

SRV YHTIÖT OYJ PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2020

SRV:n tervehdyttämishjelma onnistuneesti päätökseen – taseasema ja likviditeetti vahvistuivat merkittävästi

Tammi-kesäkuu 2020 lyhyesti:

- **Koronaepidemia** vaikutti jonkin verran heikentävästi tammi-kesäkuun liikevaihtoon ja tulokseen. Erityisesti asuntomyyntin hidastuminen ja Venäjän viranomaisten asettamat kauppakeskusten toimintaan rajoitukset näkyivät katsauskauden tuloksessa.
- **Liikevaihto** kasvoi 10 prosenttia 473,1 (430,0 1–6/2019) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi asuntorakentamisessa ja toimitilarakentamisessa. Liikevaihdon kasvu johtui sekä asuntorakentamisen että toimitilarakentamisen osalta urakoinnin volyymin kasvusta. Omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 153 (203) kappaletta. Toimitilarakentamisen liikevaihdon kasvu johtui pääosin allianssiurakoiden kasvaneesta volyymista.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli 5,5 (-2,6) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa paransivat etenkin työmaiden positiivinen tuloskehitys sekä Tampereen Kannen ja Areenan sekä REDIn omistusosuuksien myynneistä johtuneiden 2,1 milj. euron kate-eliminointien tuloutuminen. Asuntoja valmistui ja tuloutui vertailukautta vähemmän, mikä vaikutti operatiiviseen liikevoittoon laskevasti. Operatiivista liikevoittoa heikensi myös se, että Venäjällä SRV:n tytäryhtiö tuomittiin ensimmäisen asteen tuomioistuimessa korvaamaan vastapuolelle sopimusriidan takia 3,1 milj. euron korvaukset, jotka on täysimääräisesti kirjattu kuluvarauksena. Tytäryhtiö on valittanut tuomiosta. Lisäksi operatiivista liikevoittoa heikensi tervehdyttämishjelman johdosta syntyneet yli miljoonan euron kertaluonteiset kulut, koronaepidemian aiheuttamat ylimääräiset kulut, asuntojen myyntin hidastuminen sekä kauppakeskusten vuokratuottojen aleneminen.
- **Liikevoitto** oli 7,8 (0,1) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli 2,3 (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 -6,4 (-11,2) milj. euroa. Tähän sisältyi ei-kassavirtavaikutteisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssauksesta aiheutuvia kurssieroja -4,2 milj. euroa (3,3) sekä korkojohdannaisien käyvän arvon muutokset -1,1 milj. euroa (-3,5).
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli 49,2 (-55,8) milj. euroa. Rahavirtaa paransivat pääosin Tampereen Kannen ja Areenan sekä REDIn omistusosuuksien realisoinnit, sijoittajille myytyjen urakkakohteiden pääoman vapautukset ja kahden perustajaurakointikohteen valmistuminen.
- **Tulos per osake** oli -0,09 (-0,16) euroa. Vertailuluku on osakeantioikaistu.
- **Tilaukanta** oli kauden lopussa 1 332,4 (1 667,2) milj. euroa. Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 411,9 (221,4) milj. euron edestä, mikä on 86 prosenttia enemmän vertailukauteen verrattuna. Tilauksien myydyt osuudet olivat 85,7 prosenttia (84,1).
- 7.2.2020 yhtiö myi omistusosuutensa REDistä ja omistusosuuksiaan Tampereen Kansi ja Areena -hankkeesta kanssajohdajilleen.
- 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 järjesti toukokuussa 75 milj. euron **suunnatun osakeannin**. Kesäkuussa yhtiö järjesti 50 milj. euron **merkintäetuoikeusannin**.

- Toukokuun lopussa SRV pidensi kirjallisella menettelyllä kahden joukkovelkakirjalainan takaisinmaksuaikoja ja eräitä muita ehtoja. Kesäkuun lopussa yhtiö irtisanoi 9 milj. euron nostamattoman osan 60 milj euron luottolimiitistä. Jäljellä olevaa luottolimiittiä lyhennetään 11 milj. euroa joulukuussa 2021 ja 40 milj. euroa tammikuussa 2022.
 - Parantuneen tuloksen ja kassavirran sekä tehtyjen tervehdyttämistoimenpiteiden ansiosta **omavaraisuusaste** oli 25,3 (28,5) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 148,5 (178,9) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 30,6 prosenttia (35,1) ja nettovelkaantumisaste 83,5 (114,0).
- 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.

Huhti-kesäkuu 2020 lyhyesti:

- **Liikevaihto** huhti-kesäkuussa oli 265,0 (207,4) milj. euroa. Liikevaihtoa kasvatti sekä toimitila- että asuntorakentamisen liikevaihdon kasvu.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli 0,5 (-3,1) milj. euroa. Työmaiden positiivinen tuloskehitys ja vertailukautta suurempi valmistuneiden ja tuloutuneiden asuntojen määrä kasvattivat operatiivista liikevoittoa. Siihen vaikutti kuitenkin heikentävästi venäläisen tuomioistuimen päätöksen perusteella kirjattu 3,1 milj. kuluvaraus. Lisäksi operatiivista liikevoittoa heikensivät tervehdyttämisohjelman johdosta syntyneet yli miljoonan euron kertaluonteiset kulut, koronaepidemian aiheuttamat ylimääräiset kulut, asuntojen myynnin hidastuminen sekä kauppakeskusten vuokratuottojen aleneminen.
- **Liikevoitto** oli 3,3 (-3,2) milj. euroa.
- **Tilaukantaan** kirjattiin uusia sopimuksia 198 prosenttia vertailukautta enemmän, 213,7 (71,7) milj. eurolla.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- 1.7.2020 SRV tiedotti käynnistävänsä HUSin Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjaustyöt. Hankkeen projektinjohtourakkasopimus allekirjoitettiin maaliskuussa, jolloin hankkeessa käynnistettiin kolme kuukautta kestänyt kehitysvaihe. Nyt tehdyn toteutusvaiheen käynnistämispäätöksen myötä Jorvin leikkaussalien peruskorjaushanke kirjattiin kesäkuun tilaukantaan noin 39 milj. euron tavoitebudjetilla.
- 6.7.2020 SRV tiedotti luovuttaneensa yhteensä 67.950 hallussaan ollutta omaa osakettaan yhtiön osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään kuuluneille henkilöille. Järjestelmän ansaintajakso oli vuosina 2017-2019. Luovutuksen jälkeen SRV Yhtiöt Oyj:llä on hallussaan 850.649 omaa osakettaan.

Tervehdyttämisohjelman toimenpiteet H1/2020:

- 31.10.2019 SRV julkisti aloittavansa tervehdyttämisohjelman, jonka lyhyen tähtäimen tavoite oli varmistaa, että vuoden 2020 operatiivinen liikevoitto ja kassavirta ovat positiivisia, sekä palauttaa vuoden 2021 operatiivinen liikevoitto vuoden 2017 tasolle. Tervehdyttämisohjelmassa keskityttiin organisaation ja toimintakulttuurin uudistamiseen, taseen keventämiseen ja kassavirran vahvistamiseen sekä kustannussäästöihin.
- Katsauskauden aikana yhtiö toteutti tervehdyttämisohjelmaansa liittyen omistussuutensa myynnin REDI-hankkeesta kanssasijoittajilleen. Lisäksi yhtiö myi viisi kuudesosaa

omistusosuuksistaan Tampereen Kansia ja Areena -hankkeeseen liittyvästä Ranta-Tampellan asuntokohteesta ja kolme neljäsosaa SRV:n omistamista Tampereen Kansia ja Areena -hankkeen osakkeista ja yhtiöosuuksista. Kauppojen jälkeen SRV:lle jäi noin 8,33 prosentin omistusosuus Tampereen Kansia ja Areena -hankkeesta.

- Osana tervehdyttämisohjelmaa yhtiö toteutti helmikuussa yhdessä luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa 100 milj. euron luottolimiitin korvaamisen kahdella erillisellä, 60 milj. euron ja rakennushankkeiden rahoitukseen tarkoitettulla 40 milj. euron suuruisella luottolimiitillä. Kesäkuun lopussa yhtiö teki luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa sopimuksen, jonka mukaan nostamaton osa 60 milj. euron luottolimiitistä lopetetaan, jolloin jäljelle jäi 51 milj. euron nostettu osa tätä luottolimiitin osuutta. 40 milj. euron luottolimiitistä oli kesäkuun lopussa nostamatta 36 milj. euroa.
- Toukokuun lopussa SRV toteutti kirjallisena menettelynä 23.3.2021 erääntyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 milj. euroa) yhden vuoden ja 27.3.2022 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa puolentoista vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen ehtojen muutokset.
- Yhtiö järjesti suunnatun osakeannin toukokuussa hybridijoukkovelkakirjalainojen haltijoille.
- Yhtiö järjesti merkintäetuoikeusannin kesäkuussa.
- Kesäkuun lopussa yhtiö irtisanoi 9 milj. euron nostamattoman osan 60 milj. euron luottolimiitistä. Jäljellä olevaa luottolimiittiä lyhennetään 11 milj. euroa joulukuussa 2021 ja 40 milj. euroa tammikuussa 2022.

Yleiskatsaus

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-6/ 2020	1-6/ 2019	muutos	muutos, %	4-6/ 2020	4-6/ 2019	1-12/ 2019	edelliset 12 kk
Liikevaihto	473,1	430,0	43,1	10,0	265,0	207,4	1 060,9	1 104,1
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	5,5	-2,6	8,1		0,5	-3,1	-96,8	-88,7
Operatiivinen liikevoitto, %	1,2	-0,6			0,2	-1,5	-9,1	-8,0
Liikevoitto ^{*)}	7,8	0,1	7,7		3,3	-3,2	-93,0	-85,4
Liikevoitto, %	1,6	0,0			1,2	-1,5	-8,8	-7,7
Liikevoitto, ilman IFRS 16 ²⁾ *)	5,8	-2,1	8,0		2,3	-4,3	-94,3	-86,4
Liikevoitto, % ilman IFRS 16 ²⁾	1,2	-0,5			0,9	-2,1	-8,9	-7,6
Rahoitustuotot ja - kulut, yht.**))	-14,2	-11,3	-2,9		-3,1	-7,7	-29,3	-32,2
Tulos ennen veroja	-6,4	-11,2	4,8		0,2	-10,8	-122,4	-117,5
Katsauskauden tulos	-7,6	-8,6	1,0		-0,1	-9,0	-103,6	-102,6
Katsauskauden tulos, %	-1,6	-2,0			0,0	-4,3	-9,8	-9,3
Tulouttamaton tilauskanta ³⁾	1 332,4	1 667,2	-334,7	-20,1			1 344,2	
Uudet sopimukset	411,9	221,4	190,5	86,0	213,7	71,7	487,6	678,1
*) valuuttamuutosten nettovaikutus liikevoitossa	2,3	2,8	-0,5		2,7	0,0	3,8	3,3
**) korkojohdannaisten osuus rahoitustuotoissa ja -kuluissa	-1,5	-3,9	2,4		-0,7	-1,9	-3,7	-1,3

1) Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Netto valuuttakurssierot olivat katsauskaudella 2,3 milj. euroa (2,8), sisältäen valuuttasuojauksen vaikutuksen 5,9 milj. euroa (-2,8).

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

3) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnasta.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-6/ 2020	1-6/ 2019	muutos	muutos, %	1-12/ 2019
Omavaraisuusaste, %	25,3	28,5			21,2
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	30,6	35,1			26,4
Korollinen nettovelka	307,4	480,2	-172,8	-36,0	422,0
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ¹⁾	177,0	306,6	-129,5	-42,3	271,9
Nettovelkaantumisaste, %	148,5	178,9			240,3
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	83,5	114,0			151,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	1,9	1,6			-15,2
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS 16 ¹⁾	1,6	1,1			-17,5
Sijoitettu pääoma	612,6	773,8	-161,3	-20,8	625,3
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16 ¹⁾	487,1	600,9	-113,7	-18,9	479,4
Oman pääoman tuotto, %	-8,0	-6,9			-50,6
Tulos per osake, eur ²⁾	-0,09	-0,16	0,07	-42,8	-1,52
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), eur ²⁾	0,75	2,60	-1,85	-71,2	1,31
Osakekurssi kauden lopussa, eur ³⁾	0,48	1,62	-1,14	-70,4	1,36
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl ²⁾	84,7	72,1			72,1

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

2) Vertailuluvut ovat osakeantioikaistuja.

3) Vertailuluvut ovat osakeantioikaisemattomia.

Tammi-kesäkuu 2020

Konsernin **liikevaihto** kasvoi 10,0 prosenttia 473,1 (430,0 1-6/2019) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi asuntorakentamisessa ja toimitilarakentamisessa. Liikevaihdon kasvu johtui sekä asuntorakentamisen että toimitilarakentamisen osalta urakoinnin volyymin kasvusta. Omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 153 (203) kappaletta. Toimitilarakentamisen liikevaihdon kasvu johtui pääosin allianssiurakoiden kasvaneesta volyymista.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli 5,5 (-2,6) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa paransivat etenkin työmaiden positiivinen tuloskehitys sekä Tampereen Kannen ja Areenan sekä REDIn omistusosuuksien myynneistä johtuneiden kate-eliminointien tuloutuminen, 2,1 milj. euroa. Asuntoja tuloutui 153 (203), mikä vaikutti operatiiviseen liikevoittoon laskevasti. Operatiivista liikevoittoa heikensi myös se, että Venäjällä SRV:n tytäryhtiö tuomittiin ensimmäisen asteen tuomioistuimessa korvaamaan vastapuolelle 3,1 milj. euron korvaukset, jotka on täysimääräisesti kirjattu kuluvarauksena. Tytäryhtiö on valittanut tuomiosta. Lisäksi operatiivista liikevoittoa heikensivät tervehdyttämisohjelman johdosta syntyneet yli miljoonan euron kertaluonteiset kulut, koronaepidemian aiheuttamat ylimääräiset kulut, asuntojen myynnin hidastuminen sekä kauppakeskusten vuokratuottojen aleneminen.

Konsernin **liikevoitto** oli 7,8 (0,1) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli 2,3 (2,8) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista ja suojien markkina-arvojen muutoksesta.

Rakentaminen-liiketoiminnan 13,5 milj. euron liikevoittoon vaikutti työmaiden positiivinen tuloskehitys. Sijoittaminen-liiketoiminnan -3,1 milj. euron liikevoittoon vaikuttivat erityisesti Venäjän viranomaisten kauppakeskusten toimintaan asettamat rajoitukset ja SRV:n venäläisen tytäryhtiön tuomiosta johtuva kuluvaraus.

Konsernin **tilauskanta** oli kauden lopussa 1 332,4 (1 667,2) milj. euroa. Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 411,9 (221,4) milj. euron edestä, mikä on 86,0 prosenttia enemmän kuin vertailukaudella. Merkittävimpiä uusia hankkeita olivat HUSin Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjaus, yhteensä viiden asuntokohteen rakentaminen Kojamolle, Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus ja Espoon Jousenkaaren koulu. Tilaukskannan myyty osuus oli 85,7 prosenttia (84,1).

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -14,2 (-11,3) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 2,3 (2,1) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssauksesta aiheutuneita kurssieroja -4,2 (3,3) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset -1,5 (-3,9) milj. euroa sekä korkokulut -6,6 (-7,0) milj. euroa, joista aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,3 (0,4) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16:n korkoja -2,8 (-3,4) milj. euroa ja muita rahoituskuluja kuluja -1,7 (-2,8) milj. euroa sisältäen mm. rahoitusjärjestelyihin liittyviä kuluja.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -6,4 (-11,2) milj. euroa.

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,09 (-0,16) euroa. Vertailuluku on osakeantioikaistu.

Konsernin **omavaraisuusaste** oli 25,3 (28,5) prosenttia ja konsernin **nettovelkaantumisaste** 148,5 (178,9) prosenttia. Ilman IFRS16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 30,6 prosenttia (35,1) ja nettovelkaantumisaste 83,5 (114,0).

Toimitusjohtajan katsaus

Toisen vuosineljänneksen aikana veimme tervehdyttämisohjelmamme onnistuneesti päätökseen. Kaikki luvut toimenpiteet toteutuivat suunnitellussa aikataulussa. Molemmat tervehdyttämisohjelmaamme kuuluneet, toisen vuosineljänneksen aikana toteutetut, osakeannit onnistuivat hyvin. Hybridilainojen haltijoille suunnatussa annissa noin 75 miljoonaa euroa ulkona olleesta 92 miljoonan euron pääomasta korkoineen vaihdettiin osakkeisiin. Kesäkuussa toteutettu merkintätuoikeusanti toi meille noin 50 miljoonaa euroa uutta pääomaa. Olen erittäin iloinen saamastamme luottamuksesta ja tervehdyttämisohjelmamme ryhdikkästä läpiviennistä.

Osakeantien välissä saimme lisäksi päätökseen kirjallisen menettelyn, jonka myötä teimme joukkovelkakirjalainojemme maksuaikatauluihin ja joihinkin ehtoihin muutoksia. Nämä toimenpiteet pidentävät lainarakenteemme takaisinmaksuprofiilia.

Katsauskauden tuloskehitys rakentamisessa jatkui hyvänä ja käynnissä olevat hankkeemme etenivät suunnitellusti. Operatiivista liiketulosta rasittavat kuitenkin Venäjällä sijaitsevan tytäryhtiömme noin kolmen miljoonan euron vahingonkorvausta varten tekemä varaus, tervehdyttämisohjelman yli miljoonan euron kertaluontoiset kustannukset sekä Covid-19 -viruksen torjuntaan liittyvät kustannukset ja etenkin huhtikuun hiljentyneestä asuntokaupasta ja kauppakeskusten vähentyneestä kävijämäärästä johtuvat myynnin menetykset.

Olemme suunnitellusti ja nopeassa aikataulussa kääntäneet projektiportfoliomme vähäriskisemmäksi ja vähemmän omaa pääomaa edellyttäväksi. Kirjasimme tilauskantaamme tammi-kesäkuun aikana yli 400 miljoonan euron edestä uusia hankkeita, joista merkittävimpiä ovat HUSin Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjaus, Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus sekä Jousenkaaren koulu. Tavoittelemme edelleen hankkeita, joilla on vahvat rakentamisen edistymisen mukaan maksavat asiakkaat, jolloin hankkeet eivät sido SRV:n pääomaa. Lisäksi pyrimme vahvistuneen taloudellisen tilanteemme ja elpyneen asuntokaupan tukemana käynnistämään valikoidusti myös perustajaurakoituja asuntokohteita loppuvuoden aikana.

Kevään aikana Covid-19 -virukseen varautuminen on aiheuttanut poikkeusjärjestelyjen takia jonkin verran ylimääräisiä kustannuksia, mutta vakavimmilta seuraamuksilta on välttytty ja kaikki työmaat ovat olleet toiminnassa poikkeusoloista huolimatta. Koronaepidemia hiljensi asuntokauppaa etenkin maaliskuun lopun ja toukokuun alun välisenä aikana, millä on ollut vaikutusta asuntokohteiden myyntivauhtiin. Toistaiseksi koronaepidemian vaikutukset ovat olleet kokonaisuutena arvioiden maltillisia, mutta epidemian vaikutukset rakentamisen markkinaan ja epidemian mahdollinen jatkuminen tai uudelleen eskaloituminen hämärtävät tulevaisuuden näkymiä.

Venäjällä koronaepidemia sulki pääosan kauppakeskuksiemme liikkeistä maaliskuun lopulla. Pietarissa sijaitsevilla kauppakeskuksissamme suuri osa liikkeistä on edelleen suljettuina. Kauppakeskusten avautuminen sekä kuluttajien luottamus oman taloutensa kehittymiseen ja turvalliseen asiointiin määrittävät merkittävästi kauppakeskusten operatiivista tuloskehitystä, ja tämä voi heijastua myös kiinteistöjen tuleviin myyntiajankohtiin.

Tervehdyttämisohjelman onnistuneen läpiviennin ansiosta vahvistunut taseemme ja rahoitusasemamme, vahvana pysynyt tilauskantamme ja sen onnistunut rakenteen muutos vähäriskisemmäksi sekä asiakkaidemme luottamus luovat SRV:n kehittämiselle vahvan pohjan. Kiitän henkilöstöämme vahvasta sitoutumisesta ja erinomaisesta työstä käänteemme eteen.

Jatkamme operatiiviseen tuloksenteekokykymme ja liiketoimintamme kehittämistä – vahvistunut taloudellinen asemamme antaa tähän hyvät lähtökohdat.

Saku Sipola, toimitusjohtaja

Markkinat

Suomen talous supistuu voimakkaasti koronaepidemian takia. BKT:n arvioidaan supistuvan noin 7 prosenttia vuonna 2020 ja kasvavan noin 3 prosenttia kahtena tulevana vuonna. Makrotalouden ennusteet ovat edelleen epävarmoja ja riippuvat siitä, miten epidemiatilanne etenee ja miten epidemiaa onnistutaan hallitsemaan. (Lähde: Suomen Pankki)

Koronaepidemian myötä rakentaminen hidastuu entisestään. Rakennusteollisuus arvio, että rakentaminen vähenee kuluvana vuonna 5 prosenttia ja 4 prosenttia vuonna 2021. Hidastuminen näkyy rakennustuotannossa syksyllä, kun hankkeita siirretään eteenpäin. RT:n mukaan rakennusalan työllisyys voi pahimmillaan laskea 20 000 työpaikalla. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Asuntojen uudisrakentaminen on ollut ennätysvilkasta viime vuosina erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Asuntoaloitukset vähenevät tänä vuonna jopa neljänneksellä; asuntoja odotetaan aloitettavan noin 28 000, kun vielä viime vuonna aloitettiin vajaa 40 000. Pudotus koskee erityisesti vapaarahoitteisia asuntoja. Myös toimitilojen kasvu hyytyy kaikissa pääluokissa. Volyymi putoaa eniten vuonna 2021, koska koronaepidemia heikentää mahdollisuuksia investoida esimerkiksi liikerakentamiseen, hotellihankkeisiin tai teollisuuden rakennuksiin. Mm. sairaalarakentaminen on pitänyt julkisen rakentamisen volyymia korkealla viime vuodet, mutta nyt myös julkisen sektorin investoinnit vähentynevät. Valtion elvytystoimet piristävät maa- ja vesirakentamisen näkymiä. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Muuttoliike pitää yllä tarvetta sekä asunto- että toimitilarakentamiselle kasvukeskuksissa, joissa SRV:n painopiste yhtiön strategian mukaisesti sijaitsee. Kaupungistuminen jatkuu Suomessa ja rakentaminen painottuu yhä enemmän kasvukeskuksiin. (Lähde: VTT)

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 edelleen korkealla tasolla. Koronaepidemian aiheuttama epävarmuus on toistaiseksi hiljentänyt kiinteistöjen kaupankäyntiä sekä vähentänyt vuokratuottoja. Kriisi kohtelee eri kiinteistösektoreita eri tavoin. (Lähde: KTI)

Venäjän taloutta on kurittanut kaksinkertainen shokki, jossa rupla heikentyi raakaöljyn hinnan romahduksen ja koronaepidemian leviämisen myötä. Öljyn hinta on kuitenkin vahvistunut ollen nyt samalla tasolla kuin maaliskuun alkupuolella, mutta on edelleen noin 40 prosenttia matalammalla kuin vuoden alussa. Arviot BKT:n kehittymisestä vaihtelevat, mutta yleisen käsityksen mukaan talous supistuu 5-6 prosenttia vuonna 2020 ja kasvaa 3-5 prosenttia vuonna 2021. Venäjän koronaepidemian myötä käyttöön otetut tiukat rajoitukset ovat näkyneet selvimmin vähittäiskaupassa, jonka volyymi laski huhtikuussa 37 prosenttia muissa tuotteissa kuin elintarvikkeissa. Vaikka rajoituksia on purettu, supistuminen jatkuu edelliseen vuoteen verrattuna. (Lähde: Bofit)

Liiketoimintojen tuloskehitys

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

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

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

Liikevaihto (milj. eur)	1-6/ 2020	1-6/ 2019	muutos	muutos, %	4-6/ 2020	4-6/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	469,0	428,6	40,3	9,4	264,1	206,7	1 057,7	1 098,0
Sijoittaminen	2,8	2,8	0,0	-0,3	1,2	1,5	5,9	5,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	1,4	-1,4	2,8		-0,2	-0,8	-2,6	0,2
Konserni yhteensä	473,1	430,0	43,1	10,0	265,0	207,4	1 060,9	1 104,1

Operatiivinen liikevoitto (milj. eur)	1-6/ 2020	1-6/ 2019	muutos	muutos, %	4-6/ 2020	4-6/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	13,5	6,8	6,7	97,6	7,4	2,0	7,0	13,7
Sijoittaminen	-5,4	-4,7	-0,8		-4,4	-1,9	-96,3	-97,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,6	-4,8	2,2		-2,4	-3,2	-7,6	-5,3
Konserni yhteensä	5,5	-2,6	8,1		0,5	-3,1	-96,8	-88,7

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

Liikevoitto (milj. eur)	1-6/ 2020	1-6/ 2019	muutos	muutos, %	4-6/ 2020	4-6/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen ^{*)}	13,5	6,8	6,7	97,6	7,4	2,0	7,0	13,7
Sijoittaminen ^{*)}	-3,1	-1,9	-1,2		-1,7	-1,9	-92,5	-93,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,6	-4,8	2,2		-2,4	-3,2	-7,6	-5,3
Konserni yhteensä ^{*)}	7,8	0,1	7,7		3,3	-3,2	-93,0	-85,4
^{*)} valuuttamuutosten vaikutus	2,3	2,8	-0,5		2,7	0,0	3,8	3,3

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

Sijoitettu pääoma¹⁾ (milj. eur)	1-6/ 2020	1-6/ 2019	muutos	muutos, %	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	391,1	448,1	-57,1	-12,7	372,9	315,8
Sijoittaminen	193,5	330,3	-136,8	-41,4	245,7	109,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	27,9	-4,6	32,6		6,7	39,3
Konserni	612,6	773,8	-161,3	-20,8	625,3	464,1

Sijoitetun pääoman tuotto (%) ¹⁾	1-6/ 2020	1-6/ 2019	1-12/ 2019
Rakentaminen	7,7	4,4	3,0
Sijoittaminen	-5,5	2,0	-32,6
Konserni	1,9	1,6	-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 asuntomyyntistä 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)	1–6/ 2020	1–6/ 2019	muutos	muutos, %	4–6/ 2020	4–6/ 2019	1–12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	469,0	428,6	40,3	9,4	264,1	206,7	1 057,7	1 098,0
- toimitilarakentamisen osuus	336,2	308,0	28,2	9,2	182,2	163,1	679,7	708,0
- asuntorakentamisen osuus	132,7	120,6	12,1	10,0	81,9	43,6	377,9	390,0
Liikevoitto	13,5	6,8	6,7	97,6	7,4	2,0	7,0	13,7
Liikevoitto, %	2,9	1,6			2,8	1,0	0,7	1,2
Sijoitettu pääoma ²⁾	391,1	448,1	-57,1	-12,7			372,9	
Sijoitetun pääomantuotto, % ²⁾	7,7	4,4	3,3				3,0	
Tilaukanta ¹⁾	1 332,4	1 667,2	-334,7	-20,1			1 344,2	
-toimitilarakentamisen osuus	837,9	1 066,8	-228,9	-21,5			861,5	
-asuntorakentamisen osuus	494,6	600,4	-105,8	-17,6			482,7	
Konserni yhteensä ¹⁾	1 332	1 667	-335	-20,1			1 344	
- josta myyty osuus	1 142	1 402	-260	-18,5			1 082	
- josta myymätön osuus	191	265	-75	-28,2			263	
- josta myyty osuus, %	85,7	84,1					80,5	
- josta myymätön osuus, %	14,3	15,9					19,5	

1) Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

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

Tammi-kesäkuu 2020

Rakentamisen tammi-kesäkuun **liikevaihto** kasvoi 469,0 (428,6 1-6/2019) milj. euroon. Liikevaihto nousi sekä toimitilarakentamisessa että asuntorakentamisessa. Asuntorakentamisen liikevaihto nousi 10,0 prosenttia. Liikevaihto kasvoi, vaikka asuntoja valmistui ja tuloutui vertailukautta vähemmän. Toimitilarakentamisen liikevaihto nousi 9,2 prosenttia. Toimitilarakentamisen liikevaihdon kasvu johtui pääosin allianssiurakoiden kasvaneesta volyymista.

Rakentamisen **liikevoitto** nousi 13,5 (6,8) milj. euroon. Liikevoittoa paransi etenkin työmaiden positiivinen tuloskehitys erityisesti toimitilarakentamisessa. Toisaalta asuntoja valmistui ja tuloutui selkeästi vertailukautta vähemmän, mikä vaikutti liikevoittoon laskevasti. Vertailukauden liikevoittoa heikensi kolmen kohteen kateheikennykset ja REDIn Majakan vesivahinkoon tehty kulukirjaus, yhteismäärältään 6,8 milj. euroa.

Rakentamisen **tilaukanta** oli 1 332,4 (1 667,2) milj. euroa. Vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla tilaukantaan kirjattiin useita hankkeita, joissa tilaajina ovat vakavaraiset sijoittajat ja julkisyhteisöt. Nämä hankkeet eivät sido SRV:n pääomaa. Yhtiö on edennyt hankevalinnoissaan tervehdyttämishajelmassa

kertomallaan tavalla. Vaikka tilauskanta on laskenut, on se edelleen hyvällä tasolla. Tilauskannasta on myyty 85,7 (84,1) prosenttia. Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilauskantaan 411,9 (221,4) milj. euron edestä. Merkittävimmät olivat vuoden toisella vuosineljänneksellä tilauskantaan kirjatut HUSin Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjaushanke, elinkaarihankkeena toteutettava Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus, Espoon Jousenkaaren koulu, Kaarinan Hovirinnan koulu, Ojangan bussivarikko Vantaalla, Kompassin ja Piispanristin asuintalot Kojamolle ja ensimmäisellä vuosineljänneksellä Suomen Kansallisteatterin peruskorjaushanke sekä 256 asunnon rakentaminen Kojamolle. Kansallisteatterin peruskorjaushankkeen rakennusluvan poikkeamispäätöksestä on tehty valitus hallinto-oikeuteen. Tilaaja selvittää hankkeen etenemistä.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 391,1 (448,1) milj. euroa.

Huhti-kesäkuu 2020

Rakentamisen huhti-kesäkuun **liikevaihto** oli 264,1 (206,7 1–6/2019) milj. euroa. **Liikevoitto** oli 7,4 (2,0) milj. euroa. **Tilauskantaan** kirjattiin uusia sopimuksia huhti-kesäkuussa 213,7 (71,7) milj. eurolla.

Asuntorakentaminen

Tammi-kesäkuu 2020

Asuntorakentamisen tammi-kesäkuun **liikevaihto** nousi 132,7 (120,6 1–6/2019) milj. euroon. Tammi-kesäkuussa tuloutui 153 asuntoa eli vähemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (203). Asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 494,6 (600,4) milj. euroa.

Huhti-kesäkuu 2020

Asuntorakentamisen huhti-kesäkuun **liikevaihto** nousi 81,9 (43,6 4–6/2019) milj. euroon. Huhti-kesäkuussa tuloutui 128 asuntoa eli enemmän kuin vastaavalla kaudella vuotta aiemmin (42).

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 kesäkuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 2 316 (2 388) 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.

Kesäkuun lopussa omaperusteisia asuntoja oli rakenteilla 693 (1 111) kappaletta. Rakenteilla olevien omaperusteisten asuntojen määrä vaikuttaa tulokseen jatkossa, kun asunnot myydään, keskimääräisen

rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta. Yhtään omaperusteista asuntokohdetta ei aloitettu tammi-kesäkuussa.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Kesäkuun loppuun mennessä toisesta asuintornista Loistosta oli myyty tai varattu yhteensä 128 asuntoa. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDIn päällä kerroksissa 6-32. Rakentaminen etenee suunnitellusti ja Loisto valmistuu syksyllä 2021. Ensimmäiseen asuintorniin Majakkaan asukkaat muuttivat marras-joulukuussa 2019. Kolmannen asuintornin Kompassin rakentaminen Kojamolle alkoi huhtikuussa.

Sijoittajille oli kesäkuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 296 asuntoa (1 002) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

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

Maaliskuussa solmittu sopimus on jatkoa elokuussa 2019 allekirjoitetulle yhteistyösopimukselle, joka sisälsi noin 120 milj. euron arvoisten vuokra-asuntojen toteuttamisen Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Keravalle. Sopimus pitää sisällään yhteensä 6 omakehitteistä asuntokohdetta, joihin valmistuu yhteensä 527 asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa yksiöitä ja kaksioita. Sopimukseen kuuluvien yksittäisten hankkeiden toteutuminen edellyttää tavanomaisten kaupan ehtojen täyttymistä. Ensimmäinen kohde valmistui syksyllä 2019 Keravalle. Toisen kohteen, jossa on 95 asuntoa, urakkasopimus solmittiin kesäkuussa ja rakentaminen Espoon Matinkylässä alkaa heinäkuussa.

Merkittävimpiä kehitteillä olevia asuntokohteita

■ Kivenlahti

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

■ Espoonlahti

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

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

■ Keilaniemi

SRV jatkaa Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen toteuttamisen valmisteluja. Keilaniemeen on suunnitteilla neljä asuintornia sekä pysäköintilaitos. Kohteen asemakaava on lainvoimainen, ja hankkeen

eteneminen liittyy olennaisesti Kehä I:n tunnelointiin. Tunneli avattiin liikenteelle kesäkuussa 2019, ja puistokannen viimeistelytyöt saatiin valmiiksi vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä.

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

■ 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 ja muiden lähipalveluiden tiloja sekä toimistotiloja. Kohteelle saatiin joulukuussa 2019 asemakaavan poikkeamapäätös, joka mahdollistaa hoiva- ja palveluasumisen sijoittamisen A-torniin.

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

Valmistuneet asunnot

Tammi-kesäkuussa valmistui 142 (184) omaperusteista asuntoa. Myymättömien asuntojen määrä on pysynyt pienenä. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli kesäkuun lopussa 76 (97) kappaletta, joista Suomessa 71 (70) asuntoa ja Venäjällä 5 (27) asuntoa. Asuntomyynti sujui tammi-kesäkuussa kohtalaisesti. Katsauskaudella sovitut kaupat toteutuivat koronaepidemian aiheuttamasta poikkeustilasta huolimatta. Asuntokauppa hidastui huhtikuussa koronaepidemian rajoitettua tapaamisia ja mm. julkisia asunonäyttöjä. Touko-kesäkuussa asuntokaupassa oli nähtävissä piristymistä. Yksityisten asuntosijoittajien kysyntä on laskenut vuoden takaiseen verrattuna. Kysyntä kohdistuu tällä hetkellä hyvällä sijainnilla oleviin pieniin asuntoihin. Tammi-kesäkuun aikana myytiin kaikkiaan 167 omaperusteista asuntoa (276).

Tuloutuneet asunnot

Tammi-kesäkuussa tuloutui 153 (203) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 37,6 milj. euroa. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että rakentamisriskin, ja hanke tuloutuu kohteen valmistuttua ja asuntojen myynnin mukaan.

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	1-6/ 2020	1-6/ 2019	muutos, kpl	4-6/ 2020	4-6/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Asuntomyynti yhteensä	809	342	467	445	139	937	1404
- omaperusteinen tuotanto	167	276	-109	59	73	649	540
- sijoittajamyynti	642	66	576	386	66	288	864
Omaperusteinen tuotanto							
- asuntoaloitukset	0	432	-432	0	8	780	348
- valmistuneet	142	184	-42	142	0	808	766
- tuloutuneet	153	203	-50	128	42	833	783
- valmiit myymättömät	76	97	-21			87	
Rakenteilla yhteensä	2316	2 388	-72			2142	
- urakat	80	80	0			80	
- neuvottelu-urakat	247	195	52			195	
- sijoittajamyynti tuotanto	1296	1 002	294			1032	
- omaperusteinen tuotanto	693	1 111	-418			835	
- myydyt kohteet	385	632	-247			371	
- myymättömät kohteet	308	479	-171			464	
- myydyt kohteet, %	56	57				44	
- myymättömät kohteet, %	44	43				56	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. eur)	06/2020	06/2019	muutos	12/2019
Urakat ja neuvottelu-urakat	210	168	42	141
Rakenteilla, myyty omaperusteinen	94	167	-73	79
Rakenteilla, myymätön omaperusteinen	162	244	-81	232
Valmis, myymätön omaperusteinen	28	22	7	30
Asuntorakentaminen yhteensä	495	600	-106	483

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	87	162
Wallesmanni	Tampere	42	Q4/2020	217	114	103
Väinämöisenrinne	Helsinki	22	Q1/2021	66	58	8
Pyhäranta	Tampere	18	Q4/2020	65	30	35
Fyyri	Oulu	10	Q3/2020	96	96	0

Projektien arvo yhteensä noin 197 miljoonaa euroa

* Tilanne 30.06.2020.

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)*
Espanhovi	Tampere	Tampereen Tornit	73	Q3/2020
Ilveshovi	Helsinki	LähiTapiola	86	Q3/2020
Punanotko	Helsinki	Ilmarinen	79	Q4/2020
Aalto & Tyrsky	Oulu	TA	86	Q4/2020
Tikkurilan Keskuskortteli	Vantaa	NREP	60	Q1/2021
Louhenlinna	Helsinki	LähiTapiola	70	Q1/2021
Tammelan Kustaa	Tampere	OP	56	Q1/2021
Kullervonkoti	Helsinki	Kojamo	19	Q3/2021
Runoratsunkatu 11	Espoo	Kojamo	23	Q4/2021
Joukahaisenpiha	Helsinki	Kojamo	12	Q4/2021
Kannen Opaali	Tampere	Tampereen Tornit	11	Q3/2022
Piispanristi	Espoo	Kojamo	3	Q3/2022
REDIn Kompassi	Helsinki	Kojamo	25	Q3/2022

Projektien arvo yhteensä noin 344 miljoonaa euroa

*Tilanne 30.06.2020.

Toimitila- ja infrarakentaminen

Tammi-kesäkuu 2020

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** nousi hieman 336,2 (308,0 1–6/2019) milj. euroon ja **tilauskanta** supistui 21,5 prosenttia 837,9 (1 066,8) milj. euroon.

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

Huhti-kesäkuu 2020

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** nousi hieman vuoden toisella neljänneksellä 182,2 (163,1 4-6/2019) milj. euroon ja **tilauskantaan** kirjattiin uusia hankkeita 138,2 (57,4) milj. eurolla.

Merkittävimpiä käynnissä olevia toimitila- ja infrarakentamisen projekteja

- Siltasaari 10 peruskorjaus ja kiinteistöjen uudistustyö

Kiinteistösisjoitusyhtiö Antilooppi Oy:n rakennuttamassa Siltasaari 10 -hankkeessa yhdistetään kolme kiinteistöä, yhteensä 36 075 bruttoneliömetriä, 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 prosentin osuuden omasta omistusosuudestaan Kansi ja Areena -hankkeesta kanssasijoittajille. Lisäksi kanssasijoittajat ostivat 5/6 Ranta-Tampella -asuntohankkeesta. Kaupan jälkeen SRV:n omistusosuus hankkeesta on 8,3 prosenttia. SRV:n rooli hankkeen urakoitsijana ei ole muuttunut. Yhtiö tuloutti aiemmin tehdyn, omistusosuutta vastaavan kate-eliminoinnin katsauskauden aikana ja jatkossa rakentamisen kate tuloutuu kokonaisuudessaan hankkeen valmistumisen myötä.

Tampereen ydinkeskustaan rautatien päälle rakennettava Kansi ja Areena -hanke sisältää monitoimiareenan, asuintornit, toimisto- ja liiketiloja sekä hotellin. Tampereen Kannen Topaasi ja Kruunu muodostavat hybridirakennuksen, jossa toimisto-osan päälle rakennetaan 105 asunnon tornitalo. Topaasin asuntojen myynti on käynnissä. Asunnoista oli kesäkuun lopussa varattu tai myyty 49 prosenttia.

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

■ Wood City

SRV on kehittänyt jo usean vuoden ajan Helsingin Jätkäsaaren puukaupunkikortteli Wood Cityä, jonne tulee toimistotalo, hotelli ja kaksi Helsingin Asuntotuotannolle rakennettua kerrostaloa. Lisäksi kortteliin tulee pysäköintitalo. Asuntotuotannon asuinkerrostalojen rakennustyöt valmistuivat helmikuussa 2019. Parhailleen SRV rakentaa Supercellille 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 Jätkäsaareen. 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 pitänyt hallinto-oikeuden päätöksen voimassa eikä asettanut kaupungin tekemälle myyntipäätökselle täytäntöönpanokieltä. Kaupunginvaltuuston myyntipäätöksestä tehty valitus on hallinto-oikeuden käsittelyssä hylätty kesäkuussa 2020.

Uudet hankkeet

Merkittävimmät uudet tilauskantaan kirjatut toimitilarakentamisen urakat tammi-kesäkuussa olivat vuoden toisella neljänneksellä HUSin Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjaustyöt, elinkaarihankkeena toteutettava Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus, Jousenkaaren koulu Espoossa, Hovirinnan koulu Kaarinassa, Ojangan bussivarikko Vantaalla sekä vuoden ensimmäisellä neljänneksellä Suomen Kansallisteatterin peruskorjausurakka, Senaatille rakennettavat Säteilyturvakeskuksen uudet toimitilat ja Sagaxille Vantaalle rakennettavat Lumijälki 2-logistiikkatilat.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti	Sijainti	SRV kokonais- urakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmius- aste, %	Valmistumis- aika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Kansi, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Infra	87	Q3/2021
Kansi, monitoimiareena**	Tampere	*	Kauppa	35	Q3/2021
Kansi, areenahotelli**	Tampere	*	Kauppa	36	Q3/2021
Topaasi ja Kruunu**	Tampere	*	Toimisto	50	Q3/2021
Vantaan Lumijälki	Vantaa	*	Logistiikka	22	Q4/2021
TOIMITILAURAKAT					
Wood City, toimisto	Helsinki	*	Toimisto	69	Q3/2020
Keski-Suomen keskussairaala	Jyväskylä	325	Julkinen	95	Q4/2020
Jokirinteen oppimiskeskus	Kirkkonummi	33	Julkinen	66	Q4/2020
Hämeenlinnan naisvankila	Hämeenlinna	30	Julkinen	80	Q4/2020

Monikon koulukeskus	Espoo	39	Julkinen	58	Q2/2021
Suomalais-venäläinen koulu	Helsinki	25	Julkinen	41	Q3/2021
Espoonlahden metroasema	Espoo	48	Julkinen	46	Q3/2021
Siltasaari 10	Helsinki	51	Kauppa	8	Q3/2021
T2 Allianssi, vaihe 1	Vantaa	260	Kauppa	48	Q1/2022
Kirkkonummen Hyvinvointikeskus	Kirkkonummi	32	Julkinen	8	Q2/2022
Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus	Siuntio	37	Julkinen	0	Q2/2022
Espoon Oikeustalo	Espoo	*	Julkinen	0	Q2/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	54	Q4/2022
STUK toimitilat	Vantaa	46	Julkinen	7	Q4/2022
HUS Jorvi, leikkaussalien peruskorjaus	Espoo	39	Julkinen	1	Q1/2023
Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus	Helsinki	40	Julkinen	1	Q2/2023

Tilanne 30.6.2020.

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

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

■ Hanhikivi-1 -ydinvoimalaprojekti

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

Sijoittaminen

Sijoittamisessa SRV keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallinnointiin ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin. Sijoittamisen keskeiset tavoitteet ovat SRV:n rahoituskapasiteetin kasvattaminen yhteissijoitusrakenteiden avulla, hankkeiden tuottaman arvoketjun laajempi hyödyntäminen pitkäaikaisen omistamisen kautta, pääomariskin hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen. 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)	1-6/ 2020	1-6/ 2019	muutos	muutos, %	4-6/ 2020	4-6/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	2,8	2,8	0,0	-0,3	1,2	1,5	5,9	5,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-5,7	3,1	-8,8		1,2	-0,5	2,8	-6,0
- josta valuuttavoitot/-tappiot	-3,6	5,6	-9,2		2,6	0,8	7,6	-1,6
Valuuttasuojaus, netto	5,9	-2,8	8,7		0,1	-0,9	-3,8	4,9
Operatiivinen liikevoitto	-5,4	-4,7	-0,8		-4,4	-1,9	-96,3	-97,0
Liikevoitto *)	-3,1	-1,9	-1,2		-1,7	-1,9	-92,5	-93,8
Sijoitettu pääoma	193,5	330,3	-136,8	-41,4			245,7	
Sijoitetun pääoman tuotto %	-5,5	2,0	-7,5				-32,6	
*) Valuuttamuutosten nettovaikutus	2,3	2,8	-0,5		2,7	0,0	3,8	3,3

Tammi-kesäkuu 2020

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi-kesäkuussa 2,8 (2,8 1-6/2019) milj. euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta. SRV:n toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyrityshankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli -5,4 (-4,7) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensi SRV:n venäläisen tytäryhtiön saama tuomio ensimmäisen asteen tuomioistuimessa. Yhtiö joutuu korvaamaan vastapuolelle 3,1 milj. euron korvaukset, jotka on täysimääräisesti kirjattu kuluvarauksena. Tytäryhtiö on valittanut tuomiosta seuraavaan oikeusasteeseen. Kanne liittyy sopimukseen sähköliittymästä, jota ei kuitenkaan koskaan toteutettu. Yhtiö kirjasi 0,5 milj. euron kassavaikutteisen tuoton VTBC-rahastosijoituksen lopulliseen purkautumiseen liittyen. 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 käyttökattteen 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.

Vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa alkanut koronaepidemia on vaikuttanut kauppakeskusoperointiin heikentämällä vuokralaisten toimintamahdollisuuksia. Liikkeiden aukioloa on viranomaisten toimesta rajoitettu, mikä heikentää väliaikaisesti kauppakeskusten operointimahdollisuuksia ja alentaa niiden vuokratuottoja. Vuokratuottojen laskulla on lyhyellä aikavälillä vaikutuksia kauppakeskusten likviditeettiin ja lainanhoitokykyyn. SRV on käynyt aktiivisesti neuvotteluja kauppakeskusten yhteissijoittajien ja pankkien kanssa kohteiden rahoituksen turvaamiseksi.

Venäjällä on kaupunkikohtaisia eroja koronaepidemiasta johtuvissa rajoituksissa. Pietarissa valtaosa SRV:n operoimien kauppakeskusten vuokralaisista sulki viranomais määräysten mukaisesti ovensa 28.3. ja vain välttämättömimmät liikkeet, mm. apteekit ja ruokakaupat pysyivät auki. Tässä vaiheessa ei vielä ole tiedossa rajoitusten purkamisen aikataulua ja laajuutta Pietarin osalta. Moskovassa puolestaan kauppakeskukset sulki ovensa noin viikkoa aikaisemmin kuin Pietarissa ja siellä vuokralaisten toiminta on jo valtaosin palautunut lähemmäksi normaalitilaa, kun rajoituksia on alettu asteittain purkaa. Kuitenkin esimerkiksi ravintoloiden aukioloa rajoitetaan yhä Moskovan alueella.

Sijoittamisen liikevoitto oli -3,1 (-1,9) milj. euroa. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli 2,3 (2,8) milj. euroa, joka muodostuu osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä

valuuttasuojauksen nettovaikutuksesta. Ei-kassavaikutteisen kurssieron määrä vaihtelee joka osavuositarkastuksessa ruplan kurssin vaihdellessa.

Sijoitettu pääoma oli 193,5 (245,7 12/2019) milj. euroa. Sijoitettua pääomaa pienensivät REDIn omistusosuuden myynti sekä omistusosuuden pieneneminen Tampereen Kansi ja Areena -hankkeessa. Lisäksi Pearl Plaza -hankkeesta palautettiin omistajien sijoitusosuuksia, mikä pienensi hankkeeseen sijoitettua pääomaa 7,0 milj. eurolla. Sijoitettuun pääomaan vaikutti myös ruplan kurssin heikkeneminen. Tuloslaskelman kautta kirjattava kurssivaikutus oli -1,9 milj. euroa ja muuntoerojen kautta kirjattava vaikutus sijoitettuun pääomaan oli yhteensä -9,4 milj. euroa. Yhteensä sijoitettu pääoma laski noin 52,2 milj. euroa.

Sijoitetun pääoman tuotto oli -5,5 prosenttia (2,0). 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.

Huhti-kesäkuu 2020

Sijoittamisen **liikevaihto** oli huhti-kesäkuussa 1,2 (1,5 4–6/2019) milj. euroa. Liikevaihto koostui kauppakeskusoperoinnista. Operatiivinen liikevoitto oli -4,4 (-1,9) milj. euroa.

Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	30.06.2020	30.6.2019	31.12.2019
Okhta Mall, kauppakeskus	78,7	84,5	88,6
Pearl Plaza, kauppakeskus	15,9	30,0	25,3
Tampereen Kansi ja Areena	7,0	22,6	25,8
4Daily, kauppakeskus	6,2	12,8	7,0
REDI, kauppakeskus ja pysäköintilaitos	0,0	94,5	24,6
Kehitettävät tontit ja muut omistukset	85,7	85,9	74,4
Yhteensä	193,5	330,3	245,7

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

Kauppakeskukset

■ REDI, Helsinki

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

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

■ Pearl Plaza, Pietari

Pietarissa sijaitseva kauppa- ja viihdekeskus on täyteen vuokrattu. Kävijämäärät tammi-kesäkuussa laskivat 37 prosenttia vertailujaksoon verrattuna, johtuen maaliskuussa alkaneesta koronaepidemiasta. Ruplamääräinen myynti laski 38,3 prosenttia verrattuna viime vuoden vastaavaan ajankohtaan.

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 kesäkuun lopussa noin 98,5 prosenttia. Kauppakeskuksen liikkeistä oli kesäkuussa auki noin 27 prosenttia. Myynti laski tammi-kesäkuussa 33 prosenttia, ja kävijämäärät laskivat 39 prosenttia, johtuen maaliskuussa alkaneesta koronaepidemiasta.

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

■ 4Daily, Moskova

Moskovassa sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19-prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli kesäkuun lopussa vuokrattu noin 83 prosenttia. Liikkeistä oli kesäkuussa auki 77 prosenttia. Kävijämäärät laskivat tammi-kesäkuussa 15 prosenttia ja myynti kasvoi 10 prosenttia vertailujaksoon verrattuna. Kävijämäärät kasvoivat koronaepidemian alkamiseen asti.

Kauppakeskuksen vuokrausaste ja sen myötä kannattavuus ovat vielä toistaiseksi riittämättömällä tasolla, mutta vuokralaisrakenteen muutos ja kasvava kävijämäärä luovat pohjaa vuokrausasteen kasvattamiselle. SRV omistaa myös Mira-II -tontit 4Dailyn vieressä. Tontit mahdollistavat alueen jatkokehittämisen tilakysynnän niin salliessa. SRV:lla on sopimus kansainvälisen urheilukauppajätti Decathlonin kanssa

myymälärakennuksen rakentamisesta ja Mira-II -tontin osan myynnistä. 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 kanssasijoittajilleen viisi kuudesosaa Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen liittyvästä Ranta-Tampella -asuntohankkeesta ja kolme neljäsosaa omistamistaan Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen osakkeista ja yhtiöosuuksista. Kauppojen jälkeen SRV:lle jäi noin 8,33 prosentin omistusosuus Tampereen Kansi ja Areena -hankkeesta.

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

Tulevaisuudessa kehitettäviksi tarkoitettuja tonttiomistuksia Venäjällä ovat aiemmin mainittu Ohkta City -tontti Okhta Mall -kauppakeskuksen yhteydessä Pietarissa, Mira-II -tontit 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 30.06.2020

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 06/2020, %	Tavoiteltu myynti- ajankohta
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat 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 30.06.2020	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	131	355	522	1008
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	61	219	0	280

- 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	30.6.2020	30.6.2019	Muutos %	31.12.2019
Omavaraisuusaste, %	25,3	28,5	-11,4	21,2
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16 ¹⁾	30,6	35,1	-12,8	26,4
Nettovelkaantumisaste, %	148,5	178,9	-17,0	240,3
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16 ^{*1)}	83,5	114,0	-26,7	151,2
Oma pääoma	207,0	268,3	-22,9	175,6
Sijoitettu pääoma	612,6	773,8	-20,8	625,3
Korollinen nettovelka	307,4	480,2	-36,0	422,0
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16 ¹⁾	177,0	306,6	-42,3	271,9
Korollinen velka	405,5	504,0	-19,5	449,7
- josta lyhytaikaista velkaa	14,2	75,5	-81,3	25,6
- josta pitkäaikaista velkaa	391,4	428,5	-8,7	424,1
Korollinen velka, ilman IFRS 16 ¹⁾	275,2	330,4	-16,7	299,6
Rahavarat	98,2	23,8	311,9	27,7
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmius- limiittejä ja tililimiittisopimuksia	0,0	47,0	-100,0	10,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	7,0	6,8	-75,4	2,3

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

Yhtiö sopi ja toteutti helmikuussa yhdessä luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa 100 milj. euron luottolimiitin korvaamisen kahdella erillisellä, 60 milj. euron ja 40 milj. euron suuruisella luottolimiitillä. Kesäkuun lopussa yhtiö teki luottolimiitin myöntäneiden pankkien kanssa sopimuksen, jonka mukaan nostamaton 9 milj. euron suuruinen osa 60 milj. euron luottolimiitistä lopetetaan ja jäljelle jäi 51 milj. euron nostettu osa. Huhtikuussa päivitetyn lyhennyssuunnitelman mukaan 60 milj. euron luottolimiittiä lyhennetään joulukuussa 2021 11 milj. euroa ja tammikuussa 2022 40 milj. euroa. 40 milj. euron luottolimiittiä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja sen eräpäivä on tammikuussa 2022 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika. 40 milj. euron luottolimiitistä oli kesäkuun lopussa nostamatta 35,8 milj. euroa. Yhtiöllä oli 31.12.2019 yhteensä 18,5 milj. euroa liikkeelle laskettuja yritystodistuksia, jotka kaikki maksettiin ensimmäisen vuosineljänneksen aikana takaisin.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 105,2 milj. euroa (77,6 06/2019) koostuen nostamattomista projektilainoista 7,0 milj. euroa ja kassavaroista 98,2 milj. euroa.

Osana tervehdyttämisohjelmaansa yhtiö teki huhti-kesäkuussa useita taseasemaa, rahoitettavuutta sekä likviditeettiä parantavia toimenpiteitä. Huhti- ja kesäkuussa yhtiö sopi syndikaattipankkien kanssa yllä mainitut maksuaikataulun muutokset, sekä sopi valmisluottosopimukseen sisältyvästä minimikäyttökattetasojen puolittamisesta varotoimenpiteenä koronaepidemian mahdollisesti aiheuttamiin kateheikennyksiin.

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

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

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

Yllämainituista järjestelyistä sekä tuloksen ja kassavirran positiivisesta kehityksestä johtuen yhtiön taseasema ja likviditeetti paranivat merkittävästi. Kesäkuun lopussa yhtiön omavaraisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) oli 30,6 prosenttia (26,4 1-12/2019) ja nettovelkaisuusaste (ilman IFRS 16 vaikutusta) oli 83,5 prosenttia. Yhtiön rahavarat olivat 98,2 milj. euroa (27,7 1-12/2019) ja koko likviditeetti 105,2 milj. euroa (77,6).

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate, minimikassa ja koronmaksukyky sekä eräitä muita rajoitteita. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökattteen (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 osavuosisikatsauksen liitetiedoissa. Kaikkien lainasopimusten kovenantit täyttyivät 30.6.2020.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 307,4 (480,2) milj. euroa. Korollinen nettovelka aleni vertailukauteen verrattuna 172,8 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli 177,0 laskien 129,6 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 60,0 (89,4) milj. euroa. Liiketoiminnan rahavirta oli 15,0 (-72,5) milj. euroa ja investointien rahavirta 34,3 (16,7) milj. euroa. Liiketoiminnan positiivinen kassavirta johtui pääosin sijoittajille myytyjen urakkakohteiden pääomaa vapauttavasta vaikutuksesta ja kahden perustajaurakointikohteen valmistumisesta. Investointien kassavirtaan vaikuttivat positiivisesti REDIn ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen omistuksien myynnit.

Osakeantien kulujen jälkeinen kassavirtavaikutus katsauskaudella oli 47,1 milj. euroa mukaan lukien osakkeiksi konvertoitu 9 milj. euron pääomailain.

Nettorahoituskulut vuoden alusta olivat -14,2 (-11,3) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 2,3 (2,1) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytä- ja osakkuusyhtiölainojen kurssauksesta aiheutuneita kurssieroja -4,2 (3,3) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset -1,5 (-3,9) milj. euroa sekä korkokulut -6,6 (-7,0) milj. euroa, joista aktivoitiin IAS 23 -standardin mukaisesti vuoden alusta 0,3 (0,4) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16:n korkoja -2,8 (-3,4) milj. euroa ja muita rahoituskuluja kuluja -1,7 (-2,8) milj. euroa sisältäen mm. rahoitusjärjestelyihin liittyviä kuluja.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat kesäkuun lopussa 30,0 (52,7) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1 -ydinvoimalaprojektiin ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen.

SRV altistuu sen venäläisten tytäryhtiöiden kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -9,4 milj. euroa (9,3) johtuen Venäjän ruplan heikentymisestä. Konsernin rahoituseriin kirjattujen -4,2 (3,3) milj. euron valuuttakurssitappioiden lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssitappioita -3,6 milj. euroa (5,6), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuttamisesta rupliksi. Kurssitappiota pienensi ruplan suojauksesta aiheutunut 5,9 (-2,8) milj. euron tulosvaikutus. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan oli -11,4 milj. euroa.

Henkilöstö

Henkilöstö segmenteittäin kauden lopussa	30.06.2020	30.06.2019	Osuus konsernin henkilöstöstä 30.6.2020, %
Rakentaminen	850	902	82
Sijoittaminen	125	123	12
Muut toiminnot	57	73	6
Konserni yhteensä	1 032	1 098	100

Tammi-kesäkuussa SRV:llä työskenteli keskimäärin 1 007 (1 087 1–6/2019) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 819 (883) henkilöä ja Sijoittamisessa 130 (134) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 58 (71) henkilöä.

Toisen vuosineljänneksen aikana käynnistyi useita uusia työmaita ja toteutettiin rekrytointikampanja, jonka myötä palkattiin lisää henkilöstöä erityisesti työmaajohdon tehtäviin.

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

Riskit, riskienhallinta ja hallinnointi

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

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

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

Tämän hetken keskeisin riski on 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 on heikentänyt myös yritysten ja yksityishenkilöiden luottamusta ja näkymiä tulevaisuuteen, mikä on vähentänyt investointeja ja kulutusta sekä kääntänyt talouden kehityksen joksikin aikaa negatiiviseksi.

Monissa maissa rajoituksia on alettu purkaa. Ongelmien laajuutta ja kestoja on kuitenkin vielä vaikea arvioida. Tilanteen vakavuuteen vaikuttaa merkittävästi mahdollinen epidemian pitkittyminen tai toisen epidemia-aallon alkaminen. Asiakkaiden epävarmuus vaikuttaa kuitenkin ainakin lyhyellä aikavälillä SRV:n kehityshankkeiden siirtymisiin, asunto- ja kiinteistökauppojen hidastumisiin, urakoiden saamiseen sekä taloudellisen tilanteen kiristymiseen. Lisäksi rakenteilla olevien työmaiden eteneminen voi hidastua tai väliaikaisesti jopa pysähtyä. Koronaepidemian vaikutusten kehittymistä arvioidaan SRV:ssä tiiviisti ja tarvittavia toimenpiteitä terveyden ja hyvinvoinnin ylläpitämiseksi ja epidemian leviämisen estämiseksi sekä liiketoiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi tehdään aktiivisesti. Pidemmällä aikavälillä muuttoliike SRV:n päätoiminta-alueelle Suomen 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 toteutti alkuvuoden aikana osana aikaisemmin julkistettua tervehdyttämisohjelmaa lukuisia toimenpiteitä kuten omaisuuden myyntejä, rahoituksen uusimisia sekä kaksi osakeantia. Näiden seurauksena yhtiön tase- ja rahoitusasema sekä likviditeetti ovat merkittävästi parantuneet toisen vuosineljänneksen loppuun mennessä.

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

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. Kun ei huomioida valuuttasuojauksen vaikutusta, ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -6,9 milj. euroa.

Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen noin -5,1 milj. euroa, jos valuuttasuojauksen vaikutusta ei huomioida. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen. Raportointihetkellä ruplaponitiota ei vahvemman tasetilanteen vuoksi ollut suojattu. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

SRV Yhtiöt Oyj:n Venäjällä toimiva tytäryhtiö, josta SRV Yhtiöt Oyj välillisesti omistaa 51 prosenttia, on osapuolena Venäjällä käydyssä oikeudenkäynnissä. SRV:n tytäryhtiö tuomittiin ensimmäisen asteen tuomioistuimessa korvaamaan vastapuolelle 3,1 milj. euron korvaukset, jotka on täysimääräisesti kirjattu kuluvarauksena. Tytäryhtiö on valittanut tuomiosta seuraavaan oikeusasteeseen.

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

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

Yrityksessä seurataan jatkuvasti asiakkaiden tarpeita sekä markkinatilannetta ja pyritään reagoimaan nopeasti tapahtuviin muutoksiin. Erityisen alttiina vaihteluille, ja sitä kautta myös riskeille, ovat suuret pitkäaikaiset paljon omaa pääomaa sitovat kehityshankkeet. Tällä hetkellä omien kehitysprojektien osalta pyritään hakemaan enemmän yhteistyökumppaneiden kanssa toteutettavia hankkeita ja urakoinnissa kustannusjoustavia toteutusmuotoja, jotka eivät vaadi rahoitusta yhtiön puolesta. Yritys saattaa menettää markkinoita myös uusille tai kasvaville kilpailijoille tai liiketoimintamalleille. Näitä riskejä SRV pyrkii hallitsemaan pysymällä alan kärkiyritysten joukossa panostaen järjestelmien sekä oman asiakaslähtöisen, joustavan ja verkottuneen toimintamallin (SRV Malli) kehittämiseen. Haastavaa taloudellista tilannetta on parannettu merkittävästi tehokkaasti toteutetulla tervehdyttämisohjelmalla.

Toiminnan riskit liittyvät myös osaavan henkilökunnan sitouttamiseen, ammattitaitoisen työvoiman hankkimiseen ja yhteistyöverkoston ylläpitämiseen. Yrityksessä työskentelevien henkilöiden terveydestä ja turvallisuudesta pidetään huolta toimivilla terveyspalveluilla sekä systemaattisella ohjeistuksella ja valvontatoimenpiteillä. Henkilökunnalle tarjotaan lisäksi jatkuvasti mahdollisuuksia koulutukseen ja kehittymiseen 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 sertifioitunut 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.

Yhtiö ennakoii, että vuoden 2020 aikana uusia RS-lainoja vaativia hankkeita aloitetaan vähäinen määrä. Yhtiön alkuvuonna kirjaamien uusien tilausten toteuttaminen ei vaadi yhtiöltä rahoitusta, ja muiden uusien hankkeiden aloitusta harkitaan vain, mikäli riittävää kysyntää on olemassa ja mahdollinen tarvittava rahoitus varmistetaan hyödyntämällä yhtiön yleisiä rahoitusreservejä sekä kohdekohtaisten saatavien myynnillä rahoituslaitoksille. Saatavien myyntiä voidaan käyttää likviditeetin hallintaan vain siihen saatujen

limiittien puitteissa. Katsauskaudella yhtiö teki sopimuksen uuden luottolimiitin avaamisesta toisen lyhytaikaista saatavarahoitusta tarjoavan rahoituslaitoksen kanssa.

Hallinto ja yhtiökokouksen päätökset

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2020. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 26.3.2020. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 263.017.341 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

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

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

Kesäkuussa järjestetyssä merkintäetuoikeusannissa merkittiin yhteensä 131.049.371 uutta osaketta. Osakkeiden merkintähinta oli 0,38 euroa osakkeelta. Osakkeet rekisteröitiin Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin 18.6.2020. Kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämällä pörssilistalla 22.6.2020. Uusien osakkeiden rekisteröinnin seurauksena SRV:n liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaislukumäärä on 263.017.341, joista 918.599 osaketta oli SRV:n hallussa 30. kesäkuuta 2020.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 30.6.2020 0,48 euroa (1,00 euroa 31.12.2019, muutos -52,0 prosenttia). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 1,10 euroa ja alin 0,47 euroa. Edellisvuoden lopun ja katsauskauden ylin ja alin noteeraus ovat osakeantioikaistuja. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 0,75 euroa. 30.6.2020 osakekannan markkina-arvo oli 125,8 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 16,8 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 13,2 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli kesäkuun lopussa 918.599 osaketta, mikä vastaa 0,4 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä. SRV:n hallitus päätti 30.6.2020 suunnatusta maksuttomasta osakeannista osakepalkkiojärjestelmässä mukana olleille henkilöille. Katsauskauden jälkeen SRV Yhtiöt Oyj tiedotti luovuttaneensa yhteensä 67.950 hallussaan ollutta omaa osakettaan yhtiön osakeperusteiseen kannustinjärjestelmään kuuluneille henkilöille. Järjestelmän ansaintajakso oli vuosina 2017-2019. Luovutuksen jälkeen 6.7.2020 SRV Yhtiöt Oyj:llä on hallussaan 850.649 omaa osakettaan.

Taloudelliset tavoitteet

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

Näkymät vuodelle 2020

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

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

- Yhtiön toiminnan pääpaino vuonna 2020 on suurissa toimitilaurakoissa, sairaalahankkeissa sekä omakehitteisessä asuntotuotannossa sijoittajille. Omaperusteista asuntotuotantoa valmistuu vuoden 2020 aikana vähemmän kuin vertailukautena. Yhteensä vuoden 2020 aikana arvioidaan valmistuvan 520 omaperusteista asuntoa (808 asuntoa vuonna 2019).
- Yhtiön toteuttamat toimet toiminnan tehostamiseksi sekä hankintasäästöjen saamiseksi odotetaan parantavan yhtiön tuloksentekokykyä. 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 21.7.2020

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 21.7.2020 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 kolmannen vuosineljänneksen tuloksen 29.10.2020. Hiljaisen jakson aikana 29.9.–29.10. 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

Q2

21.7.2020 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	1-6/ 2020	1-6/ 2019	4-6/ 2020	4-6/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	473,1	430,0	265,0	207,4	1 060,9	1 104,1
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	5,5	-2,6	0,5	-3,1	-96,8	-88,7
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	1,2	-0,6	0,2	-1,5	-9,1	
Liikevoitto	7,8	0,1	3,3	-3,2	-93,0	-85,4
Liikevoitto, % liikevaihdosta	1,6	0,0	1,2	-1,5	-8,8	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	5,8	-2,1	2,3	-4,3	-94,3	-86,4
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	1,2	-0,5	0,9	-2,1	-8,9	
Tulos ennen veroja	-6,4	-11,2	0,2	-10,8	-122,4	-117,5
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-1,3	-2,6	0,1	-5,2	-11,5	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-5,1	-9,4	2,4	-9,0	-104,4	-100,1
Oman pääoman tuotto, %	-8,0	-6,9			-50,6	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ^{4) 6)}	1,9	1,6			-15,2	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ^{2) 4) 6)}	1,6	1,1			-17,5	
Sijoitettu pääoma ⁴⁾	612,6	773,8			625,3	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ^{2) 4)}	487,1	600,9			479,4	
Omavaraisuusaste, %	25,3	28,5			21,2	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	30,6	35,1			26,4	
Korollinen nettovelka	307,4	480,2			422,0	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	177,0	306,6			271,9	
Nettovelkaantumisaste, %	148,5	178,9			240,3	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	83,5	114,0			151,2	
Tilaukanta ³⁾	1 332,4	1 667,2			1 344,2	
Uudet sopimukset	411,9	221,4	213,7	71,7	487,6	
Henkilöstö keskimäärin	1 007	1 087			1 080	
Osakekohtainen tulos, euroa ⁵⁾	-0,09	-0,16	0,02	-0,15	-1,52	-1,45
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁵⁾	-0,09	-0,16	0,02	-0,15	-1,52	-1,45
Osakekohtainen oma pääoma, euroa ⁵⁾	0,81	3,75			2,46	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa ⁵⁾	0,75	2,60			1,31	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,00	0,00			0,00	
Osinko tuloksesta, % ⁵⁾	0,0	0,0			0,0	
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0			0,0	
Hinta/voitto -suhde ⁵⁾	neg.	neg.			neg.	
Osakkeen kurssikehitys:						
Kurssi kauden lopussa, euroa	0,48	1,62			1,36	
Keskikurssi, euroa	0,68	1,61			1,36	
Alin kurssi, euroa	0,47	1,55			1,25	
Ylin kurssi, euroa	1,10	1,69			2,19	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa ⁵⁾	125,8	116,9			98,1	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl ⁵⁾	16 831	3 237			14 412	
Osakkeiden vaihdon kehitys, % ⁵⁾	19,9	4,5			20,0	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo						
katsauskauden aikana, 1000 kpl ⁵⁾	84 714	72 149			72 149	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo						
katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁵⁾	84 714	72 149			72 149	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl ⁵⁾	262 099	72 149			72 149	

- ¹⁾ Operatiivinen liikevoitto määritellään vähentämällä liikevoitosta rahoituksellisiin eriin sisältyvät laskennalliset ruplan valuuttakurssierot sekä niiden mahdolliset suojausvaikutukset. Valuuttakurssierot olivat katsauskaudella 2,3 milj. euroa (2,8), josta suojauksen vaikutus tulokseen oli 5,9 milj. euroa (-2,8).
- ²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.
- ³⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.
- ⁴⁾ Laskennalliset verosaamiset ja -verovelat on kokonaisuudessaan kohdennettu Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön. Tunnusluku sisältää myös taseessa myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät.
- ⁵⁾ Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.
- ⁶⁾ Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituloksi muutettuna.

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

SRV raportoi osavuositarkastuksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

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

SRV raportoi osavuositarkastuksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

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

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, %	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositukaudet annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositukaudet annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarot IFRS16}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot}}$
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=	Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	$100 \times \frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}$
Osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=	$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma – oman pääoman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=	$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	$100 \times \frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efekttiivinen 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 +/- osakkuusyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot +/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

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

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

Q2

21.7.2020 klo 8.30

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

¹⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta.

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

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

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

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

Q2

21.7.2020 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2020

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

1) Osavuositarkastus 1.1. – 30.6.2020

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 summaluvusta.

Koronaviruksen vaikutukset SRV:n taloudelliseen raportointiin

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

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

SRV on hyödyntänyt tiettyjä koronavirusepidemian takia käyttöön otettuja elvytystoimia. Olennaisimpina näistä ovat arvonnäisäveromaksujen sekä pakollisten työnantajamaksujen maksujärjestelyt, joiden osalta yhtiö täydentää laskentaperiaatettaan. Normaaliin liiketoimintaan liittyvät ostovelat ja muut velat, joihin liittyy maksun viivästyessä tai maksujärjestelytilanteessa koronmaksuvelvollisuus, luokitellaan korottomiksi veloiksi myös sen jälkeen kun niille kertyy korkoa. Katsauskauden lopussa muihin velkoihin sisältyi 13,1 miljoonaa euroa verovelkoja, joihin verottaja oli jo katsauskauden loppuun mennessä myöntänyt maksujärjestelyn. Lisäksi muihin velkoihin sisältyi 21,1 miljoonaa verovelkoja, joiden osalta maksujärjestely on myönnetty katsauskauden päättymisen jälkeen. Näiden maksujärjestelyjen mukaisesti yhtiön tulee lyhentää verovelkaa tasaisesti niin, että se on kokonaan lyhennetty kesäkuussa 2022. Maksujärjestelyn piirissä oleville veloille maksetaan 2,5% korkoa.

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

Q2

21.7.2020 klo 8.30

Koronavirukseen liittyvät mahdolliset taloudelliset riskit

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

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

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

Koronaviruksen liittyvät kauppakeskusten vuokralaisten toiminnan rajoittamiset tai vuokralaisille 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.

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

Osavuosikatsauksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuosikatsausketken 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.

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

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

Q2

21.7.2020 klo 8.30

Osakeannit

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

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

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

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

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2020	1-6/ 2019	muutos meur	muutos, %	4-6/ 2020	4-6/ 2019	muutos, %	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	473,1	430,0	43,1	10,0	265,0	207,4	27,8	1 060,9	1 104,1
Liiketoiminnan muut tuotot	1,2	0,7	0,5	79,0	1,1	0,5		0,6	1,2
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	-0,3	13,0	-13,3		-9,2	22,2		-79,8	-93,1
Aineiden ja palveluiden käyttö ¹⁾	-418,8	-393,2	-25,6	6,5	-231,9	-206,3	12,4	-897,2	-922,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-36,7	-38,3	1,7	-4,3	-17,3	-19,9	-13,0	-73,1	-71,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	-5,7	3,1	-8,8		1,2	-0,5		2,8	-6,0
Poistot	-3,8	-4,4	0,6	-14,5	-1,8	-2,2	-16,8	-8,7	-8,1
Arvon alentumiset	0,0	-0,6	0,6		0,0	0,0		-81,3	-80,8
Liiketoiminnan muut kulut ¹⁾	-7,2	-7,3	0,1	-1,5	-4,0	-3,5	13,8	-13,4	-13,3
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut ²⁾	5,9	-2,8	8,7		0,1	-0,9		-3,8	4,9
Liikevoitto	7,8	0,1	7,7		3,3	-3,2		-93,0	-85,4
Rahoitustuotot	2,3	5,5	-3,2	-57,6	1,0	1,5	-34,0	8,4	5,3
Rahoituskulut	-16,5	-16,8	0,3	-1,7	-4,0	-9,2	-55,9	-37,7	-37,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-14,2	-11,3	-2,9	25,3	-3,1	-7,7	-60,2	-29,3	-32,2
Tulos ennen veroja	-6,4	-11,2	4,8		0,2	-10,8		-122,4	-117,5
Tuloverot	-1,3	2,6	-3,8		-0,3	1,9		18,7	14,9
Katsauskauden tulos	-7,6	-8,6	1,0		-0,1	-9,0		-103,6	-102,6
Jakautuminen									
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-5,1	-9,4			2,4	-9,0		-104,4	-100,1
Määräysvallattomille omistajille	-2,5	0,8			-2,5	0,0		0,7	-2,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-0,09	-0,16			0,02	-0,15		-1,52	-1,45
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,09	-0,16			0,02	-0,15		-1,52	-1,45
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)	1-6/ 2020	1-6/ 2019			4-6/ 2020	4-6/ 2019		1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-7,6	-8,6			-0,1	-9,0		-103,6	-102,6
Muut laajan tuloksen erät									
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulospaikutteiksi:									
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot	0,0	0,0			0,0	0,0		0,0	0,0
Muuntoerot	-1,8	1,9			1,2	0,4		2,4	-1,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-7,6	7,4			3,6	1,3		9,1	-5,9
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-9,4	9,3			4,8	1,7		11,5	-7,2
Katsauskauden laaja tulos	-17,1	0,7			4,8	-7,3		-92,1	-109,9
Jakautuminen:									
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-14,6	-0,1			5,8	-7,4		-92,9	-107,3
Määräysvallattomille omistajille	-2,5	0,8			-1,1	0,0		0,7	-2,5

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	30.6.20	30.6.19	muutos, % ²⁾	31.12.19
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	5,0	6,2	-19,1	5,5
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät ¹⁾	11,1	12,1	-7,6	12,0
Liikearvo	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	1,4	1,6	-13,8	1,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	42,6	198,8	-78,6	59,5
Muut rahoitusvarat	20,6	12,0	71,9	11,9
Saamiset	30,4	0,9		15,9
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	44,1	53,7	-17,9	44,0
Laskennalliset verosaamiset	36,9	23,3	58,1	36,4
Pitkäaikaiset varat yhteensä	193,9	310,3	-37,5	188,3
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	365,9	463,7	-21,1	376,1
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä ¹⁾	113,1	160,4	-29,5	132,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset	131,8	127,3	3,5	118,7
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0,0	0,0		0,1
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,5	0,6	-5,8	0,2
Rahavarat	98,2	23,8	311,9	27,7
Myyttävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät	15,9	0,0		69,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä	725,4	775,8	-6,5	725,0
VARAT YHTEENSÄ	919,2	1 086,2	-15,4	913,3
Konsernitase (milj. euroa)	30.6.20	30.6.19	muutos, % ²⁾	31.12.19
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	264,7	142,5	85,7	142,5
Muuntoerot	-10,8	-3,6		-1,4
Arvonmuutosrahasto	0,0	0,0		0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	15,4	82,9	-81,5	82,9
Kertyneet voittovarot	-60,6	45,4		-49,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	211,7	270,3	-21,7	177,6
Määräysvallattomien omistajien osuus	-4,7	-2,0	135,2	-2,0
Oma pääoma yhteensä	207,0	268,3	-22,9	175,6
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	2,4	5,7	-57,4	2,4
Varaukset	10,6	9,6	10,1	10,9
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	263,5	257,0	2,5	276,5
Korolliset vuokravelat ¹⁾	127,9	171,5	-25,4	147,7
Muut velat	21,8	11,8	84,8	20,9
Pitkäaikaiset velat yhteensä	426,2	455,6	-6,5	458,3
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	263,1	279,1	-5,7	244,3
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,3	-83,5	0,7
Varaukset	8,7	7,3	19,2	8,8
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	11,7	73,4	-84,0	23,2
Korolliset vuokravelat ¹⁾	2,4	2,1	16,9	2,5
Lyhytaikaiset velat yhteensä	286,1	362,2	-21,0	279,4
Velat yhteensä	712,2	817,8	-12,9	737,7
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	919,2	1 086,2	-15,4	913,3

¹⁾ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.²⁾ Muutosprosentti on laskettu verrattuna 30.6.2019 tilanteeseen

Q2

21.7.2020 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2020	1-6/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myyntistä saadut maksut	454,0	426,5	1 061,8	1 089,2
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1,0	0,7	0,6	1,0
Maksut liiketoiminnan kuluista	-429,1	-480,7	-1 043,6	-992,0
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	25,9	-53,5	18,8	98,2
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	7,4	0,1	0,3	7,7
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-18,3	-17,7	-29,3	-29,9
Maksetut välittömät verot	0,0	-1,3	-0,5	0,8
Liiketoiminnan rahavirta	15,0	-72,5	-10,7	76,7
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,8	-1,1	-2,0	-1,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,4	0,0	0,0	0,4
Investoinnit sijoituksiin	-2,9	0,0	0,0	-2,9
Sijoitusten luovutustulot	11,0	5,7	5,5	10,8
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0	0,0	0,0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0	0,0	0,0
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-4,0	-8,5	-16,0	-11,5
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	28,0	1,0	1,0	28,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	0,0	-4,9	-6,0	-1,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	2,5	24,6	26,5	4,5
Myönnettyt lainat muille	0,0	0,0	-15,7	-15,7
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,0	0,0	0,7	0,7
Investointien rahavirta	34,3	16,7	-5,9	11,6
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	49,2	-55,8	-16,7	88,4
Rahoituksen rahavirta:				
Maksullinen osakeanti	40,8	0,0	0,0	40,8
Osakeannin kulut	-2,7	0,0	0,0	-2,7
Lainojen nostot	9,0	2,2	65,0	71,8
Lainojen takaisinmaksut	-14,1	-38,5	-41,7	-17,3
Saadut konserniavustukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Maksetut konserniavustukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0,0	58,4	58,4	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	0,0	-20,5	-20,5	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0,0	-1,0	-1,1	-0,2
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-0,4	-4,2	-4,2	-0,4
Yhtiölainojen muutos	9,6	11,1	-27,8	-29,4
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	-18,5	-20,5	-73,3	-71,3
Maksetut osingot	0,0	0,0	0,0	0,0
Konsernitilien muutos	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainojen nostot vuokravelat ²⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainojen maksut vuokravelat	-2,0	-0,9	-3,9	-5,0
Rahoituksen rahavirta	21,7	-13,9	-49,2	-13,6
Rahavarojen muutos	70,9	-69,7	-65,9	74,7
Rahavarat tilikauden alussa	27,7	93,1	93,1	27,7
Rahavarojen valuuttakurssiero	-0,5	0,4	0,6	-0,4
Rahavarat tilikauden lopussa	98,2	23,8	27,7	102,1

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-30.6.2020 (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	-9,4	0,0	-5,1	-14,6	-2,6	-17,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
Merkintäetuoikeusanti	0,0	49,8	0,0	0,0	0,0	0,0	49,8	0,0	49,8
Oman pääoman ehtoinen lainan konversio	0,0	14,0	-12,7	0,0	0,0	-1,1	0,3	0,0	0,3
Oman pääoman ehtoinen lainan konversio	0,0	61,0	-54,8	0,0	0,0	-4,9	1,2	0,0	1,2
Osakeanteihin liittyvät kust. Ilman veroja	0,0	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,7	0,0	-2,7
Oman pääoman ehtoinen laina, korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	0,0	-0,3
Oma pääoma 30.6.2020	3,1	264,7	15,4	-10,8	0,0	-60,6	211,7	-4,7	207,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma									
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-30.6.2019 (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	9,3	0,0	-9,4	-0,1	0,8	0,7
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	-20,5	0,0	0,0	-3,4	-23,9	0,0	-23,9
Oman pääoman ehtoinen laina	0,0	0,0	58,4	0,0	0,0	-0,5	57,9	0,0	57,9
Oma pääoma 30.6.2019	3,1	142,5	82,9	-3,6	0,0	45,4	270,3	-2,0	268,3
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

6) Konsernin vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

(milj. euroa)	30.6.20	30.6.19	muutos, %	31.12.19
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	66,4	98,5	-32,6	61,6
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	30,0	52,7	-43,2	51,7
Tonttien ostositoumukset	71,4	42,6	67,8	47,3

SRV Yhtiöt Oyj:n Venäjällä toimiva tytäryhtiö, josta SRV Yhtiöt Oyj välillisesti omistaa 51 %, on osapuolena Venäjällä käytävässä oikeudenkäynnissä. SRV:n tytäryhtiö tuomittiin ensimmäisen asteen tuomioistuimessa korvaamaan vastapuolelle 3,1 milj. euron korvaukset, jotka on täysimääräisesti kirjattu kuluvarauksena. Tytäryhtiö on valittanut tuomiosta seuraavaan oikeusasteeseen.

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

7) Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat

Johdannaissovimukset (milj. euroa)	6/2020 Käyvät arvot		6/2019 Käyvät arvot		12/2019 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttaoptiot ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,4
Koronvaihtosopimukset	0,0	9,9	0,0	10,2	0,0	8,8

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

	6/2020	6/2019	12/2019
Johdannaissovimusten nimellisarvot			
Valuuttaoptiot	0,0	40,0	50,0
Koronvaihtosopimukset	100,0	100,0	100,0

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

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

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
30.6.2020				
Johdannaisaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	9,9	0,0	9,9
30.6.2019				
Johdannaisaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	10,9	0,0	10,9
31.12.2019				
Johdannaisaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	9,2	0,0	9,2

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat

(milj. euroa)	30.6.20	30.6.19	31.12.19
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat	11,9	18,3	18,3
Lisäykset	8,8	-	0,1
Vähennykset	0,0	-6,3	-6,5
Yhteensä	20,6	12,0	11,9

Pitkäaikaiset	20,6	12,0	11,9
Lyhytaikaiset	-	-	-
Noteeraamattomat osakkeet	20,6	12,0	11,9

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
30.6.2020				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	20,1	20,6
30.6.2019				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	11,4	12,0
31.12.2019				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	11,3	11,9

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

Tason 3 instrumenttien käypä arvo ei perustu todettavissa olevaan markkinatietoon, vaan arvostus perustuu hankintamenoon, 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 kiinteistösisjoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa SRV Voiman sijoituksesta Voimaosakeyhtiö SF:ään (10,7 milj. euroa 06/2020) ja Tampereen Kansi ja Areena hankkeeseen (7,6 milj. euroa 06/2020) ja minkä lisäksi niihin sisältyi sijoituksia kiinteistösisjoitusrahastoihin ja -hankkeisiin.

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj. euroa)	1-6/ 2020	1-6/ 2019	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2020	4-6/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	37,6	53,1	-15,5	-29,2	25,1	9,9	214,6	199,1
Ajan kuluessa tuloutettavat	429,0	374,1	54,9	14,7	239,4	196,1	835,9	890,8
Muu liikevaihto	6,5	2,8	3,7	131,3	0,5	1,5	10,5	14,1
Konserni yhteensä	473,1	430,0	43,1	10,0	265,0	207,4	1 060,9	1 104,1

9) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-6/ 2020	1-6/ 2019	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2020	4-6/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	37,6	53,1	-15,5	-29,2	25,1	9,9	214,6	199,1
Rakentaminen	37,6	53,1	-15,5	-29,2	25,1	9,9	214,6	199,1
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Ajan kuluessa tuloutettavat	429,0	374,1	54,9	14,7	239,4	196,1	835,9	890,8
Rakentaminen	427,1	372,2	54,9	14,7	238,6	195,0	831,9	886,8
Sijoittaminen	1,9	1,9	0,0	1,8	0,8	1,0	4,0	4,0
Muu liikevaihto	6,5	2,8	3,7	131,3	0,5	1,5	10,5	14,1
Rakentaminen	4,2	3,3	0,9	27,9	0,4	1,8	11,2	12,1
Sijoittaminen	0,9	0,9	0,0	-4,4	0,4	0,5	1,9	1,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	1,4	-1,4	2,8		-0,2	-0,8	-2,6	0,2
Konserni yhteensä	473,1	430,0	43,1	10,0	265,0	207,4	1 060,9	1 104,1
Rakentaminen liikevaihto	469,0	428,6	40,3	9,4	264,1	206,7	1 057,7	1 098,0
Rakentaminen, ulkoinen	468,4	428,0	40,5	9,5	263,9	206,4	1 056,6	1 097,1
Rakentaminen, sisäinen	0,5	0,7	-0,1	-21,4	0,2	0,3	1,0	0,9
Sijoittaminen liikevaihto	2,8	2,8	0,0	-0,3	1,2	1,5	5,9	5,9
Sijoittaminen, ulkoinen	2,7	2,7	0,0	1,4	1,2	1,4	5,7	5,7
Sijoittaminen, sisäinen	0,0	0,1	0,0	-55,5	0,0	0,0	0,2	0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	1,4	-1,4	2,8		-0,2	-0,8	-2,6	0,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit, ulkoinen	2,0	-0,7	2,6		0,0	-0,4	-1,4	1,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit, sisäinen	-0,6	-0,8	0,2		-0,2	-0,3	-1,2	-1,0
Konserni yhteensä	473,1	430,0	43,1		265,0	207,4	1 060,9	1 104,1

Liikevoitto (milj. euroa)	1-6/ 2020	1-6/ 2019	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2020	4-6/ 2019	1-12/ 2019	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	13,5	6,8	6,7	97,6	7,4	2,0	7,0	13,7
Sijoittaminen	-3,1	-1,9	-1,2		-1,7	-1,9	-92,5	-93,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,6	-4,8	2,2		-2,4	-3,2	-7,6	-5,3
Konserni yhteensä	7,8	0,1	7,7		3,3	-3,2	-93,0	-85,4

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

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

Q2

21.7.2020 klo 8.30

Varat ¹⁾ (milj. euroa)	30.6.2020	30.6.2019	muutos, meur	muutos, %	31.12.2019
Rakentaminen	658,4	718,8	-60,4	-8,4	622,2
Sijoittaminen	200,9	336,6	-135,7	-40,3	252,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	59,9	30,8	29,2		38,9
Konserni yhteensä	919,2	1 086,2	-166,9	-15,4	913,3
Korottomat velat ¹⁾ (milj. euroa)	30.6.2020	30.6.2019	muutos, meur	muutos, %	31.12.2019
Rakentaminen	266,5	270,7	-4,2	-1,6	248,7
Sijoittaminen	7,2	6,2	1,0	15,8	6,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	32,0	35,4	-3,4	-9,7	32,2
Konserni yhteensä	305,7	312,3	-6,7	-2,1	287,1
Sijoitettu pääoma ¹⁾ (milj. euroa)	30.6.2020	30.6.2019	muutos, meur	muutos, %	31.12.2019
Rakentaminen	391,1	448,1	-57,1	-12,7	372,9
Sijoittaminen	193,5	330,3	-136,8	-41,4	245,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	27,9	-4,6	32,6		6,7
Konserni yhteensä	612,6	773,8	-161,3	-20,8	625,3
Sijoitetun pääoman tuotto ¹⁾ (milj. euroa)	30.6.2020	30.6.2019	muutos, meur	muutos, %	31.12.2019
Rakentaminen	14,7	7,3	7,4	101,2	8,9
Sijoittaminen	-6,1	3,3	-9,4		-95,1
Konserni	5,8	5,6	0,2		-94,0
Sijoitetun pääoman tuotto, % ¹⁾	30.6.2020	30.6.2019			31.12.2019
Rakentaminen	7,7	4,4			3,0
Sijoittaminen	-5,5	2,0			-32,6
Konserni	1,9	1,6			-15,2

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

10) Vaihto-omaisuus

(milj. euroa)	30.6.2020	30.6.2019	muutos, meur	31.12.2019
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	139,8	154,9	-15,1	147,1
Rakentaminen	82,7	88,2	-5,5	86,1
Sijoittaminen	57,1	66,7	-9,6	61,0
Keskeneräiset työt	193,2	278,7	-85,5	190,2
Rakentaminen	193,2	278,7	-85,5	190,2
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	29,5	24,3	5,2	33,8
Rakentaminen	26,2	19,9	6,3	30,5
Sijoittaminen	3,3	4,4	-1,1	3,3
Muu vaihto-omaisuus	116,4	166,2	-49,8	138,0
Rakentaminen	3,3	5,8	-2,4	5,1
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä ¹⁾	113,1	160,4	-47,4	132,9
Vaihto-omaisuus yhteensä	478,9	624,1	-145,2	509,0
Rakentaminen	305,5	392,6	-87,1	311,9
Sijoittaminen	60,4	71,2	-10,8	64,3
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä ¹⁾	113,1	160,4	-47,4	132,9

¹⁾ Rivit liittyvät IFRS 16 standardiin.

11) Muutokset rahoitusasemassa

Korolliset velat, ilman vuokravelkoja

(milj. euroa)	30.6.2020 Kirjanpitoarvo	30.6.2020 Käypä arvo
Pitkäaikaiset		
Lainat rahoituslaitoksilta	55,2	55,2
Joukkovelkakirjalainat	135,1	108,1
Yhtiölainat	53,0	53,0
Muut korolliset velat	20,2	20,2
Yhteensä	263,5	236,5
Lyhytaikaiset		
Lainat rahoituslaitoksilta	4,7	4,7
Yritystodistukset	0,0	0,0
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0
Yhtiölainat	7,0	7,0
Yhteensä	11,7	11,7

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

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

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

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

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

Kovenantit

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

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

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

SRV:n 23.3.2022 erääntyvän vakuudettoman 100,0 miljoonan euron joukkovelkakirjan, jonka ulkona oleva pääoma on 62,1 miljoonaa euroa ja jonka vuotuinen kiinteä korko on 6,875 prosenttia, sekä 27.3.2023 erääntyvän vakuudettoman 75 miljoonan euron joukkovelkakirjaan, jonka vuotuinen kiinteä korko on 4,875 prosenttia, kovenanttiehdot ovat ristiineräännyttäminen, panttaamattomuussitoumus, sulautumisrajoitukset, omaisuuden luovutusrajoitukset, lainasopimuksen ehdossa määrittelyllä tavalla oikaistu ja laskettu omavaraisuusaste >26% ja velkaantumisrajoitus. Kaikkien testattavien kovenanttien kovenanttitasot täyttyivät 30.6.2020.

12) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat	Rahoitustapahtumat ¹⁾
30.6.20							
Johto ja hallitus	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2
Yhteisyritykset	0,0	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	6,4	0,0	1,1	55,8	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,1
Yhteensä	1,9	6,8	0,0	1,1	56,1	0,0	45,3

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

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
30.6.19						
Johto ja hallitus	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	22,3	0,0	0,3	12,3	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	1,0	0,0	1,3	56,2	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,1	23,3	0,0	1,7	68,4	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
Osakkuusyritykset	0,0	3,9	0,0	2,5	56,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,4	70,7	0,0	3,0	65,8	0,0

13) Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät ja kaudella toteutuneet myynnit

(milj. euroa)	30.6.2020	30.6.2019	31.12.2019
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä			
REDI kauppakeskus ja REDI Parkki	-	-	22,0
Pearl Plaza kauppakeskus	15,9	-	25,3
Tampereen Kansli ja areena sijoitus	-	-	19,5
Laina- ja rahoitussuorat, REDI Parkki	-	-	2,5
Konserni yhteensä	15,9	-	69,3

Vuonna 2019 myytäväksi luokitellut Redin ja Tampereen Kansli 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 -1,5 milj.euroa ruplan kurssimuutoksesta johtuen. Omaisuuserä on edelleen luokiteltu myytävänä olevaksi.