



Q2 2021

PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2021

SRV YHTIÖT OYJ

21.7.2021 klo 8:30

SRV

TASE JA RAHOITUSRAKENNE PARANIVAT RAHOITUSJÄRJESTELYIDEN MYÖTÄ, POSITIIVINEN KANNATTAVUUSKEHITYS JATKUI

SRV YHTIÖT OYJ PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1. – 30.6.2021

Tammi-kesäkuu 2021 lyhyesti:

- **Liikevaihto** laski 14,4 prosenttia 405,1 (473,1 1–6/2020) milj. euroon.
- **Operatiivinen liikevoitto** parani 10,5 (4,9) milj. euroon.
- **Liikevoitto** oli 11,4 (7,8) milj. euroa.
- **Tulos ennen veroja** oli 3,6 (-6,4) milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli 3,9 (49,2) milj. euroa.
- **Omavaraisuusaste** oli 26,1 (25,3) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 151,9 (148,5) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 32,5 prosenttia (30,6) ja nettovelkaantumisaste 80,3 (83,5). Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 35,2 prosenttia.
- **Tilaukanta** oli kauden lopussa 1 047,5 (1 332,4) milj. euroa. Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 261,3 (411,9) milj. euron edestä. Tilauksien myynty osuus oli 90,0 prosenttia (85,7).
- **Tulos per osake** oli 0,01 (-0,09) euroa. Vertailuluku on osakeantioikaistu.
- Yhtiö toteutti katsauskaudella vakuudettomien joukkovelkakirjojensa ehtojen muutokset ja allekirjoitti uuden luottolimiittejä koskevan lainasopimuksen. Yhtiön vakuudettomien velkojen maturiteettirakenne parani merkittävästi.
- Huhtikuussa yhtiö valittiin rakentamaan allianssimallilla Laakson yhteissairaala Helsinkiin. Hanke tullaan kirjaamaan tilauksantaan vaiheittain vuosien 2021-2028 aikana. Hanke jakautuu useaan kehitys- ja toteutusvaiheeseen, joiden arvo on yhteensä noin 730 miljoonaa euroa.

Huhti-kesäkuu 2021 lyhyesti:

- **Liikevaihto huhti-kesäkuussa** oli 218,0 (265,0) milj. euroa.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli 5,7 (0,5) milj. euroa.
- **Liikevoitto** oli 6,3 (3,3) milj. euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli 27,2 (29,6) milj. euroa.
- **Tilauksantaan** kirjattiin uusia sopimuksia 176,0 (213,7) milj. eurolla.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- 2.7.2021 SRV tiedotti, että yhtiö on allekirjoittanut toteutusvaiheen sopimuksen ja aloittaa Kotkan tapahtumakeskuksen rakentamisen heinäkuussa.
- 9.7.2021 SRV tiedotti, että yhtiö myi DWS:lle kolmen kohteen, 257 asunnon portfolion Helsingissä, Espoossa ja Keravalla. Sopimuksen arvo on 82 miljoonaa euroa.

YLEISKATSAUS

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-6/ 2021	1-6/ 2020	muutos	muutos, %	4-6/ 2021	4-6/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	405,1	473,1	-68,0	-14,4	218,0	265,0	975,5	907,6
<i>Rakentaminen</i>	406,3	469,0	-62,7	-13,4	218,5	264,1	970,0	907,4
<i>Sijoittaminen</i>	2,0	2,8	-0,8	-28,2	1,0	1,2	4,8	4,0
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-3,2	1,4	-4,5	-326,8	-1,5	-0,2	0,7	-3,8
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	10,5	4,9	5,6	114,9	5,7	0,5	15,8	21,4
<i>Rakentaminen</i>	13,9	12,9	1,0	7,5	7,0	7,4	25,1	26,0
<i>Sijoittaminen</i>	-1,2	-5,4	4,2		-0,9	-4,0	-5,7	-1,5
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-2,1	-2,6	0,4		-0,8	-2,4	-3,5	-3,1
Operatiivinen liikevoitto, %	2,6	1,0			2,6	0,2	1,6	2,4
Liikevoitto	11,4	7,8	3,6	46,6	6,3	3,3	1,5	5,1
<i>Rakentaminen</i>	13,9	13,5	0,3	2,6	7,0	7,4	27,4	27,7
<i>Sijoittaminen</i>	-0,3	-3,1	2,8		0,1	-1,7	-22,4	-19,5
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-2,1	-2,6	0,4		-0,8	-2,4	-3,5	-3,1
Liikevoitto, %	2,8	1,6			2,9	1,2	0,2	0,6
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-7,8	-14,2	6,4		-3,7	-3,1	-29,4	-23,0
Tulos ennen veroja	3,6	-6,4	10,0		2,6	0,2	-28,0	-18,0
Katsauskauden tulos	3,6	-7,6	11,3		2,1	-0,1	-25,1	-13,8
Katsauskauden tulos, %	0,9	-1,6			0,9	0,0	-2,6	-1,5
Tulouttamaton tilauskanta ²⁾	1047,5	1 332,4	-285,0	-21,4			1 153,4	868,4
Uudet sopimukset	261,3	411,9	-150,6	-36,6	176,0	213,7	707,1	556,5

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

2) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnasta.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-6/ 2021	1-6/ 2020	muutos, muutos,	muutos, %	1-12/ 2020
Omavaraisuusaste, %	26,1	25,3			22,6
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	32,5	30,6			27,8
Korollinen nettovelka	279,8	307,4	-27,5	-9,0	289,1
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	152,5	177,0	-24,5	-13,9	152,9
Nettovelkaantumisaste, %	151,9	148,5			159,7
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	80,3	83,5			82,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,2	1,9			-0,8
Sijoitettu pääoma	524,1	612,6	-88,4	-14,4	566,8
<i>Rakentaminen</i>	384,9	391,1	-6,2	-1,6	386,8
<i>Sijoittaminen</i>	176,2	193,5	-17,3	-8,9	171,9
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-37,0	27,9	-64,9		8,1
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ¹⁾	402,4	487,1	-84,7	-17,4	436,0
Oman pääoman tuotto, %	4,0	-8,0			-14,1
Tulos per osake, eur	0,01	-0,09	0,10		-0,15
Kurssi kauden lopussa	0,66	0,48	0,18	37,5	0,59
Osakkeiden painotettu lukumäärä katsauskauden lopussa, milj. kpl ²⁾	262,2	84,7			173,9

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

2) Vertailuluvut ovat osakeantioikaistuja.

Tammi-kesäkuu 2021

Konsernin **liikevaihto** laski 14,4 prosenttia 405,1 (473,1 1–6/2020) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä toimitilaurakoinnista.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli 10,5 (4,9) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 13,9 (12,9) milj. euroa ja Sijoittaminen-liiketoiminnan -1,2 (-5,4) milj. euroa. Omaperusteisen ja omakehittaisen asuntourakoinnin tuloskehitys oli positiivinen, vaikka omaperusteisia asuntoja valmistui vertailukautta vähemmän. Toimitilaurakoinnin pienentynyt volyyymi vaikutti operatiiviseen liikevoittoon laskevasti. Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiiviseen liikevoittoon vaikutti parantavasti Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten toiminnan palautuminen kohti normaalia. Lisäksi Sijoittaminen-liiketoiminnan vertailukauden tulosta rasittivat 3,1 milj. euron kuluvaraukset, jotka kuitenkin purettiin loppuvuoden 2020 aikana.

Konsernin **liikevoitto** oli 11,4 (7,8) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus 0,9 (2,3) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista ja suojien markkina-arvojen muutoksesta.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -7,8 (-14,2) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 1,5 (2,3) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytär- ja osakkuusyhtiölainojen kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja 1,4 (-4,2) milj. euroa, korkojohdannaisten maksetut korot ja käyvän arvon muutokset 0,6 (-1,5) milj. euroa sekä korkokulut -5,8 (-6,6) milj. euroa, joista aktivoitiin

vuoden alusta 0,1 (0,3) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -2,8 (-2,8) milj. euroa ja muita rahoituskuluja -2,8 (-1,7) milj. euroa.

Konsernin **tulos ennen veroja** oli 3,6 (-6,4) milj. euroa. Tähän sisältyy pääosin ei-kassavaikutteisia ruplan kurssivoittoja 2,5 milj. euroa (-7,9) ja valuuttasuojauksen kustannuksia ja tuottoja -0,1 milj. euroa (5,9).

Liiketoiminnan rahavirta oli -6,5 (15,0) milj. euroa ja **investointien rahavirta** 10,4 (34,3) milj. euroa. Valmiiden myymättömien asuntojen pienentynyt määrä ja pääosin uusien kohteiden aloituksiin liittyvät tonttimyynnit vaikuttivat liiketoiminnan rahavirtaan positiivisesti. Liiketoiminnan rahavirtaan vaikutti negatiivisesti se, että katsauskaudella käynnissä olevien omaperusteisten kohteiden rakentaminen jatkui suunnitelman mukaisesti ja toiminnan luonteeseen kuuluvalla tavalla sitoi pääomaa. Katsauskaudella valmistui vain yksi omaperusteinen asuntokohde. Lisäksi rahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti vuonna 2020 tehdyn arvonnäisäveron maksujärjestelyn lyhennykset ja hyvän likviditeettitilanteen johdosta nolnaan laskettu myytyjen saatavien määrä, mikä vielä vuoden 2020 päättyessä oli noin 10 milj. euroa. Investointien rahavirtaan vaikutti positiivisesti toisella vuosineljänneksellä yhtiöille takaisinmaksettu lainasaaminen. Investointien rahavirtaan vaikuttivat vertailukaudella positiivisesti REDIn ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen omistuksien myynnit.

Omavaraisuusaste oli 26,1 (25,3) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 151,9 (148,5) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 32,5 prosenttia (30,6) ja nettovelkaantumisaste 80,3 (83,5). Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 35,2 prosenttia.

Konsernin **tilauskanta** oli katsauskauden lopussa 1 047,5 (1 332,4) milj. euroa. Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 261,3 (411,9) milj. euron edestä. Perustajaurakointina aloitettiin neljä asuntokohdetta, joihin rakennetaan yhteensä 195 asuntoa. Merkittävimpiä muita uusia hankkeita olivat Kumpulan luonnontiedelukion rakentaminen Helsinkiin, Lahden kaupungintalon peruskorjaus, Snellmanian peruskorjaus Helsingissä, 310 vuokra-asunnon rakentaminen Kojamolle Helsingin Pasilaan, Vantaan Louhelaan ja Pyhtäänkorventielle, 153 vuokra-asunnon rakentaminen ammattiliitoille Tampereella ja 40 vuokra-asunnon rakentaminen NREP:lle Vantaalla. Tilauskannan myyty osuus oli 90,0 prosenttia (85,7).

Huhtikuussa yhtiö valittiin rakentamaan allianssimallilla Laakson yhteissairaala Helsinkiin. Tilaajina ovat Helsingin kaupunki sekä Helsingin ja Uudenmaan Sairaanhoidopiiri. Hanke tullaan kirjaamaan tilauskantaan vaiheittain vuosien 2021-2028 aikana. Hanke jakautuu useaan kehitys- ja toteutusvaiheeseen, joiden arvo on yhteensä noin 730 miljoonaa euroa.

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli 0,01 (-0,09) euroa. Vertailuluku on osakeantioikaistu.

Koronapandemian vaikutuksista huolimatta yhtiö on pystynyt pitämään työmaansa käynnissä pandemian aikana ja työmaat ovat edenneet pääosin suunnitellusti, joskin pandemian varotoimenpiteet ovat aiheuttaneet lisäkustannuksia. Asuntokauppa on käynyt koronapandemiasta huolimatta hyvin. Koronatilanteesta huolimatta kauppakeskusten myynnit kehittyivät hyvin ja ylittivät vuoden 2019 tason. Kävijämäärät olivat vielä alhaisempia kuin ennen pandemiaa. Koronatilanne vaikeutui Venäjällä uudelleen kevään positiivisen kehityksen jälkeen katsauskauden loppupuolella ja tällä oli vaikutusta kauppakeskusten toimintaan.

Huhti-kesäkuu 2021

Konsernin **liikevaihto** huhti-kesäkuussa oli 218,5 (265,0) milj. euroa. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä toimitilaurakoinnista.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli 5,7 (0,5) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 7,0 (7,4) milj. euroa ja Sijoittaminen-liiketoiminnan -0,5 (-4,4) milj. euroa. Operatiiviseen liikevoittoon vaikutti positiivisesti omaperusteisen asuntotuotannon tuloskehitys. Toisaalta operatiiviseen

liikevoittoon vaikutti heikentävästi pienentynyt toimitilaurakoinnin volyymi. Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiiviseen liikevoittoon vaikutti Venäjällä sijaitsevien kauppakeskusten toiminnan palautuminen kohti normaalia. Lisäksi Sijoittaminen-liiketoiminnan vertailukauden tulosta rasittivat 3,1 milj. euron kuluvaraukset, jotka kuitenkin purettiin loppuvuoden 2020 aikana.

Konsernin **liikevoitto** oli 6,3 (3,3) milj. euroa. Liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutos, jonka nettovaikutus oli 0,6 (2,7) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä suojauskustannuksista ja suojien markkina-arvojen muutoksesta.

Konsernin **tilauskantaan** huhti-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 175,9 (213,7) milj. euron edestä.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuoden ensimmäinen puolisko vietiin päätökseen suunnitellusti, ja etenimme kohti strategisia tavoitteitamme. Katsauskauden merkittäviä onnistumisia olivat toteutetut rahoitusjärjestelyt, velkaisuuden aleneminen sekä toisen kvartaalin positiivinen kassavirta. Myös operatiivisen liiketoiminnan positiivinen tuloskehitys jatkui. Katsauskaudella voitimme useita uusia hankkeita, joista merkittävien oli yhteisarvoltaan 730 miljoonan euron Laakson yhteissairaalan hanke. Monet voitetuista hankkeista kerryttävät tilauskantaamme kuitenkin vasta myöhemmin, kun sopimukset vaiheittain vahvistuvat.

Katsauskauden aikana saimme valmiiksi merkittävät rahoitusjärjestelyt. Kirjallinen menettely kahden joukkovelkakirjalainamme maturiteetin pidentämiseksi onnistui hyvin ja lisäksi saimme hyvässä yhteistyössä pankkien kanssa sovittua uudesta pankkirahoituksesta. Molemmat ratkaisut tuovat pidempien laina-aikojen myötä pitkäjänteisyyttä liiketoiminnan kehittämiseen ja antavat liikkumatilaa strategisten tavoitteidemme edistämiseen. Rahoitusjärjestelyiden ja toisen kvartaalin positiivisen kassavirran ansiosta velkaisuutemme aleni merkittävästi. Yksi oleellinen osa kassavirran kehitystä on hyvin edennyt asuntomyynti, minkä ansiosta myös myymättömien valmiiden asuntojen määrä on ennätysalhainen ja pysyy alhaisena vuoden loppuun saakka.

Käynnissä olevat hankkeemme etenivät pääosin suunnitellusti ja kannattavuuskehitys jatkui positiivisena. Olen erittäin tyytyväinen tapaan, jolla henkilöstömme on toiminut poikkeusoloissa ja varmistanut sen, että työmaamme ovat olleet toiminnassa terveysturvallisesti koko pandemian ajan. Koronapandemian vaikutukset ovat olleet kokonaisuutena arvioiden maltillisia mutta pandemian vaikutukset rakentamisen markkinaan ovat edelleen epäselvät ja hämärtävät tulevaisuuden näkymiä.

Suhteellisen kannattavuuden kehitys todennäköisesti heikkenee hieman toisella vuosipuoliskolla. Syy kehitykselle on kahden suuren heikkokatteisen hankkeen, Loiston ja Tampereen Areenan, korkea osuus tuloutuvasta liikevaihdosta. Toisaalta Loiston tuloutumisella on merkittävä pääomaa vapauttava ja kassavirtaa tuottava vaikutus. Lisäksi tornirakentamisen toteutus- ja suunnitteluratkaisuista saadut opit ovat arvokkaita tulevissa tornikohteissamme. Myös materiaalien markkinahintojen keväällä tapahtunut jyrkkä nousu aiheuttaa osaltaan haasteita kannattavuuskehityksen ylläpitämisessä, mutta arvioimme vaikutuksen jäävän väliaikaiseksi.

Kirjasimme tammi-kesäkuussa tilauskantaan noin 260 miljoonan euron edestä uusia hankkeita, jotka sisälsivät asuntokohteita sekä toimitilojen uudis- ja peruskorjaushankkeita. Tilauskantamme on laskenut viime vuoden vertailukaudesta. Samalla olemme kuitenkin voittaneet hankkeita, jotka kerryttävät tilauskantaamme tulevaisuudessa, kuten Laakson yhteissairaalan hankkeen, joka kirjataan SRV:n tilauskantaan vaiheittain vuosina 2021-2028. Katsauskauden jälkeen kerroimme DWS:n institutionaalisille rahastoille rakennettavista pääkaupunkiseudun asuntokohteista, joiden yhteisarvo on 82 miljoonaa euroa. Sopimus on meille erityisen merkittävä siksi, että pääsemme sen puitteissa toteuttamaan energiatehokkaita

asuntoja elinkaariviisaan strategiaamme mukaisesti. Sopimus kertoo myös vahvana jatkuvasta asuntojen sijoittajakysynnästä, mitä ilman Suomen kaupungistumiskehitys ei jatkuisi.

Asuntokauppa on jatkunut vahvana ja myymättömien valmiiden asuntojen määrä on ainoastaan 14 kappaletta. Myimme kesäkuussa kaikki pääkaupunkiseudun ulkopuolella sijaitsevat valmiit myymättömät uudisasunnot S-Pankin hallinnoimalle rahastolle. Loiston myynti Helsingissä etenee erinomaisesti, ja asunnoista on myyty tai varattu nyt 96 %. Käynnistimme katsauskaudella neljän perustajaurakoitavan asuntokohteen rakentamisen Vantaalla, Oulussa, Kaarinassa ja Tampereella. Nämä asunnot tuloutuvat pääosin vuonna 2022. Lisäämme hallitusti hyvien perustajaurakoitujen kohteiden määrää sijoittajille myytävien kohteiden rinnalla, millä varmistamme asuntorakentamisemme monipuolisuuden ja hyvän tasapainon.

Venäjän kauppakeskusten myynnit ovat ensimmäisen vuosipuoliskon aikana kehittyneet hyvin, ja ylittäneet vuoden 2019 tason, joka on vertailuvuotena pandemiavuotta 2020 olennaisempi. Koronapandemia näkyy kuitenkin vielä alhaisempina kävijämäärinä kuin ennen pandemiaa. Lisäksi koronan virusmuunnosten riskien toteutuminen vaikuttaa loppuvuoden kävijä- ja myyntimääriin.

Kaiken kaikkiaan tästä on hyvä jatkaa operatiivisen tuloksentekokykymme ja liiketoimintamme kehittämistä strategiaamme mukaisesti. Kiitän henkilöstöämme vahvasta sitoutumisesta ja erinomaisesta työstä. Samalla toivotan tervetulleiksi SRV:lle kaksi johtoryhmämme uusinta jäsentä; lakiasiainjohtaja Anu Tuomola ja pääkaupunkiseudun asuntoliiketoiminnasta vastaaja johtaja Jorma Seppä.

Saku Sipola, toimitusjohtaja

MARKKINAT

Suomen talouden ennustetaan kääntyvän reippaaseen kasvuun koronapandemian helpottaessa rokotusten myötä. Vuonna 2021 talous kasvaa 2,9 prosenttia ja vuonna 2022 3,0 prosenttia. Kotitalouksien kulutus vauhdittaa talouden kasvupyrähdystä ja globaali kasvu tukee vientiä. Merkittävin heikomman kehityksen riski liittyy pandemian arvaamattomuuteen. (Lähde: Suomen Pankki)

Kaupungistuminen Suomessa jatkuu ja muuttoliike pitää yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa. Kuluvana vuonna uudisrakentamisen ennakoidaan supistuvan kaksi prosenttia ja painottuvan kasvukeskuksiin. Rakennusmateriaalien hinnat ovat nousseet alkuvuoden aikana. (Lähde: Rakennusteollisuus)

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

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

Venäjän talouden ennusteet ovat parantuneet viime syksystä. Positiiviseen kehitykseen ovat vaikuttaneet öljyn hintakehitys sekä koronapandemian vaikutusten jääminen odotettua pienemmiksi. Venäjän BKT:n ennustetaan kääntyvän 3-4 %:n kasvuun vuosina 2021 ja 2022. (Lähde: Suomen Pankki/Bofit)

RAPORTOITAVAT LIKETOIMINNAT

Rakentaminen-liiketoiminta käsittää kaiken SRV:n rakentamisen sekä omaperusteisen asuntotuotannon vaatiman pääoman tontteineen. Nämä tontit on tarkoitus kehittää, rakentaa ja myydä nopeammalla aikataululla kuin tontit, jotka raportoimme Sijoittaminen-liiketoiminnassa. Rakentamiseen kuuluvat asuntorakentaminen, toimitilarakentaminen, infrarakentaminen, hankekehitys, tekniikkayksiköt ja hankintatoimi sekä sisäiset palvelut Suomessa ja Venäjällä. Rakentaminen-liiketoiminta jakautuu operatiivisesti neljään liiketoimintayksikköön; 1) Alueyksiköt 2) Asunnot, pääkaupunkiseutu 3) Toimitilat, pääkaupunkiseutu sekä 4) Venäjän ja Viron liiketoimintayksikön sisältämä rakentaminen.

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

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

RAKENTAMINEN

SRV tuottaa kokonaisvaltaisia, laadukkaita ja tehokkaita projektinjohtourakointi- ja rakennuspalveluja sekä omakehitteisiin että rakennuttaja-asiakkaiden hankkeisiin. Liiketoiminta keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen strategian mukaisesti valituissa kasvavissa kaupunkikeskuksissa. Lisäksi liiketoiminnassa vastataan sekä kohteiden 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-liiketoiminta	1-6/	1-6/	muutos,		4-6/	4-6/	1-12/	Edelliset
(milj. euroa)	2021	2020	muutos	%	2021	2020	2020	12 kk
Liikevaihto	406,3	469,0	-62,7	-13,4	218,5	264,1	970,0	907,4
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	281,4	336,2	-54,8	-16,3	140,9	182,2	680,7	625,9
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	124,9	132,7	-7,8	-5,9	77,6	81,9	289,3	281,5
Operatiivinen liikevoitto	13,9	12,9	1,0	7,5	7,0	7,4	25,1	26,0
Operatiivinen liikevoitto, %	3,4	2,8			3,2	2,8	2,6	2,9
Liikevoitto	13,9	13,5	0,3	2,6	7,0	7,4	27,4	27,7
Liikevoitto, %	3,4	2,9			3,2	2,8	2,8	3,1
Sijoitettu pääoma	384,9	391,1	-6,2	-1,6	384,9	391,1	386,8	380,6
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,4	7,7	-0,2	-3,1	7,4	0,0	7,6	7,4
Tilaukanta¹⁾	1047,5	1 332,4	-285,0	-21,4			1 153,4	
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	587,4	837,9	-250,5	-29,9			718,2	
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	460,1	494,6	-34,5	-7,0			435,2	
Konserni yhteensä¹⁾	1047,5	1 332,4	-285,0	-21,4			1 153,4	
josta myyty osuus, kpl	942,3	1 141,7	-199,4	-17,5			996,6	
<i>josta myymätön osuus, kpl</i>	105,2	190,7	-85,5	-44,9			156,7	
<i>josta myyty osuus, %</i>	90,0	85,7					86,4	
<i>josta myymätön osuus, %</i>	10,0	14,3					13,6	

1) Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tammi-kesäkuu 2021

Rakentamisen tammi-kesäkuun **liikevaihto** laski 406,3 (469,0 1-6/2020) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui lähinnä toimitilaurakoinnista.

Rakentamisen **liikevoitto** nousi 13,9 (13,5) milj. euroon. Liikevoittoon vaikutti positiivisesti omaperusteisen ja omakehitteisen asuntourakoinnin positiivinen tuloskehitys. Toisaalta operatiiviseen liikevoittoon vaikutti heikentävästi pienentynyt toimitilaurakoinnin volyymi.

Rakentamisen **tilaukanta** oli 1 047,5 (1 332,4) milj. euroa. Tilaukannasta on myyty 90,0 (85,7) prosenttia. Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilaukantaan 261,3 (411,9) milj. euron edestä.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 384,9 (391,1) milj. euroa.

Huhti-kesäkuu 2021

Rakentamisen huhti-kesäkuun **liikevaihto** oli 218,5 (264,1) milj. euroa. **Liikevoitto** oli 7,0 (7,4) milj. euroa. **Tilaukantaan** kirjattiin uusia sopimuksia huhti-kesäkuussa 175,9 (213,7) milj. eurolla.

Asuntorakentaminen

Tammi-kesäkuu 2021

Asuntorakentamisen tammi-kesäkuun **liikevaihto** laski 124,9 (132,7) milj. euroon, johtuen lähinnä ulkopuolisille rakennuttajille urakoitavien kohteiden liikevaihdon pienenemisestä. Omaperusteisia asuntoja tuloutui vertailukautta vähemmän, kaikkiaan 146 (153) kappaletta. Asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 460,1 (494,6) milj. euroa. Katsauskauden aikana käynnistettiin neljän uuden omaperusteisen asuntokohteen rakentaminen.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa omaperusteisesta ja omakehitteisestä asuntotuotannosta Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Venäjällä ei ole rakenteilla olevia asuntoja ja aikaisempien Venäjän kohteiden kaikki asunnot on myyty. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita ulkopuolisille tilaajille. Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n itse kehittämää hanketta, jota ei rakentamisen aloituksen yhteydessä ole vielä myyty. Tällaisessa hankkeessa SRV kantaa sekä myynti- että 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.

SRV:llä oli kesäkuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 2 392 (2 316) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 512 (693) kappaletta. Katsauskaudella aloitettiin 195 (0) uuden omaperusteisen asunnon rakentaminen. Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua, siltä osin, kun ne ovat myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta. Sijoittajille oli kesäkuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 665 asuntoa (1 296) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Kesäkuun loppuun mennessä toisesta asuintornista Loistosta oli myyty tai varattu yhteensä 240 asuntoa. Merenpinnasta 124 metrin korkeuteen kohoavan Loiston 249 asuntoa sijaitsevat kauppakeskus REDIn päällä kerroksissa 6-32. Rakentaminen etenee suunnitellusti ja Loisto valmistuu syksyllä 2021. Kolmannen asuintornin Lumo Onen, aiemmin Kompassi, rakentaminen Kojamolle alkoi huhtikuussa 2020 ja se saavutti harjakorkeuden maaliskuussa 2021.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

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

Valmistuneet asunnot

Tammi-kesäkuussa valmistui 66 asuntoa (142 kpl 1-6/2020). Myymättömien asuntojen määrä pieneni edelleen. Myymättömiä, valmiita asuntoja oli kesäkuun lopussa 14 (76) kappaletta. Asuntokauppa käy koronapandemiasta huolimatta hyvin. Tammi-kesäkuun aikana myytiin kaikkiaan 307 omaperusteista asuntoa (167).

Tuloutuneet asunnot

Tammi-kesäkuussa tuloutui 146 (153) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 44,1 milj. euroa.

Asuntorakentaminen konsernissa	1-6/ 2021	1-6/ 2020	muutos, kpl	4-6/ 2021	4-6/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
asuntoa							
Asuntomyynti	795	809	-14	447	445	1 266	1 252
omaperusteinen tuotanto	307	167	140	137	59	354	494
sijoittajamyynti	488	642	-154	310	386	912	758
Omaperusteinen tuotanto							
asuntoaloitukset	195	0	195	71	0	68	263
valmistuneet	66	142	-76	66	142	520	444
tuloutuneet	146	153	-7	102	128	515	508
valmiit myymättömät	14	76	-62			92	
Rakenteilla	2392	2 316	76			2 127	
urakat	0	80	-80			0	
neuvottelu-urakat	215	247	-32			369	
sijoittajamyynti	1665	1 296	369			1 375	
omaperusteiset kohteet	512	693	-181			383	
josta myydyt	371	385	-14			210	
josta myymättömät	141	308	-167			173	
josta myydyt, %	72,5	56				55	
josta myymättömät, %	27,5	44				45	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-6/ 2021	1-6/ 2020	muutos, meur	1-12/ 2020
Urakat ja neuvottelu-urakat	230,7	210	21	202
Rakenteilla, myydyt	124,2	94	30	77
Rakenteilla, myymätön	99,0	162	-63	128
Valmis, myymätön omaperusteinen	6,1	28	-22	28
Asuntorakentaminen yhteensä	460,1	495	-35	435

Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan		Asunnot, kpl	Myyty, kpl	Myyntissä, kpl
		arvo, milj. eur	Valmistumis- aika (arvio)			
REDIn Loisto	Helsinki	105	Q4/2021	249	220	29
Ilmarisenpuisto	Helsinki	20	Q2/2022	68	56	12
Kalevan Divaani	Tampere	14	Q3/2022	71	33	38
Satamarannan Jahti	Oulu	11	Q4/2021	53	37	16
Aarni	Vantaa	9	Q3/2022	42	13	29
Kartanonrinne	Kaarina	6	Q2/2022	29	12	17

Projektien arvo yhteensä noin 165 miljoonaa euroa

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %	Valmistumisaika (arvio)
Kullervonkoti	Helsinki	Kojamo	81	Q3/2021
Runoratsunkatu 11	Espoo	Kojamo	77	Q4/2021
Joukahaisenpiha	Helsinki	Kojamo	70	Q4/2021
Tammelan Engel	Tampere	Taaleri	31	Q2/2022
Piispanristi	Espoo	Kojamo	47	Q3/2022
Lumo One	Helsinki	Kojamo	60	Q3/2022
Haltiantie 12	Vantaa	Kojamo	10	Q3/2022
Kannen Opaali	Tampere	Tampereen Tornit	39	Q4/2022
Kalevan Klaffi	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	2	Q4/2022
Pyhtäänkorpi 15F (H-I)	Vantaa	Kojamo	1	Q4/2022
Haltiantie 14	Vantaa	Kojamo	6	Q1/2023
Kalevan Vitriini	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	2	Q1/2023
Helsingin Vihellys	Helsinki	Kojamo	11	Q3/2023

Projektien arvo yhteensä noin 286 miljoonaa euroa

Toimitila- ja infrarakentaminen

Tammi-kesäkuu 2021

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski 281,4 (336,2 1–6/2020) milj. euroon ja **tilauskanta** supistui 587,4 (837,9) milj. euroon.

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

Huhti-kesäkuu 2021

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski toisella neljänneksellä 140,9 (182,2 4-6/2020) milj. euroon ja **tilauskantaan** kirjattiin uusia hankkeita 96,8 (138,2) milj. eurolla.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

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

Lisäksi SRV rakentaa parhaillaan muun muassa Vantaankosken Pressin B-taloa Julius Tallberg-Kiinteistöille Vantaalla, Helsingin kielilukiota, Jousenkaaren koulua Espoossa ja Hovirinnan koulua Kaarinassa, toimitiloja Spondalle ja Senaatti-Kiinteistöille, elinkaarihankkeena totutettavaa Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampusta, sekä HUS:n Jorvin sairaalan leikkaussalien ja Kansallisteatterin peruskorjausurakoita.

Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

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

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Tammi-kesäkuussa valmistuivat Monikon koulukeskus Espoossa, logistiikkakeskus Lumijälki Vantaalla, Metropolian kampuksen peruskorjaus Helsingissä ja Hämeentie 135 Helsingissä.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti	Sijainti	SRV kokonais- urakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmius- aste, %	Valmistumis-aika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Kansi, eteläkansi ja infra**	Tampere	*	Infra	99	Q4/2021
Kansi, monitoimiareena**	Tampere	*	Liike	71	Q4/2021
Kansi, areenahotelli**	Tampere	*	Liike	77	Q4/2021
Topaasi ja Kruunu**	Tampere	*	Hybridi	94	Q3/2021
TOIMITILAURAKAT					
Suomalais-venäläinen koulu	Helsinki	25	Julkinen	86	Q3/2021
Siltasaari 10	Helsinki	51	Liike	72	Q3/2021
Espoonlahden metroasema	Espoo	48	Julkinen	85	Q4/2021
STUK toimitilat	Vantaa	46	Julkinen	54	Q4/2021
T2 Allianssi, vaihe 1	Vantaa	260	Julkinen	82	Q1/2022
Kirkkonummen Hyvinvointikeskus	Kirkkonummi	32	Julkinen	45	Q2/2022
Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus	Siuntio	37	Julkinen	35	Q2/2022
Open Innovation House	Espoo	25	Julkinen	29	Q2/2022
Oulun Torihotelli***	Oulu	*	Liike	36	Q2/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	243	Julkinen	82	Q4/2022
HUS Jorvi, leikkaussalien peruskorjaus	Espoo	39	Julkinen	21	Q1/2023
Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus	Helsinki	40	Julkinen	20	Q2/2023
Helsingin kieli- ja aikuislukio	Helsinki	38	Julkinen	3	Q3/2023

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

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

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

SIIJOITTAMINEN

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

Sijoittaminen liiketoiminta (milj. euroa)	1-6/ 2021	1-6/ 2020	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2021	4-6/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	2,0	2,8	-0,8	-28,2	1,0	1,2	4,8	4,0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0,7	-5,7	6,4		0,4	1,2	-13,4	-7,1
Valuuttasuojauksustannukset	-0,1	5,9	-6,1	-102,1	0,0	0,1	5,5	-0,6
Operatiivinen liikevoitto	-1,2	-5,4	4,2		-0,5	-4,4	-5,7	-1,5
Liikevoitto	-0,3	-3,1	2,8		0,1	-1,7	-22,4	-19,5
Sijoitettu pääoma	176,2	193,5	-17,3	-8,9	176,2	193,5	171,9	154,6
<i>Sijoitetun pääoman tuotto %</i>	<i>2,3</i>	-5,5	7,8		<i>2,3</i>	0,0	-14,3	-6,5

Tammi-kesäkuu 2021

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi-kesäkuussa 2,0 (2,8) milj. euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta. SRV:n toimintamallin mukaisesti osakkuus- ja yhteisyrityshankkeiden rakentamisen liikevaihto raportoidaan Rakentaminen-segmentissä.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli -1,2 (-5,4) milj. euroa. SRV:n konserniyhtiöiden lisäksi tulokseen sisältyvät osuudet Pearl Plaza ja Ohkta Mall kauppakeskuksia omistavien osakkuusyhtiöiden tuloksesta sisältäen kohteen käyttökattteen lisäksi myös poistot, rahoituskulut ja verot. Vertailukauden tulosta rasittivat 3,1 milj. euron kuluvaraukset, jotka kuitenkin purettiin loppuvuoden 2020 aikana.

Sijoittamisen **liikevoitto** oli -0,3 (-3,1) milj. euroa. Valuuttamuutosten nettovaikutus oli 0,9 (2,3) milj. euroa, joka muodostuu osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta rupliksi sekä valuuttasuojauksen nettovaikutuksesta.

Sijoitettu pääoma oli 176,2 (171,9 12/2020) milj. euroa. Sijoitettua pääomaa kasvatti katsauskaudella Voimaosakeyhtiö SF:ään tehty 0,8 milj. euron sijoitus, Tampereen areenahotelliin tehty 0,5 milj. euron sijoitus sekä ruplan kurssin vahvistuminen.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 2,3 prosenttia (-5,5). Sijoitetun pääoman tuoton laskennassa huomioidaan myös osakkuusyhtiöille annetuista osakaslainoista kertyneet korkotuotot ja lainojen arvon muutokset.

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

Huhti-kesäkuu 2021

Sijoittamisen **liikevaihto** oli huhti-kesäkuussa 1,0 (1,2 4–6/2020) milj. euroa. Liikevaihto koostui kauppakeskusoperoinnista.

Operatiivinen liikevoitto oli -0,5 (-4,4) milj. euroa. Vertailukauden tulosta rasittivat 3,1 milj. euron kuluvaraukset, jotka kuitenkin purettiin loppuvuoden 2020 aikana.

Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma	30.6.2021	31.12.2020
(milj. eur)		
Okhta Mall, kauppakeskus	68,7	67,1
Pearl Plaza, kauppakeskus	19,0	17,3
Tampereen Kansi ja Areena	9,7	9
4Daily, kauppakeskus	6,0	5,6
Tontit ja muut omistukset	72,9	72,9
Yhteensä	176,2	171,9

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

Kauppakeskukset

SRV on osainvestoijana kolmessa kauppakeskusprojektissa osakkuusyhtiöidensä kautta. Sen lisäksi SRV vastaa jo valmistuneiden kauppakeskusten tilojen vuokrauksesta, kohteiden markkinoinnista ja operoinnista. SRV:n tarkoituksena on myydä omistuksensa vakiintuneen vuokratuoton saavuttamisen jälkeen tai markkinatilanteen niin salliessa. Vakiintunut vuokratuotto saavutetaan yleensä 3–4 vuoden kuluessa kohteen avaamisesta. Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronapandemian vuoksi saattaa olla mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi.

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

■ Pearl Plaza, Pietari

SRV omistaa Pearl Plazasta 50 prosenttia. Pietarissa sijaitseva kauppa- ja viihdekeskus on täyteen vuokrattu. Kävijämäärät laskivat tammi-kesäkuussa 10,7 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna, eli aikaan, jolloin koronapandemian vaikutuksia ei vielä ollut. Ruplamääräinen myynti kasvoi 8 prosenttia verrattuna vuoden 2019 vastaavaan ajankohtaan.

■ Okhta Mall, Pietari

Pietarin keskustan välittömässä läheisyydessä sijaitseva Okhta Mall avasi ovensa elokuussa 2016. SRV omistaa Okhta Mallista suoraan 45 prosenttia ja välillisesti Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiön kautta 15 prosenttia. Kauppakeskuksen vuokrausaste oli kesäkuun lopussa noin 97,3 prosenttia. Kauppakeskuksen liikkeistä oli kesäkuussa auki noin 89 prosenttia. Myynti nousi tammi-kesäkuussa 10 prosenttia vuoden

2019 vastaavaan jaksoon verrattuna. Kävijämäärät laskivat tammi-kesäkuussa 22,5 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna.

Okhta Mallin pysäköintitalo valmistui ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Rakennus otetaan käyttöön vuoden 2021 aikana.

■ 4Daily, Moskova

Moskovan alueella sijaitseva 4Daily-kauppakeskus avasi ovensa huhtikuussa 2017. SRV:n 19-prosenttisesti omistaman kauppakeskuksen tiloista oli kesäkuun lopussa vuokrattu noin 88,1 prosenttia. Liikkeistä oli kesäkuussa auki 85,0 prosenttia. Kävijämäärät kasvoivat tammi-kesäkuussa 33,8 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna. Myynti kasvoi 103 prosenttia vuoden 2019 vastaavaan jaksoon verrattuna.

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

■ Muut kohteet

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

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

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

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

Merkittävimmät valmiit sijoituskohteet 30.06.2021

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 6/2021, %	Tavoiteltu myynti- ajankohta**
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Sitovat vuokra- sopimukset 99	2021 –
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö- sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Sitovat vuokra- sopimukset 97,3	2021 –
4Daily, kauppa- keskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Sitovat vuokra- sopimukset 88,1	2022 –

*Russia Investin osakkaat ovat suomalaisia instituutiosijoittajia. Ilmarinen omistaa 40 prosentin osuuden, Sponda ja SRV omistavat 27 prosentin osuudet ja Conficap kuuden prosentin osuuden Russia Investistä.

**Venäjän taloustilanteen epävarmuuden sekä koronapandemian vuoksi on mahdollista, että Venäjän kauppakeskusten myynnit siirtyvät aikaisemmin suunniteltua myöhäisemmäksi.

Tonttivaranto

Tonttivaranto 30.06.2021	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit				
Rakennusoikeus¹⁾, 1 000m²	120	228	433	781
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus¹⁾, 1 000m²	61	194	0	255

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

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

IFRS, (milj. euroa)	1-6/ 2021	1-6/ 2020	Muutos %	1-12/ 2020
Omavaraisuusaste, %	26,1	25,3	3,3	22,6
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16¹⁾	32,5	30,6	6,4	27,8
Nettovelkaantumisaste, %	151,9	148,5	2,3	159,7
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16¹⁾	80,3	83,5	-3,8	82,1
Oma pääoma	184,3	207,0	-11,0	181,0
Sijoitettu pääoma	524,1	612,6	-14,4	566,8
Korollinen nettovelka	279,8	307,4	-9,0	289,1
Korollinen nettovelka, ilman IFRS16¹⁾	152,5	177,0	-13,9	152,9
Korollinen velka	339,9	405,5	-16,2	385,8
<i>josta lyhytaikaista velkaa²⁾</i>	52,6	14,2	271,5	17,4
<i>josta pitkäaikaista velkaa</i>	287,3	391,4	-26,6	368,4
Korollinen velka, ilman IFRS16¹⁾	212,6	275,2	-22,8	249,7
Rahavarat	60,1	98,2	-38,8	96,7
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimiittejä ja tililiimiittisopimuksia	0,0	0,0		0,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	9,7	7,0	37,3	20,0

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

- 2) Lyhytaikaiseen velkaan sisältyy 40,0 milj. euroa maksuvalmiusluottoa, josta 10 milj. euroa on jatkettavissa maaliskuulle 2022 ja 30 milj. euroa jatkettavissa huhtikuulle 2023 kovenanttiehtojen täytyessä.

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

Huhtikuun 2021 lopussa SRV toteutti kirjallisena menettelynä 23.3.2022 erääntyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 40,0 milj. euroa) kolmen vuoden ja 27.9.2023 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva määrä on 70,0 milj. euroa) yhden ja puolen vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen muiden ehtojen muutokset. SRV lyhensi edellä mainittuja joukkovelkakirjoja ennenaikaisella osittaisella takaisinmaksulla toukokuussa 2021 yhteensä 27,1 miljoonaa euroa yhteenlaskettua nimellisarvoa sekä sitoutuu lyhentämään kunakin koronmaksupäivänä yhteenlaskettua nimellisarvoa 5 miljoonan euron ennenaikaisella osittaisella takaisinmaksulla. Uudet eräpäivät ovat 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on katsauskauden lopussa 40,0 miljoonaa euroa) osalta 23.3.2025 ja 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on katsauskauden lopussa 70,0 milj. euroa) osalta 27.3.2025.

Yllämainituista järjestelyistä johtuen yhtiön vakuudettomien velkojen maturiteettirakenne parani merkittävästi.

Kesäkuun lopussa yhtiön omavaraisuusaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli 32,5 prosenttia (27,8 12/2020) ja nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli 80,3 prosenttia (82,1 12/2020). Rahoitussopimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste oli 35,2 prosenttia, kun niiden kovenanttilaskennassa on huomioitu omaperusteisten projektien osatuloutus. Omavaraisuusasteen tasoon vaikutti heikentävästi yhtiön tilinpäätösajankohdan korkea rahavarojen määrä ja parantavasti edellä mainitut maksuvalmiusluoton ja joukkovelkakirjalainojen järjestelyt.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 279,8 (289,1 12/2020) milj. euroa. Korollinen nettovelka laski vertailukauteen verrattuna 9,3 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli 152,5 (152,9) milj. euroa, joka laskenut 0,4 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta on 45,1 (40,7) milj. euroa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 69,7 miljoonaa euroa (116,8 12/2020) koostuen nostamattomista projektilainoista 9,7 milj. euroa ja rahavaroista 60,1 milj. euroa. Rahoitusreservien muutokseen vaikuttivat liiketoiminnan ja investointien kassavirta 3,9 (49,2 1-6/2020) milj. euroa, rahoituksen rahavirta -42 (21,7) milj. euroa ja nostamattomien projektilainojen lasku. Yhtiön nykyinen maksuvalmiuslimiitti 40 miljoonaa euroa oli katsauskauden lopussa kokonaan nostettuna. Yhtiön 40 miljoonan euron projektirahoitukseen käytettävästä limiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 30,5 miljoonaa euroa.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenanteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate, minimikassa ja koronmaksukyky sekä eräitä muita rajoitteita. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökätteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta. Joukkovelkakirjalainojen koronmaksukykykovenantista johtuen SRV:n lainojen, kuten yritystodistusohjelman, maksuvalmiusluoton, tililimiittien, TyEl -takaisinlainauksen, ja hybridilainojen tai tiettyjen muiden lainojen yhteismäärä voi olla nostettuna 100 MEUR, jos koronmaksukyvyyn kovenanttitesti ei täyty. Kesäkuun lopussa edellä mainittuja

eriä oli nostettuna yhteensä 40 miljoonaa euroa. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty osavuosisikatsauksen liitteessä 11.

Rahoitussopimusten kovenantitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Kaikkien lainasopimusten kovenantit täyttyivät 30.06.2021.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat kesäkuun lopussa 24,9 (26,4 12/2020) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat lähinnä sitoumuksesta Fennovoiman Hanhikivi-1 -ydinvoimalaprojektiin ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeeseen.

SRV altistuu sen venäläisten tytär- ja osakkuusyhtiöiden sekä yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli 2,5 milj. euroa (-9,4 1-6/2020) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen 1,4 (-4,2) milj. euron ei-kassavaikutteisten valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttakurssivoittoja 1,1 milj. euroa (-3,6), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuntamisesta rupliksi ja ruplan kurssin vahvistumisesta. Kurssivoittoa pienensi ruplan suojauksesta aiheutunut -0,1 (5,9) milj. euron tulosvaikutus. Kokonaisvaikutus omaan pääomaan oli 4,9 milj. euroa. Valuuttariskipositio esitetään osavuosisikatsauksen liitteestä 12.

RISKIT, RISKIENHALLINTA JA HALLINNOINTI

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

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

Riskinä on edelleen koronapandemian vaikutus SRV:n sekä sen asiakkaiden ja muiden yhteistyökumppaneiden toimintaedellytyksiin ja liiketoimintaan sekä laajempien vaikutusten kautta koko yleisen talouden kehitykseen. Rajoituksia on lähdetty purkamaan keväällä pandemiatilanteen helpottuessa, ja talouden kasvun ennustetaan vauhdittuvan loppuvuotta kohti. Tilanteen kehittymiseen vaikuttaa kuitenkin merkittävästi virusta vastaan käynnistettyjen rokotusten aikataulu ja tehokkuus.

SRV altistuu Venäjän liiketoiminnassa ruplan muutoksen kautta translaatio- ja transaktioriskille. SRV:n transaktioriski muodostuu valtaosin SRV:n osaksi omistamien osakkuusyhtiöiden euromääräisistä lainoista. Katsauskauden aikana Pearl Plaza kauppakeskuksen omistavan yhtiön aiemmin osittain euromääräinen laina uudelleen rahoitettiin kokonaan ruplapohjaisella lainalla, mikä pienensi SRV:n transaktioriskipositiota noin 10 milj. euroa. Ilman valuuttasuojauksen vaikutusta ruplan kurssin kymmenen prosentin heikentyminen suhteessa euroon olisi raportointihetkellä vaikuttanut konsernin oman pääoman muuntoeroihin noin -7,0 milj. euroa. Vastaavasti 10 prosentin kurssin heikentyminen olisi vaikuttanut SRV:n tulokseen noin -4,2 milj. euroa ilman valuuttasuojauksen vaikutusta. Ruplan suojausaste vaihtelee ajankohdasta riippuen. Kurssiriskiä suojataan hallituksen hyväksymän suojauspolitiikan mukaisesti.

SRV Yhtiöt Oyj:n Venäjällä toimiva tytäryhtiö, josta SRV Yhtiöt Oyj välillisesti omistaa 51 prosenttia, oli osapuolena Venäjällä käydyssä oikeudenkäynnissä. Tytäryhtiön osalta oli käynnissä kanne, josta vastapuoli valitti korkeimpaan oikeusasteeseen. Kanne liittyi sopimukseen sähköliittymästä, jota ei kuitenkaan koskaan toteutettu. Korkein oikeusaste hylkäsi valituksen toisen vuosineljänneksen aikana.

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

Rakennuskustannukset ovat lähteneet nousuun. Materiaaleista ovat kallistuneet erityisesti sahatavara ja teräkset. Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat toukokuussa 3,2 % vuoden takaisesta. Lisäksi joissain rakennustuotteissa on alkanut ilmetä saatavuusriskejä, joka tuo haasteita toimitusketjun hallinnalle.

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

HENKILÖSTÖ

Henkilöstö segmenteittäin kauden lopussa	1-6/ 2021	1-6/ 2020	Osuus konsernin henkilöstöstä, %	1-12/ 2020
Rakentaminen	863	850	85,0	768
Sijoittaminen	99	125	9,8	114
Muut toiminnot ja eliminoinnit	53	57	5,2	50
Konserni yhteensä	1015	1032	100,0	932

Tammi-kesäkuussa SRV:llä työskenteli keskimäärin 955 (1007 1–6/2020) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 798 (819) henkilöä ja Sijoittamisessa 105 (130) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 53 (58) henkilöä.

Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana yhtiö jatkoi rekrytointia erityisesti työmaajohdon tehtäviin.

Muutokset johtoryhmässä

SRV Yhtiöt Oyj:n palvelukseen ja johtoryhmän jäseneksi nimitettiin 8.6.2021 insinööri (AMK) Jorma Seppä. Jorma Seppä aloittaa SRV:n Asunnot pääkaupunkiseutu -yksikön johtajana ja johtoryhmän jäsenenä 2.8.2021.

SRV tiedotti 22.4.2021 lakiasianjohtajan vaihdoksesta Johanna Metsä-Tokilan siirtyessä toisen työnantajan palvelukseen. Uudeksi lakiasianjohtajaksi nimitettiin 24.5.2021 eMBA, OTM, varatuomari Anu Tuomola. Anu Tuomola aloittaa tehtävässään 2.8.2021

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

Yhtiön palveluksesta ja johtoryhmästä jäivät pois pääkaupunkiseudun asuntoliiketoiminnasta vastaava johtaja Kim Jolkkonen 8.6.2021, viestintä- ja markkinointijohtaja Maija Karhusaari 4.1.2021, talous- ja rahoitusjohtaja Ilkka Pitkänen 31.1.2021 ja varatoimitusjohtaja, johtaja toimitilat, pk-seutu Juha Toimela 1.3.2021.

VASTUULLISUUS

Työturvallisuus

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

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

TR-mittaus on talonrakennustyömaan työturvallisuuden havaintomenetelmä, jonka avulla työmaa pystyy estämään tapaturmien syntyä. MVR-mittaus on maa- ja vesirakennustyömaiden turvallisuustason arviointimenetelmä. MVR-taso ja TR-taso ilmaistaan indekseinä, joiden yksikkönä on prosentti. Se tarkoittaa niiden havaintojen määrää havaintojen kokonaismäärästä, jotka ovat oikein. Mitä suurempi osa tehdyistä havainnoista on oikein, sitä parempi on indeksi ja sitä kautta myös turvallisuuden taso.

Konsernin edellisen 12 kuukauden TR-mittaus oli katsauskauden lopussa 96,11 % konsernin tavoitteen ollessa 96 %. Konsernin edellisen 12 kuukauden MVR-mittaus oli katsauskauden lopussa 96,20 %, konsernin tavoitteen ollessa 96 %.

Ympäristö

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

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

Konsernin edellisen 12 kuukauden lajitteluaste oli 65,6 % katsauskauden lopussa. Konsernin lajitteluastetta seurataan kuukausittain, mutta lajitteluastetavoitteet asetetaan aina projekteittain. Vuodelle 2021 lajitteluastetavoitteet vaihtelevat projektityypeittäin ja ovat 50 ja 75 prosentin välillä. Tavoitteena on kasvattaa kaikkien projektityyppien lajitteluastetta viidellä prosentilla vuonna 2021.

SRV:n vastuullisuutta on käsitelty laajemmin vuoden 2020 vuosikatsauksessa.

HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 29.3.2021. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 29.3.2021. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

OSAKEPOHJAINEN KANNUSTINJÄRJESTELMÄ

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti 29.3.2021 uudesta osakepohjaisesta pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021–2025 ja osakepohjaisen kertaluontoisen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmän 2021–2022 perustamisesta konsernin avainhenkilöille. Järjestelmien tarkoituksena on yhdistää omistajien ja avainhenkilöiden tavoitteet yhtiön arvon nostamiseksi pitkällä aikavälillä sekä vahvistaa avainhenkilöiden sitoutumista yhtiöön. Pörssitiedote on luettavissa yhtiön verkkosivuilta osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

OSAKKEET JA OMISTUS

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

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä oli 30.6.2021 0,66 euroa (0,59 euroa 31.12.2020, muutos 11,9 prosenttia). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 0,81 euroa ja alin 0,55 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 0,66 euroa. 30.6.2021 osakekannan markkina-arvo oli 173,0 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 27,0 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 17,0 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli kesäkuun lopussa 862 311 osaketta, mikä vastaa 0,3 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

TALOUDELLISET TAVOITTEET

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

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

Taloudellisten tavoitteiden operatiivinen liikevoitto on määritelty päivitetyn operatiivisen liikevoiton mukaan (katso kohta Näkymät vuodelle 2021).

NÄKYMÄT VUODELLE 2021

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2021 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukaisen tuloutuksen ajoitus ja tuloutuvan tuotannon määrä, ajan kuluessa tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä ruflan kurssikehitys ja Venäjän talouden kehittyminen. Toistaiseksi koronapandemian vaikutukset ovat olleet kokonaisuutena arvioiden maltillisia mutta pandemian vaikutukset rakentamisen markkinaan ovat epäselvät ja tuovat epävarmuutta tulevaisuuden näkymiin. Vuoden 2021 tulokseen vaikuttaa lisäksi se, että yhtiö ei ole pystynyt aloittamaan perustajaurakoituja asuntohankkeita tervehdyttämishjelman tavoiteaikataulun mukaisesti. Vuonna 2021 yhtiö keskittyy edelleen velkaisuusasteen alentamiseen ja tavoittelee vahvaa kassavirtaa.

- Konsernin vuoden 2021 liikevaihdon arvioidaan olevan 900 – 1 050 milj. euroa (liikevaihto vuonna 2020: 975,5 milj. euroa).
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2020 verrattuna ja olevan 16-26 milj. euroa (uuden määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto vuonna 2020: 15,8 milj. euroa).

Espoo 21.7.2021

Hallitus

Kaikki tässä katsauksessa esitetyt ennusteet ja arviot perustuvat johdon tämänhetkiseen näkemykseen talouden kehityksestä. Yhtiön todellinen liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema saattavat poiketa merkittävästi tulevaisuutta koskeissa lausumissa ilmaistusta johtuen monista tekijöistä ja erityisesti tämänhetkisestä koronapandemiasta johtuen, 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 2020 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analytikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 21.7.2021 klo 12.00 alkaen webcastina. Webcast-lähetystä voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

Seuraava osavuosisikatsaus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2021 kolmannen vuosineljänneksen osavuosisikatsauksen 28.10.2021. Hiljaisen jakson aikana 28.9.–28.10. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tulosehitykseen 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

21.7.2021 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut Milj. euroa	1-6/ 2021	1-6/ 2020	4-6/ 2021	4-6/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	405,1	473,1	218,0	265,0	975,5	907,6
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	10,5	4,9	5,7	0,5	15,8	21,4
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	2,6	1,0	2,6	0,2	1,6	
Liikevoitto	11,4	7,8	6,3	3,3	1,5	5,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta	2,8	1,6	2,9	1,2	0,2	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	8,9	5,8	4,6	2,3	-2,7	0,3
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	2,2	1,2	2,1	0,9	-0,3	
Tulos ennen veroja	3,6	-6,4	2,6	0,2	-28,0	-18,0
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	0,9	-1,3	1,2	0,1	-2,9	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	3,4	-5,1	1,9	1,0	-22,8	-14,2
Oman pääoman tuotto, %	4,0	-8,0			-14,1	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ⁵⁾	5,2	1,9			-0,8	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ^{2) 5)}	5,6	1,6			-2,0	
Sijoitettu pääoma	524,1	612,6			566,8	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	402,4	487,1			436,0	
Omavaraisuusaste, %	26,1	25,3			22,6	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	32,5	30,6			27,8	
Korollinen nettovelka	279,8	307,4			289,1	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	152,5	177,0			152,9	
Nettovelkaantumisaste, %	151,9	148,5			159,7	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	80,3	83,5			82,1	
Tilaukanta ³⁾	1 047,5	1 332,4			1 153,4	
Uudet sopimukset	261,3	411,9	176,0	213,7	707,1	
Henkilöstö keskimäärin	955	1 007			991	
Osakekohtainen tulos, euroa ⁴⁾	0,01	-0,09	0,01	0,02	-0,15	-0,05
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁴⁾	0,01	-0,09	0,01	0,02	-0,15	-0,05
Osakekohtainen oma pääoma, euroa ⁴⁾	0,72	0,81			0,71	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa ⁴⁾	0,66	0,75			0,65	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,00	0,00			0,00	
Osinko tuloksesta, % ⁴⁾	0,0	0,0			0,0	
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0			0,0	
Hinta/voitto -suhde ⁴⁾	66,6	neg.			neg.	
Osakkeen kurssikehitys:						
Kurssi kauden lopussa, euroa	0,66	0,48			0,59	
Keskikurssi, euroa	0,63	0,68			0,60	
Alin kurssi, euroa	0,55	0,47			0,45	
Ylin kurssi, euroa	0,81	1,10			1,10	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa ⁴⁾	173,0	125,8			154,7	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl ⁴⁾	27 019	16 831			45 524	
Osakkeiden vaihdon kehitys, % ⁴⁾	10,3	19,9			26,2	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl ⁴⁾	262 160	84 714			173 891	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁴⁾	262 160	84 714			173 925	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl ⁴⁾	262 155	262 099			262 167	

¹⁾ Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy tämän taulukon alapuolelta.

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

³⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

⁴⁾ Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja.

⁵⁾ Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuositulotoksi muutettuna.

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset

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

SRV raportoi osavuositarkastuksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

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

Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma

SRV Konserni (milj. euroa)	1-6/ 2021	1-6/ 2020	4-6/ 2021	4-6/ 2020	1-12/ 2020
Päivitetyn määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto	10,5	4,9	5,7	0,5	15,8
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä	1,1	-3,6	0,6	2,6	-9,9
+/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	-0,1	5,9	0,0	0,1	5,5
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät					
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	-0,4	0,0	0,0	0,0	-12,3
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	0,4	0,6	0,0	0,0	2,3
+/-konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	0,0	0,6	0,0	0,0	-9,9
Liikevoitto	11,4	7,8	6,3	3,3	1,5

SRV raportoi osavuositarkastuksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Katsauskauden tulos}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$
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 x	$\frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositukaudet annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	100 x	$\frac{\text{Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja –tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositukaudet annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	100 x	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarot IFRS16}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – korolliset vuokratulot}}$
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=		Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	100 x	$\frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut}}$
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 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	100 x	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
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/ 2021	1-3/ 2021	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020
Liikevaihto	218.0	187.1	292.5	209.9	265.0	208.1
Operatiivinen liikevoitto	5.7	4.8	5.3	5.6	0.5	4.3
Liikevoitto	6.3	5.2	-8.0	1.7	3.3	4.5
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-3.7	-4.1	-6.5	-8.8	-3.1	-11.1
Tulos ennen veroja	2.6	1.1	-14.5	-7.0	0.2	-6.6
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	1,047.5	1,061.1	1,153.4	1,280.3	1,332.4	1,361.5
Uudet sopimukset	176.0	85.4	140.7	154.4	213.7	198.2
Tulos/osake, eur ²⁾	0.01	0.00	-0.05	-0.01	0.02	-0.11
Oma pääoma/osake, eur	0.66	0.65	0.65	0.69	0.75	1.03
Osakkeen päätoskurssi, eur	0.66	0.57	0.59	0.53	0.48	0.94
Omavaraisuusaste, %	26.1	23.8	22.6	23.8	25.3	20.4
Omavaraisuusaste, % Ilman IFRS16 ³⁾	32.5	29.4	27.8	29.6	30.6	25.8
Korollinen nettovelka	279.8	309.5	289.1	341.7	307.4	400.4
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ³⁾	152.5	180.5	152.9	194.9	177.0	254.1
Nettovelkaantumisaste, %	151.9	170.8	159.7	177.4	148.5	260.2
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ³⁾	80.3	96.5	82.1	98.4	83.5	160.2
Liikevaihto (milj. euroa)	4-6/ 2021	1-3/ 2021	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020
Rakentaminen	218.5	187.8	292.0	209.1	264.1	204.9
toimitilarakentamisen osuus	140.9	140.5	186.7	157.8	182.2	154.0
asuntorakentamisen osuus	77.6	47.3	105.3	51.3	81.9	50.8
Sijoittaminen	1.0	1.0	0.9	1.1	1.2	1.6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1.5	-1.7	-0.3	-0.3	-0.2	1.6
Konserni yhteensä	218.0	187.1	292.5	209.9	265.0	208.1
Operatiivinen liikevoitto (milj. euroa)	4-6/ 2021	1-3/ 2021	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020
Rakentaminen	7.0	6.9	8.5	3.7	7.4	5.5
Sijoittaminen	-0.5	-0.8	-1.9	1.6	-4.4	-1.0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0.8	-1.3	-1.3	0.3	-2.4	-0.2
Konserni yhteensä	5.7	4.8	5.3	5.6	0.5	4.3
Operatiivinen liikevoitto %	4-6/ 2021	1-3/ 2021	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020
Rakentaminen	3.2	3.7	2.9	1.8	2.8	2.7
Sijoittaminen	-	-	-	141.5	-	-
Konserni	2.6	2.5	1.8	2.7	0.2	2.1
Liikevoitto (milj. euroa)	4-6/ 2021	1-3/ 2021	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020
Rakentaminen	7.0	6.9	8.7	5.2	7.4	6.2
Sijoittaminen	0.1	-0.4	-15.4	-3.8	-1.7	-1.4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-0.8	-1.3	-1.3	0.3	-2.4	-0.2
Konserni yhteensä	6.3	5.2	-8.0	1.7	3.3	4.5
Liikevoitto %	4-6/ 2021	1-3/ 2021	10-12/ 2020	7-9/ 2020	4-6/ 2020	1-3/ 2020
Rakentaminen	3.2	3.7	3.0	2.5	2.8	3.0
Sijoittaminen	-	-	-	-	-	-
Konserni	2.9	2.8	-2.8	0.8	1.2	2.2

¹⁾ Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.²⁾ Vertailutiedot ovat osakeantioikaistuja³⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

Q2

21.7.2021 klo 8.30

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

¹⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta.

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

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

Q2

21.7.2021 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2021

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

1) Osavuositarkastus 1.1. – 30.6.2021

Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuosittain päätöksessään 2020. Osavuositarkastuksessa esitetyt tiedot ovat tilintarkastamattomia. Tiedotteen luvut esitetään miljoonina euroina, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluovutuksesta.

Koronaviruksen vaikutukset SRV:n taloudelliseen raportointiin

Koronavirusepidemian kehittymistä ja mahdollisia vaikutuksia taloudelliseen raportointiin arvioidaan SRV:ssä jatkuvasti.

SRV hyödyntää tiettyjä koronavirusepidemian takia vuonna 2020 käyttöön otettuja elvytystoimia. Käytössä näistä on edelleen arvonlisäveromaksujen maksujärjestely. Katsauskauden lopussa muihin velkoihin sisältyi 30,1 miljoonaa euroa verovelkoja, joihin verottaja oli jo katsauskauden loppuun mennessä myöntänyt maksujärjestelyn. Näiden maksujärjestelyjen mukaisesti yhtiön tulee lyhentää verovelkaa tasaisesti niin, että se on kokonaan lyhennetty kesäkuussa 2022. Maksujärjestelyn piirissä oleville veloille maksetaan 2,5 % korkoa.

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

Koronavirukseen liittyvät mahdolliset taloudelliset riskit

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

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

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

Q2

21.7.2021 klo 8.30

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

Epidemiolla voi olla vaikutusta SRV:n toteuttamien hankkeiden ja palvelujen, kuten toimitilojen ja asuntojen kysyntään. Kysynnän vähentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SRV:n tulevaan liikevaihtoon, kassavirtaan, likviditeettiin ja esimerkiksi siihen, miten SRV täyttää rahoitussopimustensa kovenanttitasot. Epidemia voi myös vaikuttaa SRV:n projekti- ja käyttöpääomarahoituksen saatavuuteen. Pitkittyessään pandemian vaikutukset voi aiheuttaa myös SRV:n vaihto-omaisuudessa olevien kehityshankkeiden ja rakentamattomien tonttien, rahoitusvarojen ja laskennallisten verosaamisten arvon alentumista. Lisäksi pandemian eteneminen Venäjällä voi vaikuttaa ruplan kurssiin sekä sitä myötä SRV:n Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien arvostukseen.

Arvioiden käyttö

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

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

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

2) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2021	1-6/ 2020	muutos meur	muutos, %	4-6/ 2021	4-6/ 2020	muutos, %	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	405,1	473,1	-68,0	-14,4	218,0	265,0	-17,7	975,5	907,6
Liiketoiminnan muut tuotot	1,6	1,2	0,4	30,9	0,6	1,1	-44,3	2,2	2,5
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	-15,2	-0,3	-14,9	4762,0	-19,5	-9,2	112,2	-0,8	-15,7
Aineiden ja palveluiden käyttö	-336,0	-418,8	82,7	-19,8	-170,6	-231,9	-26,4	-868,2	-785,4
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-37,1	-36,7	-0,4	1,2	-19,0	-17,3	9,4	-69,4	-69,8
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	0,6	-5,7	6,3		0,4	1,2	-66,3	-13,6	-7,3
Poistot	-3,0	-3,8	0,8	-20,7	-1,5	-1,8	-20,2	-7,4	-6,6
Arvon alentumiset	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	-100,0	-11,5	-11,5
Liiketoiminnan muut kulut	-4,5	-7,2	2,7	-37,9	-2,3	-4,0	-42,1	-10,9	-8,1
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut	-0,1	5,9	-6,1		0,0	0,1	-100,0	5,5	-0,6
Liikevoitto	11,4	7,8	3,6	46,6	6,3	3,3	91,7	1,5	5,1
Rahoitustuotot	2,9	2,3	0,6	25,6	1,4	1,0	43,9	3,7	4,3
Rahoituskulut	-10,7	-16,5	5,8	-35,1	-5,1	-4,0	26,6	-33,1	-27,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-7,8	-14,2	6,4	-45,0	-3,7	-3,1	20,9	-29,4	-23,0
Tulos ennen veroja	3,6	-6,4	10,0		2,6	0,2	1107,7	-28,0	-18,0
Tuloverot	0,0	-1,3	1,3		-0,5	-0,3	83,8	2,9	4,1
Katsauskauden tulos	3,6	-7,6	11,3		2,1	-0,1		-25,1	-13,8
Jakautuminen									
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	3,4	-5,1			1,9	1,0		-22,8	-14,2
Määräysvallattomille omistajille	0,2	-2,5			0,1	-1,1		-2,3	0,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	0,01	-0,09			0,01	0,02		-0,15	-0,05
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	0,01	-0,09			0,01	0,02		-0,15	-0,05
Konsernin laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2021	1-6/ 2020			4-6/ 2021	4-6/ 2020			1-12/ 2020 Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	3,6	-7,6			2,1	-0,1			-25,1 -13,8
Muut laajan tuloksen erät									
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:									
Muuntoerot	0,5	-1,8			0,2	1,2			-3,3 -0,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	1,9	-7,6			1,0	3,6			-15,1 -5,5
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	2,5	-9,4			1,2	4,8			-18,3 -6,4
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	2,5	-9,4			1,2	4,8			-18,6
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä	0,0	0,0			0,0	0,0			0,2
Katsauskauden laaja tulos	6,1	-17,1			3,2	4,8			-43,4 -20,3
Jakautuminen:									
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	5,9	-14,6			3,1	5,8			-41,4 -20,9
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,2	-2,5			0,1	-1,1			-2,1 0,6

Q2

21.7.2021 klo 8.30

3) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	30.6.2021	30.6.2020	muutos, %	31.12.2020
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	2,8	5,0	-43,4	3,8
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät	10,0	11,1	-10,2	10,7
Liikearvo	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	1,0	1,4	-26,7	1,2
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	50,4	42,6	18,4	48,1
Muut rahoitusvarat	22,5	20,6	9,1	22,2
Saamiset	14,4	30,4	-52,6	9,4
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	45,5	44,1	3,2	44,3
Laskennalliset verosaamiset	42,4	36,9	14,9	41,6
Pitkäaikaiset varat yhteensä	190,8	193,9	-1,6	183,0
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	333,9	365,9	-8,7	355,3
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	110,3	113,1	-2,4	118,8
Myyntisaamiset ja muut saamiset	118,8	131,8	-9,9	143,5
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0,0	0,0		1,6
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,2	0,5	-71,2	0,0
Rahavarat	60,1	98,2	-38,8	96,7
Myytävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät	0,0	15,9	-100,0	0,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	623,2	725,4	-14,1	715,9
VARAT YHTEENSÄ	814,0	919,2	-11,4	898,9
Konsernitase (milj. euroa)	30.6.2021	30.6.2020	muutos, %	31.12.2020
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	264,7	264,7	0,0	264,7
Muuntoerot	-17,5	-10,8	61,8	-20,0
Oman pääoman ehtoinen laina	15,4	15,4	0,0	15,4
Kertyneet voittovarot	-77,0	-60,6	27,0	-78,2
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	188,6	211,7	-10,9	185,0
Määräysvallattomien omistajien osuus	-4,4	-4,7	-6,1	-4,0
Oma pääoma yhteensä	184,3	207,0	-11,0	181,0
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	2,3	2,4	-6,3	2,4
Varaukset	12,2	10,6	15,1	12,4
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	162,4	263,5	-38,4	234,9
Korolliset vuokravelat	124,9	127,9	-2,3	133,6
Muut velat	16,9	21,8	-22,4	20,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	318,6	426,2	-25,2	404,0
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	248,1	263,1	-5,7	284,5
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,1	0,0	52,7	0,7
Varaukset	10,4	8,7	19,2	11,4
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	50,2	11,7	328,4	14,8
Korolliset vuokravelat	2,4	2,4	-0,8	2,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	311,1	286,1	8,8	314,0
Velat yhteensä	629,7	712,2	-11,6	718,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	814,0	919,2	-11,4	898,9

Q2

21.7.2021 klo 8.30

4) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2021	1-6/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myyntistä saadut maksut	414,6	454,0	953,6	914,2
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1,5	1,0	3,3	3,8
Maksut liiketoiminnan kuluista	-412,3	-429,1	-888,7	-871,9
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	3,7	25,9	68,2	46,0
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	1,7	7,4	7,6	1,9
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-11,5	-18,3	-29,6	-22,7
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,4	0,0	0,0	-0,4
Liiketoiminnan rahavirta	-6,5	15,0	46,3	24,8
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,8	-0,8	-0,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,6	0,4	0,8	1,0
Investoinnit sijoituksiin	-0,8	-2,9	-4,6	-2,5
Sijoitusten luovutustulot	0,0	11,0	11,0	0,0
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	-0,4	0,0	0,0	-0,4
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	0,0	-4,0	-7,4	-3,4
Myydyt osakkuusyhtiöosuudet	0,0	28,0	28,0	0,0
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten lisäys	0,0	0,0	-2,7	-2,7
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten vähennys	0,0	2,5	2,5	0,0
Myönnettyt lainat muille	-0,8	0,0	-0,2	-0,9
Lainojen takaisinmaksut muilta	11,8	0,0	0,0	11,8
Investointien rahavirta	10,4	34,3	26,6	2,8
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	3,9	49,2	73,0	27,6
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen osakeanti	0,0	40,8	40,8	0,0
Osakeannin kulut	0,0	-2,7	-3,4	-0,7
Lainojen nostot	0,0	9,0	9,0	0,0
Lainojen takaisinmaksut	-41,9	-14,1	-17,4	-45,2
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-3,2	-0,4	-0,4	-3,2
Yhtiölainojen muutos	4,4	9,6	-9,7	-14,9
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	0,0	-18,5	-18,5	0,0
Maksetut osingot	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Lainojen maksut vuokraelat	-1,3	-2,0	-2,6	-1,9
Rahoituksen rahavirta	-42,0	21,7	-2,2	-65,9
Rahavarojen muutos	-38,1	70,9	70,7	-38,3
Rahavarat tilikauden alussa	96,7	27,7	27,7	96,7
Rahavarojen valuuttakurssiero	1,5	-0,5	-1,7	0,2
Rahavarat tilikauden lopussa	60,1	98,2	96,7	58,6

5) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-30.6.2021 (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 ehtoinen laina, 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	188,6	-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
1.1-30.6.2020 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2020	3,1	142,5	82,9	-1,4	0,0	-49,5	177,6	-2,0	175,6
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,1	-5,1	-2,5	-7,6
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	-9,4	0,0	0,0	-9,4	-0,1	-9,5
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-9,4	0,0	-5,1	-14,6	-2,6	-17,2
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,0	0,4
Merkintäetu oikeusanti	0,0	49,8	0,0	0,0	0,0	0,0	49,8	0,0	49,8
Oman pääoman ehtoinen lainan konversio	0,0	14,0	-12,7	0,0	0,0	-1,1	0,3	0,0	0,3
Oman pääoman ehtoinen lainan konversio	0,0	61,0	-54,8	0,0	0,0	-4,9	1,2	0,0	1,2
Osakeantteihin liittyvät kust. Ilman veroja	0,0	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,7	0,0	-2,7
Oman pääoman ehtoinen laina, korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	0,0	-0,3
Oma pääoma 30.6.2020	3,1	264,7	15,4	-10,8	0,0	-60,6	211,7	-4,7	207,0
	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä	Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-31.12.2020 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2020	3,1	142,5	82,9	-1,4	0,0	-49,5	177,6	-2,0	175,6
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,8	-22,8	-2,3	-25,1
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	-18,6	0,0	0,0	-18,6	0,2	-18,3
Tilikauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-18,6	0,0	-22,8	-41,4	-2,1	-43,4
Osingonjako	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	0,5
Merkintäetu oikeusanti	0,0	49,8	0,0	0,0	0,0	0,0	49,8	0,0	49,8
Oman pääoman ehtoisen lainan konversio, 2016	0,0	14,0	-12,7	0,0	0,0	-1,1	0,3	0,0	0,3
Oman pääoman ehtoisen lainan konversio, 2019	0,0	61,0	-54,8	0,0	0,0	-4,9	1,2	0,0	1,2
Osakeantteihin liittyvät kust. Ilman veroja	0,0	-2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,7	0,0	-2,7
Oman pääoman ehtoinen laina, korko	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	0,0	-0,3
Muu muutos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Oma pääoma 31.12.2020	3,1	264,7	15,4	-20,0	0,0	-78,2	185,0	-4,0	181,0

6) Konsernin vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

(milj. euroa)	30.6.2021	30.6.2020	muutos, %	31.12.2020
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	47,0	66,4	-29,2	44,3
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	25,0	30,0	-16,7	26,4
Tonttien ostositoumukset	33,1	71,4	-53,7	33,4

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

7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin

30.6.2021 (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	13,9	13,9	13,9
Pitkäaikainen saaminen	0,5	0,0	0,5	0,5
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	45,5	45,5	45,5
Muut rahoitusvarat	22,5	0,0	22,5	22,5
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	55,8	55,8	55,8
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavarat	0,0	60,1	60,1	60,1
Yhteensä	23,0	175,3	198,3	198,3

Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	162,4	162,4	141,9
Johdannaisopimukset	8,0	0,0	8,0	8,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	8,9	8,9	8,9
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	50,2	50,2	50,2
Ostovelat	0,0	55,8	55,8	55,8
Yhteensä	8,0	277,3	285,3	264,8

31.12.2020 (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	8,9	8,9	8,9
Pitkäaikainen saaminen	0,5	0,0	0,5	0,5
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	44,3	44,3	44,3
Muut rahoitusvarat	22,2	0,0	22,2	22,2
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	56,2	56,2	56,2
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	15,8	15,8	15,8
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	1,6	1,6	1,6
Rahavarat	0,0	96,7	96,7	96,7
Yhteensä	22,7	223,5	246,3	246,3

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

Johdannaissopimukset (milj. euroa)	6/2021 Käyvät arvot		6/2020 Käyvät arvot		12/2020 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	8,0	0,0	9,9	0,0	9,0
¹⁾ Valuuttaoptiot olivat maturiteetiltaan lyhytaikaisia ja ne ovat realisoituneet ennen osavuositarkastuksen julkaisua.						
	6/2021		6/2020		12/2020	
Johdannaissopimusten nimellisarvot						
Valuuttaoptiot	0,0		0,0		10,0	
Koronvaihtosopimukset	100,0		100,0		100,0	

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Yhtiöllä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita sekä koronvaihtosopimuksia.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
30.6.2021				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	8,0	0,0	8,0
30.6.2021				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	9,9	0,0	9,9
31.12.2020				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	9,0	0,0	9,0

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	30.6.2021	30.6.2020	31.12.2020
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1	22,7	11,9	11,9
Lisäykset	0,8	8,8	10,6
Luokittelumuutos myytävänä oleviksi luokitelluista omaisuuseristä	-	0,0	13,5
Käyvän arvon muutokset	-	-	-13,0
Vähennykset	-0,4	-	-0,3
Yhteensä	23,0	20,6	22,7
Pitkäaikaiset	23,0	20,6	22,7
Lyhytaikaiset	-	-	-

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
30.6.2021				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	21,9	22,5
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	0,5	0,5
30.6.2020				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	20,1	20,6
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	-	-
31.12.2020				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	21,6	22,2
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	0,5	0,5

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilla 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) ja Voimaosakeyhtiö SF osakkeista sekä kiinteistösisjoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa SRV Voiman sijoituksesta Voimaosakeyhtiö SF:ään (11,5 milj. euroa 06/2021) ja Tampereen Kansi ja Areena hankkeeseen (8,8 milj. euroa 06/2021) ja minkä lisäksi niihin sisältyi sijoituksia kiinteistösisjoitusrahastoihin ja -hankkeisiin. Taso 3 sisältää myös REDIn lisäkauppahintasaamisen 0,5 milj. euroa. Yhtiö myi noin 40 prosentin omistussuutensa kauppakeskus REDistä helmikuussa 2020 ja kirjasi tuolloin kaupan yhteydessä sovitusta 50 miljoonan euron mahdollisesta tulevaisuudessa maksettavasta lisäkauppahinnasta 13,5 miljoonaa euron lisäkauppahintasaamisen. Kauppakeskus REDIn päivitetyn kassavirtapohjaisen ennusteen johdosta SRV kirjasi lisäkauppahintasaamiseen arvomuutoksen, millä oli noin 13 miljoonan euron negatiivinen vaikutus vuoden 2020 liikevoittoon.

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj. euroa)	1-6/ 2021	1-6/ 2020	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2021	4-6/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	44,0	37,6	6,4	17,1	32,4	25,1	107,2	113,7
Ajan kuluessa tuloutettavat	354,3	429,0	-74,7	-17,4	179,2	239,4	854,6	779,9
Muu liikevaihto	6,8	6,5	0,3	4,7	6,4	0,5	13,7	14,0
Konserni yhteensä	405,1	473,1	-68,0	-14,4	218,0	265,0	975,5	907,6

9) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-6/ 2021	1-6/ 2020	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2021	4-6/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	44,0	37,6	6,4	17,1	32,4	25,1	107,2	113,7
Rakentaminen	44,0	37,6	6,4	17,1	32,4	25,1	107,2	113,7
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Ajan kuluessa tuloutettavat	354,3	429,0	-74,7	-17,4	179,2	239,4	854,6	779,9
Rakentaminen	353,1	427,1	-74,0	-17,3	178,6	238,6	851,5	777,4
Sijoittaminen	1,2	1,9	-0,7	-36,4	0,6	0,8	3,1	2,5
Muu liikevaihto	6,8	6,5	0,3	4,7	6,4	0,5	13,7	14,0
Rakentaminen	9,1	4,2	4,9	117,5	7,5	0,4	11,3	16,3
Sijoittaminen	0,8	0,9	-0,1	-10,2	0,4	0,4	1,6	1,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-3,2	1,4	-4,5		-1,5	-0,2	0,7	-3,8
Konserni yhteensä	405,1	473,1	-68,0	-14,4	218,0	265,0	975,5	907,6

Rakentaminen liikevaihto	406,3	469,0	-62,7	-13,4	218,5	264,1	970,0	907,4
Rakentaminen, ulkoinen	403,6	468,4	-64,9	-13,8	217,0	263,9	969,3	904,5
Rakentaminen, sisäinen	2,7	0,5	2,2	415,7	1,5	0,2	0,7	2,9
Sijoittaminen liikevaihto	2,0	2,8	-0,8	-28,2	1,0	1,2	4,8	4,0
Sijoittaminen, ulkoinen	1,9	2,7	-0,8	-29,3	1,0	1,2	4,7	3,9
Sijoittaminen, sisäinen	0,1	0,0	0,0	60,2	0,0	0,0	0,1	0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-3,2	1,4	-4,5		-1,5	-0,2	0,7	-3,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit, ulkoinen	-0,4	2,0	-2,3		0,1	0,0	1,5	-0,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit, sisäinen	-2,8	-0,6	-2,2		-1,5	-0,2	-0,8	-3,0
Konserni yhteensä	405,1	473,1	-68,0	-14,4	218,0	265,0	975,5	907,6

Liikevoitto (milj. euroa)	1-6/ 2021	1-6/ 2020	muutos, meur	muutos, %	4-6/ 2021	4-6/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	13,9	13,5	0,3	2,6	7,0	7,4	27,4	27,7
Sijoittaminen	-0,3	-3,1	2,8		0,1	-1,7	-22,4	-19,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,1	-2,6	0,4		-0,8	-2,4	-3,5	-3,1
Konserni yhteensä	11,4	7,8	3,6	46,6	6,3	3,3	1,5	5,1

Liikevoitto %	1-6/ 2021	1-6/ 2020			4-6/ 2021	4-6/ 2020	1-12/ 2020	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	3,4	2,9			3,2	2,8	2,8	3,1
Sijoittaminen	-	-			-	-	-	-
Konserni	2,8	1,6			2,9	1,2	0,2	0,6

Q2

21.7.2021 klo 8.30

Varat (milj. euroa)	30.6.2021	30.6.2020	muutos, meur	muutos, %	31.12.2020
Rakentaminen	645,4	658,4	-13,0	-2,0	687,9
Sijoittaminen	184,1	200,9	-16,9	-8,4	178,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-15,4	59,9	-75,4		32,4
Konserni yhteensä	814,0	919,2	-105,2	-11,4	898,9

Korottomat velat	30.6.2021	30.6.2020	muutos, meur	muutos, %	31.12.2020
Rakentaminen	260,5	266,5	-6,0	-2,3	301,2
Sijoittaminen	7,8	7,2	0,7	9,1	6,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit	21,5	32,0	-10,4	-32,7	24,3
Konserni yhteensä	289,9	305,7	-15,8	-5,2	332,2

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	30.6.2021	30.6.2020	muutos, meur	muutos, %	31.12.2020
Rakentaminen	384,9	391,1	-6,2	-1,6	386,8
Sijoittaminen	176,2	193,5	-17,3	-8,9	171,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-37,0	27,9	-64,9		8,1
Konserni yhteensä	524,1	612,6	-88,4	-14,4	566,8

Sijoitetun pääoman tuotto (milj. euroa)	30.6.2021	30.6.2020	muutos, meur	muutos, %	31.12.2020
Rakentaminen	14,4	14,7	-0,3	-2,1	29,0
Sijoittaminen	2,0	-6,1	8,0		-29,9
Konserni	14,2	5,8	8,5	147,1	-4,7

Sijoitetun pääoman tuotto, %	30.6.2021	30.6.2020			31.12.2020
Rakentaminen	7,4	7,7			7,6
Sijoittaminen	2,3	-5,5			-14,3
Konserni	5,2	1,9			-0,8

10) Vaihto-omaisuus

(milj. euroa)	30.6.2021	30.6.2020	muutos, meur	31.12.2020
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	129,9	139,8	-9,9	145,9
Rakentaminen	72,0	82,7	-10,7	92,2
Sijoittaminen	57,8	57,1	0,7	53,7
Keskeneräiset työt	190,5	193,2	-2,7	180,6
Rakentaminen	190,5	193,2	-2,7	180,9
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	7,7	29,5	-21,8	24,8
Rakentaminen	5,3	26,2	-20,9	22,1
Sijoittaminen	2,4	3,3	-0,9	2,7
Muu vaihto-omaisuus	116,0	116,4	-0,4	122,8
Rakentaminen	5,7	3,3	3,4	4,0
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	110,3	113,1	-2,8	118,8
Vaihto-omaisuus yhteensä	444,2	478,9	-34,8	474,0

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

30.6.2021	Maturiteetti					
	(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2021	2022	2023 2024 myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat		108,9	132,4	8,3	16,1	15,5 14,9 77,6
Rahalaitoslainat ²⁾		41,9	44,9	41,1	1,3	2,4 0,0 0,0
Yhtiölainat ³⁾		45,1	54,1	0,3	0,6	0,7 2,2 50,3
Yritystodistukset		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 0,0 0,0
Muut velat		16,7	16,7	0,0	0,0	0,0 0,0 16,7
Muut korottomat velat		11,4	11,4	0,0	2,6	5,4 0,0 3,5
Johdannaisvelat		8,0	8,2	1,3	1,8	1,8 1,8 1,5
Ostovelat		55,8	55,8	55,8	0,0	0,0 0,0 0,0
Yhteensä		287,7	323,4	106,8	22,4	25,7 18,9 149,6

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

30.6.2021	Maturiteetti					
	(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	2021	2022	2023 2024 myöhemmin
Vuokrasopimusvelat		127,3	315,0	8,8	8,7	8,1 8,1 281,3

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2020	Maturiteetti					
	(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2020	2021	2022 2023 myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat		135,6	156,8	7,9	69,0	79,9 0,0 0,0
Rahalaitoslainat		56,7	60,1	17,3	42,9	0,0 0,0 0,0
Yhtiölainat ³⁾		40,7	48,5	0,6	0,6	1,1 2,2 44,0
Yritystodistukset		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 0,0 0,0
Muut velat		16,7	16,7	0,0	0,0	0,0 0,0 16,7
Muut korottomat velat		11,8	11,8	0,0	2,6	5,4 0,0 3,9
Johdannaisvelat		9,0	8,6	1,8	1,8	1,8 1,8 1,5
Ostovelat		59,6	59,6	59,6	0,0	0,0 0,0 0,0
Yhteensä		330,1	362,2	87,2	116,8	88,2 3,9 66,1

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

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

¹⁾ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

²⁾ Lyhytaikaiseen velkaan sisältyy 40,0 milj. euroa nostettua maksuvalmiusluottoa, josta 10 milj. euroa on jatkettavissa maaliskuulle 2022 ja 30 milj. euroa jatkettavissa huhtikuulle 2023 kovenanttiehtojen täytyessä.

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

Yhtiö sopi huhtikuussa 2021 yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa aikaisemman 51 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitin ja 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitin korvaamisesta uudella sitovalla 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitillä, sitovalla 40 miljoonan euron projektirahoituslimiitillä ja 63 miljoonan euron ei-sitovalla projektirahoituslimiitillä. Uudesta 40 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä erääntyy 10 miljoonaa euroa maaliskuussa 2022 ja 30 miljoonaa euroa huhtikuussa 2023. Uusia 40 ja 63 miljoonan euron projektirahoituslimiittejä käytetään tulevien rakennushankkeiden rahoittamiseen ja niiden eräpäivä on huhtikuussa 2023 tai muu erillisille rakennuskohteille sovittu takaisinmaksuaika. Korollisia rahalaitoslainoja maksettiin takaisin katsauskaudella yhteensä 14,8 miljoonaa euroa.

Huhtikuun 2021 lopussa SRV toteutti kirjallisena menettelynä 23.3.2022 erääntyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva pääoma on 40,0 milj. euroa) kolmen vuoden ja 27.9.2023 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjansa (jonka ulkona oleva määrä on 70,0 milj. euroa) yhden ja puolen vuoden maksuajan pidennykset sekä näiden lainojen tiettyjen muiden ehtojen muutokset. SRV lyhensi edellä mainittuja joukkovelkakirjoja ennakaisella osittaisella takaisinmaksulla toukokuussa 2021 yhteensä 27,1 miljoonaa euroa yhteenlaskettua nimellisarvoa sekä sitoutuu lyhentämään kunakin koronmaksupäivänä yhteenlaskettua nimellisarvoa 5 miljoonan euron ennakaisella osittaisella takaisinmaksulla. Uudet eräpäivät ovat 100 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on katsauskauden lopussa 40,0 miljoonaa euroa) osalta 23.3.2025 ja 75 miljoonan euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjan (jonka ulkona oleva pääoma on katsauskauden lopussa 70,0 milj. euroa) osalta 27.3.2025.

Yllämainituista järjestelyistä johtuen yhtiön vakuudettomien velkojen maturiteettirakenne parani merkittävästi. Hybridilainoille maksettiin korkoa katsauskaudella yhteensä 3,2 miljoonaa euroa.

Kovenantit

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

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

Luottolimiittisopimusten taloudelliset kovenantit	Kovenanttiarvo
Osatuloutettu omavaraisuusaste	>28%
Nettovelkaantumisaste (ilman IFRS 16 vaikutusta)	≤140%
Minimikassa	>15 meur kauden lopussa, >7,5 meur muut ajankohdat
Minimikäyttökate ennen osakkuusyhtiöiden tuloksen, transaktiokulujen ja arvonalentumisten vaikutusta	Vaihtelee 16-25 meur välillä riippuen testausajankohdasta

SRV:n 23.3.2025 erääntyvän vakuudettoman 100,0 miljoonan euron joukkovelkakirjan, jonka ulkona oleva pääoma on 40 miljoonaa euroa ja jonka vuotuinen kiinteä korko on 6,875 prosenttia, sekä 27.9.2025 erääntyvän vakuudettoman 75 miljoonan euron joukkovelkakirjaan, jonka ulkona oleva pääoma on 70 miljoonaa euroa ja jonka vuotuinen kiinteä korko on 4,875 prosenttia, kovenanttiehdot ovat ennaikainen eräännyttäminen, panttaamattomuussitoumus, sulautumisrajoitukset, omaisuuden luovutusrajoitukset, lainasopimuksen ehdoissa määritellyllä tavalla oikaistu ja laskettu omavaraisuusaste >26% ja velkaantumisrajoitus. Kaikkien testattavien kovenanttien kovenanttitasot täyttivät 30.6.2021.

12) Valuuttariski

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

Ruplamääräinen valuuttapositio
(milj. euroa)

	30.6.2021	31.12.2020
Translaatoriski positio		
Konserniyhtiöiden oma pääoma	9,6	13,5
Osakkuus- ja yhteisyritysten oma pääoma	58,5	54,8
Yhteensä	68,1	68,4
Transaktioriski positio		
Konserniyhtiöiden eurolainojen saaminen tai velka	19,6	19,5
Osakkuus- ja yhteisyritysten eurolainojen saaminen tai velka	29,7	39,4
Yhteensä	49,3	58,9
Ruplamääräinen valuuttapositio yhteensä	117,5	127,2
Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio	0,0	10,0

13) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)

30.6.2021

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
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

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat	Rahoitustapahtumat ¹⁾
30.6.2020							
Johto ja hallitus	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2
Yhteisyritykset	0,0	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	6,4	0,0	1,1	55,8	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,1
Yhteensä	1,9	6,8	0,0	1,1	56,1	0,0	45,3

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat	Rahoitustapahtumat ¹⁾
31.12.2020							
Johto ja hallitus	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2
Yhteisyritykset	0,0	7,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0
Osakkuusyritykset	0,0	14,8	0,0	2,5	54,6	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	42,1
Yhteensä	3,2	21,8	0,0	2,5	57,1	0,0	45,3

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

14) Myytävänä olevaksi luokitellut omaisuuserät ja kaudella toteutuneet myynnit

Yhtiöllä ei ollut katsauskaudella myytävänä olevaksi luokiteltuja omaisuuseriä. Vertailukaudella yhtiöllä oli myytävänä olevaksi omaisuuseräksi luokiteltu Pearl Plazan kauppakeskuksen omistusosuus 15,9 miljoonaa euroa.