



PUOLIVUOSIKATSAUS

1.1. – 30.6.2022

SRV YHTIÖT OYJ
21.07.2022 klo 8:30

SRV

TASE VAHVISTUI ONNISTUNEEN RAHOITUSJÄRJESTELYN ANSIOSTA, OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO PARANI

SRV YHTIÖT OYJ PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2022

Tammi-kesäkuu 2022 lyhyesti:

- **Liikevaihto** oli 402,1 (405,1 1–6/2021) milj. euroa.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli 14,7 (10,5) milj. euroa.
- **Liikevoitto** oli –75,6 (11,4) milj. euroa. Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneiden alaskirjausten, kate-eliminointien purkautumisen ja ruplan arvon heikkenemisen vaikutus oli yhteensä -90,3 milj. euroa.
- **Tulos ennen veroja** oli –74,8 (3,6) milj. euroa. Alaskirjausten ja ruplan arvon vahvistumisen vaikutus oli -126,6 milj. euroa ja rahoitusjärjestelyjen vaikutus oli 38,6 milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli -17,2 (3,9) milj. euroa.
- Yhtiö toteutti suunnitellusti katsauskauden aikana rahoituksen kokonaisvaltaisen uudelleenjärjestelyn Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien ja Fennovoiman omistuksen arvonalentumisten seurauksena. Uudelleenjärjestelyllä vastattiin arvonalentumisten vaikutuksiin oman pääoman merkittävällä vahvistamisella ja korollisen nettovelan vähentämisellä. Järjestelyn lopputuloksena **omavaraisuusaste** kasvoi 33,3 (26,1) prosenttiin ja **nettovelkaantumisaste** laski 64,2 (151,9) prosenttiin. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 43,9 (32,5) prosenttia ja nettovelkaantumisaste -3,1 (80,3) prosenttia. Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 45,9 prosenttia.
- **Tilaukanta** oli kauden lopussa 745,9 (1 047,5) milj. euroa. Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 202,4 (261,3) milj. euron edestä. Tilauksien myydyt osuudet olivat 91,1 (90,0) prosenttia.
- **Tulos per osake** oli -8,66 (0,28) euroa. Tunnusluku on laskettu huomioiden katsauskauden aikana toteutetut osakeannit, uusien osakkeiden merkintähinnan vaikutus ja heinäkuussa toteutettu osakkeiden yhdistäminen suhdeluvulla 40:1.

Huhti-kesäkuu 2022 lyhyesti:

- **Liikevaihto** oli 211,4 (218,0 4–6/2021) milj. euroa.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli 9,8 (5,7) milj. euroa.
- **Liikevoitto** oli 10,1 (6,3) milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli 8,6 (27,2) milj. euroa.
- **Tilauksiaan kirjattiin uusia sopimuksia** 72,3 (176,0) milj. eurolla.

Täsmennyneet näkymät vuodelle 2022:

- Konsernin vuoden 2022 **liikevaihdon** arvioidaan olevan 800 – 860 milj. euroa (aiemmin 800 – 950 milj. euroa) (liikevaihto vuonna 2021: 932,6 milj. euroa).
- **Operatiivisen liikevoiton** arvioidaan paranevan vuoteen 2021 verrattuna ja olevan 15 – 25 milj. euroa (aiemmin: Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2021 verrattuna) (operatiivinen liikevoitto vuonna 2021: 5,3 milj. euroa).

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat:

- 4.7.2022 SRV toteutti osakkeiden yhdistämisen (ns. reverse split) sisältäen maksuttoman suunnatun osakeannin, osakkeiden lunastamisen ja osakkeiden mitätöinnin. Näiden toimenpiteiden jälkeen yhtiön uusi

osakemäärä on 16 982 343 kappaletta. Uusi osakkeiden lukumäärä merkittiin 4.7.2022 Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ja kaupankäynti yhdistetyillä osakkeilla alkoi 5.7.2022 uudella ISIN-koodilla FI4000523675. SRV:n kaupankäyntitunnus SRV1V säilyi ennallaan. Yhtiön osakkeiden yhdistäminen ja siihen liittyvä lunastaminen toteutettiin siten, että jokaiset SRV:n neljäkymmentä (40) osaketta yhdistettiin yhdeksi (1) osakkeeksi. Osakkeiden yhdistämisen tarkoituksena oli osakekaupankäynnin edellytysten parantaminen yksittäisen osakkeen arvoa kasvattamalla ja osakkeen hinnanmuodostuksen tehostaminen.

- 4.7.2022 yhtiön osakkeiden yhdistämisen toteuttamisen yhteydessä muutettiin erityisten oikeuksien perusteella annettavien osakkeiden enimmäismäärää vaihtovelkakirjalainaehtoisten hybridilainojen ISIN koodilla FI4000198122 (jonka ulkona oleva pääoma on 21 061 512 euroa) ja ISIN koodilla FI4000315395 (jonka ulkona oleva pääoma on 36 047 145 euroa) ehtojen mukaisesti siten, että lainoilla merkittävien osakkeiden määrä on enintään 14 277 165 osaketta. Vaihtovelkakirjalainoilla merkittävien osakkeiden merkintähinta on osakkeiden yhdistämisen jälkeen 4,00 euroa osakkeelta.

YLEISKATSAUS

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-6/ 2022	1-6/ 2021	muutos	muutos, %	4-6/ 2022	4-6/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	402,1	405,1	-3,0	-0,8	211,4	218,0	932,6	929,5
<i>Rakentaminen</i>	382,0	406,3	-24,3	-6,0	206,8	218,5	930,1	905,9
<i>Sijoittaminen</i>	5,9	2,0	3,9	193,4	4,8	1,0	6,8	10,7
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	14,2	-3,2	17,4		-0,2	-1,5	-4,4	13,0
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	14,7	10,5	4,3	40,7	9,8	5,7	5,3	9,6
<i>Rakentaminen</i>	16,2	13,9	2,4	17,1	9,9	7,0	14,1	16,5
<i>Sijoittaminen</i>	0,9	-1,2	2,1		1,1	-0,5	-4,6	-2,4
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-2,4	-2,1	-0,2		-1,2	-0,8	-4,3	-4,5
Operatiivinen liikevoitto, %	3,7	2,6			4,6	2,6	0,6	1,0
Liikevoitto	-75,6	11,4	-87,0		10,1	6,3	-1,7	-88,7
<i>Rakentaminen</i>	16,2	13,9	2,4	17,1	9,9	7,0	14,1	16,5
<i>Sijoittaminen</i>	-104,0	-0,3	-103,7		1,4	0,1	-11,6	-115,2
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	12,2	-2,1	14,3		-1,2	-0,8	-4,3	10,1
Liikevoitto, %	-18,8	2,8			4,8	2,9	-0,2	-9,5
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	0,8	-7,8	8,6		43,6	-3,7	-18,6	-10,1
Tulos ennen veroja	-74,8	3,6	-78,4	-2166,0	53,7	2,6	-20,3	-98,8
Katsauskauden tulos	-82,1	3,6	-85,7		51,3	2,1	-19,9	-105,6
Katsauskauden tulos, %	-20,4	0,9			24,2	0,9	-2,1	-11,4
Tulouttamaton tilauskanta ²⁾	745,9	1 047,5	-301,5	-28,8			872,3	
Uudet sopimukset	202,4	261,3	-58,9	-22,6	72,3	176,0	588,6	529,7

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

2) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnasta.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-6/ 2022	1-6/ 2021	muutos, muutos,	muutos, %	1-12/ 2021
Omavaraisuusaste, %	33,3	26,1			27,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16¹⁾	43,9	32,5			32,8
Korollinen nettovelka	90,1	279,8	-189,7	-67,8	170,0
Korollinen nettovelka ilman IFRS 16¹⁾	-4,6	152,5	-157,1	-103,0	81,0
Nettovelkaantumisaste, %	64,2	151,9			103,0
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16¹⁾	-3,1	80,3			47,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-17,4	10,9			-1,4
Sijoitettu pääoma	276,1	524,1	-248,0	-47,3	403,0
<i>Rakentaminen</i>	207,4	384,9	-177,4	-46,1	195,8
<i>Sijoittaminen</i>	14,3	176,2	-161,9	-91,9	167,3
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	54,4	-37,0	91,4		40,0
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16¹⁾	187,3	402,4	-215,1	-53,4	319,4
Oman pääoman tuotto, %	-107,5	4,0			-11,5
Tulos per osake, eur²⁾	-8,66	0,28	-8,9	-3192,7	-2,1
Kurssi kauden lopussa	0,13	0,66	-0,53	-80,3	0,53
Osakkeiden painotettu lukumäärä katsauskauden lopussa, milj. kpl²⁾	381,5	375,9			375,9

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

2) Tunnuslukua on oikaistu osakeannilla sekä yhtiön heinäkuussa tekemällä osakkeiden yhdistämisellä.

Tammi-kesäkuu 2022

Konsernin **liikevaihto** laski 0,8 prosenttia 402,1 (405,1 1–6/2021) milj. euroon. Liikevaihto sisälsi positiivisen 14,5 milj. euron rakentamisen kate-eliminoinnin purkautumisen vaikutuksen, mikä oli seurausta Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen tehdyistä alaskirjauksista. Asuntorakentamisen liikevaihto nousi omakehitteisen urakoinnin kasvun myötä. Toimitilaurakoinnin liikevaihto laski.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** parani ja oli 14,7 (10,5) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 16,2 (13,9) milj. euroa ja Sijoittaminen-liiketoiminnan 0,9 (-1,2) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivisen liikevoiton nousuun vaikutti omakehitteisen asuntourakoinnin kasvanut volyymi. Vastaavasti toimitilaurakoinnin pienentynyt volyymi laski operatiivista liikevoittoa. Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiivista liikevoittoa paransi Porvoossa katsauskauden aikana myydyin liikekeskuksen myyntivoitto.

Konsernin **liikevoitto** oli -75,6 (11,4) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset ja kate-eliminoitien purkautumiset, joiden kokonaisvaikutus oli -101,0 milj. euroa. Lisäksi liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus, joka kirjattiin ennen omaisuuden alaskirjauksia ja jonka arvo oli 10,7 (1,1) milj. euroa. Alaskirjausten ja kurssierojen

muutoksista aiheutuvat vaikutukset on raportoitu Sijoittaminen-liiketoiminnassa ja kate-eliminoitien purkautumisten vaikutukset Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikössä.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -0,8 (-7,8) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi ei-kassavirtavaikutteisia venäläisten osakkuusyhtiöiden rahoittamiseen käytettyjen osakaslainojen alaskirjauksia -41,7 milj. euroa ja tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja 5,5 (1,4) milj. euroa. Rahoitustuotot sisälsivät 17,1 milj. euron tuoton joka syntyi takaisinostetuista joukkovelkakirjalainoista maksetun hinnan ja kirjanpitoarvon välisestä erotuksesta. Jäljelle jääneiden joukkovelkakirjalainojen ehtojen muutosten tuloksena syntyivät hybridilainat, joiden käyvän arvon muutoksesta syntyi 22,9 milj. euron rahoitustuotto. Osinko- ja korkotuotot olivat 0,7 (1,5) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset olivat 5,0 (0,6) milj. euroa sekä korkokulut -4,0 (-5,8) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,4 (0,1) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -2,2 (-2,8) milj. euroa ja muita rahoituskuluja -1,6 (-2,8) milj. euroa. Rahoitusjärjestelyistä syntyi 4,8 milj. euron kulut, joista 3,5 milj. euroa kirjattiin suoraan oman pääoman vähennykseksi, ja 1,3 milj. euroa rahoituskuluiksi.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -74,8 (3,6) milj. euroa.

Liiketoiminnan rahavirta oli -16,3 (-6,5) milj. euroa ja **investointien rahavirta** -0,9 (10,4) milj. euroa. Rahavirtaan vaikutti negatiivisesti käyttöpääoman sitoutuminen projekteihin alkuvuoden aikana. Rahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti myös vuonna 2020 tehdyn arvonlisäveron maksujärjestelyn lyhennykset ja sekä noin 4 milj. euroon alennettu myytyjen saatavien määrä. Vuoden 2021 päättyessä myytyjen saatavien määrä oli noin 5 milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 33,3 (26,1) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 64,2 (151,9) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 43,9 (32,5) prosenttia ja nettovelkaantumisaste -3,1 (80,3) prosenttia. Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 45,9 (35,2) prosenttia. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste heikkenivät voimakkaasti, sillä yhtiö alaskirjasi taseestaan lähes kaikki Venäjällä sijaitsevat omistuksensa ja Fennovoima-omistuksensa. Arvonalentumiset valuuttakurssivaikutus mukaan lukien olivat noin 137 miljoonaa euroa. Vuoden toisella neljänneksellä toteutunut rahoitusjärjestely vastaavasti paransi omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumisasteen Venäjän Ukrainassa aloittamaa hyökkäyssotaa edeltänyttä aikaa vahvemmalle tasolle. Rahoitusjärjestely vahvisti omaa pääomaa yhteensä 104,2 milj. euroa.

Konsernin **tilauskanta** oli katsauskauden lopussa 745,9 (1 047,5) milj. euroa. Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 202,4 (261,3) milj. eurolla. Merkittävimpiä uusia hankkeita olivat 240 asuntoa ja päiväkotitilat sisältävä Helsingin Kalasataman neljäs tornitalo PATRIZIAlle, Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri, WithSecurelle rakennettava pääkonttori Wood City II sekä Itä-Uudenmaan pääpoliisiasema ja poliisivankila, josta osa kirjattiin tilauskantaan katsauskaudella ja loput tullaan kirjaamaan vaiheittain kesän ja syksyn aikana. Tilauskannan myyty osuus oli 91,1 (90,0) prosenttia.

SRV on lisäksi julkaissut voitettuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,3 miljardin euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Laakson yhteissairaala Helsinkiin, Oulun pääpoliisilaitos ja vankila, Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, Sammontalo Lappeenrannassa, Helsingin Kansallismuseon laajennus sekä asuntokohteita Kojamolle. Hankkeiden liikevaihdesta valtaosa koostuu projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -8,66 (0,28) euroa. Tunnusluku on laskettu huomioiden katsauskauden aikana toteutetut osakeannit, uusien osakkeiden merkintähinnan vaikutus ja heinäkuussa toteutettu osakkeiden yhdistäminen suhdeluvulla 40:1.

Huhti-kesäkuu 2022

Konsernin **liikevaihto** huhti-kesäkuussa oli 211,4 (218,0) milj. euroa. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä toimitilaurakoinnin pienentyneestä volyymista.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli 9,8 (5,7) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 9,9 (7,0) milj. euroa ja siihen vaikutti positiivisesti omakehitteisen asuntotuotannon tuloskehitys. Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 1,1 (-0,5) milj. euroa, jota paransi Porvoossa sijaitsevan liikekeskuksen myyntivoitto.

Konsernin **liikevoitto** oli 10,1 (6,3) milj. euroa. Osakkuusyhtiötulokseen sisältyvien ruplan kurssierojen, muiden kurssierojen ja alaskirjausten nettovaikutus oli 0,3milj. euroa.

Konsernin **tilauskantaan** huhti-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 72,3 (176,0) milj. euron edestä.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

”Olen erittäin tyytyväinen, että saimme toisen vuosineljänneksen aikana onnistuneesti toteutetuksi suunnittelemamme laajan rahoitusjärjestelyn. Kokonaisjärjestely toteutti tavoitteemme ja palautti omavaraisuusasteemme Venäjän Ukrainassa aloittamaa sotaa edeltäneelle tasolle. Lisäksi olemme järjestelyn toteuduttua käytännössä nettovelaton yhtiö. Kokonaisjärjestely sisälsi aiemmin liikkeelle laskettujen joukkovelkakirjalainojen osittaisen takaisinoston ja loppujen joukkovelkakirjalainojen ehtomuutokset hybridilainoiksi, vanhojen hybridilainojen muuttamisen osakkeiksi, maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin jatkamisen sekä merkintäoikeusannin. Kaikki järjestelyn osa-alueet onnistuivat suunnitellusti.

Kokonaisjärjestelyn myötä vahvistunut tase mahdollistaa strategiamme täysimääräisen toteuttamisen. SRV:n tulevaisuus pohjautuu hyvään ja tervehtyneeseen Suomen rakennusliiketoimintaan. Tilauskantamme on terveellä ja verrattain vähäriskisellä pohjalla, ja jatkamme panostuksia yhteistoiminnalliseen urakointiin. Tulemme myöhemmin tänä vuonna arvioimaan uudelleen pitkän tähtäimen taloudellisia tavoitteitamme, sekä harkitsemme nykyisen segmenttirakenteemme muuttamista Venäjältä irtautumisen jälkeen. Olemme pyrkineet edistämään irtautumistavoitetta neuvottelemalla Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien myynnistä, mutta neuvottelut eivät toistaiseksi ole johtaneet tuloksiin.

Operatiivisessa liiketoiminnassa onnistuimme suunnitellusti, ja katsauskauden operatiivinen tulos parani. Samalla näemme, että vuosineljänneksen tuloutunut liikevaihto oli kannattavuudeltaan parempaa kuin loppuvuodelle ennustettu. Tuloksentekeä haastavassa markkinatilanteessa on tukenut kustannuskuri ja aktiivinen hankintatoimi. Näillä keinoilla on pidetty inflaation vaikutukset hallinnassa ja varmistettu materiaalien saatavuus siten, että työmaamme ovat toimineet lähes häiriöttä. Meillä ei myöskään tällä hetkellä ole juuri lainkaan myymättömiä valmiita asuntoja, mikä vallitsevassa markkinatilanteessa on positiivinen asia.

Tilauskantamme on vertailukautta pienempi ja uusien tilausten virta edelleen vaatimatonta. Aiemmin voittamiemme, vielä tilauskantaan kirjaamattomien hankkeiden aloitukset ovat viivästyneet muun muassa asemakaava-aikataulujen vuoksi, mutta näemme edelleen näistä hankkeista kertyvän tilausvirtaa ja kannattavaa liiketoimintaa jatkossa. Tällaisia hankkeita oli katsauskauden lopussa noin 1,3 miljardin euron arvosta. Katsauskaudella tilauskantaamme kasvattivat noin 70 milj. eurolla WithSecuren pääkonttori ja Itä-Uudenmaan pääpoliisilaitos ja poliisivankila, josta odotamme kirjaavamme tilauskantaan vielä 61 milj. euroa myöhemmin tänä vuonna. Tavoittelemamme omaperusteisen asuntorakentamisen kasvu on jäänyt toteutumatta siirrettyämme osan suunniteltujen hankkeiden aloituksista kevään kustannusinflaation takia.

Olemme katsauskaudella aktiivisesti jatkaneet elinkaariviisaan strategiamme viemistä hanketasolle. Rakentamiemme kohteiden elinkaariviisaus perustuu työmaitemme rakennusaikaiseen päästöttömyyteen, ympäristöystävällisiin materiaalivalintoihin, energia- ja resurssitehokkuuteen, uusiutuvan energian hyödyntämiseen, ympäristön huomioimiseen materiaalien kierrätyksen kautta sekä SRV:n hiljattain lanseeraamiin biodiversiteettitavoitteisiin. WithSecuren uusi pääkonttorirakennus on erinomainen elinkaariviisaan strategiamme mukainen hankekehitysesimerkki, jossa myös omistajan omistussajan hiilijalanjälki on minimoitu. Wood Cityn toinen toimistorakennus on lisäksi ensimmäisiä uuden EU-taksonomian mukaisia hankkeita Suomessa. Tavoitteemme on strategiamme mukaisesti tarjota myös jatkossa eri toimialojen yrityksille kestäviä tilaratkaisuja, jotka tuottavat sijoittajille vakaata kassavirtaa.

Yleisesti ottaen odotamme markkinatilanteen jatkuvan sumuisena, johtuen pääasiallisesti kysyntään liittyvistä epävarmuuksista, energianhintaan kohdistuvasta inflaatiopaineesta ja viime vuosien asuntorakennusbuumista Suomessa, jonka odotetaan lähitulevaisuudessa rauhoittuvan lähemmäksi pitkän aikavälin keskiarvotasoa. Toisaalta

monen perusmateriaalin, joiden hinnat nousivat jyrkästi välittömästi sodan puhjettua, hintakehitys on tasaantunut ja ennustettavuus parantunut eri toimijoiden löydettyä uusia toimituskanavia.

Kiitän osakkeenomistajiamme sekä rahoittajiamme rahoitusjärjestelyn onnistuneesta lopputuloksesta sekä asiakkaitamme, muita yhteistyökumppaneitamme jäsittoutunutta henkilöstöämme kuluneesta vuosipuoliskosta ja toivotan kaikille hyvää loppukesää!”

Saku Sipola, toimitusjohtaja

MARKKINAT

Venäjän hyökkäys Ukraina on heikentänyt Suomen talouden näkymiä. Suomen pankki arvioi talouden kasvavan vuonna 2022 1,7 prosenttia ja vuonna 2023 vain 0,5 prosenttia. Sota on lisännyt tarjontahäiriöitä ja nostanut raaka-aineiden, ruuan sekä energian hintoja. Kasvava epävarmuus, kuluttajien heikentynyt luottamus sekä nopea inflaatio vähentävät kulutusta ja investointeja. Ulkomaankauppa Venäjän kanssa on romahtanut ja viennin määrä laskee. Lisäksi rahoitusolot ovat kiristyneet markkinakorkojen nousun myötä. Sodan taloudelliset vaikutukset Suomelle ovat moninaiset ja sodan kaikkiin vaikutuksiin Suomen talouteen liittyy tässä vaiheessa huomattavan paljon epävarmuutta. (Lähde: Suomen Pankki)

Kaupungistuminen Suomessa on pitänyt yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa. Sota (Ukrainassa) heikensi rakentamisen näkymiä mutta vuoden 2021 vahva aloitusmäärä pitää yllä kuluvan vuoden työkantaa. Rakentamisen raaka-aineiden saatavuusongelmat nostavat merkittävästi rakentamisen hintaa. Yleinen epävarmuus ja nousevat kustannukset hankaloittavat tarjoustoimintaa sekä vaikuttavat hankkeiden lykkäämiseen laskien 2023 aloitusten määriä. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Vuonna 2021 asuntorakentaminen oli ennätyksellisen vilkasta ja vuoden aikana aloitettiin arviolta 48 000 asunnon rakennustyöt. Kuluvana vuonna asuntorakentamisen vauhdin ennustetaan hidastuvan 39 000 asuntoon epävarmuuden sekä kustannusten ja korkojen nousun myötä. Myös toimitilarakentaminen kääntyi kasvuun vuonna 2021 varasto- ja teollisuusrakentamisen vetämänä. Kuluvana vuonna toimitilarakentamisen kasvua hidastaa epävarmuus ja kustannusten arvaamattomuus. (Lähde: Rakennusteollisuus)

Vuosi 2022 alkoi Suomen kiinteistömarkkinoilla vahvasti ja kauppaa on käyty monipuolisesti eri sektoreilla. Venäjän sota ja kiihtyvä inflaatio varjostavat kehitysnäkymiä ja vaikuttavat niin investointeihin kuin vuokratyöntekijöiden. Sijoittajien kiinnostus on kohdistunut vahvoihin kassavirtakohteisiin, kuten asuntoihin, julkisiin yhteiskuntakiinteistöihin ja logistiikkaan. Lisäksi toimistokiinteistöjen kiinnostus on kasvanut, kun taas liikekiinteistöjen kiinnostavuus pysyttelee matalalla. Ulkomaalaisten sijoittajien osuus kiinteistökaupoista on pysynyt korkealla tasolla, mutta osuuden ennakoidaan kääntyvän laskuun. (Lähde: KTI & Newsec)

Venäjän hyökkäys Ukraina on ajanut Venäjän talouden lamaan. Epävarmuuden ja ulkomaiden laajojen talous- ja kauppapakotteiden sekä Venäjän vastasanktioiden myötä Bofit arvioi Venäjän BKT:n supistuvan 8-15 % kuluvana vuonna. Kiinteät investoinnit ja tuonti laskevat voimakkaasti. Hyökkäyksen myötä ruplan kurssi on sukeltanut, inflaatio kiihtynyt ennätyslukemiin ja ostovoima heikentynyt. (Lähde: Suomen Pankki, Bofit)

RAPORTOITAVAT LIIKETOIMINNAT

Rakentaminen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeammalla aikataululla kuin tontit, jotka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, infrarakentaminen, hankekehitys, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut

Suomessa ja Venäjällä. Rakentaminen-liiketoiminta jakautuu operatiivisesti neljään liiketoimintayksikköön; 1) Alueyksiköt 2) Asunnot, pääkaupunkiseutu 3) Toimitilat, pääkaupunkiseutu sekä 4) Venäjän ja Viron liiketoimintayksikön sisältämä rakentaminen, missä ei enää ole käynnissä tai suunnitteilla rakennusprojekteja.

Sijoittaminen-liiketoimintaan kuuluvat keskeneräiset ja valmiit kohteet, joissa yhtiö toimii pidemmän aikavälin sijoittajana. Myös tontit, joita itse kehitetään ja joiden varsinainen tulonodotus muodostuu kehittämisen ja pitkäaikaisen omistamisen kautta, raportoidaan osana Sijoittaminen-liiketoimintaa. Sijoittaminen-liiketoiminta keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan, realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä kiinteistöjen operointiin. Valtaosa Sijoittaminen-liiketoiminnan sijoitetusta pääomasta on ollut aiemmin Venäjällä. Nämä sijoitukset ovat lähes kokonaan alaskirjattu, ja yhtiö pyrkii poistumaan Venäjältä nopeutetusti. Venäjältä irtautumisen onnistuessa SRV tulee harkitsemaan muutosta yhtiön nykyiseen raportointirakenteeseen.

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

RAKENTAMINEN

SRV tuottaa kokonaisvaltaisia, laadukkaita ja tehokkaita projektinjohtourakointi- ja rakennuspalveluja sekä omakehitteisiin että rakennuttaja-asiakkaiden hankkeisiin. Liiketoiminta keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen strategian mukaisesti Suomen 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-liiketoiminto (milj. euroa)	1-6/ 2022	1-6/ 2021	muutos	muutos, %	4-6/ 2022	4-6/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	382,0	406,3	-24,3	-6,0	206,8	218,5	930,1	905,9
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	219,7	281,4	-61,8	-22,0	120,9	140,9	581,4	519,6
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	162,4	124,9	37,5	30,0	85,9	77,6	348,8	386,3
Liikevoitto	16,2	13,9	2,4	17,1	9,9	7,0	14,1	16,5
Liikevoitto, %	4,2	3,4			4,8	3,2	1,5	1,8
Sijoitettu pääoma	207,4	384,9	-177,4	-46,1	207,4	384,9	195,8	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	16,7	14,9	1,8	12,0			15,3	
Tilaukanta¹⁾	745,9	1 047,5	-301,5	-28,8			872,3	
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	480,6	587,4	-106,7	-18,2			508,3	
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	265,3	460,1	-194,8	-42,3			364,0	
Konserni yhteensä¹⁾	745,9	1 047,5	-301,5	-28,8			872,3	
josta myyty osuus, kpl	679,4	942,3	-262,9	-27,9			798,2	
<i>josta myymätön osuus, kpl</i>	66,5	105,2	-38,7	-36,8			74,0	
<i>josta myyty osuus, %</i>	91,1	90,0					91,5	
<i>josta myymätön osuus, %</i>	8,9	10,0					8,5	

- 1) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tammi-kesäkuu 2022

Rakentamisen **liikevaihto** laski 382,0 (406,3 1-6/2021) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui pienentyneestä toimitilaurakoinnin volyymista. Tämä oli seurausta viime vuoden lopussa valmistuneiden isojen hankkeiden poistumisesta tilauskannasta. Asuntorakentamisen liikevaihto nousi, mikä johtui lähinnä omakehitteisen urakoinnin kasvaneesta volyymista.

Rakentamisen **liikevoitto** nousi 16,2 (13,9) milj. euroon. Asuntorakentamisen liikevoitto nousi omakehitteisen urakoinnin kasvun myötä. Toisaalta toimitilaurakoinnin pienentynyt volyymi vaikutti liikevoittoon laskevasti.

Rakentamisen **tilauskanta** oli 745,9 (1 047,5) milj. euroa. Tilauskannasta on myyty 91,1 (90,0) prosenttia. Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilauskantaan 202,4 (261,3) milj. eurolla.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 207,4 (195,8 12/2021) milj. euroa.

Huhti-kesäkuu 2022

Rakentamisen **liikevaihto** oli 206,8 (218,5) milj. euroa. Liikevoitto oli 9,9 (7,0) milj. euroa. Tilauskantaan kirjattiin uusia sopimuksia 72,3 (176,0) milj. eurolla.

Asuntorakentaminen

SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa omaperusteisesta ja omakehitteisestä asuntotuotannosta Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita ulkopuolisille tilaajille.

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

Tammi-kesäkuu 2022

Asuntorakentamisen **liikevaihto** nousi 162,4 (124,9) milj. euroon, johtuen omaperusteisten ja omakehitteisten hankkeiden kasvaneesta volyymista. Omaperusteisia asuntoja valmistui 68 (66) katsauskauden aikana ja niitä tuloutui katsauskaudella 69 (146) kappaletta. Asuntorakentamisen tilauskanta oli 265,3 (460,1) milj. euroa. Katsauskauden aikana ei käynnistetty uusien omaperusteisten asuntokohteiden rakentamista.

Huhti-kesäkuu 2022

Asuntorakentamisen **liikevaihto** nousi 85,9 (77,6 4-6/2021) milj. euroon. Tilauskantaan ei kirjattu uusia hankkeita

kuluneen kvartaalin aikana.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli kesäkuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 2 118 (2 392) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 142 (512) kappaletta. Katsauskaudella ei aloitettu uusien omaperusteisten asuntojen rakentamista (195). Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua, siltä osin, kun ne ovat myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta. Sijoittajille oli kesäkuun lopussa rakenteilla yhteensä 1814 asuntoa (1 665) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Toinen asuintorni Loisto valmistui aikataulussaan vuoden 2021 syyskuun lopussa. Kolmannen asuintornin Lumo Onen, aiemmin Kompassi, rakentaminen Kojamolle alkoi huhtikuussa 2020 ja se valmistuu loppukesästä 2022. Hanke luovutetaan asiakkaalle vaiheittain, niin että kerrokset 1-13 luovutettiin kesäkuussa 2022 ja kerrokset 14-31 luovutetaan elokuun lopussa. Joulukuussa 2021 SRV allekirjoitti PATRIZIAN kanssa 101 miljoonan euron sopimuksen Kalasataman neljännen tornitalon, Vision, rakentamisesta. Hankkeen rakentaminen aloitettiin ja hanke kirjattiin tilauskantaan vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

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

Valmistuneet asunnot, omaperusteinen tuotanto

Tammi-kesäkuussa valmistui Helsingin Ilmarisenpuistossa 68 asuntoa omaperusteista asuntoa (66 kpl 1-6/2021). Myymättömiä, valmiita asuntoja oli kesäkuun lopussa 8 (14) kappaletta. Tammi-kesäkuun aikana myytiin kaikkiaan 23 omaperusteista asuntoa (307).

Tuloutuneet asunnot

Tammi-kesäkuussa tuloutui 69 (146) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 21,5 (44,1) milj. euroa.

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	1-6/ 2022	1-6/ 2021	muutos, kpl	4-6/ 2022	4-6/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Asuntomyynti	263	795	-532	12	447	1 313	781
omaperusteinen tuotanto	23	307	-284	12	137	409	125
sijoittajamyynti	240	488	-248	0	310	904	656
Omaperusteinen tuotanto							
asuntoaloitukset	0	195	-195	0	71	195	0
valmistuneet	68	66	2	68	66	368	370
tuloutuneet	69	146	-77	65	102	453	376

<i>valmiit myymättömät</i>	8	14	-6	9
Rakenteilla	2118	2 392	-274	2 085
<i>urakat</i>	0	0	0	0
<i>neuvottelu-urakat</i>	162	215	-53	227
<i>sijoittajamyynä</i>	1814	1 665	149	1 648
<i>omaperusteiset kohteet</i>	142	512	-370	210
<i>josta myydyt</i>	120	371	-251	166
<i>josta myymättömät</i>	22	141	-119	44
<i>josta myydyt, %</i>	84,5	72		79
<i>josta myymättömät, %</i>	15,5	28		21

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-6/ 2022	1-6/ 2021	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2021
Urakat ja neuvottelu-urakat	186,4	230,7	-44,3	-19,2 %	251,1
Rakenteilla, myydyt	24,0	124,2	-100,2	-80,7 %	38,8
Rakenteilla, myymätön	52,7	99,0	-46,3	-46,8 %	71,2
Valmis, myymätön omaperusteinen	2,1	6,1	-4,0	-65,5 %	2,8
Asuntorakentaminen yhteensä	265,3	460,1	-194,8	-42,3 %	364,0

Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan arvo, milj. eur	Valmistumisaika (arvio)	Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myynnissä, kpl*
Kalevan Divaani	Tampere	14	Q3/2022	71	71	0
Aarni	Vantaa	9	Q3/2022	42	22	20
Kartanonrinne	Kaarina	6	Q3/2022	29	27	2

Projektien arvo yhteensä noin 29 miljoonaa euroa

* Tilanne 30.6.2022

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Lumo One	Helsinki	Kojamo	92	Q3/2022
Haltiantie 12	Vantaa	Kojamo	67	Q3/2022
Kannen Opaali	Tampere	Tampereen Tornit	85	Q4/2022

Pyhtäänkorpi 15F (H-I)	Vantaa	Kojamo	65	Q4/2022
Saunakukka	Espoo	DWS	51	Q4/2022
Haltiantie 14	Vantaa	Kojamo	48	Q1/2023
Kalevan Klaffi	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	64	Q1/2023
Kalevan Vitriini	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	63	Q1/2023
Höyrypilli & Vihellys	Helsinki	Kojamo	35	Q3/2023
Pohjantytär	Helsinki	DWS	44	Q3/2023
Haltiantien Pekko	Vantaa	Suomen Asuntoneuvoja	23	Q4/2023
Ainonkannel	Helsinki	Kojamo	30	Q4/2023
Visio	Helsinki	Patrizia	32	Q1/2024

Projektien arvo yhteensä noin 399 miljoonaa euroa

* Tilanne 30.6.2022

Toimitila- ja infrarakentaminen

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

Tammi-kesäkuu 2022

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski 219,7 (281,4 1-6/2021) milj. euroon ja **tilauskanta** supistui 480,6 (587,4) milj. euroon. Tämä oli seurausta viime vuoden lopussa valmistuneiden isojen hankkeiden poistumisesta tilauskannasta.

Huhti-kesäkuu 2022

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski 120,9 (140,9 4-6/2021) milj. euroon ja **tilauskantaan** kirjattiin uusia hankkeita 72,3 (96,8) milj. eurolla, joista merkittävimpiä on WithSecuren uusi pääkonttorirakennus Helsingissä sekä Itä-Uudenmaan pääpoliisiasema ja poliisivankila, josta osa kirjattiin tilauskantaan katsauskaudella ja loput kirjataan vaiheittain kesän ja syksyn aikana.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita ovat allianssimallilla toteutettava Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus- ja muutoshanke, joka on edennyt viimeiseen vaiheeseensa, ja HUS:n Jorvin sairaalan leikkaussalien peruskorjausurakat.

SRV rakentaa parhaillaan myös Kulttuurikasarmin peruskorjausta Helsinkiin; hankkeen peruskivi muurattiin katsauskaudella. Lisäksi rakenteilla on Woodspinin kuitutehdas Jyväskylään ja harjannostajaisiaan viettänyt Vantaankosken Pressin B-talo Julius Tallberg-Kiinteistöille Vantaalla, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uuteenkaupunkiin, tapahtumakeskus Satama Areena Kotkaan, monitoimihalli Rauma Marine Constructionsille, Lamminrahkan koulukeskus Kangasalle, Matinkylän lukio Espooseen, Helsingin luonnontiedelukio, Helsingin kielilukio, Hovirinnan koulu Kaarina, toimitiloja Senaatti-Kiinteistöille sekä Kansallisteatterin ja Lahden kaupungintalon peruskorjausurakat.

Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

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

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Tammi-kesäkuussa valmistui Jousenkaaren koulu Espoossa, Säteilyturvakokeskuksen (STUK) uudet toimitilat Vantaalla, elinkaarihankkeena toteutettu Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus, Espoonlahden metroasema, polttoainekentän betonirakenneurakat Vuosaaren biolämpölaitoksessa, Kirkkonummen hyvinvointikeskus sekä HUS Siltasairaala.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projektin nimi	Sijainti	SRV kokon aisura kan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmiusas te, %*	Valmistumisaika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Warasto Finland Lieto	Lieto	*	Liike	5	Q1/2023
Wood City Toimisto II	Helsinki	53	Toimisto	5	Q2/2024
TOIMITILAURAKAT					

Open Innovation House	Espoo	25	Julkinen	90	Q3/2022
HUS Jorvi, leikkaussalien peruskorjaus	Espoo	43	Julkinen	76	Q1/2023
Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus	Helsinki	45	Julkinen	52	Q2/2023
Lamminrahkan koulukeskus	Kangasala	27	Julkinen	25	Q2/2023
Helsingin kieli- ja aikuislukio	Helsinki	38	Julkinen	45	Q3/2023
Kotkan tapahtumakeskus	Kotka	28	Julkinen	41	Q3/2023
Matinkylän lukio	Espoo	38	Julkinen	20	Q4/2023
Wintteri Uusikaupunki	Uusikaupunki	60	Julkinen	9	Q1/2025

Tilanne 30.6.2022

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

SJOITTAMINEN

Sijoittamisessa SRV keskittyy konsernin kiinteistösijoitusten hallintaan ja realisointeihin, uusien yhteissijoitusrakenteiden luontiin ja omistamiseen sekä valittujen kiinteistöjen operointiin. Sijoittamisen keskeiset tavoitteet ovat SRV:n rahoituskapasiteetin kasvattaminen yhteissijoitusrakenteiden avulla, hankkeiden tuottaman arvoketjun laajempi hyödyntäminen pitkäaikaisen omistamisen kautta, pääomariskin hajauttaminen sekä positiivisen kassavirran tuottaminen pidemmällä aikavälillä. Valtaosa Sijoittaminen-liiketoiminnan sijoitetusta pääomasta on ollut aiemmin Venäjällä. Nämä sijoitukset on alaskirjattu lähes kokonaan, ja yhtiö pyrkii poistumaan Venäjältä nopeutetusti.

Sijoittaminen liiketoiminta (milj. euroa)	1-6/ 2022	1-6/ 2021	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	5,9	2,0	3,9	193,4	6,8	10,7
Valuuttasuojaukskustannukset	0,0	-0,1	0,1		-0,1	0,0
Operatiivinen liikevoitto	0,9	-1,2	2,1		-4,6	-2,4
Liikevoitto	-104,0	-0,3	-103,7		-11,6	-115,2
Sijoitettu pääoma	14,3	176,2	-161,9	-91,9	167,3	
<i>Sijoitetun pääoman tuotto %</i>	<i>-216,7</i>	4,5	-221,3	-4893,4	-16,4	

Tammi-kesäkuu 2022

Sijoittamisen **liikevaihto** oli 5,9 (2,0) milj. euroa.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli 0,9 (-1,2) milj. euroa, johon vaikutti Porvoossa sijaitsevan liikekeskuksen myyntivoitto.

Sijoittamisen **liikevoitto** oli -104,0 (-0,3) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset, joiden vaikutus oli yhteensä -115,5 milj. euroa. Alaskirjausten jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 4,2 milj. euroa. Lisäksi liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus, joka kirjattiin ennen omaisuuden alaskirjauksia ja jonka arvo oli 10,7 (1,1) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi venäläisten osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen kustannuksista ja valuuttasuojien markkina-arvojen muutoksesta.

Sijoitettu pääoma oli 14,3 (167,3 12/2021) milj. euroa. Sijoitettu pääomaa laski, mikä johtuu Venäjään liittyvien sijoitusten alaskirjauksista. Venäjään liittyvää sijoitettua pääomaa jäi 4,2 miljoonaa euroa. Loppuosa sijoitetusta pääomasta koostuu pääosin sijoituksesta Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen.

Sijoitetun pääoman tuotto % oli -216,7 (4,5) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuottoon vaikuttivat lähinnä Venäjän omaisuuseriin tehdyt alaskirjaukset.

Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma (milj. eur)	30.6. 2022	31.12. 2021
Okhta Mall, kauppakeskus	0,0	69,3
Pearl Plaza, kauppakeskus	0,0	20,0
Muut, Venäjä	4,2	52,1
Fennovoima	0,0	13,3
Tampereen Kansi ja Areena	10,1	10,1
Tontit ja muut omistukset	0,0	2,4
Yhteensä	14,3	167,3

SRV on alaskirjannut taseestaan kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskusomistukset, muut sijoitukset sekä valtaosan vaihto-omaisuustonteistaan. Kirjausten jälkeen sijoitettu pääoma koostuu pääosin Suomessa sijaitseviin tytä-, yhteis- sekä osakkuusyhtiöihin tehdyistä sijoituksista, annetuista lainoista sekä kertyneistä osakkuusyhtiöiden tulososuuksista sekä näihin tehdyistä arvonalennuksista ja kulukirjauksista.

Omistukset Venäjällä ja Fennovoima

SRV on päättänyt irtautua Venäjän liiketoiminnoista ja omistuksista Venäjän Ukrainassa käynnistämän sodan seurauksena. Yhtiö on osainvestoijana kolmessa venäläisessä kauppakeskusprojektissa osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV:llä on tonttiomistuksia Venäjällä. SRV on 4.3.2022 julkaistussa sijoittajauutisessa ilmoittanut tutkivansa mahdollisuuksia nopeuttaa irtautumista Venäjältä. SRV on ilmoituksensa jälkeen pyrkinyt edistämään irtautumistavoitetta muun muassa neuvottelemalla Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien myynnistä. Neuvottelut eivät ole toistaiseksi johtaneet tuloksiin.

SRV on alaskirjannut taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset sekä Fennovoima-omistuksensa. Sijoittamisen osalta tehtiin arvonalennuksia -158,9 milj. euroa, joista -115,5 milj. euroa vaikutti liikevoittoon ja -41,7 milj. euroa rahoituskuluihin. Lisäksi Sijoittaminen-segmenttiin vaikutti ruplan

kurssimuutos, yhteismäärältään 10,2 milj. euroa, josta 16,2 milj. euroa kirjattiin tuloslaskelmaan ja –6,0 milj. euroa vaikutti taseen muuntoeron kautta. Alaskirjausten ja ruplan kurssimuutoksen jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 4,2 miljoonaa euroa. Sijoittamisen lisäksi Muut toiminnot ja eliminoinnit -yksikköön kohdistui kate-eliminoinnin purkaminen ja veroihin liittyvät alaskirjaukset, joiden nettovaikutus oli 11,6 milj. euroa.

Kauppakeskukset on yhdistelty konsernin lukuihin pääomaosuusmenetelmällä. Tasearvoa verrataan kassavirtalaskelman kautta saatavaan arvoon mahdollisen arvonalentumisen testaamiseksi. SRV:n sijoitukset kauppakeskuksiin muodostuvat oman pääoman ehtoisista sijoituksista osakkuusyhtiöihin ja osakkuusyhtiöille annetuista lainoista. Kauppakeskukset omistavilla yhtiöillä on lisäksi maksunsaantijärjestyksessä etusijaista velkaa paikallisilta pankeilta.

Arvostuslaskelman lopputuloksen kannalta olennaisia ovat laskennan parametrit, joista keskeisimpiä ovat inflaatio, kulutuskysynnän kasvu, ennusteet vuokratuottojen kehityksestä sekä pääoman tuottovaatimus, joka korreloi paikalliseen riskittömään korkotasoon. Laskentaparametrien arvoissa on tapahtunut merkittävä muutos Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan alkamisen jälkeen. Inflaatio-odotus on kasvanut merkittävästi ja kulutuskysynnän ennuste on heikentynyt huomattavasti. Venäjän keskuspankki on nostanut ohjaukorkoa tuntuvasti, mikä puolestaan korottaa pääoman tuottovaatimusta voimakkaasti. Vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviointiepävarmuus käytettävien parametrien osalta on erittäin suuri, eikä tilanteen arvioida korjaantuvan lähitulevaisuudessa. Yhtiö on pyrkinyt käytettävissä olevia tietolähteitä hyödyntäen saamaan parametreista mahdollisimman oikean tilannekuvan. Laskennan perusteella kauppakeskusten diskontatut operatiiviset kassavirrat käyttöpääoman määrällä oikaistuna eivät ylitä kohdekohtaisten maksunsaantijärjestyksessä etusijaisten velkojen arvoa, jolloin omaisuuserät niihin liittyvine lainasaamisineen on arvostettu nollaan. Okhta Mall:n arvo vuositilinpäätöksessä 2021 oli 69,3 milj. euroa ja Pearl Plazan arvo oli 20,0 milj. euroa. 4Daily:n arvo oli jo aiemmin kirjattu nolllaksi.

Venäjän tonttiomistusten arvostus on perustunut SRV:n strategiaan kehittää ja rakentaa tontit, jolloin tontin arvon mahdollista arvonalennustarvetta on tarkasteltu hankelaskelman kautta. Muuttuneessa tilanteessa SRV ei enää suunnittele kehittävänsä ja rakentavansa Venäjällä sijaitsevia tontteja tai tonttien vuokraoikeuksia, vaan arvonalentumistestaus tehdään verraten tontin tai vuokraoikeuden arvoa todennäköiseen myyntihintaan. Tonttien oletetut myyntihinnat ja myytävyys ovat oleellisesti heikentyneet sodan alettua, ja vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviointiepävarmuus myyntihinnan osalta on erittäin suuri. Tehdyn arvion mukaan tontit on arvostettu oletettuun myyntihintaan 4,2 milj. euroa, kun vuositilinpäätöksessä 2021 niiden arvo oli 47 milj. euroa.

SRV kertoi 4.2.2022 myyvänsä omistusosuutensa Fennovoimasta RAOS Voima Oy:lle ja kaupan olevan ehdollinen työ- ja elinkeinoministeriön luvalla. Luvan myöntämiseen liittyvän epävarmuuden sekä ydinvoimalahankkeen keskeytymisriskin merkittävästi kasvettua Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan seurauksena, koko SRV:n Fennovoima-omistuksen vuositilinpäätöksessä 31.12.2021 ollut arvo 13,3 milj. euroa alaskirjattiin vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen lopussa. SRV:llä on edelleen ydinvoimalahankkeeseen yhteensä 18,7 milj. euron sijoitussitoumus, jonka toteutumiseen liittyy merkittävää epävarmuutta Fennovoiman ilmoitettua 2.5.2022 päättäneensä RAOS Projectin kanssa solmitun laitostoimitussopimuksen ja 24.5.2022 peruneensa Hanhikivi 1 - ydinvoimalan rakentamislupahakemuksen.

Muiden Venäjän omistuksiin liittyvien arvonalentumisten määrä oli 2,0 milj. euroa.

SRV:n alaskirjatut kauppakeskusomistukset Venäjällä 30.6.2022

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 6/2022, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Vuokra- sopimukset 95,8
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö- sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Vuokra- sopimukset 95,3
4Daily, kauppa- keskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Vuokra- sopimukset 79,3

*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.

Muut omistukset

SRV omistaa Tampereen Areenasta 5 prosenttia ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen muista osista 8,33 prosenttia. SRV:n omistama Porvoon Ratsumestarinkatu 6:ssa sijaitseva liikekiinteistö myytiin toisen vuosineljänneksen aikana.

Tonttivaranto

Tonttivaranto 30.6.2022	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	107	183	178 ²⁾	467
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	55	194	0	249

- 1) Rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimuksiin perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyymi SRV:n kokonaan ja osittain omistamissa kohteissa.
- 2) Koostuu Venäjällä sijaitsevan tontin rakennusoikeudesta. SRV ei suunnittele rakentamista tontille.

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

IFRS, (milj. euroa)	1-6/ 2022	1-6/ 2021	Muutos %	1-12/ 2021
Omavaraisuusaste, %	33,3	26,1	27,4	27,4

Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16¹⁾	43,9	32,5	35,0	32,8
Nettovelkaantumisaste, %	64,2	151,9	-57,7	103,0
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16¹⁾	-3,1	80,3	-103,9	47,5
Oma pääoma	140,3	184,3	-23,8	165,1
Sijoitettu pääoma	276,1	524,1	-47,3	403,0
Korollinen nettovelka	90,1	279,8	-67,8	170,0
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16¹⁾	-4,6	152,5	-103,0	81,0
Korollinen velka	135,8	339,9	-60,0	238,0
<i>josta lyhytaikaista velkaa²⁾</i>	<i>14,2</i>	<i>52,6</i>	<i>-73,0</i>	<i>22,5</i>
<i>josta pitkäaikaista velkaa</i>	<i>121,6</i>	<i>287,3</i>	<i>-57,7</i>	<i>215,5</i>
Korollinen velka, ilman IFRS 16¹⁾	41,2	212,6	-80,6	149,0
Rahavarat	45,7	60,1	-23,9	68,0
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiusliittejä ja tililiittisopimuksia	20,0	0,0		30,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	0,9	9,7	-90,2	2,1

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

Yhtiö toteutti suunnitellusti katsauskauden aikana rahoituksen kokonaisvaltaisen uudelleenjärjestelyn Venäjän Ukrainassa käynnistämän sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien ja Fennovoiman omistuksen arvonalentumisten seurauksena. Arvonalentumisilla oli merkittävä vaikutus SRV:n omaan pääomaan ja omavaraisuusasteeseen, ja uudelleenjärjestelyillä vastattiin arvonalentumisten vaikutuksiin oman pääoman merkittävällä vahvistamisella ja korollisen nettovelan vähentämisellä.

Katsauskauden aikana toteutunut rahoituksen uudelleenjärjestely koostui seuraavista toimenpiteistä:

- (i) Noin 34,8 milj. euron merkintäoikeusanti yhtiön osakkeenomistajille. Osakeanti merkittiin täyteen.
- (ii) Yhtiön 100 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma on takaisinostotarjousprosessissa ostettujen joukkovelkakirjojen täsmäytymisen 30.6.2022 jälkeen 21,1 milj. euroa) ja 75 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma on takaisinostotarjousprosessissa ostettujen joukkovelkakirjojen täsmäytymisen 30.6.2022 jälkeen 36,0 milj. euroa) muutettiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehdoiksi kirjallisissa menettelyissä. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus toteutettiin siten, että joukkovelkakirjalainojen ehtoja muutettiin sisällyttämällä ehtoihin osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Lainat arvostettiin käypään arvoon, joka oli lainaehtojen muutoshetkellä 60 prosenttia lainojen nimellisarvosta. Nimellisarvoltaan 57,1 milj. euron hybridi- ja vaihtovelkakirjalainoista 34,3 milj. euroa kirjattiin taseessa oman pääoman ehtoiseksi lainoiksi ja lainojen nimellisarvon ja käyvän arvon erotus, 22,8 milj. euroa, tuloutettiin muuna rahoitustuotona. Yhtiö teki lainanhaltijoille lainaehtojen muutosta koskeneen kirjallisen menettelyn aikana vapaaehtoisen takaisinostotarjouksen 60 prosentin hintaan nimellisarvosta. Takaisinostotarjouksessa ostettiin tarjottuja joukkovelkakirjalainoja yhteensä 42,7 milj. euron nimellisarvolla ja niistä maksettiin 25,6 milj. euroa.
- (iii) Yhtiön 22.3.2016 liikkeeseenlaskeman pääomaltaan 45,0 milj. euron hybridijoukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma oli 11,8 milj. euroa) ja yhtiön 23.5.2019 liikkeeseenlaskeman pääomaltaan 58,4 milj. euron hybridijoukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma oli 3,6 milj. euroa) ehdot muutettiin kirjallisissa menettelyissä siten, että lainojen pääomasta leikattiin 55 prosenttia ja loppuosa pääomasta

konvertoitiin osakkeiksi 0,10 euron osakekohtaiseen merkintähintaan suunnatussa osakeannissa. 22.3.2016 liikkeeseenlasketun hybridijoukkovelkakirjalainan ulkona olevasta pääomasta 98,3 prosenttia ja 23.5.2019 liikkeeseenlasketun hybridijoukkovelkakirjalainan ulkona olevasta pääomasta 100 prosenttia käytettiin suunnatun annin osakkeiden merkintään. Konvertoimatta jäänyt hybridivelkakirjalainojen nimellisarvo leikattiin kokonaisuudessaan.

- (iv) Yhtiö sopi yhdessä syndikaattiin osallistuvien pankkien kanssa sen käytössä olevan maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin voimassaolon jatkamisesta 12 kuukaudella sekä eräiden muiden muutosten tekemisestä maksuvalmius- ja projektirahoituslimiittejä koskevaan sopimukseen.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 90,1 (170,0 12/2021) milj. euroa. Korollinen nettovelka pieneni vertailukauteen verrattuna 79,9 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -4,6 (81,0 12/2021) milj. euroa ja pieneni 85,5 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 14,7 (18,1 12/2021) milj. euroa. Korollisen nettovelkojen määrään vaikutti merkittävästi kesäkuussa toteutettu merkintäoikeusanti ja joukkovelkakirjojen osittainen takaisinosto ja konversio hybridiehtoiksi.

Katsauskauden lopussa yhtiön omavaraisuusaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli 43,9 prosenttia (32,8 12/2021) ja nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli -3,1 prosenttia (47,5 12/2021). Rahoitussopimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste oli 45,9 prosenttia, kun kovenanttilaskennassa on huomioitu omaperusteisten projektien osatuloutus. Omavaraisuus- ja nettovelkaantumisasteeseen vaikuttivat merkittävästi edellä mainitut kesäkuussa toteutetut rahoitusjärjestelyt.

Yhtiön 30 milj. euron maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa 10 milj. euroa nostettuna ja 20 milj. euroa nostamatta. Yhtiön 40 milj. euron sitovasta projektirahoituslimiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 35,8 milj. euroa. Lisäksi yhtiön 63 milj. euron ei-sitova projektirahoituslimiitti oli kokonaan käyttämättä katsauskauden lopussa. Maksuvalmius- ja projektirahoituslimiittien eräpäivää jatkettiin osana edellä mainittua rahoitusjärjestelyä huhtikuulle 2024.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 66,7 milj. euroa (100,1 12/2021) koostuen nostamattomista projektilainoista 0,9 milj. euroa, nostamattomasta maksuvalmiuslimiitistä 20 milj. euroa ja rahavaroista 45,7 milj. euroa. Rahoitusreservien muutokseen vaikuttivat liiketoiminnan ja investointien rahavirta -17,2 (3,9 6/2021) milj. euroa, rahoituksen rahavirta -6,6 (-42,0) milj. euroa ja nostamattomien projektilainojen lasku.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate, minimikassa sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty osavuosisikatsauksen liitteessä 11.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat kesäkuun lopussa 19,7 (19,7 12/2021) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoimaan ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen.

SRV altistuu sen venäläisten tytär- ja osakkuusyhtiöiden sekä yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -6,0 milj. euroa (2,5 1-6/2021) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 5,5 (1,4) milj. euron ei-kassavaikutteisten valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssivoittoja 10,7 (1,1) milj. euroa, jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuntamisesta rupliksi ja ruplan kurssin vahvistumisesta. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan ennen arvonalennuskirjauksia oli 10,2 milj. euroa. Valuuttariskipositio on Venäjän alaskirjausten johdosta

pienentynyt huomattavasti. Jäljellä oleva positio esitetään osavuositarkastuksen liitteessä 12.

Yhtiölle on kertynyt Venäjän omistusten myötä kumulatiivisesti suoraan omaan pääomaan muuntoerona yhteensä - 24,1 milj euroa laajan tuloslaskelman kautta. Omistuksista luopumisen yhteydessä kertynyt negatiivinen muuntoero tullaan myöhemmin kirjaamaan tuloslaskelmassa kuluksi vaikuttaen liikevoittoon, mutta kirjauksella ei tule olemaan vaikutusta oman pääoman kokonaismäärään eikä operatiiviseen liikevoittoon.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

SRV:n merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön ja sen asiakkaiden toimintaympäristön negatiivisiin muutoksiin, SRV:n suuriin pääomaa sitoviin hankkeisiin, SRV:n ja sen hankkeiden rahoituksen saatavuuteen, rakennuskustannusten nousuun ja SRV:n tuloskehitykseen, koronapandemiaan ja keskeisiin projektien toteutuksen riskeihin sekä tällä hetkellä erityisesti Venäjän Ukrainaan kohdistamien sotatoimien ja yleisen taloustilanteen heikkenemisen aiheuttamiin vaikutuksiin. Venäjän hyökkäyksen kesto on vaikea arvioida, mutta sodan mahdollinen pitkittyminen ja laajeneminen lisäävät monien riskien toteutumistodennäköisyyksiä ja vaikutuksia edelleen.

Venäjän federaation 24.2.2022 alkanut hyökkäys Ukrainaan ja siihen liittyvät pakotteet, vastapakotteet ja markkinatilanteen heikentyminen aiheuttivat merkittävät arvonalennukset vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Alaskirjausten jälkeen Venäjän omistusten kokonaisarvo yhtiön taseessa 30.6.2022 on enää 4,2 miljoonaa euroa. Arvonalentumisten seurauksena yhtiö toteutti katsauskauden aikana rahoituksen kokonaisvaltaisen uudelleenjärjestelyn, jonka seurauksena yhtiön omavaraisuus vahvistui ja korollinen nettovelka väheni merkittävästi.

Heikentyvässä talous- ja pakotetilanteessa SRV:n riskeinä Venäjällä ovat jäljelle jääneen tase-erän lisäksi edelleen kauppakeskusten liiketoiminnan hoitamisen kannattavuus yrityksen tai henkilöstön joutuminen häirinnän tai Venäjän asettamien sanktioiden kohteeksi sekä kauppakeskukset omistavien yhtiöiden lainasopimusten kovenanttiehtojen täyttäminen. SRV on päättänyt irtautua Venäjän liiketoiminnoista ja omistuksista nopeutetulla aikataululla.

Venäjän Ukrainaan kohdistamat sotatoimet ja yleisen taloustilanteen heikkeneminen ovat aiheuttaneet merkittävää kasvua useissa eri rakennusalaan liittyvissä riskipositioissa myös Suomessa. Vaikka talous on ollut elpymässä koronapandemian seurauksista, tulevan kehityksen epävarmuus on lisääntynyt merkittävästi sodan seurauksena. Monet ennustelaitokset ovat alentaneet vuoden alussa tehtyjä arvioita lähiajan talouskasvusta. Talouden epävarmuus heijastuu negatiivisesti yritysten ja kuluttajien luottamukseen sekä sitä kautta myös rakentamiseen ja asuntokauppaan. Riskiä lisää vielä inflaation kiihtyminen ja alkanut korkojen nousu. Huoli kriisin mahdollisesta laajenemisesta muihin Venäjän naapurimaihin voi vähentää myös Suomeen kohdistuvaa kiinnostusta houkuttelevana liiketoiminta-alueena ja sijoituskohteena. Lisäksi erityisesti energian sekä joidenkin raaka-aineiden, rakennusmateriaalien ja työvoiman saatavuudet voivat vaikeutua Venäjän ja länsimaiden molempinpuolisten pakotteiden ja Ukrainan laajan jälleenrakentamisen seurauksena ja nostaa rakentamiskustannuksia edelleen. Tietoliikenneyhteyksiin ja tietojärjestelmiin sekä muuhun infrastruktuuriin toimivuuteen kohdistuvat hyökkäykset ja häirintä voivat myös kasvaa ja aiheuttaa häiriötä SRV:n sekä sen asiakkaiden ja toteutuksen yhteistyökumppaneiden toimintaan.

SRV on 4.2.2022 ilmoittanut irtautuvansa Fennovoima-omistuksestaan ja myyvänsä osuutensa RAOS Voima Oy:lle. Yhtiö pitää sopimusjärjestelyn voimaantuloa vallitsevassa geopoliittisessa tilanteessa epätodennäköisenä, sillä järjestely edellyttää työ- ja elinkeinoministeriön luvan. Lisäksi Fennovoima on ilmoittanut päättäneensä sopimuksensa laitostoimittajan kanssa sekä peruneensa ydinvoimalaa koskevan rakennuslupahakemuksensa. Yhtiö on alaskirjannut Fennovoima-omistuksensa.

Koronapandemian aiheuttama epävarmuus on vähentynyt jo sairastaneiden määrän kasvaessa sekä rokotusten edetessä. Rajoitukset Suomessa on purettu ja yleinen talous sekä rakentamisen tilanne ovat helpottuneet siltä osin. Tartuntaluvut ovat kuitenkin edelleen korkealla ja pandemian tulevaan kehitykseen sisältyy vielä riskejä erityisesti uusien virusmuunnosten osalta. Lisäksi mahdolliset koronan aiheuttamat sulkutoimet esimerkiksi Kiinassa voivat aiheuttaa merkittäviä haittoja globaaleihin toimitusketjuihin ja sitä kautta materiaalien saatavuuteen ja rakennuskustannuksiin.

SRV on keskeyttänyt Oulussa rakenteilla olevan Torihotellin urakan tilaajan maksuvaikeuksista johtuen. Urakkaan liittyy myyntisaamisten luottotappioriski. SRV:llä oli urakkaan liittyen kesäkuun lopussa noin 16,0 milj. euroa erääntyneitä myyntisaamisia, joita turvaa vakuutena oleva kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. Yhtiö on maaliskuussa käynnistänyt toimet vakuuksiensa realisoimiseksi oikeusteitse. Ulomittauskelpoisen kiinteistöpannin realisaation nopeuttamiseksi SRV on 27.6.2022 jättänyt hakemuksen tilaajayhtiön asettamiseksi konkurssiin. Yksityiskohtaisempia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2021 tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuosikertomuksessa, jotka on julkaistu yhtiön verkkosivustolla: <https://www.srv.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/vuosikertomukset-ja-tilinpaatokset/>. SRV on lisäksi antanut yhtiön riskienhallinnan yleiskuvauksen sisältävän selvityksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön toimintakertomuksesta. Selvitys on luettavissa yhtiön verkkosivustolla: <https://www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/>.

HENKILÖSTÖ

Henkilöstö segmenteittäin kauden lopussa	1-6/ 2022	1-6/ 2021	Osuus konsernin henkilöstöstä, %	1-12/ 2021
Rakentaminen	870	863	86,9	801
Sijoittaminen	75	99	7,5	83
Muut toiminnot ja eliminoinnit	56	53	5,6	60
Konserni yhteensä	1001	1015	100,0	944

Tammi-kesäkuussa SRV:llä työskenteli keskimäärin 962 (959 1–12/2021) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 824 (803) henkilöä ja Sijoittamisessa 78 (100) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 61 (55) henkilöä.

VASTUULLISUUS

Työturvallisuus

SRV:n pitkän aikavälin tavoitteena on saavuttaa nolla tapaturmaa -taso ja lyhyen aikavälin tavoitteena on pienentää tapaturmataajuutta 10 prosentilla vuosittain. Vuonna 2022 tavoite tapaturmataajuudelle on 11,0 kpl/miljoonaa työtuntia. Konsernin 12 kuukauden rullaava tapaturmataajuus omien ja alihankkijoiden työntekijöiden keskuudessa

oli kesäkuussa 2022 yhteensä 12,2 kpl/miljoonaa työtuntia.

TR-mittaus on talonrakennustyömaan ennakoiva ja viikoittain tehtävä työturvallisuuden havaintomenetelmä, jonka avulla työmaa pystyy ehkäisemään tapaturmien syntyä. MVR-mittaus on maa- ja vesirakennustyömaiden turvallisuustason arviointimenetelmä. MVR-taso ja TR-taso ilmaistaan indekseinä, joiden yksikkönä on prosentti. Se tarkoittaa niiden havaintojen määrää havaintojen kokonaismäärästä, jotka ovat oikein. Mitä suurempi osa tehdyistä havainnoista on oikein, sitä parempi on indeksi ja sitä kautta myös turvallisuuden taso. Konsernin tavoite TR- ja MVR-mittauksissa on 96 prosenttia. kesäkuussa 2022 konsernin 12 kuukauden rullaava TR-mittaus oli 96,2 prosenttia ja MVR-mittaus 96,3 prosenttia.

Ympäristö

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

Konsernin edellisen 12 kuukauden hyötykäyttöaste oli 97 prosenttia katsauskauden lopussa. Vuoden 2022 tavoite hyötykäyttöasteelle on 92 prosenttia.

Konsernin edellisen 12 kuukauden rakennusjätteen lajitteluaste oli 60 prosenttia ja purkujäte mukaan luettuna 73 prosenttia katsauskauden lopussa. Konsernin lajitteluastetta seurataan kuukausittain, mutta lajitteluastetavoitteet asetetaan aina projekteittain. Tavoitteena on nostaa kaikkien projektien lajitteluaste yli 70 prosenttiin EU:n taksonomian mukaisesti.

SRV:n oma energianhankinta on vuoden 2022 osalta hiilineutraalia.

SRV:n vastuullisuutta on käsitelty laajemmin vuoden 2021 vuosikatsauksessa:

<https://www.srv.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/vuosikertomukset-ja-tilinpaatokset/>

Biodiversiteetti

SRV on määrittänyt kesäkuun aikana biodiversiteettitavoitteensa, jolla hillitään luontokatoa. SRV noudattaa lieventämishierarkiaa eli prioriteettijärjestystä luonnon monimuotoisuutta vähentävien vaikutusten hallinnalle. Käytännössä tämä tarkoittaa, että ensisijaisesti ympäristölle koituvia haittoja pyritään välttämään kokonaan. Sen jälkeen vaihtoehtoina on haittojen vähentäminen, ennallistamis- tai hoitotoimenpiteet. Viimeisenä vaihtoehtona kompensoidaan haittoja eli toteutetaan suojelu- ja kunnostustoimenpiteitä. SRV soveltaa lieventämishierarkiaa aina tapauskohtaisesti, jolloin lähtötasona on paikallinen ekosysteemi ja sen luontoarvot.

Elinkaariviisaus on tapamme hillitä luonnon monimuotoisuuden pienenemistä. Esimerkiksi osassa kohteitamme voimme viherkatoilla ja viljelylaatikoilla tarjota kaupunkiluonnolle lisää muotoja toteutua. Tontilla olevaa puustoa ja maata hyödynnetään jatkossa mahdollisuuksien mukaan jättämällä esimerkiksi osa tontista luonnontilaan ja säilyttämällä pintavettä kerääviä luonnollisia painanteita. SRV on toteuttanut jo konkreettisia toimenpiteitä – muun muassa Helsingin Kalasataman tornien kansipihalla on jopa 50 eri kasvilajia.

HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Varsinainen yhtiökokous

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.3.2022.

Kokous vahvisti SRV Yhtiöt Oyj:n tilinpäätöksen, sisältäen konsernitilinpäätöksen, myönsi hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle vastuuvapauden tilikaudelta 1.1.-31.12.2021, ja hyväksyi yhtiön toimielinten palkitsemisraportin vuodelta 2021. Yhtiökokous päätti, että yhtiö ei jaa tilikaudelta 2021 osinkoa.

Hallituksen jäsenten lukumääräksi vahvistettiin viisi (5) jäsentä. Hallitukseen valittiin uudelleen DI Timo Kokkila, DI Tomi Yli-Kyyny, DI Hannu Leinonen, TkL Heikki Leppänen ja KTM Heli Iisakka. Tomi Yli-Kyyny valittiin hallituksen puheenjohtajaksi. Yhtiökokous vahvisti hallituksen jäsenten vuosipalkkioksi hallituksen puheenjohtajalle 72 000 euroa, hallituksen varapuheenjohtajalle 48 000 euroa, hallituksen jäsenelle 36 000 euroa ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajalle 48 000 euroa siinä tapauksessa, että hän ei samalla toimi hallituksen puheenjohtajana tai varapuheenjohtajana. Lisäksi hallituksen jäsenille maksetaan 700 euron kokouskohtainen palkkio hallituksen ja valiokuntien kokouksista sekä hallitustyöskentelystä aiheutuvat matkakulut korvataan yhtiön matkustussäännön mukaisesti. Hallituksen vuosipalkkiot maksetaan SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeina ja rahana siten, että noin 40 % vuosipalkkion määrästä maksetaan osakkeina. Osakkeiden luovutuksen jälkeen loppuosa palkkioista maksetaan rahana. Yhtiö hankkii osakkeet hallituksen jäsenten nimiin ja lukuun ja vastaa osakkeiden hankinnasta aiheutuvista kustannuksista. Osakkeet hankitaan hallituksen jäsenille kahden viikon kuluessa siitä, kun vuoden 2022 ensimmäistä vuosineljännestä koskeva osavuositarkastus on julkistettu tai ensimmäisenä sellaisena ajankohtana, kun se soveltuvan lainsäädännön mukaan on mahdollista.

Yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Timo Kokkilan. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Heli Iisakka ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Timo Kokkila. HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Tomi Yli-Kyyny ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Heikki Leppänen.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 26 000 000 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta maksua vastaan tai maksutta yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutuksen perusteella annettavien uusien osakkeiden tai luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden määrä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella annettavat osakkeet, on yhteensä enintään 26 000 000 osaketta. Valtuutusta voidaan käyttää muun muassa annettaessa uusia osakkeita tai luovutettaessa osakkeita vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, pääomarakenteen kehittämiseksi ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi. Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin kaikista muista ehdoista. Hallituksen valtuutukset ovat voimassa 30.6.2023 asti.

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

Varsinaisen yhtiökokouksen päätökset käyvät ilmi yhtiön internetsivuilta

<https://www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/yhtiokokous-2022/>, missä myös yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

Ylimääräinen yhtiökokous

SRV Yhtiöt Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 30.5.2022.

Yhtiökokous päätti suunniteltuun taseen uudelleenjärjestelyyn liittyvistä osakeanti- ja erityisten oikeuksien antamista koskevista valtuutuksista hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Lisäksi yhtiökokous päätti yhtiön osakkeiden yhdistämisestä ja siihen liittyvästä lunastuksesta sekä valtuutti hallituksen päättämään suunnatusta osakeannista. Ylimääräinen yhtiökokous päätti myös muuttaa varsinaisen yhtiökokouksen 28.3.2022 antamaa valtuutusta osakeannista sekä osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta ehdollisena yhtiön osakkeiden yhdistämisen rekisteröinnin voimaantulolle niin, että 28.3.2022 annettu valtuutus kumoutuu yhdistämisen rekisteröinnin myötä ja korvataan samansisältöisellä valtuutuksella kuitenkin siten, että valtuutuksen perusteella annettavien osakkeiden enimmäismäärä on yhdistämisen rekisteröinnistä lähtien yhteensä enintään 1 700 000 osaketta. Lisäksi ylimääräinen yhtiökokous päätti muuttaa varsinaisen yhtiökokouksen 28.3.2022 antamaa valtuutusta omien osakkeiden hankkimisesta ehdollisena yhtiön osakkeiden yhdistämisen rekisteröinnin

voimaantulolle niin, että 28.3.2022 annettu valtuutus kumoutuu yhdistämisen rekisteröinnin myötä ja korvataan samansisältöisellä valtuutuksella kuitenkin siten, että valtuutuksen perusteella hankittavien omien osakkeiden enimmäismäärä on yhdistämisen rekisteröinnistä lähtien yhteensä enintään 1 700 000 osaketta, kuitenkin siten, että valtuutuksen perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Muutetut valtuudet ovat tulleet voimaan osakkeiden yhdistämisen rekisteröinnin voimaantulosta 4.7.2022.

Ylimääräisen yhtiökokouksen päätökset yksityiskohtineen käyvät ilmi yhtiön internetsivuilta <https://www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/yhtiokokous/ylimaarainen-yhtiokokous-2022/>, missä myös ylimääräisen yhtiökokouksen pöytäkirja on saatavilla.

OSAKEPOHJAISET KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

SRV Yhtiöt Oyj:llä oli katsauskauden päättyessä kolme osakepohjaista pitkän aikavälin kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- Osakepohjainen kannustinohjelma 2019-2026 (toimitusjohtaja).
- Osakepohjainen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä 2021–2025 (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt).
 - Alkaneet ansaintajaksot 2021-2023 ja 2022-2024.
- Osakepohjainen kertaluontoinen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä 2021–2022 (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt).

Osakepohjaisten kannustinjärjestelmien kuvaukset ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/palkitseminen.

OSAKKEET JA OMISTUS

Osana katsauskauden aikana toteutettua rahoituksen uudelleenjärjestelyä, SRV toteutti merkintätuoikeusannin yhtiön osakkeenomistajille sekä suunnatun osakeannin yhtiön hybridivelkakirjojen haltijoille, ja antoi erityisiä oikeuksia kirjallisissa menettelyissä vaihtovelkakirja- ja hybridiehtoiksi muuttuneiden joukkovelkakirjalainojensa haltijoille.

Merkintätuoikeusannissa merkittiin yhteensä 348 056 400 uutta osaketta ja niiden kaupankäynti Nasdaq Helsingin pörssilistalla alkoi 29.6.2022.

SRV:n hybridivelkakirjojen haltijoille toteutetussa suunnatussa osakeannissa merkittiin yhteensä 68 220 000 uuttaosaketta, joiden kaupankäynti Nasdaq Helsingin pörssilistalla alkoi 30.6.2022.

Uusien osakkeiden rekisteröinnin seurauksena SRV:n liikkeeseen laskemien osakkeiden kokonaislukumäärä katsauskauden lopussa oli 679 293 741, joista 1 975 041 osaketta oli SRV:n hallussa vastaten 0,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

Erityisiä oikeuksia annettiin 27.6.2022 570 221 570 kappaletta ja katsauskauden lopussa ne antoivat oikeuden muuntaa joukkovelkakirjalainoja yhteensä enintään 570 221 570 yhtiön osakkeeksi joukkovelkakirjalainojen muuttuneiden lainaehtojen mukaisin perustein.

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 30.6.2022 0,13 euroa (0,53 euroa 31.12.2021). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 0,36 euroa ja alin 0,13 euroa. 30.6.2022 osakekannan markkina-arvo oli 88,1 miljoonaa euroa (138,9 31.12.2021) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 22,2 miljoonaa kappaletta (27,0) ja vaihtoarvo oli 7,2 miljoonaa euroa (17,0).

TALOUELLISET TAVOITTEET

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

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

NÄKYMÄT VUODELLE 2022

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2022 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukaisen tuloutuksen ajoitus ja tuloutuvan tuotannon määrä, tilauskannan kate ja sen kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä Venäjän Ukrainassa käynnistämä sota ja siihen liittyvät suorat ja epäsuorat vaikutukset, kuten materiaalikustannukset sekä materiaalien että työvoiman saatavuus ja kysynnän muutokset. Koronapandemian vaikutukset ovat olleet kokonaisuutena arvioiden maltillisia mutta pandemian vaikutukset rakentamisen markkinaan ovat edelleen epäselvät ja tuovat epävarmuutta tulevaisuuden näkymiin. Vuoden 2022 liikevaihto tulee koostumaan pääosin yhteistoiminnallisesta urakoinnista ja sijoittajille myydyistä omakehitteisistä hankkeista. Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdosta jää vuonna 2022 verrattain pieneksi.

- Konsernin vuoden 2022 **liikevaihdon** arvioidaan olevan 800 – 860 milj. euroa (aiemmin 800 – 950 milj. euroa) (liikevaihto vuonna 2021: 932,6 milj. euroa).
- **Operatiivisen liikevoiton** arvioidaan paranevan vuoteen 2021 verrattuna ja olevan 15 – 25 milj. euroa (aiemmin: Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2021 verrattuna) (operatiivinen liikevoitto vuonna 2021: 5,3 milj. euroa).

Espoo 21.7.2022

Hallitus

Kaikki tässä katsauksessa esitetyt ennusteet ja arviot perustuvat johdon tämänhetkiseen näkemykseen talouden kehityksestä. Yhtiön todellinen liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema saattavat poiketa merkittävästi

tulevaisuutta koskevista lausumista ilmaistusta johtuen monista tekijöistä, joita on esitelty tässä osavuosisikatsauksessa.

Tietoja tästä osavuosisikatsauksesta

Osavuosisikatsaus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa olevat luvut ovat vuoden 2021 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analyytikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 21.7.2022 klo 11.00 alkaen webcastina. Webcast-lähetystä 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 2022 tammi-syyskuun osavuosisikatsauksen 27.10.2022. Hiljaisen jakson aikana 28.9.–27.10. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

Lisätietoja:

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

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

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

Q2

21.7.2022 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut Milj. euroa	1-6/ 2022	1-6/ 2021	4-6/ 2022	4-6/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	402,1	405,1	211,4	218,0	932,6	929,5
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	14,7	10,5	9,8	5,7	5,3	9,6
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	3,7	2,6	4,6	2,6	0,6	
Liikevoitto	-75,6	11,4	10,1	6,3	-1,7	-88,7
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-18,8	2,8	4,8	2,9	-0,2	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	-77,1	8,9	9,3	4,6	-6,9	-92,9
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	-19,2	2,2	4,4	2,1	-0,7	
Tulos ennen veroja	-74,8	3,6	53,7	2,6	-20,3	-98,8
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-18,6	0,9	25,4	1,2	-2,2	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-82,1	3,4	51,3	2,1	-19,9	-105,4
Oman pääoman tuotto, %	-107,5	4,0			-11,5	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ⁴⁾	-17,4	5,2			-1,4	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ^{2) 4)}	-24,8	5,7			-2,1	
Sijoitettu pääoma	276,1	524,1			403,0	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	187,3	402,4			319,4	
Omavaraisuusaste, %	33,3	26,1			27,4	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	43,9	32,5			32,8	
Korollinen nettovelka	90,1	279,8			170,0	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-4,6	152,5			81,0	
Nettovelkaantumisaste, %	64,2	151,9			103,0	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	-3,1	80,3			47,5	
Tilaukanta ³⁾	745,9	1 047,5			872,3	
Uudet sopimukset	202,4	261,3	72,3	176,0	588,6	
Henkilöstö keskimäärin	962	955			959	
Osakekohtainen tulos, euroa ^{5) 6)}	-8,66	0,28	5,36	0,16	-2,10	-11,04
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ^{5) 6)}	-8,66	0,28	5,36	0,16	-2,10	-11,04
Osakekohtainen oma pääoma, euroa ⁶⁾	8,29	20,00			17,60	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa ⁶⁾	6,31	18,40			0,40	
Osakekohtainen osinko, euroa ^{5) 6)}	0,00	0,00			0,00	
Osinko tuloksesta, %	0,0	0,0			0,0	
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0			0,0	
Hinta/voitto -suhde	neg.	2,4			neg.	
Osakkeen kurssikehitys:						
Kurssi kauden lopussa, euroa	0,13	0,66			0,53	
Keskikurssi, euroa	0,24	0,63			0,61	
Alin kurssi, euroa	0,13	0,55			0,45	
Ylin kurssi, euroa	0,36	0,81			0,81	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	88,1	173,0			138,9	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	22 201	27 019			45 701	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	5,8	10,3			17,4	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl ⁵⁾	381 512	375 920			375 916	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁵⁾	381 512	375 920			375 916	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl ⁵⁾	677 319	375 913			375 913	

¹⁾ Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy tämän taulukon alapuolelta.

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

³⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

⁴⁾ Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituloksi muutettuna.

⁵⁾ Luvut ovat osakeantioikaistuja.

⁶⁾ Yhtiö on toteuttanut katsauskauden jälkeen 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisia tunnuslukuja on oikaistu vastaavasti.

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

Yhtiö julkaisee IFRS-tunnuslukujen ohella tiettyjä yleisesti käytettyjä muita tunnuslukuja, jotka ovat pääosin johdettavissa tuloslaskelmasta ja taseesta. Yhtiö julkaisee myös tunnuslukuja, joista on oikaistu pois IFRS 16 vaikutus. Näiden tunnuslukujen laskentakaavat on esitetty seuraavalla sivulla. Yhtiön näkemyksen mukaan tunnusluvut selventävät tuloslaskelman ja taseen antamaa kuvaa toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta ja vertailukelpoisuudesta.

SRV raportoi 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 osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut ja vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät. Osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutokset sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville osuus osakkuusyhtiön tuloksesta. Valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut.

Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma

SRV Konserni (milj. euroa)	1-6/ 2022	1-6/ 2021	4-6/ 2022	4-6/ 2021	1-12/ 2021
Päivitetyn määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto	14,7	10,5	9,8	5,7	5,3
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä +/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	10,7	1,1	13,3	0,6	1,6
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	-101,0	-0,4	-13,0	0,0	-6,0
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	0,0	0,4	0,0	0,0	-2,5
+/-konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	-101,0	0,0	-13,0	0,0	-8,5
Liikevoitto	-75,6	11,4	10,1	6,3	-1,7

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

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Liikevaihto	211,4	190,7	336,3	191,1	218,0	187,1
Operatiivinen liikevoitto	9,8	4,9	-4,6	-0,6	5,7	4,8
Liikevoitto	10,1	-85,7	-11,5	-1,6	6,3	5,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	43,6	-42,8	-8,1	-2,8	-3,7	-4,1
Tulos ennen veroja	53,7	-128,5	-19,5	-4,4	2,6	1,1
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	745,9	858,0	872,3	1 038,2	1 047,5	1 061,1
Uudet sopimukset	72,3	130,1	160,7	166,6	176,0	85,4
Tulos/osake, eur ^{3) 4)}	5,36	-14,25	-2,10	-0,47	0,16	0,11
Oma pääoma/osake, eur ^{3) 4)}	6,31	1,18	15,93	18,24	18,44	18,12
Osakkeen päätöskurssi, eur	0,13	0,41	0,53	0,58	0,66	0,57
Omavaraisuusaste, %	33,3	6,4	27,4	27,0	26,1	23,8
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ²⁾	43,9	9,7	32,8	34,0	32,5	29,4
Korollinen nettovelka	90,1	197,7	170,0	269,0	279,8	309,5
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-4,6	110,1	81,0	142,1	152,5	180,5
Nettovelkaantumisaste, %	64,2	748,4	103,0	147,5	151,9	170,8
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	-3,1	343,2	47,5	75,5	80,3	96,5
Liikevaihto (milj. euroa)	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	206,8	175,2	335,8	188,0	218,5	187,8
toimitilarakentamisen osuus	120,9	98,7	184,8	115,2	140,9	140,5
asuntorakentamisen osuus	85,9	76,5	151,1	72,8	77,6	47,3
Sijoittaminen	4,8	1,1	0,6	4,2	1,0	1,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0,2	14,4	-0,2	-1,1	-1,5	-1,7
Konserni yhteensä	211,4	190,7	336,3	191,1	218,0	187,1
Operatiivinen liikevoitto (milj. euroa)	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	9,9	6,3	-1,3	1,6	7,0	6,9
Sijoittaminen	1,1	-0,2	-1,7	-1,6	-0,5	-0,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,2	-1,2	-1,5	-0,6	-0,8	-1,3
Konserni yhteensä	9,8	4,9	-4,6	-0,6	5,7	4,8
Operatiivinen liikevoitto %	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	4,8	3,6	-	0,8	3,2	3,7
Sijoittaminen	22,8	-	-	-	-	-
Konserni	4,6	2,6	-1,4	-0,3	2,6	2,5
Liikevoitto (milj. euroa)	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	9,9	6,3	-1,3	1,6	7,0	6,9
Sijoittaminen	1,4	-105,4	-8,6	-2,6	0,1	-0,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,2	13,4	-1,5	-0,6	-0,8	-1,3
Konserni yhteensä	10,1	-85,7	-11,5	-1,6	6,3	5,2
Liikevoitto %	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	4,8	3,6	-	0,8	3,2	3,7
Sijoittaminen	1,1	-	-	-	0,1	-
Konserni	4,8	-44,9	-3,4	-0,8	2,9	2,8

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.³⁾ Luvut ovat osakeantioikaistuja.⁴⁾ Yhtiö on toteuttanut katsauskauden jälkeen 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisia tunnuslukuja on oikaistu vastaavasti.

Q2

21.7.2022 klo 8.30

Tilaukanta (milj. euroa)	30.6.2022	31.3.2022	31.12.2021	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021
- toimitilarakentamisen osuus	480,6	505,9	508,3	566,3	587,4	606,5
- asuntorakentamisen osuus	265,3	352,1	364,0	471,9	460,1	454,6
Konserni yhteensä ¹⁾	745,9	858,0	872,3	1 038,2	1 047,5	1 061,1
josta myyty osuus	679,4	788,1	798,2	956,3	942,3	930,6
josta myymätön osuus	66,5	69,9	74,0	81,9	105,2	130,5

¹⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	30.6.2022	31.3.2022	31.12.2021	30.9.2021	30.6.2021	31.3.2021
Urakat ja neuvottelu-urakat	186	254	251	259	231	207
Rakenteilla, myyty tuotanto	24	40	39	131	124	117
Rakenteilla, myymätön tuotanto	53	57	71	79	99	114
Valmis, myymätön tuotanto	2	2	3	3	6	17
Yhteensä	265	352	364	472	460	455

Asuntotuotanto (kpl)	4-6/ 2022	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Asuntomyynti yhteensä	12	251	190	328	447	348
Omaperusteinen tuotanto	12	11	31	71	137	170
Sijoittajamyynti	0	240	159	257	310	178
Omaperusteinen tuotanto						
- asuntoaloitukset	0	0	0	0	71	124
- valmistuneet	68	0	260	42	66	0
- tuloutuneet asunnot	65	4	259	48	102	44
- valmiit myymättömät	8	5	9	8	14	46
Rakenteilla yhteensä	2 118	2 397	2 085	2 464	2 392	2 271
urakat	0	0	0	0	0	0
neuvottelu-urakat	162	227	227	234	215	409
sijoittajamyynti tuotanto	1 814	1 960	1 648	1 760	1 665	1 355
omaperusteinen tuotanto	142	210	210	470	512	507
- josta myydyt	120	173	166	394	371	334
- josta myymättömät	22	37	44	76	141	173

Q2

21.7.2022 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ Osavuositarkastus 1.1.-30.6.2022, taulukot

- 1) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma
- 2) Konsernitase
- 3) Konsernin rahavirtalaskelma
- 4) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista
- 5) Laadintaperiaatteet
- 6) Konsernin vastuusitoumukset
- 7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin
- 8) Liikevaihdon jakauma
- 9) Segmenttitiedot
- 10) Vaihto-omaisuus
- 11) Muutokset rahoitusasemassa
- 12) Valuutariski
- 13) Rahoitustuotot
- 14) Venäjään ja Fennovoimaan liittyvät arvonalentumiset, kate-eliminoitien purkautumiset ja kurssierot
- 15) Lähipiiritapahtumat
- 16) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

1) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	Liite- tieto	1-6/ 2022	1-6/ 2021	muutos meur	muutos, %	4-6/ 2022	4-6/ 2021	muutos, %	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	8	402,1	405,1	-3,0	-0,8	211,4	218,0	-3,1	932,6	929,5
Liiketoiminnan muut tuotot		0,4	1,6	-1,2	-73,2	0,2	0,6	-66,7	3,5	2,3
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos		-77,8	-15,2	-62,6		-14,9	-19,5	-23,2	-116,9	-179,5
Aineiden ja palveluiden käyttö		-292,9	-336,0	43,2	-12,9	-162,0	-170,6	-5,0	-733,4	-690,2
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-39,1	-37,1	-2,0	5,3	-20,8	-19,0	9,8	-71,6	-73,5
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista		11,1	0,6	10,5		13,8	0,4	3214,2	1,2	11,7
Poistot		-2,6	-3,0	0,4	-12,7	-1,3	-1,5	-9,7	-5,8	-5,4
Sijoitusten arvonalentumiset		-71,3	0,0	-71,3		-13,6	0,0		-0,5	-71,8
Liiketoiminnan muut kulut		-5,6	-4,5	-1,1	24,7	-2,7	-2,3	16,2	-10,7	-11,8
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut		0,0	-0,1	0,1		0,0	0,0		-0,1	0,0
Liikevoitto		-75,6	11,4	-87,0		10,1	6,3	61,1	-1,7	-88,7
Rahoitustuotot	13	46,1	2,9	43,2	1484,7	45,5	1,4	3080,4	5,0	48,2
Rahoituskulut		-3,6	-10,7	7,1	-66,4	-1,9	-5,1	-63,5	-17,6	-10,5
Rahoitusomaisuuden arvonalentumiset		-41,7	0,0	-41,7		0,0	0,0		-6,1	-47,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		0,8	-7,8	8,6	-109,7	43,6	-3,7		-18,6	-10,1
Tulos ennen veroja		-74,8	3,6	-78,4		53,7	2,6	1990,6	-20,3	-98,8
Tuloverot		-7,2	0,0	-7,2		-2,4	-0,5	373,6	0,5	-6,8
Katsauskauden tulos		-82,1	3,6	-85,7		51,3	2,1	2391,9	-19,9	-105,6
Jakautuminen										
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		-82,1	3,4			51,3	2,1		-19,9	-105,4
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,2			0,0	0,0		0,0	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos ^{1) 2)}		-8,66	0,28			5,36	0,16		-2,10	-11,04
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu) ^{1) 2)}		-8,66	0,28			5,36	0,16		-2,10	-11,04

¹⁾ Luvut ovat osakeantioikaistuja.²⁾ Yhtiö on toteuttanut katsauskauden jälkeen 4.7.2022 osakkeiden yhdistämisen siten, että jokaiset 40 SRV:n osaketta yhdistettiin yhdeksi osakkeeksi. Osakekohtaisia tunnuslukuja on oikaistu vastaavasti.

Konsernin laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2022	1-6/ 2021	4-6/ 2022	4-6/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-82,1	3,6	51,3	2,1	-19,9	-105,6
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:						
Muuntoerot	-2,5	0,5	-2,2	0,2	-1,1	-4,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-3,5	1,9	0,0	1,0	2,9	-2,5
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-6,0	2,5	-2,2	1,2	1,8	-6,6
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	-6,0	2,5	-2,2	1,2	1,8	
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Katsauskauden laaja tulos	-88,0	6,1	49,1	3,2	-18,1	-112,2
Jakautuminen:						
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-88,0	5,9	49,1	3,1	-18,1	-112,0
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,2	0,0	0,1	0,0	-0,2

Q2

21.7.2022 klo 8.30

2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	Liite-tieto	30.6.2022	30.6.2021	muutos, %	31.12.2021
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineelliset hyödykkeet		3,7	2,8	29,9	3,6
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät		9,0	10,0	-9,6	9,5
Liikearvo		1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet		0,7	1,0	-28,4	0,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		3,4	50,4	-93,3	51,9
Muut rahoitusvarat		10,1	22,5	-55,2	24,7
Saamiset		9,0	14,4	-37,5	9,7
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä		0,0	45,5	-100,0	40,5
Laskennalliset verosaamiset		36,7	42,4	-13,5	42,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä		74,3	190,8	-61,1	184,8
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	10	163,7	333,9	-51,0	227,3
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	10	78,3	110,3	-29,0	72,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset		119,6	118,8	0,7	133,4
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		0,0	0,2	-94,6	0,0
Rahavarat		45,7	60,1	-23,9	68,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä		407,3	623,2	-34,6	501,5
VARAT YHTEENSÄ		481,6	814,0	-40,8	686,3
Konsernitase (milj. euroa)		30.6.2022	30.6.2021	muutos, %	31.12.2021
OMA PÄÄOMA JA VELAT					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Osakepääoma		3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		303,6	264,7	14,7	264,7
Muuntoerot		-24,1	-17,5	38,0	-18,2
Oman pääoman ehtoinen laina		33,5	15,4	118,3	15,4
Kertyneet voittovarot		-175,7	-77,0	128,2	-99,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		140,3	188,6	-25,6	165,1
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	-4,4	-100,0	0,0
Oma pääoma yhteensä	4	140,3	184,3	-23,8	165,1
Pitkäaikaiset velat					
Laskennalliset verovelat		1,3	2,3	-44,2	1,0
Varaukset		12,9	12,2	5,5	13,0
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		29,3	162,4	-82,0	128,8
Korolliset vuokravelat		92,3	124,9	-26,1	86,7
Muut velat		9,3	16,9	-45,2	14,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä		145,0	318,6	-54,5	244,3
Lyhytaikaiset velat					
Ostovelat ja muut velat		170,9	248,1	-31,1	243,2
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		0,0	0,1	-86,7	0,0
Varaukset		11,2	10,4	8,2	11,3
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		11,9	50,2	-76,3	20,2
Korolliset vuokravelat		2,3	2,4	-5,2	2,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä		196,3	311,1	-36,9	276,9
Velat yhteensä		341,3	629,7	-45,8	521,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		481,6	814,0	-40,8	686,3

Q2

21.7.2022 klo 8.30

3) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2022	1-6/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myyntistä saadut maksut	409,5	414,6	927,2	922,2
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,5	1,5	3,1	2,1
Maksut liiketoiminnan kuluista	-417,5	-412,3	-842,6	-847,8
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-7,5	3,7	87,7	76,5
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,2	1,7	1,8	0,3
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-8,8	-11,5	-20,5	-17,7
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,2	-0,4	-0,1	0,1
Liiketoiminnan rahavirta	-16,3	-6,5	68,9	59,2
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1,2	-0,1	-1,3	-2,4
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,3	0,6	0,8	0,5
Investoinnit sijoituksiin	-0,1	-0,8	-3,0	-2,3
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0,0	-0,4	-0,4	0,0
Myönnetyt lainat muille	0,0	-0,8	-0,8	0,0
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,0	11,8	12,0	0,2
Investointien rahavirta	-0,9	10,4	7,2	-4,0
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	-17,2	3,9	76,2	55,1
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen osakeanti	34,8	0,0	0,0	34,8
Osakeannin kulut	-2,7	0,0	0,0	-2,7
Lainojen takaisinmaksut	-30,7	-41,9	-77,0	-65,8
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	-0,7	0,0	0,0	-0,7
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2,0	-3,2	-3,2	-2,0
Yhtiölainojen muutos	-3,5	4,4	-22,6	-30,4
Ostetut omat osakkeet	-0,6	0,0	0,0	-0,6
Lainojen maksut vuokravelat	-1,2	-1,3	-2,7	-2,5
Rahoituksen rahavirta	-6,6	-42,0	-105,4	-70,0
Rahavarojen muutos	-23,8	-38,1	-29,3	-14,9
Rahavarat tilikauden alussa	68,0	96,7	96,7	60,1
Rahavarojen valuuttakurssiero	1,5	1,5	0,5	0,6
Rahavarat tilikauden lopussa	45,7	60,1	68,0	45,7

4) 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
1.1-30.6.2022 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2022	3,1	264,7	15,4	-18,2	0,0	-99,9	165,1		165,1
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-82,1	-82,1	0,0	-82,1
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	-6,0	0,0	0,0	-6,0	0,0	-6,0
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-6,0	0,0	-82,1	-88,0	0,0	-88,0
Liiketoimet omistajien kanssa									
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6	0,0	-0,6
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
Suunnattu osakeanti ja oman pääoman ehtoisen lainan leikkaus	0,0	6,8	-15,4	0,0	0,0	8,5	0,0	0,0	0,0
Merkintäetu oikeusanti	0,0	34,8	0,0	0,0	0,0	0,0	34,8	0,0	34,8
Osakeantteihin liittyvät kust. Ilman veroja	0,0	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,7	0,0	-2,7
JVK-lainan konvertointi	0,0	0,0	34,2	0,0	0,0	0,0	34,2	0,0	34,2
JVK-lainan konvertoinnin kulut	0,0	0,0	-0,7	0,0	0,0	0,0	-0,7	0,0	-0,7
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	-2,0	0,0	-2,0
Oma pääoma 30.6.2022	3,1	303,6	33,5	-24,1	0,0	-175,7	140,3	0,0	140,3
	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
1.1-30.6.2021 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2021	3,1	264,7	15,4	-20,0	0,0	-78,2	185,0	-4,0	181,0
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4	3,4	0,2	3,6
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	2,5	0,0	2,5
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	3,4	5,9	0,2	6,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,6	-2,6	0,0	-2,6
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	-0,6
Oma pääoma 30.6.2021	3,1	264,7	15,4	-17,5	0,0	-77,0	188,7	-4,4	184,3
	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
1.1-31.12.2021 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2021	3,1	264,7	15,4	-20,0	0,0	-78,2	185,0	-4,0	181,0
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,9	-19,9	0,0	-19,9
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	1,8	0,0	1,8
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	-19,9	-18,1	0,0	-18,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	0,0	0,7
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,6	-2,6	0,0	-2,6
Määräysvallattomien omistusten purkautuminen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	4,0
Oma pääoma 31.12.2021	3,1	264,7	15,4	-18,2	0,0	-99,9	165,1	0,0	165,1

Q2

21.7.2022 klo 8.30

5) Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuosittain päätöksessään 2021 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2022 alkaen ottanut käyttöön vuosittain päätöksen 2021 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat. Näillä ei ole ollut olennaista vaikutusta osavuositarkastukseen. Alla kuvatus rahoitustransaktion yhteydessä SRV on kuolettanut rahoitusvelkoja oman pääoman ehtoisilla instrumenteilla. Oman pääoman ehtoiset instrumentit, jotka lasketaan liikkeeseen velkojalle rahoitusvelan kuolettamiseksi, kirjataan alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jolloin velka kuoletetaan. Kuolettetun rahoitusvelan kirjanpitoarvon ja maksetun vastikkeen välinen erotus kirjataan tulosvaikutteisesti. Välittömästi liikkeeseen laskettuihin oman pääoman ehtoisin instrumentteihin liittyvät transaktiomenot kirjataan suoraan oman pääoman oikaisuksi. Tämän osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia. Tiedotteen luvut esitetään miljoonina euroina, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

Merkintäoikeusanti

SRV järjesti katsauskauden aikana merkintäoikeusantia, jonka tuloksena yhtiölle muodostui yhteensä 348 056 400 uutta osaketta. Yhtiölle kertyi annista yhteensä 34,8 milj. euron bruttotulot, jotka kirjattiin yhtiön sijoitetun vapaan pääoman rahastoon. Uudet osakkeet rekisteröitiin kaupparekisteriin 28.6.2022. Osakeantia välittömät transaktiomenot kirjataan suoraan oman pääoman oikaisuksi. Osakekohtaiset tunnusluvut ovat osakeantioikaistuja.

Hybridivelkakirjalainan haltijoille kohdennettu suunnattu osakeanti

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 31.5.2022 ylimääräisen yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen perusteella suunnatusta osakeannista, jossa SRV tarjoaa osakkeenomistajien merkintäoikeudesta poiketen enintään 69 120 000 uutta osaketta SRV:n hybridivelkakirjojen haltijoille. Suunnatun osakeannin merkintäoikeus alkoi 7.6.2022 ja yhteensä 68 220 000 uutta osaketta rekisteröitiin kaupparekisteriin 28.6.2022. Merkintahinta oli maksettava kuittaamalla hybridivelkakirjoja. Kuittaukseen pystyi käyttämään enintään 45 % hybridivelkakirjojen nimellisarvosta. Hybridivelkakirjojen nimellisarvosta jäljellä oleva 55 % leikattiin kokonaisuudessaan osana järjestelyä. Jos hybridivelkakirjan haltija ei käyttänyt kokonaan, osittain tai lainkaan 45 %:ia hybridivelkakirjojen nimellisarvosta uusien osakkeiden merkitsemiseen osakeannissa, leikattiin tällaisten hybridivelkakirjojen koko jäljellä oleva nimellisarvo samalla, kun merkintään käytettyjen Hybridivelkakirjojen nimellisarvosta leikattiin jäljelle jäänyt 55 % sekä maksamattomat korot 23.5.2022 päättyneissä Hybridivelkakirjoja koskeissa kirjallisissa menettelyissä muutettujen ja hyväksyttyjen ehtojen mukaisesti. Leikattu osuus kirjataan yhtiön omaan pääomaan kertyneiden voittovarojen muutoksena. Osakeannin välittömät transaktiomenot kirjataan suoraan oman pääoman oikaisuksi.

Vakuudettomien joukkovelkakirjalainojen kirjalliset menettelyt

SRV Yhtiöt Oyj tiedotti 28.4.2022 aloittavansa kirjalliset menettelyt 23.3.2025 erääntyvän 100.000.000 euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on noin 34,9 milj. euroa) ("100 MEUR Velkakirjat") ja 27.3.2025 erääntyvän 75.000.000 euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on noin 64,9 milj. euroa) ("75 MEUR Velkakirjat") ja yhdessä 100 MEUR Velkakirjojen kanssa "Joukkovelkakirjat") ehtojen mahdolliseksi muuttamiseksi sekä kutsuvansa kaikki Joukkovelkakirjojen haltijat tarjoamaan Joukkovelkakirjojaan ostettavaksi rahavastiketta vastaan hinnalla, joka vastaa 60 %:ia kunkin Joukkovelkakirjan nimellisarvosta. Joukkovelkakirjojen haltijat tarjosivat joukkovelkakirjojansa ostettavaksi yhteensä 42,7 miljoonan euron nimellisarvon edestä. 60% maksettiin Joukkovelkakirjojen haltijoille ja jäljelle jäävä 40% osuus, mukaan lukien jaksottamatta olevat joukkovelkakirjalainojen liikkeeseenlaskusta syntyneet transaktiomenot, kirjattiin pois taseesta ja esitetään rahoitustuottoina, vähennettynä joukkovelkakirjan takaisinostoon välittömästi liittyvillä kuluilla Joukkovelkakirjojen lunastamaton osuus konvertoitiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehdoiksi. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus toteutettiin siten, että Joukkovelkakirjalainojen ehtoja muutettiin sisällyttämällä ehtoihin osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa Joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi. Hybridiehtoisuus toteutettiin siten, että ehtomuutoksen myötä lainalla ei ole takaisinmaksuajankohtaa, eikä se sido liikkeeseenlaskijaa koron maksamiseen. Hybridilaina 57,1 miljoonaa euroa arvostettiin konversiohetkellä 34,2 milj euron käypään arvoon, joka vastaa 60%:a lainan nimellisarvosta. Arvostus perustuu yhtiön joukkovelkakirjalainoja koskevan takaisinostotarjouksen tuloksiin sekä markkinainformaatioon osto- ja myyntitarjoustasoista nykyisen hybridilainan osalta (taso 3). Hybridilaina kirjataan omaan pääomaan sen liikkeeseenlaskuun suoraan liittyvillä transaktiomenoilla vähennettynä. Jäljelle jäävä 40% osuus kirjataan lainan käyvän arvon muutoksena yhtiön rahoitustuottoihin.

Ukrainan sodan mahdolliset vaikutukset SRV:n liiketoimintaan Suomessa

Venäjän Ukrainaan kohdistamat sotatoimet ovat aiheuttaneet merkittävää kasvua useissa eri rakennusalaan liittyvissä riskipositioissa. Vaikka yleinen talous on ollut myös Suomessa elpymässä koronapandemian taloudellisista seurauksista, tulevan kehityksen epävarmuus on lisääntynyt merkittävästi sodan seurauksena. Monet ennustelaitokset ovat alentaneet vuoden alussa tehtyjä arvioita lähiajan talouskasvusta. Talouden epävarmuus voi heijastua negatiivisesti yritysten ja kuluttajien luottamukseen sekä sitä kautta myös rakentamiseen ja asuntokauppaan. Riskiä lisää vielä inflaation kiihtyminen ja alkanut korkojen nousu. Lisäksi erityisesti energian sekä joidenkin raaka-aineiden ja rakennusmateriaalien saatavuudet voivat vaikeutua Venäjän ja länsimaiden molempinpuolisten pakotteiden seurauksena ja nostaa rakentamiskustannuksia edelleen. Lietoliikenneyhteyksiin ja tietojärjestelmiin kohdistuvat hyökkäykset ja häirintä voivat kasvaa ja aiheuttaa häiriöitä SRV:n sekä sen asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden toimintaan.

Q2

21.7.2022 klo 8.30

Koronaviruksen vaikutukset SRV:n taloudelliseen raportointiin ja mahdolliset taloudelliset riskit

SRV hyödyntää tiettyjä koronavirusepidemian takia vuonna 2020 käyttöön otettuja elvytystoimia. Käytössä näistä on edelleen arvonlisäveromaksujen maksujärjestely. Katsauskauden lopussa muihin velkoihin sisältyi 4,9 miljoonaa euroa verovelkoja, joihin verottaja oli jo katsauskauden loppuun mennessä myöntänyt maksujärjestelyn. Näiden maksujärjestelyjen mukaisesti yhtiön tulee lyhentää verovelkaa tasaisesti niin, että se on kokonaan lyhennetty elokuussa 2022. Maksujärjestelyn piirissä oleville veloille maksetaan 2,5 % korkoa.

Koronapandemian aiheuttama epävarmuus on vähentynyt jo sairastaneiden määrän kasvaessa sekä rokotusten edetessä. Rajoitukset on pääosin purettu ja yleisen talouden sekä rakentamisen tilanteen ennustetaan helpottuvan siltä osin. Tartuntaluvut ovat kuitenkin edelleen korkealla ja pandemian tulevaan kehitykseen sisältyy vielä riskejä erityisesti uusien virusmuunnosten osalta. Koronan aiheuttamat sulkutoimet Kiinassa voivat aiheuttaa merkittäviä haittoja globaaleihin toimitusketjuihin ja sitä kautta materiaalien saatavuuteen.

Toiminnan jatkuvuus

Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisen seurauksena Yhtiön oma pääoma laski merkittävästi, jolla oli merkittävä vaikutus omavaraisuus- ja nettovelkaantumisasteen tasoihin yhtiön 31.3.2022 osavuositarkastuksessa. Rahoitussopimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste, joka huomio omaperusteisten projektien osatuloutuksen, oli 12,3 prosenttia 31.3.2022. Joukkovelkakirjalainojen, joiden yhteenlaskettu pääoma oli noin 100 miljoonaa euroa, omavaraisuusaste-kovenanttiehto ei enää täyttynyt. Lisäksi yhtiön Rahoituslimiitin omavaraisuusaste- ja nettovelkaantumisaste-kovenanttiehdot eivät myöskään täyttyneet. Kovenanttien rikkoutuminen johti näiden velkojen haltijoiden irtisanomis- ja eräännyttämisosoikeuden syntymiseen ja siksi lainat merkittiin lyhytaikaiseen korolliseen vieraaseen pääomaan 31.3.2022. Tästä johtuen yhtiö ja sen Rahoituslimiitin lainantajat sopivat 30.6.2022 asti kestävästä standstill-jaksosta, jonka aikana lainantajat luopuivat muun ohella Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien alaskirjauksista johtuvista eräännyttämis- ja irtisanomisoikeuksistaan ehdollisena mainittujen rahoituksen uudelleenjärjestelyjen jatkamiselle. Koska rahoituksen uudelleenjärjestelyn onnistuminen ei ollut varmistunut 31.3.2022 osavuositarkastuksen raportointihetkellä, yhtiön toiminnan jatkuvuuteen liittyi olennainen epävarmuus. 31.3.2022 osavuositarkastuksen julkistamisen jälkeen yhtiö on saanut päätökseen kirjallisen menettelyn Joukkovelkakirjalainojen ja Hybridilainojen osalta sekä järjestänyt merkintäoikeusannin, jolla kasvatettiin yhteensä 32,3 miljoonaa euroa yhtiön omaa pääomaa. Yhtiön arvion mukaan sen toiminnan jatkuvuuteen liittyneet epävarmuustekijät ovat poistuneet edellä mainittujen toimenpiteiden onnistumisen myötä. Puolivuotiskatsaus on laadittu toiminnan jatkuvuus olettaen käyttäen.

Arvioiden käyttö

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määrään. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa osavuositarkastuksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuositarkastuksen julkaisuhetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2021 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaateissa, jonka lisäksi Ukrainan sodan aiheuttamia muutoksia arvioihin, kasvanutta arviontiepävarmuutta sekä johdon käyttämää harkintaa katsauskauden aikana on kuvattu alla.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä 30.6.2022 oli 35,2 miljoonaa euroa. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Verotukselliset tappiot ovat syntyneet Redi-kauppakeskuksen omistuksen luovutuksesta ja Redin kauppakeskuksen, Redin Majakan sekä Tampereen Areenan tappiollisista urakoista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin Yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. SRV on todennut 30.6.2022, että laskennallisten verosaamisten hyödyntäminen on todennäköistä. Tappiot ovat syntyneet yksittäisistä tunnistettavissa olevista sivistä, joiden ei odoteta toistuvan. Yhtiön laatimien, tulevien vuosien verotettavaa tuloa kuvaavien ennusteiden perusteella tappiot pystytään täysimääräisesti käyttämään vuoteen 2028 mennessä. Oletukset, joihin tuleva verotettavan tulon määrä perustuu, sisältävät johdon arvioita tulevasta kassavirrasta mukaan lukien tulevan liikevaihdon määrästä, liiketoiminnan kuluista sekä rahoituskustannuksista. SRV-konsernin kyky tuottaa veronalaista tuloa riippuu myös yleiseen kansantalouden tilaan sekä rahoitukseen, kilpailukykyyn ja sääntelyyn liittyvistä tekijöistä, jotka ovat SRV-konsernin kontrollin ulkopuolella. Jos konserniyhtiö on tehnyt tappiota lähimenneisyydessä, laskennallinen verosaaminen kirjataan verotappioista ainoastaan siihen määrään asti, kuin Yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Taseeseen 30.6.2022 kirjatut laskennalliset verosaamiset perustuvat myös siihen, että tappiot vahvistetaan verotuksessa siten, että ne ovat yleisesti hyödynnettävissä SRV:n tulevista veronalaisista tuloista.

Kauppakeskukset on yhdistelty konsernin lukuihin pääomaosuusmenetelmällä. Tasearvoa verrataan kassavirtalaskelman kautta saatavaan arvoon mahdollisen arvonalentumisen testaamiseksi. SRV:n sijoitukset kauppakeskuksiin muodostuvat oman pääoman ehtoista sijoituksista osakkuusyhtiöihin ja osakkuusyhtiöille annetuista lainoista. Kauppakeskukset omistavilla yhtiöillä on lisäksi maksunsaantijärjestyksessä etusijaista velkaa paikallisilta pankeilta.

Arvostuslaskelman lopputuloksen kannalta olennaisia ovat laskennan parametrit, joista keskeisimpiä ovat inflaatio, kulutuskysynnän kasvu, ennusteet vuokratuottojen kehityksestä sekä pääoman tuottovaatimus, joka korreloi paikalliseen riskittömään korkotasoon. Laskentaparametrien arvoissa on tapahtunut merkittävä muutos Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan alkamisen jälkeen. Inflaatio-odotus on kasvanut merkittävästi ja kulutuskysynnän ennuste on heikentynyt huomattavasti. Venäjän keskuspankki on nostanut ohjaukorkoa tuntuvasti, mikä puolestaan korottaa pääoman tuottovaatimusta voimakkaasti. Vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviontiepävarmuus käytettävien parametrien osalta on erittäin suuri, eikä tilanteen arvioida korjaantuvan lähitulevaisuudessa. Yhtiö on pyrkinyt käytettävissä olevia tietolähteitä hyödyntäen saamaan parametreista mahdollisimman oikean tilannekuvan. Laskennan perusteella kauppakeskusten diskontatut operatiiviset kassavirrat käyttöpääoman määrällä oikaistuna eivät ylitä kohdekohtaisten maksunsaantijärjestyksessä etusijaisten velkojen arvoa, jolloin omaisuusarvot niihin liittyvine lainasaamisineen on arvostettu nolnaan välitilinpäätöksessä. Okhta Mall:n arvo vuositilinpäätöksessä 2021 oli 69,3 milj. euroa, josta

Q2

21.7.2022 klo 8.30

osakkuusyhtiöosakkeiden arvo oli 28,8 milj. euroa ja lainasaamisten arvo oli 40,5 milj. euroa ja Pearl Plazan arvo oli 20,0 milj. euroa, joka koostui kokonaisuudessaan osakkuusyhtiöosakkeiden arvosta. 4Dailyn arvo oli jo aiemmin kirjattu nolllaksi.

Venäjän tonttiomistusten arvostus on perustunut SRV:n strategiaan kehittää ja rakentaa tontit, jolloin tontin arvon mahdollista arvonalennustarvetta on tarkasteltu hankelaskelman kautta. Muuttuneessa tilanteessa SRV ei enää suunnittele kehittävänsä ja rakentavansa Venäjällä sijaitsevia tontteja tai tonttien vuokraoikeuksia, vaan arvonalentumistestaus tehdään verraten tontin tai vuokraoikeuden arvoa todennäköiseen myyntihintaan. Tonttien oletetut myyntihinnat ja myytävyyt ovat oleellisesti heikentyneet sodan alettua, ja vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviointiepävarmuus myyntihinnan osalta on erittäin suuri. Tehdyn arvion mukaan tontit on arvostettu oletettuun myyntihintaan 4,2 milj. euroa, kun vuositilinpäätöksessä 2021 niiden arvo oli 47 milj. euroa.

SRV kertoi 4.2.2022 myyvänsä omistussuutensa Fennovoimasta RAOS Voima Oy:lle ja kaupan olevan ehdollinen työ- ja elinkeinoministeriön luvalla. Luvan myöntämiseen liittyvä epävarmuus sekä ydinvoimalahankkeen keskeytymisriski ovat merkittävästi kasvaneet Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan seurauksena. Edellä mainituista syistä johtuen koko SRV:n Fennovoima-omistuksen arvo (31.12.2021: 13,3 milj. euroa) on alaskirjattu. SRV:llä on edelleen ydinvoimalahankkeeseen yhteensä 18,7 milj. euron sijoitussitoumus, jonka toteutumiseen liittyy merkittävää epävarmuutta.

SRV on keskeyttänyt Oulussa rakenteilla olevan Torihotellin urakan tilaajan maksuvaikeuksista johtuen. Urakkaan liittyy myyntisaamisten luottotappioriski. SRV:llä oli urakkaan liittyen kesäkuun lopussa noin 16,0 milj. euroa erääntyneitä myyntisaamisia, joita turvaa vakuutena oleva kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. Yhtiö on maaliskuussa käynnistänyt toimet vakuuksiensa realisoinniseksi oikeusteitse.

SRV ei ole luokitellut osavuositarkastuksessa omaisuuttaan IFRS 5:n mukaan myytävänä oleviksi-omaisuuseriksi. SRV on 4.3.2022 julkaistussa sijoittajauutisessa ilmoittanut tutkivansa mahdollisuuksia nopeuttaa irtautumista Venäjältä. SRV on ilmoituksensa jälkeen pyrkinyt edistämään irtautumistavoitetta muun muassa neuvottelemalla tiettyjen Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien myynnistä. Neuvottelut eivät ole johtaneet tuloksiin. Epävarmuus markkinassa on poikkeuksellisen suurta, jonka johdosta omaisuudesta irtaantumisen täsmällistä aikataulua ja todennäköisyyttä on vaikea arvioida.

6) Konsernin vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

(milj. euroa)	30.6.2022	30.6.2021	muutos, %	31.12.2021
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	16,6	47,0	-64,7	20,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	19,7	25,0	-21,0	19,7
Tonttien ostositoumukset	17,6	33,1	-46,8	28,9

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

7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin

30.6.2022 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	9,0	9,0	9,0
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut rahoitusvarat	10,1	0,0	10,1	10,1
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	51,6	51,6	51,6
Rahavarat	0,0	45,7	45,7	45,7
Yhteensä	10,1	106,3	116,4	116,4
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	29,3	29,3	29,3
Johdannaissopimukset	0,4	0,0	0,4	0,4
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	8,8	8,8	8,8
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat ¹⁾	0,0	11,9	11,9	11,9
Ostovelat	0,0	66,4	66,4	66,4
Yhteensä	0,4	116,4	116,8	116,8

31.12.2021 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	9,7	9,7	9,7
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	40,5	40,5	40,5
Muut rahoitusvarat	24,7	0,0	24,7	24,7
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	57,9	57,9	57,9
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	0,1	0,1	0,1
Rahavarat	0,0	68,0	68,0	68,0
Yhteensä	24,7	176,2	201,0	201,0
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	128,8	128,8	111,1
Johdannaissopimukset	5,9	0,0	5,9	5,9
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	8,9	8,9	8,9
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	20,2	20,2	20,2
Ostovelat	0,0	59,7	59,7	59,7
Yhteensä	5,9	217,5	223,4	205,7

Johdannaissopimukset (milj. euroa)	6/2022 Käyvät arvot		6/2021 Käyvät arvot		12/2021 Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Valuuttaoptiot ¹⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,4	0,0	8,0	0,0	5,9
¹⁾ Valuuttaoptiot olivat maturiteetiltaan lyhytaikaisia ja ne ovat realisoituneet ennen osavuositarkastuksen julkaisua.						
	6/2022		6/2021		12/2021	
Johdannaissopimusten nimellisarvot						
Valuuttaoptiot	0,0		0,0		0,0	
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
30.6.2022				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	0,4	0,0	0,4
30.6.2021				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	8,0	0,0	8,0
31.12.2021				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	5,9	0,0	5,9

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1	24,7	22,7	22,7
Lisäykset	0,1	0,8	3,1
Luokittelumuutos myytävänä oleviksi luokitelluista omaisuuseristä	-	-	-
Käyvän arvon muutokset	-14,7	-	-0,5
Vähennykset	-	-0,4	-0,6
Yhteensä	10,1	23,0	24,7
Pitkäaikaiset	10,1	23,0	24,7
Lyhytaikaiset	-	-	-

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
30.6.2022				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	9,5	10,1
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	-	-
30.6.2021				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	21,9	22,5
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	0,5	0,5
31.12.2021				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	24,1	24,7
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	-	-

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

Tason 3 instrumenttien käypä arvo ei perustu todettavissa olevaan markkinatietoon, vaan arvostus perustuu esimerkiksi välittäjien antamiin noteerauksiin, markkina-arvostusraportteihin tai kassavirtapohjaisiin ennusteisiin. Arvostus voi perustua myös hankintameno, mikäli tämä on paras arvio käyvästä arvosta.

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista (taso 2) sekä kiinteistöinvestointisijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). SRV alaskirjasi alkuvuoden 2022 aikana Fennovoimaan sekä Venäjän kiinteistörahastoihin liittyvät sijoituksensa yhteensä -14,7 milj. euroa. Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa sijoituksesta Tampereen Kansi ja Areena-hankkeeseen (9,3 milj. euroa 6/2022)

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj. euroa)	1-6/ 2022	1-6/ 2021	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2022	4-6/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Tiettyä ajankohtana tuloutettavat	21,3	44,0	-22,7	-51,5	19,9	32,4	165,0	142,3
Ajan kuluessa tuloutettavat	358,8	354,3	4,5	1,3	186,7	179,2	754,7	759,2
Muu liikevaihto	21,9	6,8	15,1	223,4	4,8	6,4	12,8	28,0
Konserni yhteensä	402,1	405,1	-3,0	-0,8	211,4	218,0	932,6	929,5

9) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-6/ 2022	1-6/ 2021	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2022	4-6/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Tiettyä ajankohtana tuloutettavat	21,3	44,0	-22,7	-51,5	19,9	32,4	165,0	142,3
Rakentaminen	21,3	44,0	-22,7	-51,5	19,9	32,4	161,8	139,2
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	3,2	3,2
Ajan kuluessa tuloutettavat	358,8	354,3	4,5	1,3	186,7	179,2	754,7	759,2
Rakentaminen	357,5	353,1	4,3	1,2	186,0	178,6	752,1	756,5
Sijoittaminen	1,4	1,2	0,2	13,2	0,7	0,6	2,6	2,7
Muu liikevaihto	21,9	6,8	15,1	223,4	4,8	6,4	12,8	28,0
Rakentaminen	3,2	9,1	-6,0	-65,1	0,9	7,5	16,2	10,2
Sijoittaminen	4,5	0,8	3,7	470,5	4,1	0,4	1,1	4,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	14,2	-3,2	17,4		-0,2	-1,5	-4,4	13,0
Konserni yhteensä	402,1	405,1	-3,0	-0,8	211,4	218,0	932,6	929,5

Rakentaminen liikevaihto	382,0	406,3	-24,3	-6,0	206,8	218,5	930,1	905,9
Rakentaminen, ulkoinen	381,7	403,6	-21,9	-5,4	206,6	217,0	926,2	904,3
Rakentaminen, sisäinen	0,3	2,7	-2,4	-89,4	0,2	1,5	4,0	1,5
Sijoittaminen liikevaihto	5,9	2,0	3,9	193,4	4,8	1,0	6,8	10,7
Sijoittaminen, ulkoinen	5,8	1,9	3,9	200,6	4,8	1,0	6,7	10,6
Sijoittaminen, sisäinen	0,0	0,1	0,0	-54,2	0,0	0,0	0,1	0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	14,2	-3,2	17,4		-0,2	-1,5	-4,4	13,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit, ulkoinen	14,6	-0,4	14,9		0,0	0,1	-0,3	14,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit, sisäinen	-0,3	-2,8	2,5		-0,2	-1,5	-4,0	-1,6
Konserni yhteensä	402,1	405,1	-3,0	-0,8	211,4	218,0	932,6	929,5

Liikevoitto (milj. euroa)	1-6/ 2022	1-6/ 2021	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2022	4-6/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	16,2	13,9	2,4	17,1	9,9	7,0	14,1	16,5
Sijoittaminen	-104,0	-0,3	-103,7	33 898,4	1,4	0,1	-11,6	-115,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	12,2	-2,1	14,3		-1,2	-0,8	-4,3	10,1
Konserni yhteensä	-75,6	11,4	-87,0		10,1	6,3	-1,7	-88,7

Liikevoitto %	1-6/ 2022	1-6/ 2021			4-6/ 2022	4-6/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	4,2	3,4			4,8	3,2	1,5	1,8
Sijoittaminen	-	-			-	-	-	-
Konserni	-18,8	2,8			4,8	2,9	-0,2	-9,5

Q2

21.7.2022 klo 8.30

Varat (milj. euroa)	30.6.2022	30.6.2021	muutos, meur	muutos, %	31.12.2021
Rakentaminen	408,2	645,4	-237,2	-36,8	454,3
Sijoittaminen	20,0	184,1	-164,1	-89,1	171,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	53,4	-15,4	68,9		60,8
Konserni yhteensä	481,6	814,0	-332,4	-40,8	686,3
Korottomat velat	30.6.2022	30.6.2021	muutos, meur	muutos, %	31.12.2021
Rakentaminen	200,8	260,5	-59,8	-22,9	258,5
Sijoittaminen	5,7	7,8	-2,1	-27,1	3,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,0	21,5	-22,5	-104,6	20,8
Konserni yhteensä	205,5	289,9	-84,4	-29,1	283,3
Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.6.2022	30.6.2021	muutos, meur	muutos, %	31.12.2021
Rakentaminen	207,4	384,9	-177,4	-46,1	195,8
Sijoittaminen	14,3	176,2	-161,9	-91,9	167,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	54,4	-37,0	91,4		40,0
Konserni yhteensä	276,1	524,1	-248,0	-47,3	403,0
Sijoitetun pääoman tuotto (milj. euroa)	30.6.2022	30.6.2021	muutos, meur	muutos, %	31.12.2021
Rakentaminen	16,9	14,4	2,5	17,3	14,9
Sijoittaminen	-98,4	2,0	-100,4		-13,7
Konserni	-29,5	14,2	-43,8	-307,1	-2,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	30.6.2022	30.6.2021			31.12.2021
Rakentaminen	16,7	14,9			15,3
Sijoittaminen	-216,7	4,5			-16,4
Konserni	-17,4	10,9			-1,4

10) Vaihto-omaisuus

(milj. euroa)	30.6.2022	30.6.2021	muutos, meur	31.12.2021
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	72,4	129,9	-57,5	113,7
Rakentaminen	68,2	72,0	-3,8	65,6
Sijoittaminen	4,2	57,8	-53,7	48,2
Keskeneräiset työt	86,2	190,5	-104,3	104,1
Rakentaminen	86,2	190,5	-104,3	104,1
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	2,0	7,7	-5,7	5,1
Rakentaminen	2,0	5,3	-3,3	2,6
Sijoittaminen	0,0	2,4	-2,4	2,4
Muu vaihto-omaisuus	81,3	116,0	-34,7	77,2
Rakentaminen	3,0	6,1	-3,0	4,5
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	78,3	110,3	-32,0	72,7
Vaihto-omaisuus yhteensä	242,0	444,2	-202,2	300,1

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja
30.6.2022

(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	Maturiteetti				
			2022	2023	2024	2025	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	11,9	14,6	10,9	3,3	0,4	0,0	0,0
Yhtiölainat ²⁾	14,7	17,8	0,1	0,2	0,5	0,6	16,3
Muut rahoitusvelat	14,6	14,6	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6
Muut korottomat velat	11,5	11,5	2,6	5,4	0,0	3,6	0,0
Johdannaisvelat	0,4	4,0	1,4	0,9	0,9	0,8	0,0
Ostovelat	66,4	66,4	66,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	119,5	128,8	81,3	9,8	1,9	4,9	30,8

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat
30.6.2022

(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	Maturiteetti				
			2022	2023	2024	2025	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	94,6	229,9	7,0	6,8	6,2	6,1	203,9

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja
31.12.2021

(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	Maturiteetti				
			2022	2023	2024	2025	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	104,3	124,1	16,1	15,5	14,9	77,6	0,0
Rahalaitoslainat	11,9	13,5	11,1	2,4	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainat ²⁾	18,1	23,0	0,3	0,3	0,5	1,0	20,9
Muut velat	14,6	14,6	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6
Muut korottomat velat	11,5	11,5	2,6	5,4	0,0	2,8	0,8
Johdannaisvelat	5,9	7,4	1,9	1,9	1,9	1,7	0,0
Ostovelat	59,7	59,7	59,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	226,1	253,8	91,7	25,4	17,3	83,1	36,3

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat
31.12.2021

(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	Maturiteetti				
			2022	2023	2024	2025	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	89,0	215,9	6,8	6,6	6,0	5,9	190,6

¹⁾ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut²⁾ Yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle.

Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna aina lainan eräpäivään saakka. Vasta kun määräysvalta luovutetaan, korot ja pääoma poistuvat taulukosta.

Katsauskauden aikana Yhtiön 100 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma on takaisinostotarjousprosessissa ostettujen joukkovelkakirjojen täsmäytymisen 30.6.2022 jälkeen 21,1 milj. euroa) ja 75 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma on takaisinostotarjousprosessissa ostettujen joukkovelkakirjojen täsmäytymisen 30.6.2022 jälkeen 36,0 milj. euroa) muutettiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehdoiksi kirjallisissa menettelyissä. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus toteutettiin siten, että joukkovelkakirjalainojen ehtoja muutettiin sisällyttämällä ehtoihin osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Hybridiehtoisuus toteutettiin siten, että ehtomuutoksen myötä lainalla ei ole takaisinmaksuajankohtaa, eikä se sido liikkeeseenlaskijaa koron maksamiseen. Lainat arvostettiin käypään arvoon, joka oli lainaehtojen muutoshetkellä 60 prosenttia lainojen nimellisarvosta. Nimellisarvoltaan 57,1 milj. euron hybridi- ja vaihtovelkakirjalainoista 34,3 milj. euroa kirjattiin taseessa oman pääoman ehtoiseksi lainoiksi ja lainojen nimellisarvon ja käyvän arvon erotus, 22,8 milj.euroa, tulotettiin muuna rahoitustuotona. Yhtiö teki lainanhaltijoille lainaehtojen muutosta koskeneen kirjallisen menettelyn aikana vapaaehtoisen takaisinostotarjouksen 60 prosentin hintaan nimellisarvosta. Takaisinostotarjouksessa ostettiin tarjottuja joukkovelkakirjalainoja yhteensä 42,7 milj. euron nimellisarvolla ja niistä maksettiin 25,6 milj. euroa. Joukkovelkakirjojen muutoksesta hybridiehtoiksi johtuen, niitä ei enää katsauskauden lopussa esitetä korollisissa veloissa vaan oman pääoman eränä.

Katsauskauden aikana Yhtiö sopi yhdessä syndikaattiin osallistuvien pankkien kanssa sen käytössä olevan maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin voimassaolon jatkamisesta 12 kuukaudella sekä eräiden muiden muutosten tekemisestä maksuvalmius- ja projektirahoituslimiittejä koskevaan sopimukseen. Yhtiön 30 milj. euron maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa 10 milj. euroa nostettuna ja 20 milj.euroa nostamatta. Yhtiön 40 milj. euron sitovasta projektirahoituslimiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 35,8 milj. euroa. Lisäksi yhtiön 63 milj. euron ei-sitova projektirahoituslimiitti oli kokonaan käyttämättä katsauskauden lopussa.

Erittely rahamääräisistä ja ei-rahamääräisistä muutoksista yhtiön rahoitusasemassa

	1.1.2022	Ei-rahamääräiset muutokset	Rahamääräiset muutokset	30.6.2022
Joukkovelkakirjalainat	104,3	-73,7	-30,7	0,0
Rahalaitoslainat	11,9	0,0	0,0	11,9
Yhtiölainat	18,1	0,0	-3,5	14,7
Muut rahoitusvelat	14,6	0,0	0,0	14,6
Muut korottomat rahoitusvelat	11,5	0,0	0,0	11,5
Johdannaisvelat	5,9	-5,5	0,0	0,4
Ostovelat	59,7	0,0	6,7	66,4
Vuokrasopimusvelat	89,0	6,8	-1,2	94,6
Yhteensä	315,1	-72,4	-28,6	214,1

Kovenantit

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

Yhtiö sopi maksuvalmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa kesäkuun alussa maksuvalmiusluoton minimikäyttökatekovenantin tason ja laskentatavan sekä nettovelkaantumistaseen muutoksesta osana Q2 toteutettua rahoitusjärjestelyä.

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)	≤100%
Minimikassa	>15 meur kauden lopussa, >7,5 meur muut ajankohdat
Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta	>15 meur

Osana katsauskauden aikana toteutettua rahoitusjärjestelyä Yhtiön 100 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma on takaisinostotarjousprosessissa ostettujen joukkovelkakirjojen täsmäytymisen 30.6.2022 jälkeen 21,1 milj. euroa) ja 75 milj. euron vakuudeton kiinteäkorkoinen joukkovelkakirjalaina (jonka ulkona oleva pääoma on takaisinostotarjousprosessissa ostettujen joukkovelkakirjojen täsmäytymisen 30.6.2022 jälkeen 36,0 milj. euroa) muutettiin hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehtoisiksi kirjallisissa menettelyissä. Hybridi- ja vaihtovelkakirjaehtoisissa instrumenteissa ei ole taloudellisia kovenantteja.

12) Valuuttariski

SRV altistuu sen venäläisten tytäryritysten ja osakkuus- ja yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Ruplamääräisten erien euromääräisessä arvostamisessa on käytetty katsaushetken kurssia 56,3794. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin, osakkuus- ja yhteisyrityksiin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin, joissa toimintavaluutta ei ole euro, tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa. Valuuttariskipositio on Venäjän alaskirjausten johdosta nienentvntv huomattavasti.

Ruplamääräinen valuuttapositio (milj. euroa)	30.6.2022	31.12.2021
Translaatoriski positio		
Konserniyhtiöiden oma pääoma	-10,0	13,8
Osakkuus- ja yhteisyritysten oma pääoma	0,0	59,4
Yhteensä	-10,0	73,2
Transaktioriski positio		
Konserniyhtiöiden euro- ja ruplalainojen saaminen tai velka	14,2	8,1
Osakkuus- ja yhteisyritysten eurolainojen saaminen tai velka*	0,0	30,1
Yhteensä	14,2	38,2
Ruplamääräinen valuuttapositio yhteensä	4,2	111,4
Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio	0,0	0,0

13) Rahoitustuotot

	1-6/ 2022	1-6/ 2021	4-6/ 2022	4-6/ 2021
Osinko- ja korkotuotot	0,7	1,5	0,0	0,7
Valuuttakurssivoitot	5,5	1,4	5,5	0,7
Joukkovelkakirjalainojen osittainen kuoletus	17,1	0,0	17,1	0,0
Hybridilainan käyvän arvon muutos	22,9	0,0	22,9	0,0
Rahoitustuotot yhteensä	46,1	2,9	45,4	1,4

14) Venäjään ja Fennovoimaan liittyvät arvonalentumiset, kate-eliminoitien purkautumiset ja kurssierot

SRV on alaskirjannut taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset sekä Fennovoima-omistuksensa. Alaskirjauksen arvo on kurssimuutokset huomioiden yhteensä noin 137 milj. euroa. Sijoittamisen osalta tehtiin arvonalennuksia -157,3 milj. euroa, joista -115,5 milj. euroa vaikutti liikevoittoon ja -41,7 milj. euroa rahoituskuluihin. Liikevoittoon kohdistuvista alaskirjauksista -44,3 milj. euroa kohdistui lähinnä vaihto-omaisuustonteista, -58,0 milj. euroa osakkuusyhtiösijoitusten arvonalentumisiin sekä -13,3 milj. euroa Fennovoima-sijoituksen käyvän arvon muutokseen. Rahoituskuluihin kirjattiin -41,7 milj. euroa, joka sisälsi osakkuusyhtiöiden lainasaamisten arvonalentumisia. Lisäksi Sijoittaminen-segmenttiin vaikutti ruplan kurssimuutos, yhteismäärältään 10,2 milj. euroa, josta 16,2 milj. euroa kirjattiin tuloslaskelmaan ja -6,0 milj. euroa vaikutti taseen muuntoeron kautta. Alaskirjausten ja ruplan kurssimuutoksen jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 4,2 miljoonaa euroa. Näiden lisäksi muut toiminnot ja eliminoinnit yksikköön kohdistui kate-eliminoinnin purkaminen ja veroihin liittyvät alaskirjaukset, joiden nettovaikutus oli 11,6 milj. euroa.

15) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset ¹⁾	Velat
30.6.2022						
Johto ja hallitus	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,8	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0

1) SRV on 30.6.2022 alaskirjannut lähipiiritapahtumiksi luokiteltavat osakkuusyhtiölainasaamiset, joiden saaminen on epävarmaa. Osakkuusyhtiölaina- ja rahoitussaamisten tasearvo katsaushetkellä on 0, milj. euroa (12/2021 40,5 milj. euroa).

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
30.6.2021						
Johto ja hallitus	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,5	0,0	0,0	0,2	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	3,3	0,0	1,2	54,8	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	1,6	3,9	0,0	1,2	55,0	0,0

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.12.2021						
Johto ja hallitus	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	1,0	0,0	0,0	0,2	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	4,2	0,0	2,3	56,3	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,0	5,3	0,0	2,3	56,5	0,0

16) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

4.7.2022 SRV toteutti osakkeiden yhdistämisen (ns. reverse split) sisältäen maksuttoman suunnatun osakeannin, osakkeiden lunastamisen ja osakkeiden mitätöinnin. Näiden toimenpiteiden jälkeen Yhtiön uusi osakemäärä on 16 982 343 kappaletta. Uusi osakkeiden lukumäärä on 4.7.2022 merkitty Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin ja kaupankäynti yhdistetyillä osakkeilla alkoi 5.7.2022 uudella ISIN-koodilla FI4000523675. SRV:n kaupankäyntitunnus SRV1V säilyi ennallaan. Yhtiön osakkeiden yhdistäminen ja siihen liittyvä lunastaminen toteutettiin siten, että jokaiset SRV:n neljäkymmentä (40) osaketta yhdistettiin yhdeksi (1) osakkeeksi. Osakkeiden yhdistämisen tarkoituksena oli osakekaupankäynnin edellytysten parantaminen yksittäisen osakkeen arvoa kasvattamalla ja osakkeen hinnanmuodostuksen tehostaminen. Osakekohtaisia tunnuslukuja on oikaistu osakkeiden yhdistämisen osalta.