

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.–31.3.2020

SRV:n tervehdyttämishjelma etenee – selvä tulostäänne ja vahva tilauskertymä

Tammi-maaliskuu 2020 lyhyesti:

- **Koronaepidemia** ei vaikuttanut olennaisesti tammi-maaliskuun liikevaihtoon ja tulokseen. Pitkittyvän tilanteen vaikutuksia kuvataan myöhemmin.
 - **Liikevaihto** laski 6,5 prosenttia 208,1 (222,6 1–3/2019) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi toimitilarakentamisessa, mutta laski asuntorakentamisessa. Asuntorakentamisen liikevaihto laski, koska omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 25 (161) kappaletta. Toimitilarakentamisen liikevaihdon kasvu johtui lähinnä allianssiurakoiden kasvaneesta volyymista.
 - **Operatiivinen liikevoitto** oli 5,0 (0,5) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa paransivat lähinnä työmaiden positiivinen tuloskehitys sekä Tampereen Kannen ja Areenan sekä REDIn omistusosuuksien myynneistä johtuneiden kate-eliminoitien tuloutuminen, 2,1 milj. euroa. Asuntoja valmistui ja tuloutui selkeästi vertailukautta vähemmän, mikä vaikutti operatiiviseen liikevoittoon laskevasti.
 - **Liikevoitto** oli 4,5 (3,3) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -0,4 (2,8) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista ja suojien markkina-arvojen muutoksesta.
 - **Tulos ennen veroja** oli -6,6 (-0,3) milj. euroa, johon sisältyi ei-kassavirtavaikutteisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssauksesta aiheutuvia kurssieroja -6,5 milj. euroa (2,9) sekä korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset ja maksetut korot -0,8 milj. euroa (-2,0).
 - **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli 19,6 (-29,9) miljoonaa euroa. Rahavirtaa paransivat lähinnä Tampereen Kannen ja Areenan sekä REDIn omistusosuuksien realisoinnit.
 - **Tulos per osake** oli -0,13 (-0,02) euroa.
 - **Tilaukanta** oli kauden lopussa 1 361,5 (1 782,5) milj. euroa. Tilaukanta laski tammi-maaliskuussa 23,6 prosenttia vertailujaksoon nähden. Tilaukannan myyty osuus oli 84,7 prosenttia (84,0). Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 198 (150) milj. euron edestä.
 - **Omavaraisuusaste** oli 20,4 (24,4) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 260,2 (205,8) prosenttia. Ilman IFRS16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 25,8 prosenttia (29,7) ja nettovelkaantumisaste 160,2 (132,7). Joukkovelkakirjalainojen kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste oli 29,2 prosenttia, kun niiden kovenanttilaskennassa on huomioitu omaperusteisten projektien osatuloutus ja 9 milj. euron pääomalainan käsittely omana pääomana. Muiden kuin joukkovelkakirjalainojen kovenantit testataan vasta toisen vuosineljänneksen lopussa.
 - 7.2.2020 yhtiö myi omistusosuutensa REDlsta ja omistusosuuksiaan Tampereen Kansi ja Areena -hankkeesta kanssasijoittajilleen.
 - Osana tervehdyttämishjelmaa yhtiö toteutti helmikuussa yhdessä luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa 100 milj. euron luottolimiitin korvaamisen kahdella erillisellä, 60 milj. euron ja rakennushankkeiden rahoitukseen tarkoitetulla 40 milj. euron suuruisella luottolimiitillä.
 - 26.3.2020 varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista yhtiön hybridijoukkovelkakirjojen haltijoille ja merkintäetuoikeusannista.
 - Yhtiö nosti maaliskuun lopussa 9 milj. euron suuruisen pääomalainan, jolla lyhennettiin 60 milj. euron luottolimiittiä. [tässä esityksessä tarkemmin Rahoitus ja taloudellinen asema -kappaleessa]
- Yhtiö julkaisee tiettyjä vaihtoehtoisia tunnuslukuja, joista on oikaistu pois IFRS16 Vuokrasopimukset -standardin vaikutukset taseeseen ja tulokseen. Yhtiö julkaisee myös operatiivisen liikevoiton, joka

määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- 27.4.2020 SRV ilmoitti keskusteluistaan yhtiön 23.3.2021 erääntyvän 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 miljoonaa euroa) ja 27.3.2022 erääntyvän 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan haltijoiden kanssa koskien Joukkovelkakirjojen ehtojen mahdollisia muutoksia.
- 21.4.2020 SRV ja Kojamo allekirjoittivat urakkasopimuksen Helsingin Kalasataman Kompassista ja kolmannen tornitalon rakentaminen alkaa välittömästi.

Segmenttiraportointi säilyy ennallaan

Vuoden alusta voimaan astuneessa uudessa organisaatorakenteessa on neljä liiketoimintayksikköä ja niitä tukevat konsernipalvelut. Uudet liiketoimintayksiköt ovat Toimitilat, alueyksiköt ja infra; Asunnot; Investoinnit, Venäjän ja Viron liiketoimintayksikkö. Rakentaminen-liiketoiminnan alla raportoidaan liiketoimintayksiköt Toimitilat, alueyksiköt ja infra; Asunnot; Venäjän ja Viron liiketoimintayksikön sisältämä rakentaminen. Sijoittaminen-liiketoiminnan alla raportoidaan Investoinnit liiketoimintayksikkö sisältäen kauppakeskusomistukset ja jäljellä olevat Venäjän tonttisijoitukset.

Tervehdyttämishjelman toimenpiteet Q1:

- 31.10.2019 SRV julkisti aloittavansa tervehdyttämishjelman, jonka lyhyen tähtäimen tavoite on varmistaa, että vuoden 2020 operatiivinen liikevoitto ja kassavirta ovat positiivisia, sekä palauttaa vuoden 2021 operatiivinen liikevoitto vuoden 2017 tasolle. Tervehdyttämishjelmassa keskitytään organisaation ja toimintakulttuurin uudistamiseen, taseen keventämiseen ja kassavirran vahvistamiseen sekä kustannussäästöihin.
- Katsauskauden aikana yhtiö toteutti tervehdyttämishjelmaansa liittyen omistussuutensa myynnin kanssajoihtajilleen REDI –hankkeesta. Lisäksi yhtiö myi viisi kuudesosaa omistussuuksistaan Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen liittyvästä Ranta-Tampellan asuntohankkeesta ja kolme neljäsosaa SRV:n omistamista Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen osakkeista ja yhtiöosuuksista. Kauppojen jälkeen SRV:lle jäi noin 8,33 prosentin omistussuus Tampereen Kansi ja Areena -hankkeesta.
- Osana tervehdyttämishjelmaa yhtiö toteutti helmikuussa yhdessä luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa 100 miljoonan euron luottolimiitti korvaamisen kahdella erillisellä, 60 milj. euron ja rakennushankkeiden rahoitukseen tarkoitetulla 40 milj. euron suuruisella luottolimiitillä. 60 milj. euron luottolimiitistä oli maaliskuun lopussa nostettuna 51 milj. euroa ja 40 milj. euron luottolimiitti on nostamatta.
- Yhtiökokous valtuutti 26.3.2020 hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista yhtiön hybridijoukkovelkakirjojen haltijoille ja merkintätuoikeusannista. Molemmat osakeannit pyritään toteuttamaan kesäkuun loppuun mennessä.
- Yhtiö nosti maaliskuun lopussa 9 milj. euron suuruisen pääomalainan, jolla lyhennettiin 60 milj. euron luottolimiitti.

Näkymät vuodelle 2020 (tarkennettu)

SRV tarkentaa näkymiään vuodelle 2020 valmistuvien asuntojen osalta: Yhtiön toiminnan pääpaino vuonna 2020 on suurissa toimitilaurakoissa, sairaalahankkeissa sekä omakehiteisessä asuntotuotannossa sijoittajille. Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2020 aikana vähemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2020 aikana arvioidaan valmistuvan 520 omaperusteista asuntoa (808 asuntoa vuonna 2019).

Aiempi näkymä oli: Yhtiön toiminnan pääpaino vuonna 2020 on suurissa toimitilaurakoissa, sairaalahankkeissa sekä omakehiteisessä asuntotuotannossa sijoittajille. Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2020 aikana vähemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2020 aikana arvioidaan valmistuvan 586 omaperusteista asuntoa (808 asuntoa vuonna 2019).

Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-3/ 2020	1-3/ 2019	muutos	muutos, %	1-12/ 2019	edelliset 12 kk
Liikevaihto	208,1	222,6	-14,5	-6,5	1 060,9	1 046,4
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	5,0	0,5	4,5	905,5	-96,8	-92,3
Operatiivinen liikevoitto, %	2,4	0,2			-9,1	-8,8
Liikevoitto ^{*)}	4,5	3,3	1,2	37,3	-93,0	-91,8
Liikevoitto, %	2,2	1,5			-8,8	-8,8
Liikevoitto, ilman IFRS 16 ²⁾ *)	3,6	2,2	1,4		-94,3	-93,0
Liikevoitto, % ilman IFRS 16 ²⁾	1,7	1,0			-8,9	-8,9
Rahoitustuotot ja - kulut, yht.**)	-11,1	-3,6	-7,5		-29,3	-36,8
Tulos ennen veroja	-6,6	-0,3	-6,3		-122,4	-128,6
Katsauskauden tulos	-7,6	0,4	-7,9		-103,6	-111,6
Katsauskauden tulos, %	-3,6	0,2			-9,8	-10,7
Tulouttamaton tilauskanta ³⁾	1 361,5	1 782,5	-421,0	-23,6	1 344,2	
Uudet sopimukset	198,2	149,7	48,5	32,4	487,6	536,2
*) valuuttamuutosten nettovaikutus liikevoitossa	-0,4	2,8	-3,2		3,8	0,5
***) korkojohdannaisten osuus rahoitustuotoissa ja -kuluissa	-0,8	-2,0	1,2		-3,7	-2,5

1) Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Netto valuuttakurssierot olivat katsauskaudella -0,4 milj. euroa (2,8), sisältäen valuuttasuojauksen vaikutuksen 5,8 milj. euroa (-1,9).

2) Luvusta on oikaistu pois IFRS16:n vaikutukset.

3) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-3/ 2020	1-3/ 2019	muutos	muutos, %	1-12/ 2019
Omavaraisuusaste, %	20,4	24,4			21,2
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	25,8	29,7			26,4
Korollinen nettovelka	400,4	490,8	-90,4	-18,4	422,0
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ¹⁾	254,1	317,3	-63,2	-19,9	271,9
Nettovelkaantumisaste, %	260,2	205,8			240,3
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	160,2	132,7			151,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-0,4	4,1			-15,2
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS 16 ¹⁾	-1,4	4,0			-17,5
Sijoitettu pääoma	593,7	791,9	-198,2	-25,0	625,3
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16 ¹⁾	452,0	618,9	-166,9	-27,0	479,4
Oman pääoman tuotto, %	-18,4	0,6			-50,6
Tulos per osake, eur	-0,13	-0,02	-0,11	601,5	-1,85
Osakekohtainen oma pääoma(ilman oman pääoman ehtoista lainaa), eur	1,25	3,28	-2,03	-61,9	1,59
Osakekurssi kauden lopussa, eur	0,94	1,70	-0,76	-44,7	1,36
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	59,6	59,6			59,6

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

Tammi-maaliskuu 2020

Konsernin **liikevaihto** laski 6,5 prosenttia 208,1 (222,6 1-3/2019) miljoonaan euroon. Liikevaihto kasvoi toimitilarakentamisessa, mutta laski asuntorakentamisessa. Asuntorakentamisen liikevaihto laski, koska omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 25 (161) kappaletta. Toimitilarakentamisen liikevaihdon kasvu johtui lähinnä allianssiurakoiden kasvaneesta volyymista.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli 5,0 (0,5) miljoonaa euroa. Operatiivista liikevoittoa paransi lähinnä työmaiden positiivinen tuloskehitys sekä Tampereen Kannen ja Areenan sekä REDIn myynneistä johtuneiden kate-eliminoinnin tuloutuminen, 2,1 milj. euroa. Asuntoja valmistui ja tuloutui selkeästi vertailukautta vähemmän, joka vaikutti operatiiviseen liikevoittoon laskevasti. Omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 25 (161) kappaletta. Uusia asuntokohteita ei valmistunut.

Konsernin **liikevoitto** oli 4,5 (3,3) miljoonaa euroa. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -0,4 (2,8) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista ja suojien markkina-arvojen muutoksesta.

Rakentaminen-liiketoiminnan 6,2 milj. euron liikevoittoon vaikutti työmaiden positiivinen tuloskehitys. Sijoittaminen-liiketoiminnan -1,4 milj. euron liikevoittoon vaikutti ennen kaikkea ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli -0,4 (2,8) milj. euroa. Kurssivaikutus syntyi euromääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi, suojauskustannuksista sekä suojien markkina-arvon muutoksista. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuosiokatsauksessa ruplan kurssin vaihdella.

Konsernin **tilauskanta** oli kauden lopussa 1 361,5 (1 782,5) miljoonaa euroa. Tilauskanta on laskenut 23,6 prosenttia viime vuoden vastaavasta jaksosta. Tilauskannan myyty osuus oli 84,7 prosenttia (84).

Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia merkittiin tilauskantaan 198 (150) miljoonan euron edestä, joista merkittävimpiä olivat kolme asutuskohdetta Kojamolle ja Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus. Myöhemmin vuonna 2020 tilauskantaan odotettavissa oleva merkittävin hanke on HUSin Jorvin kantasairaalan leikkaussalien peruskorjaus. Katsauskauden aikana tiedotettiin yhteensä lähes 400 miljoonan euron suuruisista sopimuksista, jotka kirjautuvat lopullisten sopimusten allekirjoitusten yhteydessä vähitellen tilauskantaan.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -6,6 (-0,3) miljoonaa euroa. Tähän sisältyi ei-kassavirtavaikuttavia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssauksesta aiheutuvia kurssieroja -6,5 milj. euroa (2,9) sekä korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset -0,6 milj. euroa (-1,8).

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,13 (-0,02) euroa.

Konsernin **omavaraisuusaste** oli 20,4 (24,4) prosenttia ja **konsernin nettovelkaantumisaste** 260,2 (205,8) prosenttia. Ilman IFRS16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 25,8 prosenttia (29,7) ja nettovelkaantumisaste 160,2 (132,7). Joukkovelkakirjalainojen kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste oli 29,2 prosenttia. Kovenanttilaskennassa on huomioitu omaperusteisten projektien osatuloutus ja 9 milj. euron pääomalan käsittely omana pääomana. Muiden kuin joukkovelkakirjalainojen kovenantit testataan vasta toisen vuosineljänneksen lopussa.

Toimitusjohtajan katsaus

Yhtiön positiivinen käänne realisoitui alkuvuoden aikana tervehdyttämisohjelmamme kaikilla osa-alueilla: julkaisimme taserakennettamme parantavan laajan rahoitusratkaisun, paransimme operatiivista tuloksentekeytyämme, kun käynnissä olevat hankkeemme etenivät suunnitellusti ja saimme runsaasti uusia tilauksia. Koronaepidemia ei vaikuttanut katsauskaudella merkittävästi liikevaihtoon tai tulokseen, mutta lisää liiketoimintaan liittyvää epävarmuutta.

Koronaepidemian vaikutukset työmaidemme edistymiseen ovat olleet vähäisiä, mutta asuntokauppa on hiljentynyt. Johdamme päivittäin tilanteen kehittymistä terveystilanteen sekä toimitusketjujen toimivuuden näkökulmista ja haemme ratkaisuja mahdollisiin häiriötilanteisiin aktiivisesti. Työskentelyolosuhteiden terveellisyys ja turvallisuus ovat avainasemassa, jotta henkilöstön ja kumppanien terveys ja turvallisuus sekä töiden eteneminen voidaan turvata. Koronaepidemian pidemmän aikavälin vaikutuksia on vaikea arvioida. Merkittävin muuttaja on koronaepidemian kesto ja yhteiskunnan kyky avautua mahdollisimman nopeasti ja hallitusti kriisin jälkeen.

Lokakuussa 2019 julkaisemamme tervehdyttämisohjelman ensimmäisen osan mukaisesti monet omat toimenpiteemme ja alihankintamarkkinatilanteen suotuisa muutos ovat vahvistaneet työmaidemme tuloksentekeytyä, mikä näkyy ensimmäisen vuosineljänneksen hyvänä operatiivisena liiketuloksena.

Erytisen iloinen olen siitä, että tervehdyttämisohjelmamme eteneminen on vahvistanut asiakkaidemme luottamusta meihin ja olemme sopineet ja käynnistäneet useita uusia työmaita tämän vuoden puolella. Julkaisimme maaliskuussa 197 miljoonan arvoisen sopimuksen Kojamon kanssa vuokra-asuntojen rakentamiseksi Helsinkiin ja Espooseen. Kirjasimme tilauskantaamme uusia hankkeita lähes 200 miljoonan euron edestä, näistä merkittävimpiä ovat Suomen Kansallisteatterin peruskorjaushanke, toimitilat Säteilyturvakeskukselle ja logistiikkakeskus Sagaxille. Nämä sopimukset ovat hyviä esimerkkejä hankkeista, joissa on vahvat rakentamisen edistymisen mukaan maksavat asiakkaat, jolloin hankkeet eivät sido SRV:n pääomia.

Tervehdyttämisohjelmamme taserakenteen kehittämiseen liittyvät toimenpiteet jatkuvat usealla eri osa-alueella. Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään tervehdyttämisohjelmaamme tukevista kahdesta osakeannista. Suunnatussa osakeannissa SRV:n hybridijoukkovelkakirjojen haltijoille tarjotaan

mahdollisuus muuntaa hybridit osakkeiksi. Suunnatussa osakeannissa merkintähinta maksetaan kuittaamalla olemassa olevia hybridijoukkovelkakirjoja ja kertyneitä korkoja. Olemme saaneet peruuttamattomia ennakkositoumuksia hybridinhaltijoilta 57 miljoonan euron edestä. Tämän lisäksi tulemme toteuttamaan enintään 50 miljoonan euron merkintäetuoikeusannin kaikille nykyisille ja uusille osakkeenomistajille. Tässäkin annissa meillä on peruuttamattomia etukäteissitoumuksia merkitä SRV:n uusia osakkeita 40 miljoonan euron edestä. Molemmat osakeannit pyritään toteuttamaan toisen vuosineljänneksen loppuun mennessä.

Lisäksi olemme katsauskauden jälkeen sopineet muutoksen helmikuussa sovittuun luottolimiitin maksuaikatauluun ja etenemme prosessissa, jossa joukkovelkakirjalainojen haltijoille esitetään maksuaikatauluun ja joihinkin ehtoihin muutoksia. Näiden toimenpiteiden tarkoitus on parantaa lainarakenteemme takaisinmaksuprofiilia.

Koronaviruksesta huolimatta työmaamme ovat pystyneet jatkamaan toimintaansa hyvin henkilöstön ja kumppanien tehokkaan toiminnan ansiosta. Tervehdyttämisohjelman eteneminen, vahva tilauskanta, asiakkaidemme luottamus ja henkilöstömme sitoutuminen antavat SRV:lle selkeän uuden alun ja luovat vahvan pohjan yhtiön kehittämiseksi. Tulemme tarkastelemaan strategiaamme ja määrittelemään taloudelliset tavoitteet vuoden 2020 aikana. Rakennamme koteja, kouluja, sairaaloita ja toimitiloja suomalaisen yhteiskunnan tarpeisiin nyt ja tulevaisuudessa.

Saku Sipola, toimitusjohtaja

Markkinat

Makrotalouden ennusteet ovat tällä hetkellä hyvin epävarmoja, ja ne voivat muuttua merkittävästikin kevään ja kesän aikana, kun koronaepidemian laajuus ja sen talousvaikutukset selkiintyvät.

Huhtikuussa 2020 Suomen Pankki arvioi kahdessa vaihtoehdoisessa laskelmassaan Suomen BKT:n laskevan 5 tai 13 prosenttia vuonna 2020. Laskun taustalla on etenkin koronaepidemian erilaiset mahdolliset vaikutukset ja heikentynyt taloussuhdanne. Taantumun syvyyttä on toistaiseksi hyvin hankala arvioida, koska vielä ei tiedetä miten koronaepidemia tulee kehittymään tästä eteenpäin, minkälaisilla toimilla epidemiaa vastaan taistellaan ja minkälaisia talouspoliittisia toimia otetaan käyttöön taantumun vaikutusten lievittämiseksi. Mitä kauemmin rajoitustoimia joudutaan pitämään yllä, sitä voimakkaampi on taantuma. Kohtalaisen nopeakin toipuminen on kuitenkin yhä mahdollinen. (Suomen Pankki, Skenaarioita Suomen talouden kehityksestä lähivuosina, 7.4.2020).

Rakentaminen vähenee edelleen tänä vuonna. Koronatilan vuoksi työvoiman saatavuus ja tavaratoimitukset voivat vaikeutua, mikä voi vaikuttaa hankkeiden käynnistymiseen suunnitellusti. Lisäksi jo rakenteilla olevien työmaiden eteneminen voi hidastua. Koronaepidemian odotetaan vaikuttavan rakentamisen volyyymiin monen eri tekijän seurauksena, mutta sen tarkempia vaikutuksia asunto- ja toimitilarakentamiseen on vielä vaikea arvioida.

Rakentamisen yleisenä moottorina ovat edelleen kaupungistuminen ja muuttoliike, jotka pitävät yllä tarvetta sekä asunto- että toimitilarakentamiselle kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. VTT:n ennusteen mukaan kaupungistuminen tulee jatkumaan, sillä Suomen kaupungistumisaste on selvästi muita teollistuneita maita ja esimerkiksi Ruotsia jäljessä. (Lähde: Helsingin seudun suunnat 1/2019 & VTT).

Asuntojen uudisrakentaminen on ollut ennätysvilkasta viime vuosina, erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kasvukeskuksissa, kuten Tampereella ja Turussa. Asuntorakentamisen ennakoidaan kuitenkin hiljenevän tänä vuonna. Asuntoaloitukset lähtivät Suomessa laskuun viime vuonna ja tänä vuonna niiden on arvioitu vähenevän edelleen noin 38 000 asunnon tasolta noin 32 000 asuntoon. (Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 2/2019). Koronaepidemiasta johtuva yleinen epävarmuus ja

ennakkomarkkinoinnin hankaluudet kuitenkin hidastavat kaupankäyntiä ja voivat siirtää asuntotuotannon hankkeita vielä merkittävästi eteenpäin.

Toimitilarakentamisen osalta terveydenhuollon rakennusten ja koulujen rakentaminen on edelleen vilkasta johtuen käynnissä olevista hankkeista. Koronaepidemia vaikuttaa kuitenkin merkittävästi myös koko toimitilarakentamisen lähitulevaisuuden kehittymiseen. Rakentamisen hintapaineet ovat kuitenkin vähentyneet yleisen suhdannekehityksen seurauksena. Tilastokeskuksen mukaan rakentamisen kustannukset olivat nousseet helmikuussa 0,2 prosenttia vuoden takaiseen verrattuna. (Lähde: Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 2/2019, Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi).

Sekä ulkomaisten että kotimaisten sijoittajien kiinnostus Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevia kohteita kohtaan oli hyvällä tasolla alkuvuonna. Asuntojen kiinnostavuus kiinteistösijoitusluokkana on viimeisten vuosien aikana kasvanut voimakkaasti ja on ollut edelleen korkealla tasolla. Tällä hetkellä monet sijoittajat ovat kuitenkin tilanteen vuoksi odottavalla kannalla.

Venäjän talouden näkymät ovat synkentyneet huomattavasti öljyn hinnan romahduksen ja koronavirus epidemian patoamiseksi tehtävien toimenpiteiden seurauksena ja ennusteita on laskettu selvästi. Kansainvälinen valuuttarahasto IMF ennustaa maan bruttokansantuotteen supistuvan tänä vuonna peräti 5,5 % ja kasvavan ensi vuonna vain 3,5 %. IMF:n perusennusteessa lähdetään siitä, että rajoittavat toimenpiteet keskittyvät vuoden toiselle neljännekselle, ja että epidemiasta toipuminen alkaa vuoden 2020 toisella vuosipuoliskolla. Venäjän kohdalla myös oletuksilla öljyn hinnan kehityksestä alkuvuoden romahduksen jälkeen on suuri merkitys ennusteelle. (Lähde: Suomen Pankin siirtymätalouksien tutkimuslaitos Bofit viikkokatsaus 24.4.2020).

Liiketoimintojen tuloskehitys

Rakentaminen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeammalla aikataululla kuin tontit, jotka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, hankekehitys, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä. Rakentaminen-liiketoiminta jakautuu operatiivisesti kolmeen liiketoimintayksikköön 1) Toimitilat, alueyksiköt ja infra; 2) Asunnot pääkaupunkiseutu sekä 3) Venäjän ja Viron liiketoimintayksikön sisältämä rakentaminen.

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

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n strategisen hankekehityksen, talous ja rahoitus, lakiasiat, viestintä- ja markkinointi –yksiköt, tietohallinnon sekä liiketoiminnan kehityksen. Myös konsernieliminoinnit sisältyvät tähän yksikköön.

Liikevaihto (milj. eur)	1-3/ 2020	1-3/ 2019	muutos	muutos, %	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	204,9	221,9	-17,1	-7,7	1 057,7	1 040,6
Sijoittaminen	1,6	1,3	0,3	20,8	5,9	6,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	1,6	-0,6	2,3		-2,6	-0,3
Konserni yhteensä	208,1	222,6	-14,5	-6,5	1 060,9	1 046,4

Operatiivinen liikevoitto (milj. eur)	1-3/ 2020	1-3/ 2019	muutos	muutos, %	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	6,2	4,8	1,3	27,6	7,0	8,4
Sijoittaminen	-1,0	-2,7	1,8		-96,3	-94,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,2	-1,6	1,4		-7,6	-6,2
Konserni yhteensä	5,0	0,5	4,5	905,5	-96,8	-92,3

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

Liikevoitto (milj. eur)	1-3/ 2020	1-3/ 2019	muutos	muutos, %	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen ^{*)}	6,2	4,8	1,3	27,6	7,0	8,4
Sijoittaminen ^{*)}	-1,4	0,1	-1,5		-92,5	-94,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,2	-1,6	1,4		-7,6	-6,2
Konserni yhteensä ^{*)}	4,5	3,3	1,2	37,3	-93,0	-91,8

^{*)} valuuttamuutosten
vaikutus

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

Sijoitettu pääoma ¹⁾ (milj. eur)	1-3/ 2020	1-3/ 2019	muutos	muutos, %	1-12/ 2019
Rakentaminen	403,0	385,0	18,0	4,7	372,9
Sijoittaminen	193,1	353,5	-160,4	-45,4	245,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,3	53,4	-55,7	-104,4	6,7
Konserni	593,7	791,9	-198,2	-25,0	625,3

Sijoitetun pääoman tuotto (%) ¹⁾	1-3/ 2020	1-3/ 2019	1-12/ 2019
Rakentaminen	7,2	6,8	3,0
Sijoittaminen	-13,4	4,5	-32,6
Konserni	-0,4	4,1	-15,2

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

Rakentaminen

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

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

Rakentaminen (milj. eur)	1–3/ 2020	1–3/ 2019	muutos	muutos, %	1–12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	204,9	221,9	-17,1	-7,7	1 057,7	1 040,6
- toimitilarakentamisen osuus	154,0	144,9	9,1	6,3	679,7	688,9
- asuntorakentamisen osuus	50,8	77,0	-26,2	-34,0	377,9	351,8
Liikevoitto	6,2	4,8	1,3	27,6	7,0	8,4
Liikevoitto, %	3,0	2,2			0,7	0,8
Sijoitettu pääoma ²⁾	403,0	385,0	18,0	4,7	372,9	391,5
Sijoitetun pääomantuotto, % ²⁾	7,2	6,8	0,4	5,5	3,0	3,4
Tilaukanta ¹⁾	1 361,5	1 782,5	-421,0	-23,6	1 344,2	
-toimitilarakentamisen osuus	858,4	1 158,4	-300,0	-25,9	861,5	
-asuntorakentamisen osuus	503,1	624,1	-121,0	-19,4	482,7	
Konserni yhteensä ¹⁾	1 361	1 782	-421	-23,6	1 344	
- josta myyty osuus	1 153	1 496	-343	-22,9	1 082	
- josta myymätön osuus	208	286	-78	-27,2	263	
- josta myyty osuus, %	84,7	84,0			80,5	
- josta myymätön osuus, %	15,3	16,0			19,5	

1) Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

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

Tammi-maaliskuu 2020

Rakentamisen tammi-maaliskuun **liikevaihto** laski 204,9 (221,9 1–3/2019) miljoonaan euroon. Liikevaihto nousi toimitilarakentamisessa, mutta laski asuntorakentamisessa. Asuntorakentamisen liikevaihto laski 34,0 prosenttia, koska asuntoja valmistui ja tuloutui vertailukautta vähemmän. Toimitilarakentamisen liikevaihto nousi 6,3 prosenttia. Toimitilarakentamisen liikevaihdon kasvu johtui lähinnä allianssiurakoiden kasvaneesta volyymista.

Rakentamisen **liikevoitto** nousi 6,2 (4,8) miljoonaan euroon. Liikevoittoa paransi lähinnä työmaiden positiivinen tuloskehitys erityisesti toimitilarakentamisessa. Toisaalta asuntoja valmistui ja tuloutui selkeästi vertailukautta vähemmän, joka vaikutti liikevoittoon laskevasti.

Rakentamisen **tilaukanta** oli 1 361,5 (1 782,5) miljoonaa euroa. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä tilaukantaan kirjattiin useita hankkeita, joissa tilaajina ovat vakavaraiset tahot, eivätkä hankkeet sido SRV:n pääomia. Yhtiö on edennyt hankevalinnoissaan tervehdyttämisohjelmassa kertomallaan tavalla. Vaikka tilaukanta on laskenut, on se edelleen hyvällä tasolla. Tilaukannasta on myyty 84,7 (84,0) prosenttia. Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilaukantaan 198 (150) miljoonan euron edestä. Merkittävimmät olivat vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä Suomen Kansallisteatterin peruskorjaushanke ja 256 asunnon rakentaminen Kojamolle.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 403,0 (385,0) miljoonaa euroa.

Asuntorakentaminen

Tammi-maaliskuu 2020

SRV:n asuntorakentamisen tammi-maaliskuun **liikevaihto** laski 50,8 (77,0 1–3/2019) miljoonaan euroon. Tammi-maaliskuussa tuloutui 25 asuntoa eli vähemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (161). Asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 503,1 (624,1) miljoonaa euroa.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:n strateginen painopiste on siirtynyt omaperusteisesta asuntotuotannosta omakehitteisiin asuntokohteisiin kasvavissa kaupunkikeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä. SRV on ollut jo jonkin aikaa yksi pääkaupunkiseudun suurimmista asuntorakentajista. SRV:llä oli maaliskuun lopussa koko maassa rakenteilla yhteensä 2 168 (maaliskuu 2019: 2 549) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Venäjällä ei ollut rakenteilla olevia asuntoja.

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

Maaliskuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla 835 (1 103) kappaletta. Rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vaikuttaa tulokseen jatkossa, kun asunnot myydään, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta. Yhtään omaperusteista asuntokohdetta ei aloitettu tammi-maaliskuussa.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Maaliskuun loppuun mennessä toisesta asuintornista Loistosta oli myyty tai varattu yhteensä 122 asuntoa. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDIn päällä kerroksissa 6–32. Rakentaminen etenee suunnitellusti ja Loisto valmistuu syksyllä 2021. Ensimmäisen asuintorniin Majakkaan asukkaat muuttivat marras-joulukuussa 2019.

Sijoittajille oli maaliskuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 006 asuntoa (1 171) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

Maaliskuussa 2020 SRV ja Kojamo Oyj allekirjoittivat yhteistyösopimuksen noin 197 miljoonan euron arvoisten vuokra-asuntojen toteuttamisesta Helsinkiin ja Espooseen. Sopimus pitää sisällään yhteensä 6 omakehitteistä asuntokohdetta, joihin valmistuu yhteensä 676 asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa yksiöitä ja kaksioita. Näistä kolmen kohteen, 256 asunnon, rakentaminen on aloitettu. Kohteet kirjattiin tilauskantaan maaliskuussa.

Maaliskuussa solmittu sopimus on jatkoa elokuussa 2019 allekirjoitetulle yhteistyösopimukselle, joka sisälsi noin 120 miljoonan euron arvoisten vuokra-asuntojen toteuttamisesta Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Sopimus pitää sisällään yhteensä 6 omakehitteistä asuntokohdetta, joihin valmistuu yhteensä 527 asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa yksiöitä ja kaksioita. Sopimukseen kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä. Ensimmäinen kohde valmistui syksyllä 2019.

Merkittävimpiä kehitteillä olevia asuntokohteita

■ Kivenlahti

Espoon kaupunginhallituksen Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi tammikuussa 2016 Kivenlahden alueen SRV:lle ja VVO-yhtymä Oyj:lle, nykyiselle Kojamo Oy:lle, metrokeskuksen suunnittelua varten. Alueelle suunnitellaan kaikkiaan noin 1 300 asuntoa ja noin 35 000 kerrosalaneliömetrin laajuisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä liityntäpysäköintiä. Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi 29.4.2019 aluetta koskevan asemakaavan, mutta kaava-alueen pysäköintiratkaisuista on valitettu. Rakennustyöt käynnistyvät valituksen ratkettua ja tontinluovutusten jälkeen, arviolta vuonna 2021, ja metrokeskuksen arvioidaan valmistuvan Länsimetron jatkeen käyttöönottoon yhteydessä.

■ Espoonlahti

Espoonlahden tulevan metroaseman viereen (Espoonlahden keskus/Mårtensbro) rakennetaan noin 100 000 kerrosalaneliömetrin edestä asuntoja, joista SRV:n tavoitteena on noin 30 prosentin osuus. Espoonlahden keskuksen kaava on kuulutettu lainvoimaiseksi maaliskuussa 2017.

Espoon kaupunki on vuokrannut tontin kauppakeskus Lippulaivan väistötilaksi vuoteen 2022 saakka, joten rakentaminen voi alkaa vasta Pikkulaivan siirtyessä.

■ Keilaniemi

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

Osana hankkeen kokonaistoteutusta SRV osti kahden asuintornin tontit yhdessä Hypon kanssa 29.10.2019 Espoon kaupungilta. SRV ei ole vielä tehnyt lopullista päätöstä tornien rakentamisesta. Rakentaminen alkaa aikaisintaan vuonna 2021. Lopullinen rakentamispäätös tehdään markkinatilanteen mukaan. Toteutuessaan Keilaniemen asuintornit olisivat Suomen korkeimmat asuintalot, korkeimman tornin yltäessä lähes 145 metrin korkeuteen.

■ Raide-Jokeri Vermonniitty ja Säteri

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

Leppävaaran Säterinkallionkulman asemakaavaehdotuksen käsittely on käynnissä. Kaupunki kaavailee Säterinkulmaan asuntoja noin 800 asukkaalle.

■ Lapinmäentie

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

Pohjola-talona tunnetun kohteen purkutyöt ovat valmiit, ja kahden ensimmäisen LähiTapiolalle myydyin asuinkerrostalon rakennustyöt ovat käynnissä. Maaliskuussa käynnistyi Kojamolle rakennettava kolmas asuinkerrostalo. Alueelle tulee suunnitelmien mukaan 800 asuntoa.

Valmistuneet asunnot

Tammi-maaliskuussa ei valmistunut yhtään (184) omaperusteista asuntoa. Myymättömien asuntojen määrä on pysynyt pienenä. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli maaliskuun lopussa 60 (139) kappaletta, joista Suomessa 52 (99) asuntoa ja Venäjällä 8 (40) asuntoa. Asuntomyynti sujui tammi-maaliskuussa kohtalaisesti. Katsauskaudella sovitut kaupat toteutuivat koronaviruksen aiheuttamasta poikkeustilasta huolimatta. Asuntokauppa on hidastunut koronaepidemian rajoitettua tapaamista ja mm. julkisia asunonäyttöjä. Yksityisten asuntosijoittajien kysyntä on laskenut vuoden takaiseen verrattuna. Kysyntä kohdistuu tällä hetkellä hyvällä sijainnilla oleviin pieniin asuntoihin. Tammi-maaliskuun aikana myytiin kaikkiaan 108 omaperusteista asuntoa (203).

Tuloutuneet asunnot

Tammi-maaliskuussa tuloutui 25 (161) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 12,5 miljoonaa euroa. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan.

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	1-3/ 2020	1-3/ 2019	muutos, kpl	1-12/ 2019
Asuntomyynti yhteensä	364	203	161	937
- omaperusteinen tuotanto	108	203	-95	649
- sijoittajamynti	256	0	256	288
Omaperusteinen tuotanto				
- asuntoaloitukset	0	424	-424	780
- valmistuneet	0	184	-184	808
- tuloutuneet	25	161	-137	833
- valmiit myymättömät	60	139	-79	87
Rakenteilla yhteensä	2 168	2 549	-381	2 142
- urakat	80	80	247	80
- neuvottelu-urakat	247	195	-195	195
- sijoittajamynti tuotanto	1 006	1 171	-165	1 032
- omaperusteinen tuotanto	835	1 103	-268	835
- myydyt kohteet	454	600	-146	371
- myymättömät kohteet	381	503	-122	464
- myydyt kohteet, %	54	54		44
- myymättömät kohteet, %	46	46		56

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. eur)	03/2020	03/2019	muutos
Urakat ja neuvottelu-urakat	191	181	10
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	104	157	-53
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	183	253	-70
Valmis, myymätön omaperusteinen	25	33	-8
Asuntorakentaminen yhteensä	503	624	-121

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	82	167
Wallesmanni	Tampere	42	Q4/2020	217	101	116
Neulansilmä	Vantaa	23	Q2/2020	103	74	29
Väinämöisenrinne	Helsinki	22	Q1/2021	66	47	19
Pyhäranta	Tampere	18	Q4/2020	65	26	39
Fyyri	Oulu	10	Q3/2020	96	96	0

Projektien arvo yhteensä noin 220 miljoonaa euroa

* Tilanne 31.03.2020.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*
Punanotko	Helsinki	Ilmarinen	66	Q4/2020
Espanranta	Tampere	Tampereen Tornit	68	Q2/2020
Espanhovi	Tampere	Tampereen Tornit	43	Q3/2020
Ilveshovi	Helsinki	LähiTapiola	71	Q3/2020
Aalto ja Tyrsky	Oulu	TA	62	Q4/2020
Tikkurilan KK	Vantaa	NREP	46	Q1/2021
Louhenlinna	Helsinki	LähiTapiola	56	Q1/2021
Tammelan Kustaa	Tampere	OP	29	Q1/2021
Kullervonkoti	Helsinki	Kojamo	7	Q3/2021
Runoratsunkatu 11	Espoo	Kojamo	9	Q4/2022
Joukahaisenpiha	Helsinki	Kojamo	8	Q4/2021
Kannen Opaali	Tampere	Tampereen Tornit	7	Q3/2022

Projektien arvo yhteensä noin 267 miljoonaa euroa

*Tilanne 31.03.2020.

Toimitila- ja infrarakentaminen

Tammi-maaliskuu 2020

SRV:n toimitilarakentamisen **liikevaihto** nousi hieman 154,0 (144,9 1–3/2019) miljoonaan euroon ja **tilauskanta** supistui 25,9 prosenttia 858,4 (1 158,4) miljoonaan euroon.

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

Merkittävimpiä käynnissä olevia toimitila- ja infrarakentamisen projekteja

■ Siltasaari 10 peruskorjaus ja kiinteistöjen uudistustyö

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

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

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

Terminaali 2:n laajennustyön hanke merkittiin SRV:n tilauskantaan marraskuussa 2018 ja ensimmäisen vaiheen kokonaiskustannusarvio on noin 260 miljoonaa euroa. Hankkeen varsinainen toteutusvaiheen sopimus allekirjoitettiin kesäkuussa 2019, minkä mukaan SRV jatkaa päätoteuttajana hankkeessa. Terminaalin laajennusosa on edennyt runkovaiheeseen ja ensimmäisenä osakokonaisuutena valmistuu kesällä 2020 uusi pysäköintilaitos nykyisen P5-laitoksen yhteyteen.

■ Espoonlahden metroasema

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

■ Tampereen Kansi ja Areena

Helmikuussa SRV myi noin 75 %:n osuuden omasta omistusosuudestaan Kansi ja Areena –hankkeesta kanssasijoittajille. Lisäksi kanssasijoittajat ostivat 5/6 Ranta-Tampella-asuntohankkeesta. Kauppa laski SRV:n omistusosuutta hankkeessa, mutta ei muuta SRV:n roolia hankkeen urakoitsijana. Yhtiö tuloutti aiemmin tehdyn, omistusosuutta vastaavan kate-eliminoinnin katsauskauden aikana ja jatkossa rakentamisen kate tuloutuu kokonaisuudessaan hankkeen valmistumisen myötä.

Tampereen ydinkeskustaan, rautatien päälle rakennettava Kansi ja Areena -hanke sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Tampereen Kannen Topaasi ja Kruunu

muodostavat hybridirakennuksen, jossa toimisto-osan päälle rakennetaan 105 asunnon tornitalo. Topaasin asuntojen myynti on käynnissä. Asunnoista oli maaliskuun lopussa varattu tai myyty 57 prosenttia.

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

■ Wood City

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

Merkittävimpiä kehitysvaiheessa olevia toimitila- ja infrarakentamisen projekteja

■ Jätkäsaaren Bunkkeri

SRV on vahvasti mukana luomassa uutta elämää Helsingin Jätkäsaaren. Jätkäsaaren Bunkkerista on tavoitteena tehdä 13-kerroksinen maamerkki, jossa on monipuolisia liikuntatiloja, uimahalli ja noin 300 asuntoa. Bunkkerin kehittäminen viivästyi Helsingin hallinto-oikeuden kumottua syksyllä 2017 huhtikuussa 2016 tehdyn hankintapäätöksen Bunkkerin myynnistä SRV:lle. Hallinto-oikeus katsoi, että kaupassa ei ollut kyse julkisesta hankinnasta, vaan kiinteistön myynnistä. Päätöksen jälkeen Helsingin kaupunki alkoi valmistella asiaa uudestaan ja päätti myydä tontin SRV:lle 11.4.2018 Helsingin kaupunginvaltuuston kokouksessa. Helsingin kaupunki ja SRV allekirjoittivat toteutussopimuksen lokakuussa 2018.

Kaupunginvaltuuston tekemästä myyntipäätöksestä myydä Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) korttelissa 20811 sijaitseva tontti nro 5 ja sillä sijaitseva Bunkkeri-rakennus ja siihen liittyvästä päätöksen täytäntöönpanosta on tehty valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on 15.6.2018 päätöksellään hylännyt valittajan vaatimuksen kaupungin myyntipäätöksen täytäntöönpanon kieltämiseksi ja keskeyttämiseksi. Korkein hallinto-oikeus on 5.10.2018 tekemällään päätöksellä pysyttänyt hallinto-oikeuden päätöksen voimassa eikä asettanut kaupungin tekemälle myyntipäätökselle täytäntöönpanokieltä. Kaupunginvaltuuston myyntipäätöksestä tehty valitus on edelleen hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Uudet hankkeet

Merkittävimmät uudet tilauskantaan kirjatut toimitilarakentamisen urakat tammi-maaliskuussa olivat Suomen Kansallisteatterin peruskorjausrakka, Senaatille rakennettavat Säteilyturvakeskuksen uudet toimitilat ja Sagaxille Vantaalle rakennettavat Lumijälki 2-logistiikkatilat.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti	Sijainti	SRV kokonais- urakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmius- aste, %	Valmistumis- aika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Kansi, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Infra	81	Q3/2021
Kansi, monitoimiareena**	Tampere	*	Kauppa	27	Q3/2021

Kansi, areenahotelli**	Tampere	*	Kauppa	20	Q3/2021
Topaasi ja Kruunu**	Tampere	*	Toimisto	34	Q3/2021
Vantaan Lumijälki	Vantaa	*	Logistiikka	8	Q4/2021

TOIMITILAURAKAT

Keski-Suomen Sairaala Nova	Jyväskylä	325	Julkinen	90	Q3/2020
HKI-Vantaan lentoseman laajennus	Vantaa	260	Kauppa	37	Q1/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	45	Q4/2022
Kirkkonummen hyvinvointikeskus	Kirkkonummi	32	Julkinen	3	Q2/2022
Jokirinteen oppimiskeskus	Kirkkonummi	33	Julkinen	51	Q4/2020
Hämeenlinnan naisvankila	Hämeenlinna	30	Julkinen	61	Q4/2020
Wood City, toimisto	Helsinki	*	Toimisto	69	Q3/2020
Suomalais-venäläinen koulu	Helsinki	23	Julkinen	31	Q3/2021
Espoonlahden metroasema	Espoo	48	Julkinen	38	Q3/2021
Koulukeskus Monikko	Espoo	44	Julkinen	44	Q2/2021
Siltasaari 10	Helsinki	51	Kauppa	2	Q3/2021
STUK toimitilat	Vantaa	46	Erikois	2	Q4/2022
Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus	Helsinki	40	Julkinen	0	Q2/2023

Tilanne 31.03.2020.

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

**Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen kokonaisarvo on 550 miljoonaa euroa, josta SRV:n tilauskantaan on toistaiseksi kirjattu 317 milj. euroa.

■ Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojekti

SRV tiedotti vuonna 2015 lähtevänsä mukaan Hanhikivi-1-ydinvoimalaprojektin rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on antanut 1,8 prosentin omistusosuutta hankkeesta vastaavan sijoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n oikeudet ja veloitteet Voimaosakeyhtiö SF:n osakkeenomistajana vastaavat muita osakkaita. Lisäksi SRV on allekirjoittanut Rosatom-konsernin ja pääurakoitsija Titan-2:n kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Fennovoima-hankkeessa. SRV toimii hankkeessa projektinjohtotehtävissä myöhemmin täsmentyvällä tavalla. Tähän liittyvät neuvottelut SRV:n roolista jatkuvat, ja niiden sisältö ja aikataulu tarkentuvat myöhemmin. Huhtikuussa 2020 Fennovoima tiedotti rakentamisen alkavan vuonna 2021.

Sijoittaminen

Sijoittamisessa SRV keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan ja realisoituihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin. Sijoittamisen keskeiset tavoitteet ovat SRV:n rahoituskapasiteetin kasvattaminen yhteissijoitusrakenteiden avulla, hankkeiden tuottaman arvoketjun laajempi hyödyntäminen pitkäaikaisen omistamisen kautta, pääomariskin hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen. SRV:n sijoitusstrategian ydin on SRV:n konsernistrategiassa kaupunkikeskusten rakentajana sekä keskeisissä rakennettuun ympäristöön vaikuttavissa megatrendeissä. Kaupunkikeskusten rakentaminen tarkoittaa ennen kaikkea keskeisten urbaanien tilatyyppeiden, kuten asuntojen, toimistojen ja kaupan tilojen rakentamista ja omistamista.

Sijoittaminen liiketoiminta (milj. eur)	1-3/ 2020	1-3/ 2019	muutos	muutos, %	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	1,6	1,3	0,3	20,8	5,9	6,1
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-6,9	3,6	-10,5		2,8	-7,7
- josta valuuttavoitot/-tappiot	-6,3	4,7	-11,0		7,6	-3,4
Valuuttasuojaus, netto	5,8	-1,9	7,8		-3,8	3,9
Operatiivinen liikevoitto	-1,0	-2,7	1,8		-96,3	-94,5
Liikevoitto *)	-1,4	0,1	-1,5		-92,5	-94,0
Sijoitettu pääoma	193,1	353,5	-160,4	-45,4	245,7	
Sijoitetun pääoman tuotto %	-13,4	4,5	-17,9		-32,6	
*) Valuuttamuutosten nettovaikutus	-0,4	2,8	-3,2		3,8	0,5

Tammi-maaliskuu 2019

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi-maaliskuussa 1,6 (1,3 1-3/2019) miljoonaa euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta. SRV:n toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyrityshankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli -1,0 (-2,7) miljoonaa euroa. Vertailukaudella tulokseen sisältyi VTBC-rahaston purkautumiseen liittyvä kulukirjaus. Lisäksi vuonna 2019 tulokseen sisältyi REDI-kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen osakkuusyhtiöistä yhdistelty SRV:n omistusosuutta vastaava tappio. SRV:n omistusosuus myytiin katsauskaudella ja jatkossa tulosta ei enää yhdistellä SRV:n tulokseen. SRV:n tulokseen sisältyy osuus Ohkta Mall –kauppakeskuksen omistavan osakkuusyhtiön tuloksesta sisältäen kohteen käyttökateen lisäksi myös poistot, rahoituskulut ja verot. Pearl Plaza –kauppakeskus luokiteltiin myytävänä olevaksi 31.12.2019 eikä SRV:n omistusosuuden mukaista tulosta enää yhdistellä SRV:n tulokseen.

Sijoittamisen **liikevoitto** oli -1,4 (0,1) miljoonaa euroa. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli -0,4 (2,8) miljoonaa euroa, joka muodostuu osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen nettovaikutuksesta. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdella.

Sijoitettu pääoma oli 193,1 (245,7 12/2019) miljoonaa euroa. Sijoitettua pääomaa pienensivät REDIn omistusosuuden myynti sekä omistusosuuden pieneneminen Tampereen Kansi ja Areena –hankkeessa. Lisäksi Pearl Plaza –hankkeesta palautettiin omistajien sijoitusosuuksia, joka pienensi hankkeeseen sijoitettua pääomaa 7,0 milj. eurolla. Sijoitettuun pääomaan vaikutti myös ruplan kurssin heikkeneminen. Tuloslaskelman kautta kirjattava kurssivaikutus oli -6,9 milj. euroa ja muuntoerojen kautta kirjattava vaikutus sijoitettuun pääomaan oli yhteensä -14,2 milj. euroa. Yhteensä sijoitettu pääoma laski noin 52,6 milj. euroa.

Sijoitetun pääoman tuotto oli -13,4 prosenttia (4,5). Sijoitetun pääoman tuoton laskennassa huomioidaan myös osakkuusyhtiöille annetuista osakaslainoista kertyneet korkotuotot ja lainojen arvon muutokset.

SRV on osainvestoijana kolmessa kauppakeskusprojektissa osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa jo valmistuneiden kauppakeskusten tilojen vuokrauksesta, kohteiden markkinoinnista ja operoinnista. SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa. Vakiintunut vuokratuotto saavutetaan yleensä 3-4 vuoden

kuluessa kohteen avaamisesta. Esimerkiksi vuonna 2013 avattu, Pietarissa sijaitseva Pearl Plaza on saavuttanut vakiintuneen vuokratuoton. Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä alkanut koronaepidemia on vaikuttanut kauppakeskusoperointiin heikentämällä vuokralaisten toimintamahdollisuuksia. Tällä ennakoidaan olevan väliaikaisia, negatiivisia vaikutuksia kauppakeskusten vuokratuottoihin. Kuten katsauksen riskiosiossa on mainittu, saattaa Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronaepidemian vuoksi olla mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi.

Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Okhta Mall, kauppakeskus	74,5	84,2	88,6
Pearl Plaza, kauppakeskus	14,7	28,8	25,3
Tampereen Kansi ja Areena	6,0	18,6	25,8
4Daily, kauppakeskus	5,7	10,6	7,0
REDI, kauppakeskus ja pysäköintilaitos	0,0	120,4	24,6
Kehitettävät tontit ja muut omistukset	92,2	90,7	74,4
Yhteensä	193,1	353,3	245,7

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

Kauppakeskukset

■ REDI, Helsinki

SRV myi 7.2.2020 noin 40 prosentin omistusosuutensa REDIsta kanssasijoittajille. SRV luopui REDIn omistusosuudesta ennen aikaisesta ja ennen vakiintuneen vuokratuoton saavuttamista, ja tästä syystä myyntihinta heijasteli ennenaikaisen luovutuksen mukaista alhaisempaa arvoa. Kauppa sisältää SRV:lle mahdollisuuden enintään 50 milj. euron lisäkauppahintaan, jonka realisointi riippuu REDIn arvon kehityksestä seitsemän vuoden aikana. Lisäkauppahintasaaminen arvostetaan käypään arvoon ja sen arvo oli 13,5 milj. euroa.

■ Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitseva kauppa- ja viihdekeskus on yhä täyteen vuokrattu. Kävijämäärät tammi–maaliskuussa laskivat prosentin vertailujaksoon verrattuna, johtuen maaliskuussa alkaneesta koronaepidemiasta. Ruplamääräinen myynti pysyi samalla tasolla verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan. Pearl Plazan lainat muutettiin helmikuussa 2018 enemmän ruplamääräisiksi siten, että lainoista enää noin kolmannes on europohjaista.

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

■ Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016. SRV omistaa Okhta Mallista suoraan 45 prosenttia ja välillisesti Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiön kautta 15 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokraus on edennyt suunnitelmien mukaan. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli maaliskuun lopussa noussut noin 98,5 prosenttiin. Kauppakeskuksen liikkeistä oli maaliskuussa auki 94 prosenttia. Myynti kasvoi tammi-maaliskuussa 5 prosenttia, mutta kävijämäärät laskivat prosentin, johtuen maaliskuussa alkaneesta koronaepidemiasta. Okhta Mallin lainat muutettiin toukokuussa 2018 kokonaan ruplamääräisiksi. Tämä vähentää osaltaan SRV:n ruplaan liittyvää valuuttariskiä.

Okhta Mallin pysäköintitalon rakentaminen on käynnissä. Rakentamisen arvo on noin 20 miljoonaa euroa. SRV omistaa myös Okhta Mallin vieressä sijaitsevan Okhta Cityn tontin, joka on merkittävä tulevaisuuden kehityshanke. Toistaiseksi Okhta Cityn tonttia käytetään suurelta osin Okhta Mallia palvelevana pysäköintialueena, mutta Okhta Mallin pysäköintitalon rakentaminen vapauttaa Okhta Cityn tontin jatkokehittämislle.

■ 4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19 prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli maaliskuun lopussa vuokrattu noin 83 prosenttia. Liikkeistä oli maaliskuussa auki 77 prosenttia. Kävijämäärät kasvoivat tammi-maaliskuussa 21 prosenttia ja myynti 38 prosenttia vertailujaksoon verrattuna. Koronaepidemia alkoi vaikuttaa maaliskuussa.

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

■ Muut kohteet

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

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

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

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

Merkittävimmät valmiit sijoituskohteet 31.03.2020

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 03/2020, %	Tavoiteltu myynti- ajankohta
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokra- sopimukset 100	2020 –
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö- sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokra- sopimukset 98,5	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 83	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.

Tonttivaranto 31.03.2020	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	131	311	522	964
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	61	251	0	312

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

IFRS, milj. eur	31.3.2020	31.3.2019	Muutos %	31.12.2019
Omavaraisuusaste, %	20,4	24,4	-16,6	21,2
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	25,8	29,7	-13,2	26,4
Nettovelkaantumisaste, %	260,2	205,8	26,4	240,3
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ^{*1)}	160,2	132,7	20,7	151,2
Oma pääoma	153,9	238,5	-35,5	175,6
Sijoitettu pääoma	593,7	791,9	-25,0	626,2
Korollinen nettovelka	400,4	490,8	-18,4	422,0
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ¹⁾	254,1	317,3	-19,9	271,9

Korollinen velka	439,8	552,0	-20,3	449,7
- josta lyhytaikaista velkaa	86,8	98,0	-11,5	25,6
- josta pitkäaikaista velkaa	353,1	454,0	-22,2	424,1
Korollinen velka, ilman IFRS 16 ¹⁾	293,5	378,4	-22,4	299,6
Rahavarat	39,4	61,1	-35,5	27,7
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmius- limiittejä ja tililimiittisopimuksia	0,0	24,5		10,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	1,7	10,9	-84,7	2,3

- 1) Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset. Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 41,1 miljoonaa euroa (96,5 03/2019) koostuen nostamattomista projektilainoista 1,7 milj. euroa ja kassavaroista 39,4 milj. euroa.

Yhtiö sopi ja toteutti helmikuussa yhdessä luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa 100 miljoonan euron luottolimiitin korvaamisen kahdella erillisellä, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron suuruisella luottolimiitillä. Yhtiön käytössä oleva 60 miljoonan euron luottolimiitti korvautui uudella saman suuruisella luottolimiitillä, josta 20 miljoonaa euroa lyhennetään tammikuussa 2021 ja loput 40 miljoonaa euroa maksetaan takaisin tammikuussa 2022. 40 miljoonan euron valmiuslimiittiä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja sen eräpäivä on tammikuussa 2022 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika. Yhtiöllä oli 31.12.2019 yhteensä 18,5 miljoonaa euroa maksuvalmiusluottojärjestelyn piirissä nostettuja yritystodistuksia, jotka kaikki maksettiin katsauskauden aikana takaisin.

Katsauskauden jälkeen 17. huhtikuuta yhtiö sopi syndikaattipankkien kanssa yllämainitun 20 miljoonan euron lyhennysaikataulun muutoksen siten, että 5 miljoonaa euroa lyhennetään alkuperäisen suunnitelman mukaan tammikuussa 2021 ja 15 miljoonaa euroa vasta joulukuussa 2021. Samassa yhteydessä yhtiö sopi valmiusluottosopimukseen sisältyvän minimikäyttökattotasojen puolittamisesta varoimenpiteenä koronaviruksen mahdollisesti aiheuttamiin kateheikennyksiin.

Osana tervehdyttämishjelmaansa yhtiö julkisti 6.2.2020 uusia toimenpiteitä. Yhtiö ilmoitti lykkäävänsä hybridijoukkovelkakirjojen koronmaksua sekä liikkeeseen laskettujen hybridijoukkovelkakirjojen pääoman maksua ja yhtiön tarjoavan hybridijoukkovelkakirjojen muuntamista uusiksi osakkeiksi. Varsinainen yhtiökokous antoi maaliskuussa valtuutuksen nykyisten hybridilainojen konvertoinnille omaksi pääomaksi sekä erillisen, noin 50 miljoonan euron suuruisen, osakeannin järjestämiselle. Yhtiö on saanut sitoumukset yhteensä 51 miljoonan euron arvosta omistavien hybridihaltijoiden aikomuksesta osallistua hybridien konvertointiin omaksi pääomaksi sekä 40 miljoonan euron ennakkositoumukset osallistua erilliseen osakeantiin.

Yhtiö nosti maaliskuun lopussa osakeyhtiölain 12 luvun mukaisen 9 miljoonan euron suuruisen pääomalainan, jonka tarkoituksena on jo ennen SRV:n 6.2.2020 tiedottamaa suunniteltua merkintäetuoikeusantia vahvistaa SRV:n pääomarakennetta ja pyrkiä turvaamaan SRV:n rahoitussopimusten kovenanttiehtojen noudattaminen vallitsevassa epävarmassa taloudellisessa tilanteessa poikkeusolojen aikana. Lainan merkitsijät olivat OP-Henkivakuutus Oy, Pohjola Vakuutus Oy sekä Pontos Oy:n tytäryhtiö AS Pontos Baltic, jotka voivat maksaa SRV:n 6.2.2020 tiedottaman suunnitellun merkintäetuoikeusannin yhteydessä maksettavan uuden osakkeen merkintähinnan kuittaamalla pääomalainan pääomaa suunnitellussa merkintäetuoikeusannissa. Nostetun pääomalainan määrällä lyhennettiin 60 milj. euron luottolimiittiä, joka on uudelleen nostettavissa sen jälkeen, kun merkintäetuoikeusanti on toteutunut.

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

Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaoleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Siten IFRS 16 -standardilla ei ollut vaikutusta nykyisten lainasopimusten kovenanttien laskentaan. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin, joista tehdään selkoa osavuosikatsauksen liitetiedoissa.

Yhtiö sopi uusien 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron luottolimiitin myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa luottoihin liittyvien lainakovenanttien järjestelystä, jonka aikana niitä ei testata kaikilta osin kuin vasta 30.6.2020. Siltä osin kuin lainakovenantteja testattiin 31.3.2020, kaikkien lainasopimusten kovenanttitasot täyttyivät 31.3.2020.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 400,4 (490,8) miljoonaa euroa. Korollinen nettovelka aleni vertailukauteen verrattuna 90,4 miljoonaa euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli 254,1 laskien 63,2 miljoonaa euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 64,9 (77,1) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli -17,3 (-20,4) miljoonaa euroa ja investointien rahavirta 36,9 (-9,4) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan negatiivinen kassavirta johtui lähinnä siitä, että katsauskaudella ei valmistunut lainkaan perustajaurakointikohteita ja rakenteilla olevien kohteiden rakentaminen eteni suunnitellusti. Liiketoiminnan kassavirtaan vaikutti myös se, että yhtiön laskemien joukkovelkakirjalainojen vuosittainen koronmaksu tapahtui myös ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Investointien kassavirtaan vaikuttivat positiivisesti REDIn ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen omistuksien myynnit.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -11,1 (-3,6) miljoonaa euroa. Nettorahoituskuluja kasvatti kymmenvuotisen korkojohdannaisen -0,8 miljoonaa euron tulosvaikutus (-2,0), johon sisältyi markkina-arvonmuutos ja maksetut korkokulut. Korkotason noustessa nykytasosta korkojohdannaisesta kirjautuu tuloslaskelmaan positiivista käyvän arvon muutosta ja päinvastoin. Korkokuluja aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,2 (0,2) miljoonaa euroa. Valuuttakurssitappiot rahoituskuluissa olivat -6,5 (2,9) miljoonaa euroa. IFRS 16:n vaikutus rahoituskuluihin oli -1,5 milj. euroa.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat maaliskuun lopussa 33,5 (58,0) miljoonaa euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1-ydinprojektiin ja Tampereen Kansi ja Areena -projektiin.

SRV altistuu sen venäläisten tytäryhtiöiden kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -14,3 miljoonaa euroa (7,6) johtuen Venäjän ruplan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen -6,5 (2,9) miljoonan euron valuuttakurssitappioiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssitappioita -6,3 miljoonaa euroa (4,7), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssitappiota pienensi ruplan suojauksesta aiheutunut 5,8 (-1,9) miljoonan euron tulosvaikutus. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan oli -21,3 milj. euroa.

Osakeanneista johtuen yhtiön taseaseman, likviditeetin ja taloudellisen tilanteen odotetaan paranevan merkittävästi toisen vuosineljänneksen loppuun mennessä. Tällöin yhtiön omavaraisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) paranee nykyisestä arviolta yli 30-33 %:n tasolle ja velkaisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) arviolta tasolle 70-85 %. Vuositilinpäätöksessä annettua ennustetta omavaraisuusasteesta on päivitetty johtuen ruplan kurssin muutoksesta ja toisaalta johtuen muutoksista korollisen velan takaisinmaksuaikataulusuunnitelmissa. Kassavirtaennustetta on puolestaan päivitetty 85-95 miljoonaan euroon huomioiden, että merkintäetuoisuusanti merkittäisiin vain saatujen merkintäsitoumusten suuruusena (40 miljoonaa euroa).

Henkilöstö

Henkilöstö segmenteittäin kauden lopussa	31.03.2020	31.03.2019	Osuus konsernin henkilöstöstä
			31.12.2019, %
Rakentaminen	793	849	81
Sijoittaminen	134	135	14
Muut toiminnot	58	68	6
Konserni yhteensä	985	1 052	100

Tammi-maaliskuussa SRV:llä työskenteli keskimäärin 997 (1 051 1–3/2019) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 804 (849) henkilöä ja Sijoittamisessa 134 (135) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 59 (67) henkilöä.

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

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

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

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

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

Ongelmien laajuutta ja kestoja on kuitenkin vielä vaikea arvioida. Tilanne vaikuttaa kuitenkin ainakin lyhyellä aikavälillä SRV:n kehityshankkeiden siirtymisiin, asunto- ja kiinteistökauppojen hidastumisiin sekä taloudellisen tilanteen kiristymiseen. Lisäksi rakenteilla olevien työmaiden eteneminen voi hidastua tai väliaikaisesti jopa pysähtyä. Koronavirusepidemian vaikutusten kehittymistä arvioidaan SRV:ssä tiiviisti ja

tarvittavia toimenpiteitä terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi ja epidemian leviämisen estämiseksi sekä liiketoiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi tehdään aktiivisesti. Pidemmällä aikavälillä muuttoliike SRV:n päätoiminta-alueelle Suomen kasvukeskuksiin kuitenkin jatkuu ja luo hyvän pohjan toiminnalle tilanteen normalisoituessa. Mainittuja riskejä on käsitelty osavuositarkastuksen laadintaperiaatteissa.

SRV:n käynnissä olevat suuret hankkeet sekä valmistuneet kauppakeskushankkeet sitovat paljon pääomaa samoin kuin omaperusteinen rakentaminen. Rahoituksen saatavuus ja hinta ovat kriittisiä yhtiön liiketoiminnalle. Yhtiö julkisti 6.2.2020 osana tervehdyttämishjelmaa uusia toimenpiteitä, joista omaisuuden myynnit sekä rahoitussopimuksen allekirjoittaminen ovat helmi-maaliskuun aikana toteutettuja. Viimeinen vaihe, hybridilainojen konvertointi omaksi pääomaksi sekä maksimissaan 50 miljoonan euron merkintätuokausanti pyritään toteuttamaan touko-kesäkuun aikana siten, että yhtiön tase- ja rahoitusasema on merkittävästi parantunut toisen vuosineljänneksen loppuun mennessä. Tehdyt omaisuuden realisoinnit sekä osakeannit parantavat yhtiön likviditeettiä sekä rahoitettavuutta.

Yhtiö ennakoii, että vuoden 2020 aikana uusia RS-lainoja vaativia hankkeita aloitetaan vähäinen määrä. Yhtiön alkuvuonna tiedottamien lähes 400 miljoonan euron tilausten toteuttaminen ei vaadi yhtiöltä rahoitusta, ja muiden uusien hankkeiden aloitusta harkitaan vain, mikäli riittävää kysyntää on olemassa ja mahdollinen tarvittava rahoitus varmistetaan hyödyntäen yhtiön yleisiä rahoitusreservejä sekä kohdekohtaisten saatavien myynnilä rahoituslaitoksille. Saatavien myyntiä voidaan käyttää likviditeetin hallintaan vain siihen saadun limiitin puitteissa, joka oli katsauskauden päättyessä käytössä lähes kokonaisuudessaan. Katsauskauden jälkeen yhtiö teki sopimuksen uuden luottolimitin avaamisesta toisen lyhytaikaista saatavarahoitusta tarjoavan rahoituslaitoksen kanssa.

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

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Kun ei huomioida valuuttasuojauksen vaikutusta, ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -6,3 miljoonaa euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen noin -5 miljoonaa euroa, jos valuuttasuojauksen vaikutusta ei huomioida. Raportointihetkellä ruplapolitiosta suuri osa oli suojattuna ja suojauksen vaikutus tulokseen olisi ollut +6,9 miljoonaa euroa, jolloin ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentymisen kokonaisvaikutus omaan pääomaan olisi ollut -4,5 miljoonaa euroa, kun huomioidaan myös valuuttasuojauksen vaikutus. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

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

Kilpailukykyinen projektitoiminta tuotteineen ja palveluineen on kriittinen menestystekijä SRV:n liiketoiminnalle ja siihen voi kohdistua myös merkittäviä riskejä. SRV:n tavoitteena on toteuttaa kannattavia urakointikohteita rakennuttaja-asiakkaille ja kehittää tuottavia perustajurakointikohteita sekä

kiinteistöhankeita yhdessä kumppaneidensa kanssa. Keskeisenä haasteena on saada eri taloussykleissä ja markkinatilanteissa toteutukseen kulloinkin sopiva portfolio toimivia hankkeita.

Yrityksessä seurataan jatkuvasti asiakkaiden tarpeita sekä markkinatilannetta ja pyritään reagoimaan nopeasti tapahtuviin muutoksiin. Erityisen alttiina vaihteluille, ja sitä kautta myös riskeille, ovat suuret pitkäaikaiset paljon omaa pääomaa sitovat kehityshankkeet. Tällä hetkellä riskien vähentämiseksi pyritään omien kehitysprojektien painopistettä siirtämään voimakkaammin omaperusteisista hankkeista omakehittäisiin sekä urakoinnissa hakemaan enemmän tavoitehintaisia ja allianssi -toteutusmallin projekteja. Yritys saattaa menettää markkinoita myös uusille tai kasvaville kilpailijoille tai liiketoimintamalleille. Näitä riskejä SRV pyrkii hallitsemaan pysymällä alan kärkiyritysten joukossa panostaen järjestelmien sekä oman asiakaslähtöisen, joustavan ja verkottuneen toimintamallin (SRV Malli) kehittämiseen.

Toiminnan riskinä on myös oman osaavan henkilökunnan pysyminen yrityksessä ja uusien ammattitaitoisten henkilöiden saaminen sekä ammattitaitoisen yhteistyökumppaniverkoston ylläpitäminen. Vaikka SRV:n taloudelliset haasteet ovat viime aikoina olleet esillä julkisuudessa, yhtiön ja sen toiminnan laatuun luotetaan edelleen. Taloudellista tilannetta parannetaan tehokkaasti käynnissä olevalla tervehdyttämisohjelmalla ja yrityksen projekteissa työskentelevien henkilöiden terveydestä ja turvallisuudesta pidetään huolta systemaattisella ohjeistuksella ja valvontatoimenpiteillä. Omalle henkilökunnalle tarjotaan lisäksi jatkuvasti mahdollisuuksia koulutukseen ja kehittämiseen sekä yhteisölliseen toimintaan. Tehokas ja sitoutunut toiminta yrityksen tavoitteiden eteen, vähentää myös erilaisten riskien toteutumisen todennäköisyyttä.

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

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin torstaina 26.3.2020. Kokous vahvisti tilinpäätöksen ja toimielinten palkitsemispolitiikan sekä myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.-31.12.2019.

Osingonjako

Yhtiökokous päätti, että hallituksen ehdotuksen mukaisesti yhtiö ei jaa 31.12.2019 päättyneeltä tilikaudelta vahvistettavan taseen perusteella osinkoa.

Hallituksen jäsenet ja puheenjohtaja sekä palkkiot

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin kuusi (6) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen KTM Minna Alitalo, VT, oikeustieteen tohtori h.c. Olli-Pekka Kallasvuori, DI Timo Kokkila, DI Tomi Yli-Kyyny sekä uusina jäseninä DI Hannu Leinonen ja TkL Heikki Leppänen. Tomi Yli-Kyyny valittiin hallituksen puheenjohtajaksi. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vuoden 2021 varsinaisen yhtiökokouksen päätyessä.

Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten palkkioiksi hallituksen puheenjohtajalle 5 000 euroa kuukaudessa, hallituksen varapuheenjohtajalle 4 000 euroa kuukaudessa ja hallituksen jäsenille 3 000 euroa kuukaudessa sekä lisäksi 700 euron kokouskohtaisen palkkion hallituksen ja valiokuntien kokouksista. Lisäksi hallitustyöskentelystä aiheutuvat matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti.

Tilintarkastaja ja palkkio

Tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy toimikaudeksi, joka päättyy vuoden 2021 varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. PricewaterhouseCoopers Oy on ilmoittanut, että päävastuullisena tilintarkastajana toimii Samuli Perälä, KHT. Tilintarkastajan palkkio vahvistettiin maksettavaksi hyväksytyin laskun mukaan.

Yhtiöjärjestyksen muutos

Hallitus päätti, että yhtiöjärjestyksen 4 § muutetaan kuulumaan seuraavasti:

4 § Hallitukseen kuuluu vähintään viisi (5) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä. Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiökokous valitsee samaksi ajaksi hallituksen puheenjohtajan.

Rahoitusjärjestely ja siihen liittyvät osakeantivaltuutukset

Yhtiökokous päätti suunniteltuun rahoitusjärjestelyyn liittyvistä osakeantivaltuuksista hallituksen ehdotuksen mukaisesti.

Valtuutus suunnattuun osakeantiin

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavat osakkeet ovat uusia osakkeita. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 100.000.000 osaketta.

Valtuutuksen nojalla osakkeita annettaisiin suunnatulla osakeannilla eli osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen yhtiön 22.3.2016 liikkeeseenlaskeman hybridijoukkovelkakirjan (ISIN-tunnus FI4000198114) ja yhtiön 23.5.2019 liikkeeseenlaskeman hybridijoukkovelkakirjan (ISIN-tunnus FI4000384185) haltijoille. Merkinnät maksettaisiin kuittaamalla hybridijoukkovelkakirjoja niiden pääoman nimellisarvoa ja kertyneitä korkoja vastaan. Suunnattu osakeanti edellyttää aina yhtiön kannalta painavaa taloudellista syytä.

Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin kaikista muista ehdoista.

Valtuutus on voimassa 30.9.2020 asti.

Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen hallitukselle aiemmin antamat käyttämättömät valtuutukset uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus ei kuitenkaan kumoa muita samassa yhtiökokouksessa päätettäviä osakeantivaltuuksia.

Valtuutus merkintäetuoikeusantiin

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista seuraavasti:

Valtuutuksen nojalla annettavat osakkeet ovat uusia osakkeita. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 500.000.000 osaketta.

Osakeannissa osakkeenomistajilla on etuoikeus annettaviin osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä ennestään on yhtiön osakkeita. Osakkeenomistajien merkitsemättä jättämät osakkeet voidaan kuitenkin tarjota toissijaisesti toisten osakkeenomistajien tai muiden henkilöiden merkittäväksi. Hallitus on oikeutettu päättämään, kenelle merkitsemättä jääneitä osakkeita tarjotaan. Merkintähinta maksettaisiin käteisellä.

Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin kaikista muista ehdoista.

Valtuutus on voimassa 30.9.2020 asti.

Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen hallitukselle aiemmin antamat käyttämättömät valtuutukset uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain

10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus ei kuitenkaan kumoakaan muita samassa yhtiökokouksessa päätettäviä osakeantivaltuuksia.

Valtuutus omien osakkeiden hankkimiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla seuraavasti:

Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 5.000.000 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista.

Osakkeita voidaan hankkia osakkeiden hankintahetken markkinahintaan Nasdaq Helsinki Oy:n järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä. Omia osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa. Osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä.

Yhtiön omia osakkeita voidaan hankkia käytettäväksi muun muassa vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, osana yhtiön kannustinjärjestelmää tai johdon osakeomistusjärjestelmää tai muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi.

Hallitus päättää kaikista muista osakkeiden hankkimisen ehdoista.

Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien ja se kumoaa yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa 19.3.2019 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta.

Valtuutus osakeantiin ja erityisten oikeuksien antamiseen

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista ja erityisten oikeuksien antamisesta seuraavasti:

Hallitus voi päättää uusien osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta maksua vastaan tai maksutta yhdessä tai useammassa erässä.

Valtuutuksen perusteella annettavien uusien osakkeiden tai luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden määrä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella annettavat osakkeet, on yhteensä enintään 12.000.000 osaketta. Osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien nojalla mahdollisesti annettavat osakkeet sisältyvät edellä mainittuun osakkeiden kokonaismäärään.

Uusia osakkeita voidaan antaa, yhtiön hallussa olevia omia osakkeita luovuttaa ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamia osakkeisiin oikeuttavia erityisiä oikeuksia antaa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen, jos siihen on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Suunnattu osakeanti voi olla maksuton vain, jos siihen on yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy.

Valtuutusta voidaan käyttää muun muassa annettaessa uusia osakkeita tai luovutettaessa osakkeita vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, pääomarakenteen kehittämiseksi ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi, ei kuitenkaan yhtiökokouksutsun kohdassa 17 ("*Suunniteltu rahoitusjärjestely ja siihen liittyvien osakeantivaltuutusten hyväksyminen*") tarkoitettuun rahoitusjärjestelyyn.

Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin kaikista muista ehdoista.

Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien. Valtuutus kumoaa yhtiökokouksen hallitukselle aiemmin antamat käyttämättömät valtuutukset päättää osakeanneista tai optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus ei kuitenkaan kumoakaan muita samassa yhtiökokouksessa päätettäviä osakeantivaltuuksia.

Osakkeenomistajien nimitystoimikunnan perustaminen

Yhtiökokous päätti perustaa osakkeenomistajien nimitystoimikunnan, jonka tehtävänä on valmistella hallituksen jäsenten valintaa ja palkitsemista koskevat ehdotukset varsinaiselle yhtiökokoukselle.

Nimitystoimikunta koostuu neljästä (4) jäsenestä, joista yhtiön kolme suurinta osakkeenomistajaa ovat kukin oikeutettuja nimeämään yhden jäsenen. Yhtiön kulloinkin hallituksen puheenjohtaja toimii toimikunnan neljäntenä jäsenenä.

Oikeus jäsenen nimeämiseen on niillä kolmella osakkeenomistajalla, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden tuottamista äänistä on Euroclear Finland Oy:n pitämän yhtiön osakasluettelon perusteella suurin seuraavaa varsinaista yhtiökokousta edeltävän kalenterivuoden elokuun 31. päivänä.

Mikäli osakkeenomistaja, jolla on arvopaperimarkkinain mukainen velvollisuus ilmoittaa tietyistä omistumuutoksista (liputusvelvollisuus), esittää varsinaista yhtiökokousta edeltävänä kalenterivuonna viimeistään elokuun 30. päivänä yhtiön hallituksen puheenjohtajalle asiaa koskevan kirjallisen pyynnön, lasketaan tällaisen osakkeenomistajan useisiin rahastoihin tai rekistereihin merkityt omistukset yhteen ääniosuutta laskettaessa. Mikäli osakkeenomistaja ei halua käyttää oikeuttaan jäsenen nimeämiseen, oikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle osakkeenomistajalle.

Yhtiökokous vahvisti osakkeenomistajien nimitystoimikunnan työjärjestyksen, joka on saatavilla SRV Yhtiöt Oyj:n internet-sivuilla osoitteessa www.srv.fi/yhtiokokous.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytyminen ja valiokuntien kokoonpanot

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen järjestäytymiskokous pidettiin 26.3.2020. Hallitus valitsi varapuheenjohtajan ja valiokuntiansa jäsenet toimikaudeksi, joka jatkuu vuoden 2021 varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Hallituksen varapuheenjohtajaksi valittiin Olli-Pekka Kallasvuo.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Minna Alitalo ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Timo Kokkila. HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Tomi Yli-Kyynty ja jäseniksi Olli-Pekka Kallasvuo ja Heikki Leppänen.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 60 499 575 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 31.3.2020 0,94 euroa (1,36 euroa 31.12.2019, muutos -30,9 %). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 1,50 euroa ja alin 0,82 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 1,25 euroa. 31.3.2020 osakekannan markkina-arvo oli 56,0 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 4,2 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 5,1 miljoonaa euroa.

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

Taloudelliset tavoitteet

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

Näkymät vuodelle 2020

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

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

SRV tarkentaa alla näkymiään vuodelle 2020 valmistuvien omaperusteisten asuntojen osalta:

- Yhtiön toiminnan pääpaino vuonna 2020 on suurissa toimitilaurakoissa, sairaalahankkeissa sekä omakehitteisessä asuntotuotannossa sijoittajille. Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2020 aikana vähemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2020 aikana arvioidaan valmistuvan 520 omaperusteista asuntoa (808 asuntoa vuonna 2019).

Aiempi näkyvä oli:

- Yhtiön toiminnan pääpaino vuonna 2020 on suurissa toimitilaurakoissa, sairaalahankkeissa sekä omakehitteisessä asuntotuotannossa sijoittajille. Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2020 aikana vähemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2020 aikana arvioidaan valmistuvan 586 omaperusteista asuntoa (808 asuntoa vuonna 2019).
- Yhtiön toteuttamat toimet toiminnan tehostamiseksi sekä hankintasäästöjen saamiseksi odotetaan parantavan yhtiön tuloksetekokykyä. Lisäksi vuoden 2019 lopulla toteutettujen tervehdyttämisohjelman toimenpiteiden odotetaan parantavan yhtiön kulurakennetta.
- Konsernin vuoden 2020 liikevaihdon arvioidaan alenevan vuoteen 2019 verrattuna (liikevaihto vuonna 2019: 1 060,9 milj. euroa). Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2019 verrattuna ja olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto -96,8 milj. euroa).

Espoo 29.4.2020

Hallitus

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

Tietoja tästä osavuosisikatsustiedotteesta

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

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analyytikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 29.4.2020 klo 12.00 alkaen audiocastina. Audiocastia voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

Seuraava osavuosisikatsaus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2020 puolivuosisiraportin 21.7.2020. Hiljaisen jakson aikana 21.6.–21.7. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

Lisätietoja:

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

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

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

Q1

29.4.2020 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-3/ 2020	1-3/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	208,1	222,6	1 060,9	1 046,4
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	5,0	0,5	-96,8	-92,3
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	2,4	0,2	-9,1	
Liikevoitto	4,5	3,3	-93,0	-91,8
Liikevoitto, % liikevaihdosta	2,2	1,5	-8,8	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	3,6	2,2	-94,3	-93,0
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	1,7	1,0	-8,9	
Tulos ennen veroja	-6,6	-0,3	-122,4	-128,6
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-3,2	-0,2	-11,5	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-6,1	-0,4	-104,4	-110,1
Oman pääoman tuotto, %	-18,4	0,6	-50,6	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ⁴⁾	-0,4	4,1	-15,2	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ^{2) 4)}	-1,4	4,0	-17,5	
Sijoitettu pääoma ⁴⁾	593,7	791,9	625,3	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ^{2) 4)}	452,0	618,9	479,4	
Omavaraisuusaste, %	20,4	24,4	21,2	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	25,8	29,7	26,4	
Korollinen nettovelka	400,4	490,8	422,0	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	254,1	317,3	271,9	
Nettovelkaantumisaste, %	260,2	205,8	240,3	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	160,2	132,7	151,2	
Tilaukanta ³⁾	1 361,5	1 782,5	1 344,2	
Uudet sopimukset	198,2	149,7	487,6	
Henkilöstö keskimäärin	997	1 051	1 080	
Osakekohtainen tulos, euroa	-0,13	-0,02	-1,85	-1,96
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa	-0,13	-0,02	-1,85	-1,96
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	2,64	4,04	2,98	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	1,25	3,28	1,59	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,00	0,00	0,00	
Osinko tuloksesta, %	0,0	0,0	0,0	
Efektiiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0	0,0	
Hinta/voitto -suhde	neg.	neg.	neg.	
Osakkeen kurssikehitys:				
Kurssi kauden lopussa, euroa	0,94	1,70	1,36	
Keskikurssi, euroa	1,22	1,76	1,36	
Alin kurssi, euroa	0,82	1,68	1,25	
Ylin kurssi, euroa	1,50	1,79	2,19	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	56,0	101,3	81,0	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	4 219	1 780	14 412	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	7,1	3,0	24,2	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	59 581	59 581	59 581	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl	59 581	59 581	59 581	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	59 581	59 581	59 581	

Q1

29.4.2020 klo 8.30

- ¹⁾ Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella -0,4 milj. euroa (2,8), josta suojauksen vaikutus tulokseen oli 5,8 milj. euroa (-1,9).
- ²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.
- ³⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.
- ⁴⁾ Laskennalliset verosaamiset ja -verovelat on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

Yhtiö julkaisee IFRS-tunnuslukujen ohella tiettyjä yleisesti käytettyjä muita tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettavissa tuloslaskelmasta ja taseesta. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut selventävät tuloslaskelman ja taseen antamaa kuvaa toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

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

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

Q1

29.4.2020 klo 8.30

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Q1

29.4.2020 klo 8.30

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Liikevaihto	208,1	403,8	227,1	207,4	222,6
Liikevoitto	4,5	-86,8	-6,3	-3,2	3,3
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-11,1	-10,4	-7,6	-7,7	-3,6
Tulos ennen veroja	-6,6	-97,2	-14,0	-10,8	-0,3
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	1 361,5	1 344,2	1 592,6	1 667,2	1 782,5
Uudet sopimukset	198,2	142,9	123,3	71,7	149,7
Tulos/osake, eur	-0,13	-1,43	-0,22	-0,18	-0,02
Oma pääoma/osake, eur	1,25	1,59	2,97	3,15	3,28
Osakkeen päätöskurssi, eur	0,94	1,36	1,44	1,62	1,70
Omavaraisuusaste, %	20,4	21,2	27,2	28,5	24,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ²⁾	25,8	26,4	33,3	35,1	29,7
Korollinen nettovelka	400,4	422,0	513,2	480,2	490,8
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	254,1	271,9	339,7	306,6	317,3
Nettovelkaantumisaste, %	260,2	240,3	199,1	178,9	205,8
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	160,2	151,2	131,4	114,0	132,7
Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Rakentaminen	204,9	403,1	226,0	206,7	221,9
- toimitilarakentamisen osuus	154,0	200,5	171,2	163,1	144,9
- asuntorakentamisen osuus	50,8	202,6	54,7	43,6	77,0
Sijoittaminen	1,6	1,7	1,4	1,5	1,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	1,6	-0,9	-0,3	-0,8	-0,6
Konserni yhteensä	208,1	403,8	227,1	207,4	222,6
Liikevoitto (milj. euroa)	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Rakentaminen	6,2	3,6	-3,4	2,0	4,8
Sijoittaminen	-1,4	-87,5	-3,1	-1,9	0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,2	-2,9	0,2	-3,2	-1,6
Konserni yhteensä	4,5	-86,8	-6,3	-3,2	3,3
Liikevoitto %	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Rakentaminen	3,0	0,9	-1,5	1,0	2,2
Sijoittaminen	-	-	-	-	-
Konserni	2,2	-21,5	-2,8	-1,5	1,5

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

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

Q1

29.4.2020 klo 8.30

Tilauskanta (milj. euroa)	31.3.20	31.12.19	30.9.19	30.6.19	31.3.19
- toimitilarakentamisen osuus	858,4	861,5	938,7	1 066,8	1 158,4
- asuntorakentamisen osuus	503,1	482,7	653,8	600,4	624,1
Konserni yhteensä ¹⁾	1 361,5	1 344,2	1 592,6	1 667,2	1 782,5
- josta myyty osuus	1 153	1 082	1 311	1 402	1 496
- josta myymätön osuus	208	263	281	265	286

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta.

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

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

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

Asuntotuotanto konserni yht. (kpl)	1-3/ 2020	10-12/ 2019	7-9/ 2019	4-6/ 2019	1-3/ 2019
Asuntomyynti yhteensä	364	269	326	139	203
- Omaperusteinen tuotanto	108	207	166	73	203
- Sijoittajamynti	256	62	160	66	0
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	0	65	283	8	424
- valmistuneet	0	539	85	0	184
- tuloutuneet asunnot	25	532	98	42	161
- valmiit myymättömät	60	87	84	97	139
Rakenteilla yhteensä	2 168	2 142	2 773	2 388	2 549
- urakat	80	80	80	80	80
- neuvottelu-urakat	247	195	195	195	195
- sijoittajamynti tuotanto	1 006	1 032	1 189	1 002	1 171
- omaperusteinen tuotanto	835	835	1 309	1 111	1 103
- josta myydyt	454	371	700	632	600
- josta myymättömät	381	464	609	479	503

Q1

29.4.2020 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.3.2020

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

1) Osavuositarkastus 1.1. – 31.3.2020

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

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

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

Koronaviruksen vaikutukset SRV:n taloudelliseen raportointiin

Koronaviruspandemian vaikutukset SRV:n liiketoimintaan, tulokseen ja taseeseen ovat olleet katsauskaudella rajalliset. Pandemian vaikutusten kehittymistä arvioidaan SRV:ssä tiiviisti ja tarvittavia toimenpiteitä terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi ja pandemian leviämisen estämiseksi sekä liike-toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi tehdään aktiivisesti. Osana johdon toimenpiteitä koronaviruspandemian vaikutusten varalta Yhtiö on saanut 17.4.2020 Luottolimiitin antajilta helpotuksia minimikäyttökatekovenantin osalta vuodelle 2020 sekä tammikuussa 2021 erääntyvän 20 miljoonan euron valmiusluottolimiitin lyhennykseen siten, että luottolimitistä maksetaan takaisin 5 miljoonaa euroa tammikuussa 2021, 15 miljoonaa euroa joulukuussa 2021.

SRV suunnittelee ehdottavansa Joukkovelkakirjojen juoksuajan pidennystä sekä tiettyjä muita ehtomuutoksia. Ehdotettavat muutokset ovat osa SRV:n käynnistämää varautumistoimenpiteitä, joiden tarkoituksena on edelleen parantaa SRV:n taseasemaa ja maksuvalmiutta vastauksena koronaviruspandemian (Covid-19) mahdollisesti aiheuttamien ennakoimattomien markkinahäiriöiden varalta

Alla on kuvattu koronaviruspandemiasta aiheutuvia mahdollisia riskejä, joilla voisi toteutuessaan olla vaikutuksia yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtoihin. (Nämä riskit eivät ole katsauskauden lopussa vielä toteutuneet merkittävässä määrin). Koronaviruspandemian mahdollisia muita riskejä SRV:n liiketoimintaan on kuvattu osavuositarkastuksen osassa Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

Koronavirukseen liittyvät mahdolliset taloudelliset riskit

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

Q1

29.4.2020 klo 8.30

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

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

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

Pandemialla 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. Pandemia voi myös vaikuttaa SRV:n projekti- ja käyttöpääomarahoitukseen saatavuuteen. Pitkittyessään pandemian vaikutukset voi aiheuttaa myös SRV:n vaihto-omaisuudessa olevien kehityshankkeiden ja rakentamattomien tonttien, rahoitusvarojen ja laskennallisten verosaamisten arvon alentumista. Lisäksi pandemian eteneminen Venäjällä voi vaikuttaa ruplan kurssiin sekä sitä myötä SRV:n Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien arvostukseen.

Arvioiden käyttö

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuositarkastushetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2019 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa.

Osavuositarkastus on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen, koska SRV:n johdon harkinnan mukaan toiminnan jatkuvuuteen ei liity olennaista epävarmuutta. Konsernin toiminnan tulevaisuuden kehitykseen vaikuttavat erityisesti yllä kuvattujen koronaviruksen aiheuttamien riskien lisäksi mm. konsernin tuloskehitys, pääomaa sitovien hankkeiden rahoituksen saatavuus, likviditeetin riittävyys sekä Venäjän tilanteen ja ruplan kurssin kehittyminen. Konsernin johto on tehnyt arvioita yhtiöiden tulevasta liikevaihdosta, käyttökatteista, investoinneista, rahoitustilanteesta sekä käyttöpääomatarpeista huomioiden vuonna 2019 käynnistetty tervehdyttämisohjelma sekä katsauskaudella sovittu rahoitusjärjestely ja katsauskauden jälkeen toteutettavat hybridikonversion sekä merkinäetuoikeusannin merkintäsitoumukset. Lisätietoja löytyy osavuositarkastuksen liitetiedosta 11 Muutokset rahoitusasemassa.

Q1

29.4.2020 klo 8.30

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2020	1-3/ 2019	muutos meur	muutos, %	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	208,1	222,6	-14,5	-6,5	1 060,9	1 046,4
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,2	0,0	-15,3	0,6	0,6
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	8,9	-9,2	18,0		-79,8	-61,8
Aineiden ja palveluiden käyttö ¹⁾	-186,9	-186,8	0,0	0,0	-897,2	-897,3
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-19,3	-18,4	-0,9	5,1	-73,1	-74,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	-6,9	3,6	-10,5		2,8	-7,7
Poistot	-2,0	-2,2	0,3	-12,3	-8,7	-8,4
Arvon alentumiset	0,0	-0,6	0,6		-81,3	-80,8
Liiketoiminnan muut kulut ¹⁾	-3,3	-3,9	0,6	-15,3	-13,4	-12,8
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut ²⁾	5,8	-1,9	7,8		-3,8	3,9
Liikevoitto	4,5	3,3	1,2	37,3	-93,0	-91,8
Rahoitustuotot	1,3	4,0	-2,6	-66,6	8,4	5,8
Rahoituskulut	-12,4	-7,6	-4,8	63,8	-37,7	-42,6
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-11,1	-3,6	-7,5	206,0	-29,3	-36,8
Tulos ennen veroja	-6,6	-0,3	-6,3		-122,4	-128,6
Tuloverot	-1,0	0,7	-1,7		18,7	17,1
Katsauskauden tulos	-7,6	0,4	-7,9		-103,6	-111,6
Jakautuminen						
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-6,1	-0,4			-104,4	-110,1
Määräysvallattomille omistajille	-1,4	0,7			0,7	-1,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-0,13	-0,02			-1,85	-1,96
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,13	-0,02			-1,85	-1,96

¹⁾ Yhtiö on tarkentanut rivien välistä esittämistapaa

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

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2020	1-3/ 2019			1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-7,6	0,4			-103,6	-111,6
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:						
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,0			0,0	0,0
Muuntoerot	-3,0	1,5			2,4	-2,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-11,2	6,1			9,1	-8,2
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-14,3	7,6			11,5	-10,4
Katsauskauden laaja tulos	-21,8	8,0			-92,1	-122,0
Jakautuminen:						
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-20,4	7,3			-92,9	-120,5
Määräysvallattomille omistajille	-1,4	0,7			0,7	-1,4

Q1

29.4.2020 klo 8.30

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	31.3.20	31.3.19	muutos, % ²⁾	31.12.19
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	4,9	6,1	-19,9	5,5
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät ¹⁾	11,5	12,3	-7,1	12,0
Liikearvo	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	1,4	1,6	-7,6	1,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	38,8	193,9	-80,0	59,5
Muut rahoitusvarat	18,7	17,7	5,7	11,9
Saamiset	29,6	0,7		15,9
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	43,1	72,8	-40,9	44,0
Laskennalliset verosaamiset	34,8	21,0	65,4	36,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	184,6	328,0	-43,7	188,3
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	374,6	438,0	-14,5	376,1
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	129,1	160,7	-19,7	132,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset	108,2	106,1	1,9	118,7
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0,0	5,0	-100,0	0,1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,6	0,2	244,1	0,2
Rahavarat	39,4	61,1	-35,5	27,7
Myytavänä oleviksi luokitellut omaisuuserät	14,7	0,0		69,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä	666,6	771,1	-13,5	725,0
VARAT YHTEENSÄ	851,2	1 099,1	-22,6	913,3
Konsernitase (milj. euroa)	31.3.20	31.3.19	muutos, % ²⁾	31.12.19
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	142,5	142,5	0,0	142,5
Muuntoerot	-15,7	-5,2		-1,4
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0		0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	82,9	45,0	84,2	82,9
Kertyneet voittovarot	-55,4	55,1		-49,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	157,5	240,5	-34,5	177,6
Määräysvallattomien omistajien osuus	-3,6	-2,0	81,2	-2,0
Oma pääoma yhteensä	153,9	238,5	-35,5	175,6
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	2,4	5,6	-56,6	2,4
Varaukset	10,1	10,6	-4,6	10,9
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	200,2	282,5	-29,1	276,5
Pääomalaina	9,0	-		-
Korolliset vuokravelat ¹⁾	143,9	171,5	-16,1	147,7
Muut velat	21,6	10,1	114,2	20,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	387,2	480,2	-19,4	458,3
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	215,0	273,6	-21,4	244,3
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,2	-79,1	0,7
Varaukset	8,4	8,5	-1,8	8,8
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	84,3	95,9	-12,1	23,2
Korolliset vuokravelat ¹⁾	2,5	2,1	18,7	2,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä	310,1	380,3	-18,5	279,4
Velat yhteensä	697,3	860,6	-19,0	737,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	851,2	1 099,1	-22,6	913,3

¹⁾ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

²⁾ Muutosprosentti on laskettu verrattuna 31.3.2019 tilanteeseen

Q1

29.4.2020 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2020	1-3/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myynnistä saadut maksut	220,1	232,1	1 061,8	1 049,7
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,0	0,2	0,6	0,4
Maksut liiketoiminnan kuluista	-223,7	-238,7	-1 043,6	-1 028,6
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-3,7	-6,4	18,8	21,6
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,5	0,1	0,3	0,8
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-14,1	-13,6	-29,3	-29,8
Maksetut välittömät verot	0,0	-0,5	-0,5	-0,1
Liiketoiminnan rahavirta	-17,3	-20,4	-10,7	-7,6
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,8	-2,0	-1,3
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,2	0,0	0,0	0,2
Investoinnit sijoituksiin	-0,9	0,0	0,0	-0,9
Sijoitusten luovutustulot	11,0	0,0	5,5	16,5
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0	0,0	0,0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-3,9	-5,1	-16,0	-14,8
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	28,0	1,0	1,0	28,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	0,0	-4,6	-6,0	-1,4
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	2,5	0,0	26,5	29,0
Myönnetyt lainat muille	0,0	0,0	-15,7	-15,8
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,0	0,0	0,7	0,7
Investointien rahavirta	36,9	-9,4	-5,9	40,4
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	19,6	-29,9	-16,7	32,8
Rahoituksen rahavirta:				
Lainojen nostot	9,0	2,2	65,0	71,8
Lainojen takaisinmaksut	-11,2	-0,6	-41,7	-52,4
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0,0	0,0	58,4	58,4
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0,0	0,0	-20,5	-20,5
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0,0	0,0	-1,1	-1,1
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	0,0	-3,9	-4,2	-0,3
Yhtiölainojen muutokset	14,5	-1,2	-27,8	-12,2
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	-18,5	2,0	-73,3	-93,8
Maksetut osingot	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainojen maksut vuokratvelat	-1,0	-1,0	-3,9	-3,9
Rahoituksen rahavirta	-7,2	-2,5	-49,2	-54,0
Rahavarojen muutos	12,4	-32,3	-65,9	-21,2
Rahavarat tilikauden alussa	27,7	93,1	93,1	27,7
Rahavarojen valuuttakurssiero	-0,7	0,4	0,6	-0,5
Rahavarat tilikauden lopussa	39,4	61,1	27,7	6,0

Q1

29.4.2020 klo 8.30

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä		
1.1-31.3.2020 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2020	3,1	142,5	82,9	-1,4	0,0	-49,5	177,6	-2,0	175,6
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-14,3	0,0	-6,1	-20,4	-1,5	-21,9
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,3
Oma pääoma 31.3.2020	3,1	142,5	82,9	-15,7	0,0	-55,4	157,5	-3,6	153,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-31.3.2019 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2019	3,1	142,5	45,0	-12,9	0,0	58,7	236,4	-2,8	233,6
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	7,7	0,0	-0,4	7,3	0,8	8,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2	0,0	-3,2
Oma pääoma 31.3.2019	3,1	142,5	45,0	-5,2	0,0	55,1	240,5	-2,0	238,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-31.12.2019 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2019	3,1	142,5	45,0	-12,9	0,0	58,7	236,4	-2,8	233,6
Tilikauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	11,5	0,0	-104,4	-92,9	0,8	-92,0
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	-20,5	0,0	0,0	-3,4	-23,9	0,0	-23,9
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	58,4	0,0	0,0	-0,5	57,9	0,0	57,9
Oma pääoma 31.12.2019	3,1	142,5	82,9	-1,4	0,0	-49,5	177,6	-2,0	175,6

Q1

29.4.2020 klo 8.30

6) Konsernin vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

(milj. euroa)	31.3.20	31.3.19	muutos, %	31.12.19
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	74,2	84,9	-12,6	61,6
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	33,5	58,0	-42,3	51,7
Tonttien ostositoumukset	46,8	47,8	-2,1	47,3

Katsauskaudella yhtiö vastaanotti vaatimuksen 7,4 milj. euron vahingonkorvauksesta venäläisessä tytäryrityksessä. Mikäli vaatimus hyväksyttäisiin täysimääräisenä, olisi sillä merkittävä vaikutus tytäryrityksen taloudelliseen asemaan ja Yhtiölle aiheutuisi riski kyseiseen tytäryhtiöön tehdyn sijoituksen (2,7 milj. euroa) menettämisestä.

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

7) Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat

Johdannaissopimukset (milj. euroa)	3/2020 Käyvät arvot		3/2019 Käyvät arvot		12/2019 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttaoptiot ¹⁾	7,5	0,0	0,0	0,7	0,0	0,4
Koronvaihtosopimukset	0,0	9,4	0,0	8,5	0,0	8,8

¹⁾ Valuuttaoptiot olivat maturiteetiltaan lyhytaikaisia ja ne ovat realisoituneet ennen osavuosikatsauksen julkaisua. Vertailukauden (03 2019) lukua on oikaistu.

Johdannaissopimusten nimellisarvot	3/2020		3/2019		12/2019	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Valuuttaoptiot		120,0		73,0		50,0
Koronvaihtosopimukset		100,0		100,0		100,0

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.3.2020				
Johdannaissaamiset	0,0	7,5	0,0	7,5
Johdannaissovelat	0,0	9,4	0,0	9,4
31.3.2019				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissovelat	0,0	9,2	0,0	9,2
31.12.2019				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissovelat	0,0	9,2	0,0	9,2

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat

(milj. euroa)	31.3.20	31.3.19	31.12.19
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	11,9	18,3	18,3
Lisäykset	6,8	-	0,1
Vähennykset	-	-0,6	-6,5
Yhteensä	18,7	17,7	11,9

Pitkäaikaiset	18,7	17,7	11,9
Lyhytaikaiset	-	-	-
Noteeraamattomat osakkeet	18,7	17,7	11,9

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.3.2020				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	18,1	18,7
31.3.2019				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	17,1	17,7
31.12.2019				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	11,3	11,9

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilla saataviin tietoihin.

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

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista (taso 2) ja Voimaosakeyhtiö SF osakkeista sekä kiinteistösijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa SRV Voiman sijoituksesta Voimaosakeyhtiö SF:ään (9,8 milj. euroa 03 2020) ja Tampereen Kanssi ja Areena hankkeeseen (6,6 milj. euroa 03 2020) ja minkä lisäksi niihin sisältyi sijoituksia kiinteistösijoitusrahastoihin ja -hankkeisiin.

Q1

29.4.2020 klo 8.30

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2020	1-3/ 2019	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	12,5	43,2	-30,8	-71,1	214,6	183,9
Ajan kuluessa tuloutettavat	189,6	178,1	11,6	6,5	835,9	847,5
Muu liikevaihto	6,0	1,3	4,6	350,1	10,5	15,1
Konserni yhteensä	208,1	222,6	-14,5	-6,5	1 060,9	1 046,4

9) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2020	1-3/ 2019	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	12,5	43,2	-30,8	-71,1	214,6	183,9
Rakentaminen	12,5	43,2	-30,8	-71,1	214,6	183,9
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Ajan kuluessa tuloutettavat	189,6	178,1	11,6	6,5	835,9	847,5
Rakentaminen	188,5	177,2	11,3	6,4	831,9	843,2
Sijoittaminen	1,1	0,9	0,2	28,1	4,0	4,2
Muu liikevaihto	6,0	1,3	4,6	350,1	10,5	15,1
Rakentaminen	3,9	1,5	2,3	155,4	11,2	13,5
Sijoittaminen	0,5	0,4	0,0	6,8	1,9	1,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	1,6	-0,6	2,3		-2,6	-0,3
Konserni yhteensä	208,1	222,6	-14,5	-6,5	1 060,9	1 046,4

Rakentaminen liikevaihto	204,9	221,9	-17,1	-7,7	1 057,7	1 040,6
Rakentaminen, ulkoinen	204,5	221,6	-17,0	-7,7	1 056,6	1 039,6
Rakentaminen, sisäinen	0,3	0,4	0,0	-10,6	1,0	1,0
Sijoittaminen liikevaihto	1,6	1,3	0,3	20,8	5,9	6,1
Sijoittaminen, ulkoinen	1,6	1,3	0,3	22,9	5,7	6,0
Sijoittaminen, sisäinen	0,0	0,0	0,0	-49,4	0,2	0,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	1,6	-0,6	2,3		-2,6	-0,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit, ulkoinen	2,0	-0,2	2,2		-1,4	0,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit, sisäinen	-0,4	-0,4	0,1		-1,2	-1,2
Konserni yhteensä	208,1	222,6	-14,5		1 060,9	1 046,4

Liikevoitto (milj. euroa)	1-3/ 2020	1-3/ 2019	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	6,2	4,8	1,3	27,6	7,0	8,4
Sijoittaminen	-1,4	0,1	-1,5		-92,5	-94,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,2	-1,6	1,4		-7,6	-6,2
Konserni yhteensä	4,5	3,3	1,2	37,3	-93,0	-91,8

Liikevoitto %	1-3/ 2020	1-3/ 2019			1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	3,0	2,2			0,7	0,8
Sijoittaminen ²⁾	-	-			-	-
Konserni	2,2	1,5			-8,8	-8,8

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

Q1

29.4.2020 klo 8.30

Varat ¹⁾ (milj. euroa)	31.3.2020	31.3.2019	muutos, meur	muutos, %	31.12.2019
Rakentaminen	631,3	656,3	-25,0	-3,8	622,2
Sijoittaminen	197,4	359,8	-162,4	-45,1	252,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	22,5	83,0	-60,5		38,9
Konserni yhteensä	851,2	1 099,1	-247,9	-22,6	913,3
Korottomat velat ¹⁾	31.3.2020	31.3.2019	muutos, meur	muutos, %	31.12.2019
Rakentaminen	227,7	271,3	-43,6	-16,1	248,7
Sijoittaminen	4,1	6,4	-2,2	-35,3	6,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	24,8	29,6	-4,8	-16,2	32,2
Konserni yhteensä	256,6	307,2	-50,6	-16,5	287,1
Sijoitettu pääoma ¹⁾ (milj. euroa)	31.3.2020	31.3.2019	muutos, meur	muutos, %	31.12.2019
Rakentaminen	403,0	385,0	18,0	4,7	372,9
Sijoittaminen	193,1	353,5	-160,4	-45,4	245,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,3	53,4	-55,7		6,7
Konserni yhteensä	593,7	791,9	-198,2	-25,0	625,3
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾ (milj. euroa)	31.3.2020	31.3.2019	muutos, meur	muutos, %	31.12.2019
Rakentaminen	7,0	5,1	1,9	37,0	8,9
Sijoittaminen	-7,4	3,9	-11,2		-95,1
Konserni	-0,7	7,3	-7,9		-94,0
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	31.3.2020	31.3.2019			31.12.2019
Rakentaminen	7,2	6,8			3,0
Sijoittaminen	-13,4	4,5			-32,6
Konserni	-0,4	4,1			-15,2

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

10) Vaihto-omaisuus

(milj. euroa)	31.3.2020	31.3.2019	muutos, meur	31.12.2019
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	136,9	147,6	-10,7	147,1
Rakentaminen	82,2	81,6	0,7	86,1
Sijoittaminen	54,6	66,0	-11,4	61,0
Keskeneräiset työt	211,6	251,5	-39,9	190,2
Rakentaminen	211,6	251,5	-39,9	190,2
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	23,7	32,3	-8,6	33,8
Rakentaminen	20,4	27,8	-7,4	30,5
Sijoittaminen	3,3	4,4	-1,1	3,3
Muu vaihto-omaisuus	131,5	167,3	-35,8	138,0
Rakentaminen	2,4	6,6	-4,2	5,1
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä ¹⁾	129,1	160,7	-31,6	132,9
Vaihto-omaisuus yhteensä	503,7	598,7	-95,0	509,0
Rakentaminen	316,7	367,5	-50,8	311,9
Sijoittaminen	57,9	70,5	-12,6	64,3
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä ¹⁾	129,1	160,7	-31,6	132,9

¹⁾ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

Q1

29.4.2020 klo 8.30

11) Muutokset rahoitusasemassa

Korolliset velat, ilman vuokravelkoja

(milj. euroa)	31.3.2020	31.3.2020
	Kirjanpitoarvo	Käypä arvo
Pitkäaikaiset		
Lainat rahoituslaitoksilta	47,6	47,6
Pääomalaina	9,0	9,0
Joukkovelkakirjalainat	74,5	60,0
Yhtiölainat	57,9	57,9
Muut korolliset velat	20,2	20,2
Yhteensä	209,2	194,7

Lyhytaikaiset		
Lainat rahoituslaitoksilta	15,2	15,2
Yritystodistukset	0,0	0,0
Joukkovelkakirjalainat	62,1	55,9
Yhtiölainat	7,0	7,0
Yhteensä	84,3	78,1

Rahoitusvelat, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.3.2020			Maturiteetti					
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2020	2021	2022	2023	myöhemmin	
Joukkovelkakirjalainat	136,6	148,7	0,0	70,0	78,7	0,0	0,0	
Rahalaitoslainat	62,8	67,3	3,8	20,5	43,0	0,0	0,0	
Yhtiölainat ²⁾	64,9	77,5	0,7	8,2	1,1	2,7	64,8	
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Pääomalainat	9,0	10,7	0,0	0,0	10,7	0,0	0,0	
Muut velat	20,3	20,2	0,0	0,0	0,0	0,0	20,2	
Johdannaisvelat	9,4	9,4	1,8	1,8	1,7	1,5	2,6	
Ostovelat	68,2	68,2	68,2	0	0	0	0	
Sijoitussitoumus ³⁾	33,5	33,5	7,9	5,4	2,8	3,0	14,5	
Yhteensä	404,7	435,5	82,5	106,0	137,9	7,2	102,0	

Rahoitusvelat, vuokrasopimusvelat

31.3.2020			Maturiteetti					
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo		2020	2021	2022	2023	myöhemmin	
Vuokrasopimusvelat	146,3		1,9	2,5	2,0	1,9	138,0	

¹⁾ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

²⁾ Yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Lainoihin sisältyvä pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu on laskettu kohteen luovutushetken asti täysimääräisenä, sen jälkeen suhteutettuna raportointihetken myymättömien asuntojen osuuteen

³⁾ Taseen ulkopuolinen sitoumus

Yllä olevissa taulukoissa esitetään SRV:n rahoitusvelat ja niiden sopimusvastuut 31.3.2020.

Yhtiö sopi ja toteutti helmikuussa 2020 100 miljoonan euron valmiusluoton korvaamisen kahdella erillisellä, 60 miljoonan euron ja 40 miljoonan euron suuruisella valmiusluotolla. Yhtiön 60 miljoonan euron valmiusluotosta 20 miljoonaa euroa lyhennetään tammikuussa 2021 ja loput 40 miljoonaa euroa maksetaan takaisin tammikuussa 2022. Nostamatonta 40 miljoonan euron valmiuslimiittiä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja sen eräpäivä on tammikuussa 2022 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika.

Katsauskauden jälkeen 17. huhtikuuta yhtiö sopi syndikaattipankkien kanssa yllämainitun 20 miljoonan euron lyhennysaikataulun muutoksen siten, että 5 miljoonaa euroa lyhennetään alkupeleisen suunnitelman mukaan tammikuussa 2021 ja 15 miljoonaa euroa vasta joulukuussa 2021. Samassa yhteydessä yhtiö sopi valmiusluottosopimukseen sisältyvän minimikäyttökattotasojen puollittamisesta varotoimenpiteenä koronaviruksen mahdollisesti aiheuttamiin kateheikkyyksiin. Tällä katsauskauden jälkeisellä tapahtumalla ei ollut vaikutusta 31.3.2020 taseeseen eikä edellä esitettyihin taulukoihin.

Yhtiö nosti maaliskuun lopussa osakeyhtiölain 12 luvun mukaisen 9 miljoonan euron suuruisen pääomalainan. Lainan merkitsijät olivat OP-Henkivakuutus Oy, Pohjola Vakuutus Oy sekä Pontos Oy:n tytäryhtiö AS Pontos Baltic. Pääomalainalle maksetaan 12 prosentin vuotuista korkoa edellyttäen, että koronmaksun edellytykset täyttyvät. Kertynyt maksamaton korko maksetaan samalla, kun laina maksetaan kokonaisuudessaan pois. Pääomalaina erääntyy takaisinmaksettavaksi 1.2.2022 edellyttäen, että takaisinmaksun edellytykset täyttyvät. Lainanantajat voivat kuitenkin maksaa SRV:n 6.2.2020 tiedottaman suunnitellun merkintäetuokeusannin yhteydessä maksettavan uuden osakkeen merkintähinnan kuittaamalla pääomalainan pääomaa suunnitellussa merkintäetuokeusannissa. Pääomalainalle nostopäivästä suunnitellun merkintäetuokeusannin suunniteltuun allokaatiopäivään asti kertyvä korko erääntyy kuitenkin poikkeuksellisesti maksettavaksi Lainanantajille ennakkollisesti 2.4.2020. Ennakkollisesti maksettavan koron määrä on 225.000 euroa.

Kuten kohdassa Rahoitus ja taloudellinen asema on kuvattu, hybridijoukkovelkakirjojen pääoman ja koronmaksua on lykätty ja yhtiö tulee tarjoamaan hybridijoukkovelkakirjojen muuntamista uusiksi osakkeiksi varsinaiselta yhtiökokoukselta saadun valtuutuksen mukaisesti. Lisäksi yhtiökokous on valtuuttanut sekä erillisen noin 50 miljoonan euron suuruisen, osakeannin järjestämiseksi. Yhtiö on saanut sitoumukset yhteensä 51 miljoonan euron arvosta omistavien hybridihaltijoiden aikomuksesta osallistua hybridien konvertointiin omaksi pääomaksi osakekohtaisella kiinteällä kurssilla 1,05 sekä 40 miljoonan euron ennakkositoumukset osallistua erilliseen osakeantiin.

Q1

29.4.2020 klo 8.30

Kovenantit

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

Alla olevassa taulukossa on kuvattu raportointitietokellällä voimassa olleiden luottolimiittisopimusten raportoivat taloudelliset kovenantit sekä kovenanttitasot.

Luottolimiittisopimusten taloudelliset kovenantit	Kovenanttiarvo
Osatuloutettu omavaraisuusaste	>28%
Nettovelkaantumisaste (ilman IFRS 16 vaikutusta)	≤140%
Minimikassa	>10 meur kauden lopussa, >5 meur muut ajankohdat
Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta	Vaihtelee 5-20 meur välillä riippuen testausajankohdasta

SRV:n 23.3.2021 erääntyvän vakuudettoman 100,0 miljoonan euron joukkovelkakirjan, jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 miljoonaa euroa ja jonka vuotuinen kiinteä korko on 6,875 prosenttia, sekä 27.3.2022 erääntyvän vakuudettoman 74,5 miljoonan euron joukkovelkakirjaan, jonka vuotuinen kiinteä korko on 4,875 prosenttia, kovenanttiedot ovat ristiinerääntymä, panttaamattomuussitoumus, sulautumisrajoitukset, omaisuuden luovutusrajoitukset, lainasopimuksen ehtoissa määritellyllä tavalla oikaistu ja laskettu omavaraisuusaste >26% ja velkaantumisrajoitus. Kaikkien testattavien kovenanttien kovenanttitasot täyttivät 31.3.2020.

12) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat	Merkintätakaukset
31.3.20							
Johto ja hallitus	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,2	45,6
Yhteisyritykset	0,0	0,3	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	1,8	0,0	0,5	46,4	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,0	2,1	0,0	0,5	46,6	6,2	45,6

Ilpo Kokkilan määräysvallassa olevan Pontos Oy:n tytäryhtiö AS Pontos Baltic on osallistunut kohdassa Rahoitusvelat tarkemmin kuvattuun pääomalinnaan. As Pontos Balticin osuus pääomalinasta on 6 milj. euroa ja sille maksetusta korosta 0,2 milj. euroa. Ilpo Kokkila ja hänen määräysvallallaan olevat Kolpi Investments ja Pontos Oy ovat antaneet 21,6 milj. euron merkintätakauksen liittyen merkintäetuoikeusantiin sekä Pontos Oy 24 milj. euron merkintätakauksen liittyen hybridibondin konversioon osakkeiksi.

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.3.19						
Johto ja hallitus	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	11,1	0,0	0,2	32,8	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,5	0,0	0,8	56,2	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,5	11,6	0,0	1,0	89,0	0,0

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

13) Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät ja kaudella toteutuneet myynnit

(milj. euroa)	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä			
REDI kauppakeskus ja REDI Parkki	-	-	22,0
Pearl Plaza kauppakeskus	14,7	-	25,3
Tampereen Kansi ja areena sijoitus	-	-	19,5
Laina- ja rahoitussaamiset, REDI Parkki	-	-	2,5
Konserni yhteensä	14,7	-	69,3

Vuonna 2019 myytävänä luokitellut Redin ja Tampereen Kansi ja areena hankkeen omistusosuudet ja lainasaaminen myytiin tasearvoonsa katsauskauden aikana. SRV Pearl Plaza kauppakeskukseen sijoittamaa pääomaa palautettiin katsauskauden aikana 7,0 milj. euroa. Lisäksi omaisuuden euromääräinen arvo muuttui -3,6 milj. euroa ruplan kurssimuutoksesta johtuen. Omaisuuserä on edelleen luokiteltu myytävänä olevaksi.

14) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV keskusteluissa vakuudettomien joukkovelkakirjojensa ehtomuutoksista

SRV Yhtiöt Oyj ("SRV") tiedotti 27.4.2020 keskusteluistaan SRV:n 23.3.2021 erääntyvän 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 miljoonaa euroa) ja 27.3.2022 erääntyvän 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (yhdessä "Joukkovelkakirjat") haltijoiden kanssa koskien Joukkovelkakirjojen ehtojen mahdollisia muutoksia. SRV suunnittelee ehdottavansa Joukkovelkakirjojen juoksuajan pidennystä sekä tiettyjä muita ehtomuutoksia. Ehdotettavat muutokset ovat osa SRV:n käynnistämää varautumistoimenpiteitä, joiden tarkoituksena on edelleen parantaa SRV:n taseasemaa ja maksuvalmiutta vastauksena koronaviruspandemian (Covid-19) mahdollisesti aiheuttamien ennakoimattomien markkinahäiriöiden varalta. Ehdotettavat muutokset ovat jatkoa aiemmin tiedotetuille tervehdyttämisohjelman toimenpiteille, joihin sisältyvät muun muassa helmikuussa tiedotetut kaksi suunniteltua osakeantia. Lisätietoja näistä toimenpiteistä on saatavilla SRV:n 6.2.2020 julkistamasta pörsstitiedotteesta.