28.10.2021 klo 8.30

## Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020
Liikevaihto	191,1	218,0	187,1	292,5	209,9	265,0	208,1
Operatiivinen liikevoitto	-0,6	5,7	4,8	5,3	5,6	0,5	4,3
Liikevoitto	-1,6	6,3	5,2	-8,0	1,7	3,3	4,5
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-2,8	-3,7	-4,1	-6,5	-8,8	-3,1	-11,1
Tulos ennen veroja	-4,4	2,6	1,1	-14,5	-7,0	0,2	-6,6
Tulouttamaton tilauskanta <sup>1)</sup>	1 038,2	1 047,5	1 061,1	1 153,4	1 280,3	1 332,4	1 361,5
Uudet sopimukset	166,6	176,0	85,4	140,7	154,4	213,7	198,2
Tulos/osake, eur <sup>2)</sup>	-0,02	0,01	0,00	-0,05	-0,01	0,02	-0,11
Oma pääoma/osake, eur	0,65	0,66	0,65	0,65	0,69	0,75	1,03
Osakkeen päätöskurssi, eur	0,58	0,66	0,57	0,59	0,53	0,48	0,94
Omavaraisuusaste, %	27,0	26,1	23,8	22,6	23,8	25,3	20,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 <sup>3)</sup>	34,0	32,5	29,4	27,8	29,6	30,6	25,8
Korollinen nettovelka	269,0	279,8	309,5	289,1	341,7	307,4	400,4
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 <sup>3)</sup>	142,1	152,5	180,5	152,9	194,9	177,0	254,1
Nettovelkaantumisaste, %	147,5	151,9	170,8	159,7	177,4	148,5	260,2
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 <sup>3)</sup>	75,5	80,3	96,5	82,1	98,4	83,5	160,2
<b>Liikevaihto</b> (milj. euroa)	<b>7-9/ 2021</b>	<b>4-6/ 2021</b>	<b>1-3/ 2021</b>	<b>10-12/ 2020</b>	<b>7-9/ 2020</b>	<b>4-6/ 2020</b>	<b>1-3/ 2020</b>
Rakentaminen	188,0	218,5	187,8	292,0	209,1	264,1	204,9
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	115,2	140,9	140,5	186,7	157,8	182,2	154,0
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	72,8	77,6	47,3	105,3	51,3	81,9	50,8
Sijoittaminen	4,2	1,0	1,0	0,9	1,1	1,2	1,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,1	-1,5	-1,7	-0,3	-0,3	-0,2	1,6
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>191,1</b>	<b>218,0</b>	<b>187,1</b>	<b>292,5</b>	<b>209,9</b>	<b>265,0</b>	<b>208,1</b>
<b>Operatiivinen liikevoitto</b> (milj. euroa)	<b>7-9/ 2021</b>	<b>4-6/ 2021</b>	<b>1-3/ 2021</b>	<b>10-12/ 2020</b>	<b>7-9/ 2020</b>	<b>4-6/ 2020</b>	<b>1-3/ 2020</b>
Rakentaminen	1,6	7,0	6,9	8,5	3,7	7,4	5,5
Sijoittaminen	-1,6	-0,5	-0,8	-1,9	1,6	-4,4	-1,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,6	-0,8	-1,3	-1,3	0,3	-2,4	-0,2
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>-0,6</b>	<b>5,7</b>	<b>4,8</b>	<b>5,3</b>	<b>5,6</b>	<b>0,5</b>	<b>4,3</b>
<b>Operatiivinen liikevoitto</b> %	<b>7-9/ 2021</b>	<b>4-6/ 2021</b>	<b>1-3/ 2021</b>	<b>10-12/ 2020</b>	<b>7-9/ 2020</b>	<b>4-6/ 2020</b>	<b>1-3/ 2020</b>
Rakentaminen	0,8	3,2	3,7	2,9	1,8	2,8	2,7
Sijoittaminen	-	-	-	-	141,5	-	-
<b>Konserni</b>	<b>-0,3</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>1,8</b>	<b>2,7</b>	<b>0,2</b>	<b>2,1</b>
<b>Liikevoitto</b> (milj. euroa)	<b>7-9/ 2021</b>	<b>4-6/ 2021</b>	<b>1-3/ 2021</b>	<b>10-12/ 2020</b>	<b>7-9/ 2020</b>	<b>4-6/ 2020</b>	<b>1-3/ 2020</b>
Rakentaminen	1,6	7,0	6,9	8,7	5,2	7,4	6,2
Sijoittaminen	-2,6	0,1	-0,4	-15,4	-3,8	-1,7	-1,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,6	-0,8	-1,3	-1,3	0,3	-2,4	-0,2
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>-1,6</b>	<b>6,3</b>	<b>5,2</b>	<b>-8,0</b>	<b>1,7</b>	<b>3,3</b>	<b>4,5</b>
<b>Liikevoitto</b> %	<b>7-9/ 2021</b>	<b>4-6/ 2021</b>	<b>1-3/ 2021</b>	<b>10-12/ 2020</b>	<b>7-9/ 2020</b>	<b>4-6/ 2020</b>	<b>1-3/ 2020</b>
Rakentaminen	0,8	3,2	3,7	3,0	2,5	2,8	3,0
Sijoittaminen	-	-	-	-	-	-	-
<b>Konserni</b>	<b>-0,8</b>	<b>2,9</b>	<b>2,8</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,8</b>	<b>1,2</b>	<b>2,2</b>

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

<sup>2)</sup> Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja

<sup>3)</sup> Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

# Q3

28.10.2021 klo 8.30

Tilaukanta (milj. euroa)	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021	31.12.2020	30.9.2020	30.6.2020	31.3.2020
- toimitilarakentamisen osuus	566,3	587,4	606,5	718,2	825,8	837,9	858,4
- asuntorakentamisen osuus	471,9	460,1	454,6	435,2	454,5	494,6	503,1
<b>Konserni yhteensä</b> <sup>1)</sup>	<b>1 038,2</b>	<b>1 047,5</b>	<b>1 061,1</b>	<b>1 153,4</b>	<b>1 280,3</b>	<b>1 332,4</b>	<b>1 361,5</b>
<i>josta myyty osuus</i>	956,3	942,3	930,6	996,6	1 112,6	1 141,7	1 153
<i>josta myymätön osuus</i>	81,9	105,2	130,5	156,7	167,7	190,7	208

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

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021	31.12.2020	30.9.2020	30.6.2020	31.3.2020
Urakat ja neuvottelu-urakat	259	231	207	202	187	210	191
Rakenteilla, myyty tuotanto	131	124	117	77	100	94	104
Rakenteilla, myymätön tuotanto	79	99	114	128	147	162	183
Valmis, myymätön tuotanto	3	6	17	28	21	28	25
<b>Yhteensä</b>	<b>472</b>	<b>460</b>	<b>455</b>	<b>435</b>	<b>455</b>	<b>495</b>	<b>503</b>

Asuntotuotanto (kpl)	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021	10-12/2020	7-9/2020	4-6/2020	1-3/2020
Asuntomyynti yhteensä	328	447	348	327	130	445	364
<i>Omaperusteinen tuotanto</i>	71	137	170	104	83	59	108
<i>Sijoittajamyynti</i>	257	310	178	223	47	386	256
Omaperusteinen tuotanto							
- asuntoaloitukset	0	71	124	68	0	0	0
- valmistuneet	42	66	0	282	96	142	0
- tuloutuneet asunnot	48	102	44	235	127	128	25
- valmiit myymättömät	8	14	46	92	45	76	60
Rakenteilla yhteensä	2 464	2 392	2 271	2 127	2 076	2 316	2 168
<i>urakat</i>	0	0	0	0	80	80	80
<i>neuvottelu-urakat</i>	234	215	409	369	247	247	247
<i>sijoittajamynti tuotanto</i>	1 760	1 665	1 355	1 375	1 152	1 296	1 006
<i>omaperusteinen tuotanto</i>	470	512	507	383	597	693	835
- <i>josta myydyt</i>	394	371	334	210	341	385	454
- <i>josta myymättömät</i>	76	141	173	173	256	308	381

# Q3

28.10.2021 klo 8.30

## SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.9.2021

- 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) Osavuositarkastus 1.1. – 30.9.2021

#### Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2020. Osavuositarkastuksessa 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 käyttöön otettuja elvytystoimia. Käytössä näistä on edelleen arvonlisäveromaksujen maksujärjestely. Katsauskauden lopussa muihin velkoihin sisältyi 23,7 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 osavuositarkastustiedotteen osassa Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi.

#### Koronavirukseen liittyvät mahdolliset taloudelliset riskit

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

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

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

# Q3

28.10.2021 klo 8.30

Koronaviruksen liittyvät kauppakeskusten vuokralaisten toiminnan rajoittamiset tai vuokralaisille myönnetty 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.

Epidemiolla voi olla vaikutusta SRV:n toteuttamien hankkeiden ja palvelujen, kuten toimitilojen ja asuntojen kysyntään. Kysynnän vähentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SRV:n tulevaan liikevaihtoon, kassavirtaan, likviditeettiin ja esimerkiksi siihen, miten SRV täyttää rahoitussopimustensa kovenanttitasot. Epidemia voi myös vaikuttaa SRV:n projekti- ja 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

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

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

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

# Q3

28.10.2021 klo 8.30

## 2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2021	1-9/ 2020	muutos meur	muutos, %	7-9/ 2021	7-9/ 2020	muutos, %	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
<b>Liikevaihto</b>	<b>596,3</b>	683,0	-86,8	-12,7	<b>191,1</b>	209,9	-9,0	975,5	888,8
Liiketoiminnan muut tuotot	1,9	1,6	0,4	24,2	<b>0,3</b>	0,3	-2,1	2,2	2,5
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	-24,9	19,6	-44,6	-227,1	<b>-9,7</b>	19,9	-148,9	-0,8	-45,4
Aineiden ja palveluiden käyttö	-500,7	-623,1	122,4	-19,6	<b>-164,7</b>	-204,4	-19,4	-868,2	-745,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-52,7	-51,5	-1,2	2,3	<b>-15,6</b>	-14,8	5,1	-69,4	-70,6
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	1,5	-11,7	13,2		<b>0,9</b>	-6,0	-115,2	-13,6	-0,3
Poistot	-4,4	-5,6	1,2	-21,3	<b>-1,4</b>	-1,8	-22,6	-7,4	-6,2
Arvon alentumiset	0,0	0,0	0,0		<b>0,0</b>	0,0	-100,0	-11,5	-11,5
Liiketoiminnan muut kulut	-7,1	-8,5	1,4	-16,9	<b>-2,6</b>	-1,3	104,2	-10,9	-9,4
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut	-0,1	5,7	-5,8		<b>0,0</b>	-0,2	-100,0	5,5	-0,3
<b>Liikevoitto</b>	<b>9,8</b>	9,5	0,3	2,9	<b>-1,6</b>	1,7	-193,7	1,5	1,7
Rahoitustuotot	4,1	3,3	0,9	26,8	<b>1,2</b>	0,9	29,8	3,7	4,6
Rahoituskulut	-14,7	-26,2	11,5	-43,8	<b>-4,0</b>	-9,7	-58,6	-33,1	-21,7
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-10,6</b>	-22,9	12,4	-53,8	<b>-2,8</b>	-8,8	-68,1	-29,4	-17,1
<b>Tulos ennen veroja</b>	<b>-0,8</b>	-13,4	12,6		<b>-4,4</b>	-7,0	-37,3	-28,0	-15,3
Tuloverot	0,4	-1,1	1,5		<b>0,4</b>	0,2	175,7	2,9	4,4
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>-0,4</b>	-14,5	14,1		<b>-4,0</b>	-6,9		-25,1	-11,0
<b>Jakautuminen</b>									
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-0,6	-12,1			<b>-4,0</b>	-7,0		-22,8	-11,3
Määräysvallattomille omistajille	0,2	-2,4			<b>0,0</b>	0,1		-2,3	0,3
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos</b>	<b>-0,01</b>	-0,11			<b>-0,01</b>	0,00		-0,15	-0,05
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)</b>	<b>-0,01</b>	-0,11			<b>-0,01</b>	0,00		-0,15	-0,05
<b>Konsernin laaja tuloslaskelma</b> (milj. euroa)	<b>1-9/ 2021</b>	<b>1-9/ 2020</b>			<b>7-9/ 2021</b>	<b>7-9/ 2020</b>		<b>1-12/ 2020</b>	<b>Edelliset 12 kk</b>
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>-0,4</b>	-14,5			<b>-4,0</b>	-6,9		-25,1	-11,0
<b>Muut laajan tuloksen erät</b> <b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää</b> <b>tulosvaikutteisiksi:</b>									
Muuntoerot	0,8	-3,3			<b>0,3</b>	-1,5		-3,3	0,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	3,6	-13,8			<b>1,7</b>	-6,2		-15,1	2,4
<b>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>	<b>4,4</b>	-17,1			<b>2,0</b>	-7,7		-18,3	3,2
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	4,4	-17,4			<b>2,0</b>	-7,7		-18,6	
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä	0,0	0,2			<b>0,0</b>	0,0		0,2	
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>	<b>4,0</b>	-31,7			<b>-2,0</b>	-14,6		-43,4	-7,7
<b>Jakautuminen:</b>									
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	3,8	-29,5			<b>-2,1</b>	-15,0		-41,4	-8,0
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,2	-2,1			<b>0,0</b>	0,4		-2,1	0,3

# Q3

28.10.2021 klo 8.30

## 3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	30.9.2021	30.9.2020	muutos, %	31.12.2020
<b>VARAT</b>				
<b>Pitkäaikaiset varat</b>				
Aineelliset hyödykkeet	2,8	4,4	-35,2	3,8
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät	9,7	11,0	-11,5	10,7
Liikearvo	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,9	1,3	-29,2	1,2
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	52,8	32,6	62,0	48,1
Muut rahoitusvarat	23,3	21,8	6,7	22,2
Saamiset	10,4	29,5	-64,6	9,4
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	46,2	43,8	5,5	44,3
Laskennalliset verosaamiset	43,1	36,5	17,9	41,6
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>191,1</b>	<b>182,7</b>	<b>4,6</b>	<b>183,0</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>				
Vaihto-omaisuus	316,4	384,4	-17,7	355,3
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	109,7	129,1	-15,0	118,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	132,2	136,3	-3,0	143,5
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0,0	1,6	-100,0	1,6
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,2	0,8	-77,6	0,0
Rahavarat	51,1	70,6	-27,7	96,7
Myyttävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät	0,0	13,8	-100,0	0,0
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>609,7</b>	<b>736,7</b>	<b>-17,2</b>	<b>715,9</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>800,8</b>	<b>919,4</b>	<b>-12,9</b>	<b>898,9</b>
<b>Konsernitase (milj. euroa)</b>	<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>	<b>muutos, %</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>				
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	264,7	264,7	0,0	264,7
Muuntoerot	-15,5	-18,8	-17,3	-20,0
Oman pääoman ehtoinen laina	15,4	15,4	0,0	15,4
Kertyneet voittovarot	-80,8	-67,6	19,5	-78,2
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b>	<b>186,8</b>	<b>196,7</b>	<b>-5,1</b>	<b>185,0</b>
<b>Määräysvallattomien omistajien osuus</b>	<b>-4,4</b>	<b>-4,1</b>	<b>7,3</b>	<b>-4,0</b>
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>182,4</b>	<b>192,6</b>	<b>-5,3</b>	<b>181,0</b>
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Laskennalliset verovelat	2,3	2,4	-3,8	2,4
Varaukset	11,8	10,1	17,2	12,4
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	163,0	253,8	-35,8	234,9
Korolliset vuokravelat	124,4	144,2	-13,7	133,6
Muut velat	15,7	21,1	-26,0	20,8
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>317,2</b>	<b>431,6</b>	<b>-26,5</b>	<b>404,0</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Ostovelat ja muut velat	258,5	272,6	-5,2	284,5
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,0	100,4	0,7
Varaukset	10,0	8,2	22,2	11,4
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	30,2	11,7	157,4	14,8
Korolliset vuokravelat	2,5	2,6	-6,0	2,6
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>301,2</b>	<b>295,1</b>	<b>2,1</b>	<b>314,0</b>
<b>Velat yhteensä</b>	<b>618,4</b>	<b>726,7</b>	<b>-14,9</b>	<b>718,0</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>800,8</b>	<b>919,4</b>	<b>-12,9</b>	<b>898,9</b>



# Q3

28.10.2021 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2021	1-9/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>				
Myynnistä saadut maksut	593,9	658,8	953,6	888,6
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1,7	1,3	3,3	3,7
Maksut liiketoiminnan kuluista	-573,9	-639,2	-888,7	-823,3
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	<b>21,8</b>	<b>21,0</b>	<b>68,2</b>	<b>69,0</b>
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	1,8	7,5	7,6	1,9
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-18,4	-26,3	-29,6	-21,6
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,5	0,0	0,0	-0,5
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>4,7</b>	<b>2,2</b>	<b>46,3</b>	<b>48,8</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,4	-0,8	-0,8	-0,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,7	0,5	0,8	1,1
Investoinnit sijoituksiin	-1,6	-4,1	-4,6	-2,0
Sijoitusten luovutustulot	0,0	11,0	11,0	0,0
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-0,4	0,0	0,0	-0,4
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	0,0	-4,1	-7,4	-3,3
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	0,0	28,0	28,0	0,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	0,0	-1,6	-2,7	-1,2
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	0,0	2,5	2,5	0,0
Myydynnetyt lainat muille	-0,8	0,0	-0,2	-0,9
Lainojen takaisinmaksut muilta	11,8	0,0	0,0	11,8
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>9,4</b>	<b>31,4</b>	<b>26,6</b>	<b>4,6</b>
<b>Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä</b>	<b>14,0</b>	<b>33,6</b>	<b>73,0</b>	<b>53,4</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Maksullinen osakeanti	0,0	40,8	40,8	0,0
Osakeannin kulut	0,0	-3,4	-3,4	0,0
Lainojen nostot	0,0	9,0	9,0	0,0
Lainojen takaisinmaksut	-67,0	-14,2	-17,4	-70,2
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3,2	-0,4	-0,4	-3,2
Yhtiölainojen muutokset	11,9	-0,3	-9,7	2,5
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	0,0	-18,5	-18,5	0,0
Maksetut osingot	0,0	-0,1	-0,1	0,0
Lainojen maksut vuokravelat	-1,9	-2,9	-2,6	-1,6
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-60,2</b>	<b>10,1</b>	<b>-2,2</b>	<b>-72,5</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-46,1</b>	<b>43,7</b>	<b>70,7</b>	<b>-19,1</b>
Rahavarat tilikauden alussa	96,7	27,7	27,7	96,7
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,5	-0,9	-1,7	-0,4
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>51,1</b>	<b>70,6</b>	<b>96,7</b>	<b>77,2</b>

## 5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat			
<b>1.1-30.9.2021 (milj. euroa)</b>									
<b>Oma pääoma 1.1.2021</b>	3,1	264,7	15,4	-20,0	0,0	-78,2	<b>185,0</b>	-4,0	<b>181,0</b>
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	<b>-0,6</b>	0,2	<b>-0,4</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</b>									
<b>Laajan tuloksen erät yhteensä</b>	0,0	0,0	0,0	4,4	0,0	0,0	<b>4,4</b>	0,0	<b>4,4</b>
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>3,8</b>	0,2	<b>4,0</b>
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	<b>0,6</b>	0,0	<b>0,6</b>
Oman pääoman ehtoinen laina, korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,6	<b>-2,6</b>	0,0	<b>-2,6</b>
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	-0,6	<b>-0,6</b>
<b>Oma pääoma 30.9.2021</b>	3,1	264,7	15,4	-15,5	0,0	-80,8	<b>186,8</b>	-4,4	<b>182,4</b>
<b>1.1-30.9.2020 (milj. euroa)</b>									
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>	3,1	142,5	82,9	-1,4	0,0	-49,5	<b>177,6</b>	-2,0	<b>175,6</b>
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-12,1	<b>-12,1</b>	-2,4	<b>-14,5</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</b>									
<b>Laajan tuloksen erät yhteensä</b>	0,0	0,0	0,0	-17,4	0,0	0,0	<b>-17,4</b>	-0,1	<b>-17,1</b>
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-17,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-12,1</b>	<b>-29,5</b>	-2,1	<b>-31,7</b>
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	<b>0,4</b>	0,0	<b>0,4</b>
Merkintäetuoikeusanti	0,0	49,8	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>49,8</b>	0,0	<b>49,8</b>
Oman pääoman ehtoinen lainan konversio	0,0	14,0	-12,7	0,0	0,0	-1,1	<b>0,3</b>	0,0	<b>0,3</b>
Oman pääoman ehtoinen lainan konversio	0,0	61,0	-54,8	0,0	0,0	-4,9	<b>1,2</b>	0,0	<b>1,2</b>
Osakeantoihin liittyvät kust. ilman veroja	0,0	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>-2,7</b>	0,0	<b>-2,7</b>
Oman pääoman ehtoinen laina, korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	<b>-0,3</b>	0,0	<b>-0,3</b>
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,1	<b>0,1</b>
<b>Oma pääoma 30.9.2020</b>	3,1	264,7	15,4	-18,8	0,0	-67,6	<b>196,7</b>	-4,1	<b>192,6</b>
<b>1.1-31.12.2020 (milj. euroa)</b>									
<b>Oma pääoma 1.1.2020</b>	3,1	142,5	82,9	-1,4	0,0	-49,5	<b>177,6</b>	-2,0	<b>175,6</b>
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,8	<b>-22,8</b>	-2,3	<b>-25,1</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)</b>									
<b>Laajan tuloksen erät yhteensä</b>	0,0	0,0	0,0	-18,6	0,0	0,0	<b>-18,6</b>	0,2	<b>-18,3</b>
<b>Tilikauden laaja tulos</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-18,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-22,8</b>	<b>-41,4</b>	-2,1	<b>-43,4</b>
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	-0,1	<b>-0,1</b>
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	<b>0,5</b>	0,0	<b>0,5</b>
Merkintäetuoikeusanti	0,0	49,8	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>49,8</b>	0,0	<b>49,8</b>
Oman pääoman ehtoisen lainan konversio, 2016	0,0	14,0	-12,7	0,0	0,0	-1,1	<b>0,3</b>	0,0	<b>0,3</b>
Oman pääoman ehtoisen lainan konversio, 2019	0,0	61,0	-54,8	0,0	0,0	-4,9	<b>1,2</b>	0,0	<b>1,2</b>
Osakeantoihin liittyvät kust. ilman veroja	0,0	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>-2,7</b>	0,0	<b>-2,7</b>
Oman pääoman ehtoinen laina, korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	<b>-0,3</b>	0,0	<b>-0,3</b>
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>	0,1	<b>0,1</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2020</b>	3,1	264,7	15,4	-20,0	0,0	-78,2	<b>185,0</b>	-4,0	<b>181,0</b>

## 6) Konsernin vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

(milj. euroa)	30.9.2021	30.9.2020	muutos, %	31.12.2020
<b>Omasta puolesta annetut vakuudet</b>				
Annetut kiinteistökiinnitykset <sup>1)</sup>	60,0	56,7	5,9	44,3
<b>Muut vastuusitoumukset</b>				
Annetut investointisitoumukset	21,1	29,6	-28,6	26,4
Tonttien ostositoumukset	28,9	34,2	-15,3	33,4

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

## 7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin

30.9.2021 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	9,9	9,9	9,9
Pitkäaikainen saaminen	0,5	0,0	0,5	0,5
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	46,2	46,2	46,2
Muut rahoitusvarat	23,3	0,0	23,3	23,3
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>				
Myyntisaamiset	0,0	68,3	68,3	68,3
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavarat	0,0	51,1	51,1	51,1
<b>Yhteensä</b>	<b>23,8</b>	<b>175,5</b>	<b>199,3</b>	<b>199,3</b>

<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>				
Korolliset velat	0,0	163,0	163,0	145,4
Johdannaispöytäkirjat	6,8	0,0	6,8	6,8
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	8,9	8,9	8,9
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>				
Korolliset velat	0,0	30,2	30,2	30,2
Ostovelat	0,0	58,4	58,4	58,4
<b>Yhteensä</b>	<b>6,8</b>	<b>260,5</b>	<b>267,2</b>	<b>249,6</b>

31.12.2020 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	8,9	8,9	8,9
Pitkäaikainen saaminen	0,5	0,0	0,5	0,5
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	44,3	44,3	44,3
Muut rahoitusvarat	22,2	0,0	22,2	22,2
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>				
Myyntisaamiset	0,0	56,2	56,2	56,2
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	15,8	15,8	15,8
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	1,6	1,6	1,6
Rahavarat	0,0	96,7	96,7	96,7
<b>Yhteensä</b>	<b>22,7</b>	<b>223,5</b>	<b>246,3</b>	<b>246,3</b>

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

# Q3

28.10.2021 klo 8.30

Johdannaissopimukset (milj. euroa)	9/2021 Käyvät arvot		9/2020 Käyvät arvot		12/2020 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
<b>Suojauslaskennan ulkopuoliset</b>						
Valuuttaoptiot <sup>1)</sup>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	6,8	0,0	9,0	0,0	9,0
<sup>1)</sup> Valuuttaoptiot olivat maturiteetiltaan lyhytaikaisia ja ne ovat realisoituneet ennen osavuositarkastuksen julkaisua.						
		<b>9/2021</b>		<b>9/2020</b>		<b>12/2020</b>
<b>Johdannaissopimusten nimellisarvot</b>						
Valuuttaoptiot		0,0		25,0		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
<b>30.9.2021</b>				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaivelat	0,0	6,8	0,0	6,8
<b>30.9.2020</b>				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaivelat	0,0	9,0	0,0	9,0
<b>31.12.2020</b>				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaivelat	0,0	9,0	0,0	9,0

### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	30.9.2021	30.9.2020	31.12.2020
<b>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1</b>	<b>22,7</b>	11,9	11,9
Lisäykset	1,6	10,1	10,6
Luokittelumuutos myytävänä oleviksi luokitelluista omaisuuseristä	-	0,0	13,5
Käyvän arvon muutokset	-	-	-13,0
Vähennykset	-0,5	-0,1	-0,3
<b>Yhteensä</b>	<b>23,8</b>	21,8	22,7
Pitkäaikaiset	23,8	21,8	22,7
Lyhytaikaiset	-	-	-

### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>30.9.2021</b>				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	22,7	23,3
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	0,5	0,5
<b>30.9.2020</b>				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	21,3	21,8
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	-	-
<b>31.12.2020</b>				
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 kiinteistösisjoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa SRV Voiman sijoituksesta Voimaosakeyhtiö SF:ään (12,2 milj. euroa 09 2021) ja Tampereen Kansi ja Areena hankkeeseen (9,0 milj. euroa 09 2021) ja minkä lisäksi niihin sisältyi sijoituksia kiinteistösisjoitusrahastoihin ja -hankkeisiin. Taso 3 sisältää myös REDIn lisäkauppahintasaamisen 0,5 milj. euroa. Yhtiö myi noin 40 prosentin omistusosuutensa kauppakeskus REDIstä helmikuussa 2020 ja kirjasi tuolloin kaupan yhteydessä sovitusta 50 miljoonan euron mahdollisesta tulevaisuudessa maksettavasta lisäkauppahinnasta 13,5 miljoonan euron lisäkauppahintasaamisen. Kauppakeskus REDIn päivitetyn kassavirtapohjaisen ennusteen johdosta SRV kirjasi lisäkauppahintasaamisen arvonmuutoksen, millä oli noin 13 miljoonan euron negatiivinen vaikutus vuoden 2020 liikevoittoon.

## 8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj. euroa)	1-9/ 2021	1-9/ 2020	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2021	7-9/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	63,5	54,0	9,4	17,4	19,5	16,4	107,2	116,7
Ajan kuluessa tuloutettavat	522,1	620,2	-98,1	-15,8	167,8	191,1	854,6	756,5
Muu liikevaihto	10,7	8,8	1,9	21,1	3,9	2,4	13,7	15,6
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>596,3</b>	<b>683,0</b>	<b>-86,8</b>	<b>-12,7</b>	<b>191,1</b>	<b>209,9</b>	<b>975,5</b>	<b>888,8</b>

## 9) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-9/ 2021	1-9/ 2020	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2021	7-9/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	63,5	54,0	9,4	17,4	19,5	16,4	107,2	116,7
<i>Rakentaminen</i>	60,3	54,0	6,3	11,6	16,3	16,4	107,2	113,5
<i>Sijoittaminen</i>	3,2	0,0	3,2		3,2	0,0	0,0	3,2
Ajan kuluessa tuloutettavat	522,1	620,2	-98,1	-15,8	167,8	191,1	854,6	756,5
<i>Rakentaminen</i>	520,2	617,5	-97,3	-15,8	167,1	190,4	851,5	754,2
<i>Sijoittaminen</i>	1,9	2,7	-0,8	-29,7	0,7	0,7	3,1	2,4
<b>Muu liikevaihto</b>	<b>10,7</b>	<b>8,8</b>	<b>1,9</b>	<b>21,1</b>	<b>3,9</b>	<b>2,4</b>	<b>13,7</b>	<b>15,6</b>
<i>Rakentaminen</i>	13,7	6,5	7,2	111,3	4,6	2,3	11,3	18,6
<i>Sijoittaminen</i>	1,2	1,3	-0,1	-5,9	0,4	0,4	1,6	1,6
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-4,2	1,1	-5,3		-1,1	-0,3	0,7	-4,6
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>596,3</b>	<b>683,0</b>	<b>-86,8</b>	<b>-12,7</b>	<b>191,1</b>	<b>209,9</b>	<b>975,5</b>	<b>888,8</b>

<b>Rakentaminen liikevaihto</b>	<b>594,3</b>	<b>678,1</b>	<b>-83,8</b>	<b>-12,4</b>	<b>188,0</b>	<b>209,1</b>	<b>970,0</b>	<b>886,3</b>
<i>Rakentaminen, ulkoinen</i>	590,5	677,5	-87,0	-12,8	186,9	209,0	969,3	882,3
<i>Rakentaminen, sisäinen</i>	3,8	0,6	3,2	524,5	1,1	0,1	0,7	3,9
<b>Sijoittaminen liikevaihto</b>	<b>6,2</b>	<b>3,9</b>	<b>2,3</b>	<b>58,5</b>	<b>4,2</b>	<b>1,1</b>	<b>4,8</b>	<b>7,1</b>
<i>Sijoittaminen, ulkoinen</i>	6,1	3,9	2,3	58,8	4,2	1,1	4,7	7,0
<i>Sijoittaminen, sisäinen</i>	0,1	0,0	0,0	39,2	0,0	0,0	0,1	0,1
<b>Muut toiminnot ja eliminoinnit</b>	<b>-4,2</b>	<b>1,1</b>	<b>-5,3</b>		<b>-1,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,7</b>	<b>-4,6</b>
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit, ulkoinen</i>	-0,4	1,7	-2,1		0,0	-0,2	1,5	-0,6
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit, sisäinen</i>	-3,9	-0,7	-3,2		-1,1	-0,1	-0,8	-4,0
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>596,3</b>	<b>683,0</b>	<b>-86,8</b>	<b>-12,7</b>	<b>191,1</b>	<b>209,9</b>	<b>975,5</b>	<b>888,8</b>

Liikevoitto (milj. euroa)	1-9/ 2021	1-9/ 2020	muutos, meur	muutos, %	7-9/ 2021	7-9/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	15,4	18,7	-3,3	-17,6	1,6	5,2	27,4	24,1
Sijoittaminen	-2,9	-6,9	4,0		-2,6	-3,8	-22,4	-18,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,7	-2,3	-0,4		-0,6	0,3	-3,5	-4,0
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>9,8</b>	<b>9,5</b>	<b>0,3</b>	<b>2,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>1,7</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>

Liikevoitto %	1-9/ 2021	1-9/ 2020			7-9/ 2021	7-9/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	2,6	2,8			0,8	2,5	2,8	2,7
Sijoittaminen	-	-			-	-	-	-
<b>Konserni</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>			<b>-0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>

# Q3

28.10.2021 klo 8.30

<b>Varat</b> (milj. euroa)	<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>	<b>muutos, meur</b>	<b>muutos, %</b>	<b>31.12.2020</b>
Rakentaminen	663,6	704,3	-40,7	-5,8	687,9
Sijoittaminen	183,1	185,3	-2,2	-1,2	178,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-46,0	29,8	-75,8		32,4
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>800,8</b>	<b>919,4</b>	<b>-118,6</b>	<b>-12,9</b>	<b>898,9</b>
			<b>muutos, meur</b>	<b>muutos, %</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Korottomat velat</b>	<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>			
Rakentaminen	274,1	285,8	-11,7	-4,1	301,2
Sijoittaminen	6,1	3,9	2,2	56,1	6,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	18,1	21,9	-3,8	-17,2	24,3
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>298,3</b>	<b>313,0</b>	<b>-14,7</b>	<b>-4,7</b>	<b>332,2</b>
			<b>muutos, meur</b>	<b>muutos, %</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Sijoitettu pääoma</b> (milj. euroa)	<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>			
Rakentaminen	389,6	417,4	-27,9	-6,7	386,8
Sijoittaminen	177,0	181,1	-4,1	-2,3	171,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-64,2	6,4	-70,6		8,1
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>502,4</b>	<b>605,0</b>	<b>-102,5</b>	<b>-16,9</b>	<b>566,8</b>
			<b>muutos, meur</b>	<b>muutos, %</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Sijoitetun pääoman tuotto</b> (milj. euroa)	<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>			
Rakentaminen	16,0	20,3	-4,4	-21,4	29,0
Sijoittaminen	0,5	-13,8	14,3		-29,9
<b>Konserni</b>	<b>13,8</b>	<b>4,1</b>	<b>9,7</b>	<b>239,3</b>	<b>-4,7</b>
<b>Sijoitetun pääoman tuotto, %</b>	<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>			<b>31.12.2020</b>
Rakentaminen	5,5	6,9			7,6
Sijoittaminen	0,4	-8,6			-14,3
<b>Konserni</b>	<b>3,4</b>	<b>0,9</b>			<b>-0,8</b>

## 10) Vaihto-omaisuus

(milj. euroa)	<b>30.9.2021</b>	<b>30.9.2020</b>	<b>muutos, meur</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Maa-alueet ja tonttiyhtiöt</b>	<b>118,2</b>	<b>155,4</b>	<b>-37,2</b>	<b>145,9</b>
<i>Rakentaminen</i>	64,4	101,9	-37,5	92,2
<i>Sijoittaminen</i>	53,8	53,5	0,3	53,7
<b>Keskeneräiset työt</b>	<b>188,2</b>	<b>200,2</b>	<b>-12,0</b>	<b>180,6</b>
<i>Rakentaminen</i>	188,2	200,2	-12,0	180,9
<i>Sijoittaminen</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet</b>	<b>5,9</b>	<b>23,4</b>	<b>-17,6</b>	<b>24,8</b>
<i>Rakentaminen</i>	3,5	20,2	-16,7	22,1
<i>Sijoittaminen</i>	2,4	3,3	-0,9	2,7
<b>Muu vaihto-omaisuus</b>	<b>113,9</b>	<b>134,5</b>	<b>-20,6</b>	<b>122,8</b>
<i>Rakentaminen</i>	4,2	5,4	-0,2	4,0
<i>Sijoittaminen</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä</i>	109,7	129,1	-19,4	118,8
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>426,2</b>	<b>513,5</b>	<b>-87,4</b>	<b>474,0</b>

## 11) Muutokset rahoitusasemassa

## Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

(milj. euroa)			Maturiteetti				
	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu <sup>1)</sup>	2021	2022	2023	2024 myöhemmin	
Joukkovelkakirjalainat	104,1	124,1	0,0	16,1	15,5	14,9	77,6
Rahalaitoslainat <sup>2)</sup>	21,9	23,8	20,6	0,9	2,2	0,0	0,0
Yhtiölainat <sup>3)</sup>	52,6	64,9	0,1	0,7	1,4	2,4	60,3
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut velat	14,6	14,6	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6
Muut korottomat velat	11,4	11,4	0,0	2,6	5,4	0,0	3,5
Johdannaisvelat	6,8	7,6	0,2	1,9	1,9	1,9	1,7
Ostovelat	58,4	58,4	58,4	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>269,7</b>	<b>304,8</b>	<b>79,4</b>	<b>22,2</b>	<b>26,4</b>	<b>19,2</b>	<b>157,7</b>

## Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

(milj. euroa)			Maturiteetti				
	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2021	2022	2023	2024 myöhemmin	
Vuokrasopimusvelat	126,8	313,0	8,9	8,7	8,1	8,0	279,3

## Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

(milj. euroa)			Maturiteetti				
	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu <sup>1)</sup>	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 <sup>3)</sup>	40,7	48,5	0,6	0,6	1,1	2,2	44,0
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut velat	16,7	16,7	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7
Muut korottomat velat	11,8	11,8	0,0	2,6	5,4	0,0	3,9
Johdannaisvelat	9,0	8,6	1,8	1,8	1,8	1,8	1,5
Ostovelat	59,6	59,6	59,6	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>330,1</b>	<b>362,2</b>	<b>87,2</b>	<b>116,8</b>	<b>88,2</b>	<b>3,9</b>	<b>66,1</b>

## Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

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

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

<sup>2)</sup> Lyhytaikaiseen velkaan sisältyy 20,0 milj. euroa nostettua maksuvalmiusluottoa, joka on jatkettavissa huhtikuulle 2023 kovenanttien täytyttyä.

<sup>3)</sup> Yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna aina lainan eräpäivään saakka. Vasta kun määräysvalta luovutetaan, korot ja pääoma poistuvat taulukosta.

Yhtiö sopi huhtikuussa 2021 yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa aikaisemman 51 miljoonan euron maksuvalmiuslimitin ja 40 miljoonan euron projektirahoituslimitin korvaamisesta uudella sitovalla 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimitillä, sitovalla 40 miljoonan euron projektirahoituslimitillä ja 63 miljoonan euron ei-sitovalla projektirahoituslimitillä. Uudesta 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimitistä erääntyy 10 miljoonaa euroa maaliskuussa 2022 ja 30 miljoonaa euroa huhtikuussa 2023. Uusia 40 ja 63 miljoonan euron projektirahoituslimittejä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja niiden eräpäivä on huhtikuussa 2023 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika.

Heinäkuussa yhtiö lyhensi maksuvalmiuslimittiään 20 miljoonan euron takaisinmaksulla. Yhtiön 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimitistä oli katsauskauden lopussa 20 miljoonaa euroa nostettuna ja 20 miljoonaa euroa nostamatta.

Huhtikuun 2021 lopussa SRV toteutti kirjallisena menettelyä 23.3.2022 erääntyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 37,4 milj. euroa) kolmen vuoden ja 27.9.2023 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva määrä on 67,4 milj. euroa) yhden ja puolen vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen muiden ehtojen muutokset. Uudet eräpäivät ovat 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on katsauskauden lopussa 37,4 miljoonaa euroa) osalta 23.3.2025 ja 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on katsauskauden lopussa 67,4 milj. euroa) osalta 27.3.2025.

SRV lyhensi edellä mainittuja joukkovelkakirjoja ennenaikaisella osittaisella takaisinmaksulla toukokuussa 2021 yhteensä 27,1 miljoonaa euroa ja syyskuussa 2021 yhteensä 5,1 miljoonaa euroa yhteenlaskettua nimellisarvoa.



# Q3

28.10.2021 klo 8.30

## 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 ehtoissa määritellyillä tavoilla oikaistut ja lasketut osatuloutettu omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste ilman IFRS16 vaikutusta, edellisen 12 kk minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta, minimikassa ja tietyt muut rajoitukset. Näistä 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	>15 meur kauden lopussa, >7,5 meur muut ajankohdat
Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta	Vaihtelee 16-25 meur välillä riippuen testausajankohdasta

SRV:n 23.3.2025 erääntyvän vakuudettoman 100,0 miljoonan euron joukkovelkakirjan, jonka ulkona oleva pääoma on 37,4 miljoonaa euroa ja jonka vuotuinen kiinteä korko on 6,875 prosenttia, sekä 27.9.2025 erääntyvän vakuudettoman 75 miljoonan euron joukkovelkakirjaan, jonka ulkona oleva pääoma on 67,4 miljoonaa euroa ja jonka vuotuinen kiinteä korko on 4,875 prosenttia, kovenanttiehdot ovat ennakoinen eräännyttäminen, panttaamattomuussitoutumus, sulautumisrajoitukset, omaisuuden luovutusrajoitukset, lainasopimuksen ehtoissa määritellyllä tavalla oikaistu ja laskettu omavaraisuusaste >26% ja velkaantumisrajoitus. Kaikkien testattavien kovenanttien kovenanttitasot täyttyivät 30.9.2021.

## 12) Valuuttariski

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

### Ruplamääräinen valuuttapositio (milj. euroa)

	30.9.2021	31.12.2020
<b>Translaatoriski positio</b>		
Konserniyhtiöiden oma pääoma	9,2	13,5
Osakkuus- ja yhteisyritysten oma pääoma	60,3	54,8
<b>Yhteensä</b>	<b>69,5</b>	<b>68,4</b>
<b>Transaktioriski positio</b>		
Konserniyhtiöiden eurolainojen saaminen tai velka	20,0	19,5
Osakkuus- ja yhteisyritysten eurolainojen saaminen tai velka	30,4	39,4
<b>Yhteensä</b>	<b>50,4</b>	<b>58,9</b>
<b>Ruplamääräinen valuuttapositio yhteensä</b>	<b>119,9</b>	<b>127,2</b>
<b>Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio</b>	<b>0,0</b>	10,0

# Q3

28.10.2021 klo 8.30

## 13) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat	Rahoitustapahtumat <sup>1)</sup>
<b>30.9.2021</b>							
Johto ja hallitus	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Yhteisyritykset	0,0	0,7	0,0	0,0	0,4	0,0	
Osakkuusyhtiöt	0,0	3,9	0,0	1,7	55,7	0,0	
Muu lähipiiri	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Yhteensä</b>	<b>2,3</b>	<b>4,8</b>	<b>0,0</b>	<b>1,7</b>	<b>56,1</b>	<b>0,0</b>	
<b>30.9.2020</b>							
Johto ja hallitus	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2
Yhteisyritykset	0,0	0,6	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	10,1	0,0	2,2	56,4	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,1
<b>Yhteensä</b>	<b>2,5</b>	<b>10,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2,2</b>	<b>56,6</b>	<b>0,0</b>	<b>45,3</b>
<b>31.12.2020</b>							
Johto ja hallitus	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2
Yhteisyritykset	0,0	7,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	14,8	0,0	2,5	54,6	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,1
<b>Yhteensä</b>	<b>3,2</b>	<b>21,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2,5</b>	<b>57,1</b>	<b>0,0</b>	<b>45,3</b>

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

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

Yhtiöllä ei ollut katsauskaudella myytävänä olevaksi luokiteltuja omaisuuseriä. Yhtiö on solminut 13.9.2021 aiesopimuksen Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnistä. Myynnin toteutumiseen liittyy epävarmuuksia joiden johdosta se ei täytä myytävänä olevaksi luokitellun omaisuuserän kriteereitä. Vertailukaudella sama kohde oli luokiteltu myytävänä olevaksi omaisuuseräksi silloin käynnissä olleiden neuvotteluiden ja arvioiden perusteella.