



OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.3.2022

SRV YHTIÖT OYJ

28.04.2022 klo 8:30

SRV

SRV ON KIRJANNUT VENÄJÄN OMISTUKSET ALAS JA KÄYNNISTÄNYT TOIMENPIDEOHJELMAN TASEEN VAHVISTAMISEKSI, OPERATIIVINEN LIIKEVOITTO VERTAILUJAKSON TASOLLA

SRV YHTIÖT OYJ OSAVUOSIKATSAUS 1.1. – 31.3.2022

Tammi-maaliskuu 2022 lyhyesti:

- **Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien ja Fennovoima-omistuksen** arvoihin tehtiin merkittävät alaskirjaukset markkinatilanteesta ja ruplan arvon heikkenemisestä johtuen. Omaisuusarvot pienenevät yhteensä 141,2 milj. euroa ja Venäjän jäljelle jääneen omaisuuden arvo oli yhteensä 2,6 milj. euroa.
- **Liikevaihto** nousi 1,9 prosenttia 190,7 (187,1 1–3/2021) milj. euroon.
- **Operatiivinen liikevoitto** oli 4,9 (4,8) milj. euroa.
- **Liikevoitto** oli -85,7 (5,2) milj. euroa. Alaskirjausten, kate-eliminointien purkautumisen ja ruplan arvon heikkenemisen vaikutus oli yhteensä -90,6 milj. euroa.
- **Tulos ennen veroja** oli -128,5 (1,1) milj. euroa. Alaskirjausten ja ruplan arvon heikkenemisen vaikutus oli -133,6 milj.euroa.
- **Liiketoiminnan ja investointien rahavirta** yhteensä oli -25,8 (-23,3) milj. euroa.
- **Omavaraisuusaste** oli 6,4 (23,8) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 748,4 (170,8) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 9,7 (29,4) prosenttia ja nettovelkaantumisaste 343,2 (96,5) prosenttia. Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 12,3 prosenttia.
- **Tilaukanta** oli kauden lopussa 858,0 (1 061,1) milj. euroa. Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 130,1 (85,4) milj. euron edestä. Tilauksien myydyt osuus oli 91,9 (87,7) prosenttia.
- **Tulos per osake** oli -0,51 (0,00) euroa.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

- 28.4.2022 SRV päätti käynnistää yhtiön rahoituksen kokonaisvaltaiseen uudelleenjärjestelyyn tähtäävän toimenpideohjelman Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisen seurauksena. Omaisuusarvojen heikkenemisellä on merkittävä vaikutus SRV:n omaan pääomaan ja omavaraisuusasteeseen, ja rahoituksen uudelleen järjestelyllä on tarkoitus vahvistaa yhtiön omaa pääomaa. Tavoitteena on, että järjestelyn jälkeen SRV on lähes Venäjä-riskitön ja lähes nettovelaton (IFRS16 oikaistu) rakennusyhtiö, jolla on hyvä ja tervehtynyt rakennusliiketoiminta Suomessa. Arvonalentumisten johdosta tehtyjen alaskirjausten vaikutukset ja rahoitusjärjestelyyn liittyvät toimenpiteet ja siihen liittyvät ehdot on kuvattu tarkemmin myöhemmin tässä osavuositarkastuksessa sekä asiaan liittyvässä pörssitiedotteessa, joka julkaistiin 28.4.2022.

YLEISKATSAUS

Konsernin avainluvut (IFRS, milj. eur)	1-3/ 2022	1-3/ 2021	muutos	muutos, %	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	190,7	187,1	3,6	1,9	932,6	936,2
<i>Rakentaminen</i>	175,2	187,8	-12,6	-6,7	930,1	917,5
<i>Sijoittaminen</i>	1,1	1,0	0,1	11,7	6,8	6,9
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	14,4	-1,7	16,1		-4,4	11,7
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	4,9	4,8	0,2	3,2	5,3	5,4
<i>Rakentaminen</i>	6,3	6,9	-0,5	-7,8	14,1	13,6
<i>Sijoittaminen</i>	-0,2	-0,8	0,6		-4,6	-4,0
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	-1,2	-1,3	0,1		-4,3	-4,1
Operatiivinen liikevoitto, %	2,6	2,5			0,6	0,6
Liikevoitto	-85,7	5,2	-90,8		-1,7	-92,5
<i>Rakentaminen</i>	6,3	6,9	-0,5	-7,8	14,1	13,6
<i>Sijoittaminen</i>	-105,4	-0,4	-105,0		-11,6	-116,5
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	13,4	-1,3	14,7		-4,3	10,4
Liikevoitto, %	-44,9	2,8			-0,2	-9,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-42,8	-4,1	-38,7		-18,6	-57,4
Tulos ennen veroja	-128,5	1,1	-129,6		-20,3	-149,9
Katsauskauden tulos	-133,3	1,6	-134,9		-19,9	-154,8
Katsauskauden tulos, %	-69,9	0,8			-2,1	-16,5
Tulouttamaton tilauskanta ²⁾	858,0	1 061,1	-203,1	-19,1	872,3	669,1
Uudet sopimukset	130,1	85,4	44,8	52,4	588,6	633,4

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

2) Konsernin tilauskanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnasta.

Konsernin tunnusluvut (IFRS, milj. eur)	1-3/ 2022	1-3/ 2021	muutos, muutos,	muutos, %	1-12/ 2021
Omavaraisuusaste, %	6,4	23,8			27,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	9,7	29,4			32,8
Korollinen nettovelka	197,7	309,5	-111,7	-36,1	170,0
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	110,1	180,5	-70,4	-39,0	81,0
Nettovelkaantumisaste, %	748,4	170,8			103,0
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	343,2	96,5			47,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-103,9	4,7			-0,6
Sijoitettu pääoma	261,4	553,8	-292,4	-52,8	403,0
<i>Rakentaminen</i>	190,9	375,1	-184,2	-49,1	195,8
<i>Sijoittaminen</i>	17,0	173,4	-156,4	-90,2	167,3
<i>Muut toiminnot ja eliminoinnit</i>	53,5	5,2	48,2		40,0
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ¹⁾	179,4	430,6	-251,2	-58,3	319,4
Oman pääoman tuotto, %	-557,0	3,5			-11,5
Tulos per osake, eur	-0,51	0,00	-0,51	-	-0,08
Kurssi kauden lopussa	0,41	0,57	-0,16	-28,1	0,53
Osakkeiden painotettu lukumäärä katsauskauden lopussa, milj. kpl ²⁾	261,8	262,2			262,2

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

Tammi-maaliskuu 2022

Konsernin **liikevaihto** nousi 1,9 prosenttia 190,7 (187,1 1–3/2021) milj. euroon. Liikevaihto sisälsi positiivisen 14,5 miljoonan euron Rakentamisen kate-eliminoinnin purkautumisenvaikutuksen, mikä oli seurausta Venäjän omistuksiin tehdystä alaskirjauksista. Asuntorakentamisen liikevaihto nousi omakehittaisen urakoinnin kasvun myötä. Toimitilaurakoinnin liikevaihto laski tilauskannan pienentymisen myötä.

Konsernin **operatiivinen liikevoitto** oli 4,9 (4,8) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivinen liikevoitto oli 6,3 (6,9) milj. euroa ja Sijoittaminen-liiketoiminnan -0,2 (-0,8) milj. euroa. Rakentaminen-liiketoiminnan operatiivisen liikevoiton laskuun vaikutti toimitilaurakoinnin pienentynyt volyymi, jota osittain kompensoi omakehittaisen asuntourakoinnin kasvanut volyymi. Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiivisen liiketappion pienemiseen vaikuttivat kauppakeskusten korkeat myyntiluvut maaliskuussa.

Konsernin **liikevoitto** oli -85,7 (5,2) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset ja kate-eliminoitien purkautumiset, joiden kokonaisvaikutus oli -87,9 milj. euroa. Lisäksi liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus, joka kirjattiin ennen omaisuuden alaskirjauksia ja jonka arvo oli -2,7 (0,5) milj. euroa. Alaskirjausten ja kurssierojen muutoksista aiheutuvat vaikutukset on raportoitu Sijoittaminen-liiketoiminnassa ja kate-eliminoitien purkauksien vaikutukset Muut ja eliminoinnit -yksikössä.

Rahoitustuotot ja -kulut olivat -42,8 (-4,1) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi ei-kassavirtavaikutteisia venäläisten osakkuusyhtiöiden rahoittamiseen käytettyjen osakslainojen alaskirjauksia -41,7 (0,0) milj. euroa ja tytär- ja osakkuusyhtiöiden kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja -1,2 (0,6) milj. euroa. Osinko- ja

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

Konsernin **tulos ennen veroja** oli -128,5 (1,1) milj. euroa.

Liiketoiminnan rahavirta oli -25,4 (-22,5) milj. euroa ja **investointien rahavirta** -0,3 (-0,7) milj. euroa. Rahavirtaan vaikutti ensimmäiselle vuosineljänneksen kausiluontoinen negatiivinen käyttö pääoman kehitys. Rahavirtaan vaikuttivat negatiivisesti myös vuonna 2020 tehdyn arvonlisäveron maksujärjestelyn lyhennykset ja sekä alle 2 milj. euroon alennettu myydyjen saatavien määrä. Vuoden 2021 päättyessä myydyjen saatavien määrä oli noin 5 milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 6,4 (23,8) prosenttia ja **nettovelkaantumisaste** 748,4 (170,8) prosenttia. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 9,7 (29,4) prosenttia ja nettovelkaantumisaste 343,2 (96,5) prosenttia. Lainojen kovenanttilaskennan mukainen omavaraisuusaste oli 12,3 prosenttia. Omavaraisuusasteen ja nettovelkaantumisasteen muutosten syynä oli se, että yhtiö alaskirjasi taseestaan lähes kaikki Venäjällä sijaitsevat omistuksensa ja Fennovoima-omistuksensa. Arvon alentumisen arvo valuuttakurssivaikutus mukaan lukien oli noin 141 miljoonaa euroa.

Konsernin **tilauskanta** oli katsauskauden lopussa 858,0 (1 061,1) milj. euroa. Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 130,1 (85,4) milj. eurolla. Merkittävimpiä uusia hankkeita olivat 240 asuntoa ja päiväkotitilat sisältävä Helsingin Kalasataman neljäs tornitalo PATRIZIAlle sekä Uudenkaupungin sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri. Tilaukskannan myydyt osuus oli 91,9 (87,7) prosenttia.

SRV on lisäksi julkaissut voitettuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,4 miljardin euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Laakson yhteissairaala Helsinkiin, WithSecurelle rakennettava pääkonttori Woodcity II, Oulun pääpoliisilaitos ja vankila, Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, Sammontalo Lappeenrannassa, Helsingin Kansallismuseon laajennus sekä asuntokohteita Kojamolle. Hankkeiden liikevaihdosta valtaosa koostuu projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

Konsernin **osakekohtainen tulos** oli -0,51 (0,0) euroa.

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

(milj. euroa)	Arvonalentumiset, Sijoittaminen	Kurssiero, Sijoittaminen	Kate-eliminoinnit, Muut ja eliminoinnit	Yhteensä
Liikevaihto	0,0	0,0	14,5	14,5
Varastojen muutos	-44,8	0,0	0,0	-44,8
Osakkuusyhtiöiden arvonalentumiset	-44,4	-2,7	0,0	-47,1
Muiden osakkeiden käyvän arvon muutokset	-13,3	0,0	0,0	-13,3
Rahoituskulut	-41,7	-1,2	0,0	-43,0
Verojen muutos	-0,9	0,0	-2,9	-3,8
Laajan tuloslaskelman erät, muuntoero	0,0	-3,8	0,0	-3,8
Yhteensä	-145,2	-7,7	11,6	-141,2

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

”Aloitimme vuoden optimistisellä mielellä: strategiamme toteutus eteni hyvin kaikilla osa-alueilla, projektikantamme oli tervehtynyt, keskimääräinen kannattavuus parantunut ja olimme voittaneet useita merkittäviä hankkeita. Lisäksi taseemme tervehtyminen oli edennyt suotuisasti, nettovelkaantuneisuusasteemme oli tavoitteessa, eikä meillä käytännössä ollut myymättömiä valmiita asuntoja. Venäjän Ukrainassa aloittama sota muutti kaiken dramaattisesti ja pakotti meidät arvioimaan Venäjällä olevien omistustemme arvostukset uudestaan.

Sodan seurauksena olemme päättäneet irtautua nopeutetulla aikataululla omistuksistamme Venäjällä. Olemme neuvotelleet Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien myynnistä. Neuvottelut ovat vielä kesken. Sodasta ja sen aiheuttamasta markkinatilanteesta johtuen olemme alaskirjanneet taseestamme käytännössä kaikki Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistuksemme sekä sijoituksemme Fennovoimaan, yhteensä 141,2 milj. euroa. Alaskirjausten jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 2,6 miljoonaa euroa. Tulouttamattomia kate-eliminoiteja ei enää ole.

Olemme käynnistäneet rahoitusjärjestelyn, jonka tavoitteena on kasvattaa omaa pääomaa noin 100 miljoonalla eurolla ja samalla pienentää korollista velkaa vastaavalla määrällä. Rahoitusjärjestelyllä on vahva tuki suurimmilta osakkeenomistajiltamme, joukkovelkakirja- ja hybridilainasijoittajilta sekä pankeilta, joten luotamme ohjelman toteutuvan. Toimenpideohjelman jälkeen olemme lähes nettovelaton (IFRS16 oikaistu) rakennusyhtiö, ja Venäjä-riskimme on pieni. Yhtiöllä on hyvä ja tervehtynyt rakennusliiketoiminta Suomessa.

Toteutuessaan rahoitusjärjestely tervehdyttää yhtiömme taseen Venäjään liittyvien alaskirjausten jälkeen tasolle, joka mahdollistaa strategiamme täysimääräisen toteuttamisen. SRV:n tulevaisuus rakentuu hyvään ja tervehtyneeseen Suomen rakennusliiketoimintaan. Tilauskantamme on terveellä ja verrattain vähäriskisellä pohjalla, joka on saavutettu panostamalla yhteistoiminnalliseen urakointiin. Olemme viimeisen vuoden aikana ilmoittaneet useista uusista projekteista, joiden odotetaan kasvattavan tilauskantaa ja jotka kaikki perustuvat ydinvahvuksiimme eli asiakaslähtöiseen hankekehitykseen ja yhteistoiminnalliseen urakointiin sekä elinkaariviisauteen. Tulemme liiketoiminnassamme keskittymään Suomen kasvukeskuksiin ja pyrimme kasvattamaan asuntorakentamisen osuutta liikevaihdostamme. Olemme yksi Suomen suurimmista rakennusalan yhtiöistä, jolla on vahvat näytöt vaativista ja ammatillisesti houkuttelevista hankkeista kuten Helsinki-Vantaan terminaalii 2:n laajennus tai Supercellin pääkonttori Helsingin Wood Cityssä.

Markkinatilanne on tällä hetkellä epävarma ja näkyvyys heikko. Sodan vaikutukset investointikysyntään ja asuntokauppaan sekä korkotasoon ovat edelleen epäselviä. Samalla työvoiman ja materiaalien saatavuuteen sekä materiaalien hintaan kohdistuu paljon epävarmuutta. Näissä olosuhteissa ensimmäisen vuosineljänneksen operatiivinen liikevoittomme oli tyydyttävä. Keskitymme nyt rakennusliiketoimintamme kehittämiseen Suomessa ja käynnistetyn rahoitusjärjestelyn menestyksekkääseen loppuun saattamiseen. Koko vuoden osalta antamamme taloudellinen ohjeistus pysyy muuttumattomana; konsernin vuoden 2022 liikevaihdon arvioidaan olevan 800 – 950 milj. euroa ja operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoteen 2021 verrattuna.

Tulemme myöhemmin tänä vuonna arvioimaan uudelleen pitkän tähtäimen taloudellisia tavoitteitamme, sekä harkitsemme nykyisen segmenttirakenteemme muuttamista Venäjältä irtautumisen jälkeen.

Laajan rahoituspaketin kokoaminen keskellä kriisiä, joka on vienyt resursseja pois liiketoiminnan kehittämisestä, on ollut suuri ponnistus. Käynnistetty rahoitusjärjestely on edellyttänyt lukuisten eri osapuolien kovaa työtä ja on monin osin tarkoittanut myös pettymyksiä eri sijoittaja- ja rahoittajatahojen odotuksiin. Haluan kiittää kaikkia osapuolia heidän panostuksestaan ja erikseen SRV:n henkilökuntaa, asiakkaita ja yhteistyökumppaneita hyvästä työstä raskaana aikana. Uudelta pohjalta on hyvä ponnistaa ja olemme erittäin sitoutuneita vastaamaan kaikkien sidosryhmien odotuksiin.”

Saku Sipola, toimitusjohtaja

MARKKINAT

Suomen talous palautui ripeästi koronapandemian pahimman vaiheen aiheuttamasta taantumasta ja vuonna 2021 Suomen talous kasvoi arviolta 3,3 %. Venäjän hyökkäys Ukrainaan helmikuun lopussa toi talouteen merkittävää epävarmuutta ja heikensi Suomen talouden kasvunäkymiä. Sodan taloudelliset vaikutukset Suomelle ovat moninaiset ja riippuvat sodan kestosta sekä laajuudesta. Kriisi vauhdittaa inflaatiota energian ja raaka-aineiden hintojen noustessa. Kasvava epävarmuus, kuluttajien heikentynyt luottamus sekä nousevat hinnat vähentävät kulutusta ja investointeja. Viennin kasvu taittuu Venäjän kaupan hyytymisen myötä. Koronapandemian myötä syntyneet globaalien tuotantoketjujen pullonkaulat pahenevat pakotteiden ja vastapakotteiden myötä. (Lähde: Suomen Pankki & Valtiovarainministeriö)

Kaupungistuminen Suomessa on pitänyt yllä kysyntää sekä asunto- että toimitilarakentamiselle erityisesti kasvukeskuksissa. Rakentaminen kääntyi kasvuun vuonna 2021 Suomen talouden vetämänä ja vuoden 2021 vahva aloitusmäärä pitää yllä kuluvan vuoden työkantaa. Ennen sodan alkua rakentamisen kasvun ennakoitiin kiihtyvän kahteen prosenttiin kuluvana vuonna. Sodan luoma epävarmuus, moninaiset talousvaikutukset sekä rakentamisen kova kustannuskehitys ja materiaalien saatavuusongelmat jarruttavat rakentamista.

Vuonna 2021 asuntorakentaminen oli ennätyksellisen vilkasta ja vuoden aikana aloitettiin arviolta 48 000 asunnon rakennustyöt. Kuluvana vuonna asuntorakentamisen vauhdin ennustetaan hidastuvan epävarmuuden ja korkojen mahdollisen nousun myötä. Myös toimitilarakentaminen kääntyi kasvuun vuonna 2021 varasto- ja teollisuusrakentamisen vetämänä. Kuluvalla vuodella on ennustettu kasvun jatkumista teollisuus- ja varastorakentamisen sekä palvelualojen investointien myötä. Riski ennustettua heikommasta kehityksestä on kuitenkin merkittävä. (Lähde: Rakennusteollisuus & Rakennusalan suhdanneryhmä)

Kiinteistökauppojen volyymi pysyi korkealla tasolla vuonna 2021. Vuosi 2022 alkoi Suomen kiinteistömarkkinoilla vahvasti mutta Venäjän sota luo epävarmuutta ja varjostaa kehitysnäkymiä. Sijoittajien kiinnostus on kohdistunut vahvoihin kassavirtakohteisiin, kuten asuntoihin ja logistiikkaan. Lisäksi toimistokiinteistöjen kiinnostus on kasvanut, kun taas liikekiinteistöjen kiinnostavuus pysyttelee matalalla. (Lähde: KTI & Newsec)

Venäjän hyökkäys Ukrainaan on ajanut Venäjän talouden lamaan. Epävarmuuden ja ulkomaiden laajojen talous- ja kauppapakotteiden sekä Venäjän vastasanktioiden myötä Bofit arvioi Venäjän BKT:n supistuvan 10% kuluvana vuonna. Kiinteät investoinnit ja tuonti laskevat voimakkaasti. Hyökkäyksen myötä ruplan kurssi on sukeltanut ja inflaatio kiihtynyt ennätyslukemiin. (Lähde: Suomen pankki, Bofit)

RAPORTOITAVAT LIIKETOIMINNAT

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

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

nopeutetusti. Venäjältä irtautumisen onnistuessa SRV tulee harkitsemaan muutosta yhtiön nykyiseen raportointirakenteeseen.

Muut toiminnot ja eliminoinnit sisältävät SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oy:n strategisen hankekehityksen, talouden ja rahoituksen, henkilöstöhallinnon, lakiasiat, 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 Suomen valituissa kasvavissa kaupunkikeskuksissa. Lisäksi liiketoiminnassa vastataan sekä kohteiden asuntomyyntistä ja asumisen palveluista, että elinkaarimallilla toteutettavien toimitilakohteiden ylläpidosta.

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

Rakentaminen-liiketoiminto	1-3/ 2022	1-3/ 2021	muutos	muutos, %	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
(milj. euroa)			muutos			
Liikevaihto	175,2	187,8	-12,6	-6,7	930,1	917,5
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	98,7	140,5	-41,8	-29,7	581,4	539,6
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	76,5	47,3	29,2	61,7	348,8	377,9
Liikevoitto	6,3	6,9	-0,5	-7,8	14,1	13,6
Liikevoitto, %	3,6	3,7			1,5	1,5
Sijoitettu pääoma	190,9	375,1	-184,2	-49,1	195,8	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	12,9	7,5	5,4	72,7	5,1	
Tilaukanta¹⁾	858,0	1 061,1	-203,1	-19,1	872,3	
<i>toimitilarakentamisen osuus</i>	505,9	606,5	-100,6	-16,6	508,3	
<i>asuntorakentamisen osuus</i>	352,1	454,6	-102,5	-22,5	364,0	
Konserni yhteensä¹⁾	858,0	1 061,1	-203,1	-19,1	872,3	
josta myyty osuus, kpl	788,1	930,6	-142,5	-15,3	798,2	
<i>josta myymätön osuus, kpl</i>	69,9	130,5	-60,7	-46,5	74,0	
<i>josta myyty osuus, %</i>	91,9	87,7			91,5	
<i>josta myymätön osuus, %</i>	8,1	12,3			8,5	

1) Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tammi-maaliskuu 2022

Rakentamisen tammi-maaliskuun **liikevaihto** laski 175,2 (187,8 1-3/2021) milj. euroon. Liikevaihdon lasku johtui pienentyneestä toimitilaurakoinnin volyymista. Tämä oli seurausta viime vuoden lopussa valmistuneiden isojen hankkeiden poistumisesta tilaukannasta. Asuntorakentamisen liikevaihto nousi, mikä johtui lähinnä omakehitteisen urakoinnin kasvaneesta volyymistä.

Rakentamisen **liikevoitto** laski 6,3 (6,9) milj. euroon. Toimitilaurakoinnin pienentynyt volyymi vaikutti liikevoittoon laskevasti. Asuntorakentamisen liikevoitto nousi omakehitteisen urakoinnin kasvun myötä.

Rakentamisen **tilauskanta** oli 858,0 (1 061,1) milj. euroa. Tilauskannasta on myyty 91,9 (87,7) prosenttia. Tammi-maaliskuussa uusia sopimuksia kirjattiin tilauskantaan 130,1 (85,4) milj. eurolla.

Rakentamisen **sijoitettu pääoma** oli 190,9 (195,8 12/2021) milj. euroa.

Asuntorakentaminen

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

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

Tammi-maaliskuu 2022

Asuntorakentamisen tammi-maaliskuun **liikevaihto** nousi 76,5 (47,3) milj. euroon, johtuen omaperusteisten ja omakehitteisten hankkeiden kasvaneesta volyymista. Omaperusteisia asuntoja ei valmistunut katsauskauden aikana ja niitä tuloutui katsauskaudella vain 4 (44) kappaletta. Asuntorakentamisen **tilauskanta** oli 352,1 (454,6) milj. euroa. Katsauskauden aikana ei käynnistetty uusien omaperusteisten asuntokohteiden rakentamista.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli maaliskuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 2 397 (2 271) asuntoa, joista suurin osa sijaitsee kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 210 (507) kappaletta. Katsauskaudella ei aloitettu uusien omaperusteisten asuntojen rakentamista (124). Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua, siltä osin, kun ne ovat myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta. Sijoittajille oli maaliskuun lopussa rakenteilla yhteensä 1 960 asuntoa (1 335) lähinnä Helsinkiin, Espooseen, Vantaalle ja Tampereelle.

SRV:n historian suurin rakennushanke on Helsingin Kalasatamaan rakennettavat Kalasataman tornit. Toinen asuintorni Loisto valmistui aikataulussaan vuoden 2021 syyskuun lopussa. Kolmannen asuintornin Lumo Onen, aiemmin Kompassi, rakentaminen Kojamolle alkoi huhtikuussa 2020 ja se valmistuu loppukesästä 2022. Joulukuussa 2021 SRV allekirjoitti PATRIZIAN kanssa 101 miljoonan euron sopimuksen Kalasataman neljännen tornitalon, Vision, rakentamisesta. Hankkeen rakentaminen aloitettiin ja hanke kirjattiin tilauskantaan vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

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

Valmistuneet asunnot, omaperusteinen tuotanto

Tammi-maaliskuussa ei valmistunut omaperusteisia asuntoja (0 kpl 1-3/2021). Myymättömiä, valmiita asuntoja oli maaliskuun lopussa 5 (46) kappaletta. Tammi-maaliskuun aikana myytiin kaikkiaan 11 omaperusteista asuntoa (170).

Tuloutuneet asunnot

Tammi-maaliskuussa tuloutui 4 (44) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 1,4 milj. euroa.

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	1-3/ 2022	1-3/ 2021	muutos, kpl	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Asuntomyynti	251	348	-97	1 313	1 216
omaperusteinen tuotanto	11	170	-159	409	250
sijoittajamyynti	240	178	62	904	966
Omaperusteinen tuotanto					
asuntoaloitukset	0	124	-124	195	71
valmistuneet	0	0	0	368	368
tuloutuneet	4	44	-40	453	413
valmiit myymättömät	5	46	-41	9	
Rakenteilla	2397	2 271	126	2 085	
urakat	0	0	0	0	
neuvottelu-urakat	227	409	-182	227	
sijoittajamyynti	1960	1 355	605	1 648	
omaperusteiset kohteet	210	507	-297	210	
josta myydyt	173	334	-161	166	
josta myymättömät	37	173	-136	44	
josta myydyt, %	82,4	66		79	
josta myymättömät, %	17,6	34		21	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-3/ 2022	1-3/ 2021	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2021
Urakat ja neuvottelu-urakat	253,5	207,5	46,1	22,2 %	251,1
Rakenteilla, myydyt	40,4	116,6	-76,3	-65,4 %	38,8
Rakenteilla, myymätön	56,7	114,0	-57,3	-50,3 %	71,2
Valmis, myymätön					
omaperusteinen	1,5	16,6	-15,1	-90,9 %	2,8
Asuntorakentaminen yhteensä	352,1	454,6	-102,5	-22,5 %	364,0

Konsernin suurimmat rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	SRV, urakan		Asunnot, kpl	Myyty, kpl*	Myynnissä, kpl*
		arvo, milj. eur	Valmistumis- aika (arvio)			
Ilmarisenpuisto	Helsinki	20	Q2/2022	68	60	8
Kalevan Divaani	Tampere	14	Q3/2022	71	71	0
Aarni	Vantaa	9	Q3/2022	42	19	23
Kartanonrinne	Kaarina	6	Q2/2022	29	23	6

Projektien arvo yhteensä noin 49 miljoonaa euroa

* Tilanne 31.3.2022

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet Suomessa, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Tammelan Engel	Tampere	Taaleri	82	Q2/2022
Piispanristi	Espoo	Kojamo	84	Q3/2022
Lumo One	Helsinki	Kojamo	85	Q3/2022
Haltiantie 12	Vantaa	Kojamo	53	Q3/2022
Kannen Opaali	Tampere	Tampereen Tornit	75	Q4/2022
Kalevan Klaffi	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	43	Q4/2022
Pyhtäänkorpi 15F (H-I)	Vantaa	Kojamo	47	Q4/2022
Saunakukka	Espoo	DWS	26	Q4/2022
Haltiantie 14	Vantaa	Kojamo	25	Q1/2023
Kalevan Vitriini	Tampere	Pro ry, PAM ry, JHL ry	39	Q1/2023
Helsingin Höyrypilli & Vihellys	Helsinki	Kojamo	22	Q3/2023
Pohjantytär	Helsinki	DWS	29	Q3/2023
Haltiantien Pekko	Vantaa	Suomen Asuntoneuvoja	12	Q4/2023
Ainonkannel	Helsinki	Kojamo	17	Q4/2023
Visio	Helsinki	Patrizia	26	Q1/2024

Projektien arvo yhteensä noin 330 miljoonaa euroa

* Tilanne 31.3.2022

Toimitila- ja infrarakentaminen

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

Tammi-maaliskuu 2022

Toimitilarakentamisen **liikevaihto** laski 98,7 (140,5 1–3/2021) milj. euroon ja **tilauskanta** supistui 505,9 (606,5) milj. euroon. Tämä oli seurausta viime vuoden lopussa valmistuneiden isojen hankkeiden poistumisesta tilauskannasta.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita ovat projektinjohtourakkana toteutettavat HUS:n Siltasairaala Helsingissä ja Espoonlahden metroasema. Allianssimallilla toteutettava Helsinki-Vantaan lentoaseman terminaali 2:n laajennus- ja muutoshanke on edennyt viimeiseen vaiheeseensa.

Lisäksi SRV rakentaa parhaillaan muun muassa Kulttuurikasarmin peruskorjausta Helsinkiin, tapahtumakeskus Satama Areenaa Kotkaan, Woodspinin kuitutehdasta Jyväskylään, monitoimihallia Rauma Marine Constructionsille,

Vantaankosken Pressin B-taloa Julius Tallberg-Kiinteistöille Vantaalla, Lamminrahkan koulukeskusta Kangasalle, Matinkylän lukiota Espoossa, Helsingin luonnontiedelukiota, Helsingin kielilukiota, Jousenkaaren koulua Espoossa ja Hovirinnan koulua Kaarinassa, sekä toimitiloja Spondalle ja Senaatti-Kiinteistöille, elinkaarihankkeena toteutettavaa Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampusta, ja HUS:n Jorvin sairaalan leikkaussalien ja Kansallisteatterin peruskorjausurakoita.

Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

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

Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Tammi-maaliskuussa valmistui Jousenkaaren koulu Espoossa sekä Säteilyturvakeskuksen (STUK) uudet toimitilat Vantaalla.

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projekti	Sijainti	SRV kokonais- urakan arvo, milj. eur	Projektin tyyppi	Valmius- aste, %	Valmistumis-aika (arvio)
OMAKEHITTEISET					
Warasto Finland Lieto	Lieto	*	Liike	19	Q1/2023
TOIMITILAURAKAT					
Espoonlahden metroasema	Espoo	52	Julkinen	99	Q2/2022
Kirkkonummen	Kirkkonummi	32	Julkinen	76	Q2/2022
Hyvinvointikeskus	Kirkkonummi	32	Julkinen	76	Q2/2022
Siuntion sivistys- ja hyvinvointikampus	Siuntio	37	Julkinen	71	Q2/2022
Open Innovation House	Espoo	25	Julkinen	73	Q2/2022
HUS Siltasairaala	Helsinki	254	Julkinen	94	Q2/2022
HUS Jorvi, leikkaussalien peruskorjaus	Espoo	39	Julkinen	58	Q1/2023
Suomen Kansallisteatterin peruskorjaus	Helsinki	40	Julkinen	41	Q2/2023
Lamminrahkan koulukeskus	Kangasala	27	Julkinen	9	Q2/2023
Helsingin kieli- ja aikuislukio	Helsinki	38	Julkinen	34	Q3/2023
Kotkan tapahtumakeskus	Kotka	28	Julkinen	27	Q3/2023
Matinkylän lukio	Espoo	38	Julkinen	9	Q4/2023
Wintteri	Uusikaupunki	60	Julkinen	6	Q4/2023

*Urakoiden arvoa ei ole julkistettu.

SIIJOITTAMINEN

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

Sijoittaminen liiketoiminta (milj. euroa)	1-3/ 2022	1-3/ 2021	muutos, meur	muutos, %	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	1,1	1,0	0,1	11,7	6,9
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-2,8	0,3	-3,0		-2,5
Valuuttasuojauksenkustannukset	0,0	-0,1	0,1		0,0
Operatiivinen liikevoitto	-0,2	-0,8	0,6		-4,0
Liikevoitto	-105,4	-0,4	-105,0		-116,5
Sijoitettu pääoma	17,0	173,4	-156,4	-90,2	
<i>Sijoitetun pääoman tuotto %</i>	<i>-459,6</i>	1,8	-461,4		

Tammi-maaliskuu 2022

Sijoittamisen **liikevaihto** oli tammi-maaliskuussa 1,1 (1,0) milj. euroa. Liikevaihto koostuu lähinnä kauppakeskusoperoinnin liikevaihdosta.

Sijoittamisen **operatiivinen liikevoitto** oli -0,2 (-0,8) milj. euroa. Sijoittaminen-liiketoiminnan operatiivisen liiketappion pienenemiseen vaikuttivat kauppakeskusten poikkeuksellisen korkeat myyntiluvut maaliskuussa. SRV:n konserniyhtiöiden lisäksi tulokseen sisältyvät osuudet Pearl Plaza ja Okhta Mall kauppakeskuksia omistavien osakkuusyhtiöiden tuloksesta sisältäen kohteen käyttökateen lisäksi myös poistot, rahoituskulut ja verot.

Sijoittamisen **liikevoitto** oli -105,4 (-0,4) milj. euroa. Liikevoittoon vaikuttivat Venäjällä sijaitseviin omaisuuseriin ja Fennovoiman omistukseen kohdistuneet merkittävät alaskirjaukset, joiden vaikutus oli yhteensä -102,5 milj. euroa. Alaskirjausten jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 2,6 milj. euroa. Lisäksi liikevoittoon vaikutti ruplan kurssimuutoksen nettovaikutus, joka kirjattiin ennen omaisuuden alaskirjauksia ja jonka arvo oli -2,7 (0,5) milj. euroa. Pääosin ei-kassavaikutteinen kurssivaikutus syntyi venäläisten osakkuusyhtiöiden euromääräisten lainojen arvostamisesta ruplaksi sekä valuuttasuojauksen kustannuksista ja valuuttasuojien markkina-arvojen muutoksesta.

Sijoitettu pääoma oli 17,0 (167,3 12/2021) milj. euroa. Sijoitettu pääomaa laski, mikä johtuu Venäjään liittyvien sijoitusten alaskirjauksista. Venäjään liittyvää sijoitettua pääomaa jäi 2,6 miljoonaa euroa. Loppuosa sijoitetusta pääomasta koostuu pääosin sijoituksesta Tampereen Kansi ja Areena –hankkeeseen.

Sijoitetun pääoman tuotto % oli -459,6 (1,8) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuoton laskennassa huomioidaan myös osakkuusyhtiöille annetuista osakaslainoista kertyneet korkotuotot ja lainojen arvon muutokset.

Sijoitettu pääoma

Sijoitettu pääoma	31.3.	31.12.
(milj. eur)	2022	2021
Okhta Mall, kauppakeskus	0,0	69,3
Pearl Plaza, kauppakeskus	0,0	20,0
Venäjän tontit	2,6	47,0
Fennovoima	0,0	13,3
Tampereen Kansi ja Areena	10,1	10,1
Muut omistukset	4,3	7,5
Yhteensä	17,0	167,3

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

Omistukset Venäjällä ja Fennovoima

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

SRV on alaskirjannut taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset sekä Fennovoima-omistuksensa. Sijoittamisen osalta tehtiin arvonalennuksia -144,2 milj. euroa, joista -102,5 milj. euroa vaikutti liikevoittoon ja -41,7 milj. euroa rahoituskuluihin. Lisäksi Sijoittaminen-segmenttiin vaikutti ruplan kurssimuutos, yhteismäärältään -7,7 milj. euroa, josta -3,9 milj. euroa kirjattiin tuloslaskelmaan ja -3,8 milj. euroa vaikutti taseen muuntoeron kautta. Alaskirjausten ja ruplan kurssimuutoksen jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 2,6 miljoonaa euroa. Sijoittamisen lisäksi muut ja eliminoinnit yksikköön kohdistui kate-eliminoinnin purkamisen ja veroihin liittyvät alaskirjaukset, joiden nettovaikutus oli 11,6 milj. euroa.

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

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

liittyvine lainasaamisineen on arvostettu nollaan välitilinpäätöksessä. Okhta Mall:n arvo vuositilinpäätöksessä 2021 oli 69,3 milj. euroa ja Pearl Plazan arvo oli 20,0 milj. euroa. 4Daily:n arvo oli jo aiemmin kirjattu nollassa.

Venäjän tonttiomistusten arvostus on perustunut SRV:n strategiaan kehittää ja rakentaa tontit, jolloin tontin arvon mahdollista arvonalennustarvetta on tarkasteltu hankelaskelman kautta. Muuttuneessa tilanteessa SRV ei enää suunnittele kehittävänsä ja rakentavansa Venäjällä sijaitsevia tontteja tai tonttien vuokraoikeuksia, vaan arvonalentumistestaus tehdään verraten tontin tai vuokraoikeuden arvoa todennäköiseen myyntihintaan. Tonttien oletetut myyntihinnat ja myytävyys ovat oleellisesti heikentyneet sodan alettua, ja vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviointiepävarmuus myyntihinnan osalta on erittäin suuri. Tehdyn arvion mukaan tontit on arvostettu oletettuun myyntihintaan 2,6 milj. euroa, kun vuositilinpäätöksessä 2021 niiden arvo oli 47 milj. euroa.

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

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

SRV:n alaskirjatut kauppakeskusomistukset Venäjällä 31.3.2022

Kohde	Omistus, %	Avattu	Pinta-ala (m ²)	Vuokrausaste 3/2022, %
Pearl Plaza, kauppakeskus, Pietari	SRV 50 Shanghai Industrial Investment Company 50	Elokuu 2013	Bruttopinta-ala 96 000 Vuokrattava pinta-ala 48 000	Vuokra- sopimukset 100
Okhta Mall, kauppakeskus, Pietari	SRV 45 Russia Invest kiinteistö- sijoitusyhtiö 55 *	Elokuu 2016	Bruttopinta-ala 144 000 Vuokrattava pinta-ala 78 000	Vuokra- sopimukset 95,1
4Daily, kauppa- keskus, Moskova	Vicus 26 SRV 19 Blagosostoyanie 55	Huhtikuu 2017	Bruttopinta-ala 52 000 Vuokrattava pinta-ala 25 500	Vuokra- sopimukset 92,7

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

Muut omistukset

SRV omistaa Tampereen Areenasta 5 prosenttia ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen muista osista 8,33 prosenttia. SRV:llä on Suomessa omistuksessaan myös liikekiinteistö Ratsumestarinkatu 6:ssa Porvoossa.

Tonttivaranto

Tonttivaranto 31.3.2022	Toimitila- rakentaminen	Asunto- rakentaminen	Sijoittaminen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja vuokratontit Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	106	214	183	502
Kehityssopimukset Rakennusoikeus ¹⁾ , 1 000m ²	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)	1-3/ 2022	1-3/ 2021	Muutos %	1-12/ 2021
Omavaraisuusaste, %	6,4	23,8	-73,2	27,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	9,7	29,4	-67,0	32,8
Nettovelkaantumisaste, %	748,4	170,8	338,2	103,0
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	343,2	96,5	255,5	47,5
Oma pääoma	26,4	181,2	-85,4	165,1
Sijoitettu pääoma	261,4	553,8	-52,8	403,0
Korollinen nettovelka	197,7	309,5	-36,1	170,0
Korollinen nettovelka, ilman IFRS16 ¹⁾	110,1	180,5	-39,0	81,0
Korollinen velka	234,9	372,6	-36,9	238,0
josta lyhytaikaista velkaa	111,8	117,7	5,0	22,5
josta pitkäaikaista velkaa	123,2	254,8	-56,3	215,5
Korollinen velka, ilman IFRS16 ¹⁾	147,3	243,6	-39,5	149,0
Rahavarat	37,2	63,1	-41,0	68,0
Käyttämättömiä sitovia maksuvalmiuslimiittejä ja tililimiittisopimuksia	20,0	0,0		30,0
Käyttämättömiä heti nostettavissa olevia projektilainoja	1,0	27,3	-96,4	2,1

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

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 197,7 (170,0 12/2021) milj. euroa. Korollinen nettovelka kasvoi vertailukauteen verrattuna 27,7 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli 110,1 (81,0 12/2021) milj. euroa jaksavoi 29,1 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 21,2 (18,1 12/2021) milj. euroa.

Katsauskauden lopussa yhtiön omavaraisuusaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli 9,7 prosenttia (32,8 12/2021) ja nettovelkaantumisaste ilman IFRS 16 vaikutusta oli 343,2 prosenttia (47,5 12/2021). Rahoitussopimusten

kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste oli 12,3 prosenttia, kun kovenanttilaskennassa on huomioitu omaperusteisten projektien osatuloutus. Omavaraisuus- ja nettovelkaantumiasteen tasoihin vaikutti merkittävästi Venäjän Ukrainassa käynnistämisen sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamat Venäjän liiketoimintojen arvonalentumiset. Edellä mainituista arvonalentumisista johtuen kahden ulkona olevan joukkovelkakirjalainan, joiden yhteenlaskettu pääoma on noin 100 milj. euroa, omavaraisuusaste-kovenanttiehto ei enää täyty. Lisäksi yhtiön maksuvalmiuslimiitin ja projektirahoituslimiitin omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste kovenanttiehdot eivät enää täyty.

Yhtiö ja sen maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin lainantajat ovat sopineet 30.6.2022 asti kestävästä standstill-jaksosta, jonka aikana lainantajat ovat luopuneet muun ohella Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien alaskirjauksista johtuvista eräännyttämis- ja irtisanomisoikeuksistaan ehdollisena mainittujen rahoituksen uudelleenjärjestelyjen jatkamiselle. Yhtiön 30 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa 10 miljoonaa euroa nostettuna ja 20 miljoonaa euroa nostamatta. Standstill-jakson aikana yhtiön maksuvalmiuslimiitin nostamaton osa, 20 miljoonaa euroa, on rajatusti käytettävissä yhtiön likviditeettilähteenä. Yhtiön 40 miljoonan euron sitovasta projektirahoituslimiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 30,5 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiön 63 miljoonan euron ei-sitova projektirahoituslimiitti oli kokonaan käyttämättä katsauskauden lopussa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 58,2 miljoonaa euroa (100,1 12/2021) koostuen nostamattomista projektilainoista 1,0 milj. euroa, nostamattomasta maksuvalmiuslimiitistä 20 milj. euroa ja rahavaroista 37,2 milj. euroa. Rahoitusreservien muutokseen vaikuttivat liiketoiminnan ja investointien rahavirta -25,8 (-23,3 3/2021) milj. euroa, rahoituksen rahavirta -4,5 (-10,7) milj. euroa ja nostamattomien projektilainojen lasku. Yhtiö lyhensi joukkovelkakirjalainojaan suunnitellulla osittaisella takaisinmaksulla maaliskuussa 2022 yhteensä 5,1 miljoonaa euroa yhteenlaskettua nimellisarvoa.

Yhtiö on huhtikuussa 2022 päättänyt tavoitella yhtiön rahoituksen kokonaisvaltaista uudelleenjärjestelyä Venäjän Ukrainassa käynnistämisen sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisten seurauksena. Arvonalentumisilla on merkittävä vaikutus SRV:n omaan pääomaan ja omavaraisuusasteeseen, ja uudelleenjärjestelyillä on tarkoitus vastata arvonalentumisten vaikutuksiin oman pääoman vahvistamisella.

Suunniteltu rahoituksen uudelleenjärjestely koostuu seuraavista toimenpiteistä:

- (i) noin 35 milj. euron merkintäoikeusannista yhtiön nykyisille osakkeenomistajille ("**Merkintäoikeusanti**");
- (ii) yhtiön 23.3.2025 erääntyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan (jonka ulkona oleva pääoma on 34,9 milj. euroa) ja 27.3.2025 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan (jonka ulkona oleva pääoma on 64,9 milj. euroa) ("**Joukkovelkakirjalainat**") muuttamisesta hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehdoiksi kirjallisissa menettelyissä ("**Hybridikonversio**"). Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus toteutetaan siten, että joukkovelkakirjalainojen ehtoja muutetaan sisällyttämällä ehtoihin osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa Joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi. Lisäksi Joukkovelkakirjalainojen haltijoille annetaan mahdollisuus tarjota Joukkovelkakirjalainoja kokonaan tai osittain lunastettavaksi hinnasta, joka vastaa 60 % lunastettavien joukkovelkakirjojen nimellisarvosta ("**Lunastukset**");
- (iii) 22.3.2016 liikkeeseen lasketun 45 milj. euron hybridiehtoisen joukkovelkakirjalainan (jonka ulkona oleva pääoma on 11,8 milj. euroa) ja 23.5.2019 liikkeeseen lasketun 58,4 milj. euron hybridiehtoisen joukkovelkakirjalainan (jonka ulkona oleva pääoma on 3,6 milj. euroa) ("**Hybridilainat**") käyttämisestä yhtiön osakkeiden merkintään 45 % joukkovelkakirjojen pääomasta osana Hybridilainojen haltijoille tehtävää enintään 6,9 milj. euron suuruista suunnattua osakeantia ("**Suunnattu anti**"). Hybridilainojen pääomasta 55 % ja Hybridilainoille kertynyt konversiohetkellä maksamaton korko leikataan kokonaisuudessaan osana järjestelyä; ja
- (iv) SRV:n käytössä olevan maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin ("**Rahoituslimiitti**") voimassaolon jatkamisesta 12 kuukaudella sekä tarvittavien muutosten tekemisestä Rahoituslimiittiä koskevaan sopimukseen muuttuvan pääomarakenteen ja Venäjän-liiketoimintojen vaikutusten huomioimiseksi ehdoissa, joiden täyttymiseen muuttuneet olosuhteet voivat vaikuttaa.

Merkintähinta Merkintäoikeusannissa, käytettäessä oikeutta muuttaa Joukkovelkakirjalaina osakkeiksi ja Suunnatussa annissa, on 0,10 euroa osakkeelta.

Toimenpiteiden toteuttaminen edellyttää, että (i) yhtiön yhtiökokous päättää Merkintäoikeusantia koskevasta valtuutuksesta yksinkertaisella äänen enemmistöllä sekä Hybridikonversiossa annettavien erityisten oikeuksien antamista koskevasta valtuutuksesta ja Suunnattua antia koskevasta valtuutuksista osakeyhtiölain 5 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla kahden kolmasosan määränemmistöllä annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, (ii) kunkin Joukkovelkakirjalainan haltijat, jotka edustavat 75 % kirjallisessa menettelyssä edustetusta kyseisen Joukkovelkakirjalainan ulkona olevasta pääomasta, äänestävät kirjallisessa menettelyssä Hybridikonversion puolesta, ja (iii) kunkin Hybridilainan haltijat, jotka edustavat 75 % kirjallisessa menettelyssä edustetusta kyseisen Hybridilainan yhteenlasketusta nimellisarvosta, äänestävät kirjallisessa menettelyssä Hybridilainojen konversion ja alaskirjauksen mahdollistavien muutosten puolesta. Joukkovelkakirjalainoja ja Hybridilainoja koskevat kirjalliset menettelyt alkavat 28.4.2022. Yhtiön tavoite on saattaa kirjalliset menettelyt päätökseen vuoden 2022 toisen vuosineljänneksen aikana.

Yhtiö on saanut sitoumuksen Merkintäoikeusantia, Suunnattua antia ja Hybridikonversiossa annettavien erityisten oikeuksien antamista koskevien valtuutusten puolesta äänestämisestä ylimääräisessä yhtiökokouksessa osakkeenomistajilta, jotka edustavat 73,5 % yhtiön kaikista osakkeista. Lisäksi yhtiö on saanut sitoumuksen tarvittavien muutosten puolesta äänestämiseen kirjallisissa menettelyissä velkojilta, jotka edustavat (i) 60,8 % 23.3.2025 erääntyvän Joukkovelkakirjalainan pääomasta, (ii) 51,5 % 27.3.2025 erääntyvän Joukkovelkakirjalainan pääomasta, (iii) 28,8 % 22.3.2016 liikkeeseen lasketun Hybridilainan pääomasta, ja (iv) 56,2 % 23.5.2019 liikkeeseen lasketun Hybridilainan pääomasta. Yhtiö ja sen keskeiset lainanantajat ovat lisäksi sopineet 30.6.2022 asti kestävästä standstill-jaksosta, jonka aikana lainanantajat ovat luopuneet muun ohella Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien alaskirjauksista johtuvista Rahoituslimiitin eräännyttämis- ja irtisanomisoikeuksistaan ehdollisena mainitun rahoituksen uudelleenjärjestelyn toimeenpanolle ja toteuttamiselle sekä allekirjoittaneet Rahoituslimiitin uudet pääasialliset ehdot sisältävän term sheet -asiakirjan. SRV odottaa, että Rahoituslimiitin muutoksia koskeva lopullinen sopimus allekirjoitetaan kesäkuun 2022 loppuun mennessä.

Mikäli nämä suunnitellut toimenpiteet toteutuvat, yhtiön oma pääomaa kasvaa arviolta noin 100 milj. eurolla ja korollinen velka laskee arviolta noin 100 milj. eurolla verrattuna 31.3.2022 tilanteeseen ja yhtiön omavaraisuusaste (IFRS 16 -oikaistu) 31.3.2022 tilanteesta nousisi 9,7 %:sta arviolta yli 35 %:iin.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, minimikäyttökate, minimikassa ja koronmaksukyky sekä eräitä muita rajoitteita. Koronmaksukyvyllä tarkoitetaan konsernin käyttökatteen (EBITDA) suhdetta konsernin nettorahoituskuluihin. Koronmaksukyky-kovenantti testataan vain mahdollisen uuden velkarahoituksen nostohetkellä: se ei estä olemassa olevien lainojen ja muiden rahoituslähteiden uudelleenrahoitusta. Joukkovelkakirjalainojen koronmaksukykykovenantti rajoittaa yhtiön lisävelkaantumista, mikäli koronmaksukovenantti ei täyty ja SRV:n lainojen, kuten yritystodistusohjelman, maksuvalmiusluoton, tililimiittien, TyEl -takaisinlainauksen, ja hybridilainojen tai tiettyjen muiden lainojen yhteismäärä uuden velannoston seurauksena ylittäisi 100 milj. euroa. Maaliskuun lopussa edellä mainittuja eriä oli nostettuna yhteensä 25,4 milj. euroa. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus ja pääomalainojen sisällyttäminen omaan pääomaan huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty osavuositarkastuksen liitteessä 11. Rahoitusjärjestelyjen yhteydessä tullaan kovenanttien tasot ja laskentatavat neuvottelemaan uudestaan.

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

SRV altistuu sen venäläisten tytä- ja osakkuusyhtiöiden sekä yhteisyritysten kautta ruplan kurssivaihteluille. Katsauskauden laajaan tulokseen ja omaan pääomaan vaikuttanut muuntoerojen muutos oli -3,8 milj. euroa (1,3 1-3/2021) johtuen Venäjän ruplan vahvistumisesta. Konsernin rahoituseriin kirjattujen -1,2 (0,6) milj. euron ei-kassavaikutteisten valuuttakurssivoittojen lisäksi osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta -rivi sisältää ruplan muutoksesta johtuvia ei-kassavaikutteisia valuuttatappioita -2,7 milj. euroa (0,5), jotka johtuvat pääosin valuuttamääräisten lainojen muuntamisesta rupliksi ja ruplan kurssin vahvistumisesta. Kokonaisvaikutus omaan

pääomaan oli 7,7 milj. euroa. Valuutariskipositio on Venäjän alaskirjausten johdosta pienentynyt huomattavasti. Jäljellä oleva positio esitetään osavuositarkastuksen liitteestä 12.

Ruplan heikkeneminen on SRV:n Venäjän omistusten osalta vaikuttanut kumulatiivisesti suoraan oman pääoman määrään muuntoerona yhteensä -21,9 milj. euroa laajan tuloslaskelman kautta. Omistuksista luopumisen yhteydessä kertynyt negatiivinen muuntoero tullaan myöhemmin kirjaamaan tuloslaskelmassa kuluksi vaikuttaen liikevoittoon, mutta kirjauksella ei tule olemaan vaikutusta oman pääoman kokonaismäärään eikä operatiiviseen liikevoittoon.

RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

SRV:n merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät yhtiön ja sen asiakkaiden toimintaympäristön negatiivisiin muutoksiin, suuriin pääomaa sitoviin hankkeisiin, SRV:n ja sen hankkeiden rahoituksen saatavuuteen, rakennuskustannusten nousuun ja SRV:n tuloskehitykseen, koronapandemiaan ja keskeisiin projektien toteutuksen riskeihin sekä tällä hetkellä erityisesti Venäjän Ukraina kohdistamien sotatoimien aiheuttamiin vaikutuksiin.

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

Venäjän sotatoimet Ukrainassa vaikuttavat myös taloudellisen tilanteen kiristymiseen Venäjällä. Etenkin tuontitavaroiden hinnat ovat nousseet nopeasti ja kuluttajien ostovoima heikkenee. Lisäksi monet ulkomaiset toimijat ovat lähdyssä pois maasta, mikä vaikeuttaa merkittävästi myös SRV:n osaomistamien kauppakeskusten toimintaa. SRV:n Venäjän omaisuuserien alaskirjaukset taseessa on kuitenkin tehty lähes täysimääräisesti, jolloin tasearvon ja ruplan vaihtelusta aiheutunut riski on poistunut.

SRV on 4.2.2022 ilmoittanut irtautuvansa Fennovoima-omistuksestaan ja myyvänsä osuutensa RAOS Voima Oy:lle. Yhtiö pitää sopimusjärjestelyn voimaantuloa vallitsevassa poliittisessa ilmapiirissä epätodennäköisenä, sillä järjestely edellyttää työ- ja elinkeinoministeriön luvan. Lisäksi hankkeen keskeytymisriski on merkittävästi kasvanut. Yhtiö on alaskirjannut Fennovoima-omistuksensa.

Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisen seurauksena yhtiön oma pääoma laski merkittävästi, jolla oli merkittävä vaikutus omavaraisuus- ja nettovelkaantumistasoihin. Rahoitussopimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste, joka huomio omaperusteisten projektien osatuloutuksen, oli 12,3 prosenttia. Kahden ulkona olevan joukkovelkakirjalainan, joiden yhteenlaskettu pääoma on noin 100 milj. euroa, omavaraisuusaste-kovenanttiehto ei enää täyty. Kovenanttien rikkoutumisesta johtuen nämä lainat on merkitty lyhytaikaiseen korolliseen vieraaseen pääomaan. Lisäksi yhtiön maksuvalmiusliiittiin ja projektirahoitusliiittiin omavaraisuusaste ja nettovelkaantumistaso kovenanttiehdot eivät enää täyty. Kovenanttien rikkoutuminen johtaa näiden velkojen haltijoiden irtisanomis- ja eräännyttämisoikeuden syntymiseen ja lainat on merkitty lyhytaikaiseen korolliseen vieraaseen pääomaan. Tästä johtuen yhtiö ja sen maksuvalmius- ja projektirahoitusliiittiin lainanantajat ovat sopineet 30.6.2022 asti kestävästä standstill-jaksosta, jonka aikana lainanantajat ovat luopuneet muun ohella Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien alaskirjauksista johtuvista eräännyttämis- ja irtisanomisoikeuksistaan ehdollisena mainittujen rahoituksen uudelleenjärjestelyjen jatkamiselle. SRV on käynnistänyt toimenpideohjelman rahoituksen kokonaisvaltaiseksi uudelleenjärjestämiseksi. Yhtiön toiminnan jatkuvuuteen liittyy olennainen epävarmuus, koska rahoituksen uudelleenjärjestelyn onnistuminen ei ole varmistunut osavuositarkastuksen

raportointihetkellä. Ennakoon saatujen sitoumusten määrän perusteella yhtiön johto uskoo, että uudelleenjärjestelyn onnistumisen todennäköisyys on korkea.

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

Eräaseen Suomessa rakenteilla olevaan toimitilaurakkaan liittyy myyntisaamisten luottotappioriski. Tilaajan maksuvaikeuksista johtuen SRV:llä oli maaliskuun lopussa noin 15,7 milj. euroa erääntyneitä myyntisaamisia. Saamisia turvaa vakuutena oleva kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin, ja yhtiö on maaliskuussa jättänyt käräjäoikeuteen kanteen kiinteistöpankin realisoimiseksi.

Yksityiskohtaisempia tietoja yhtiön liiketoiminnan riskeistä ja riskienhallinnasta on annettu vuoden 2021 tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuosikertomuksessa, jotka on julkaistu yhtiön verkkosivustolla: <https://www.srv.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/vuosikertomukset-ja-tilinpaatokset/>. SRV on lisäksi antanut yhtiön riskienhallinnan yleiskuvauksen sisältävän selvityksen hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä kertomuksena yhtiön toimintakertomuksesta. Selvitys on luettavissa yhtiön verkkosivustolla: <https://www.srv.fi/sijoittajat/hallinnointi/>.

HENKILÖSTÖ

Henkilöstö segmenteittäin kauden lopussa	1-3/ 2022	1-3/ 2021	Osuus konsernin henkilöstöstä, %	1-12/ 2021
Rakentaminen	796	767	85,0	801
Sijoittaminen	77	107	8,3	83
Muut toiminnot ja eliminoinnit	63	53	6,7	60
Konserni yhteensä	936	927	100,0	944

Tammi-maaliskuussa SRV:llä työskenteli keskimäärin 940 (959 1–12/2021) henkilöä. Rakentamisessa työskenteli keskimäärin 799 (803) henkilöä ja Sijoittamisessa 80 (100) henkilöä. Konsernitoiminnoissa työskenteli 61 (55) henkilöä.

VASTUULLISUUS

Työturvallisuus

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

TR-mittaus on talonrakennustyömaan ennakoiva ja viikoittain tehtävä työturvallisuuden havaintomenetelmä, jonka avulla työmaa pystyy ehkäisemään tapaturmien syntyä. MVR-mittaus on maa- ja vesirakennustyömaiden turvallisuustason arviointimenetelmä. TR-taso ja MVR-taso ilmaistaan indekseinä, joiden yksikkönä on prosentti. Se

tarkoittaa niiden havaintojen määrää havaintojen kokonaismäärästä, jotka ovat oikein. Mitä suurempi osa tehdyistä havainnoista on oikein, sitä parempi on indeksi ja sitä kautta myös turvallisuuden taso. Konsernin tavoite TR- ja MVR-mittauksissa on 96 %. Maaliskuussa 2022 konsernin 12 kuukauden rullaava TR-mittaus oli 96,3 % ja MVR-mittaus 96,6 %.

Ympäristö

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

Konsernin edellisen 12 kuukauden hyötykäyttöaste oli 96 prosenttia katsauskauden lopussa. Vuoden 2022 tavoite hyötykäyttöasteelle on 92 prosenttia.

Konsernin edellisen 12 kuukauden lajitteluaste oli 62,0 prosenttia katsauskauden lopussa. Konsernin lajitteluastetta seurataan kuukausittain. Vuodelle 2021 lajitteluastetavoite on 70 prosenttia EU:n taksonomian mukaisesti.

SRV:n vastuullisuutta on käsitelty laajemmin yhtiön internetsivuilta löytyvässä vuoden 2021 vuosikatsauksessa: <https://www.srv.fi/sijoittajat/tiedotteet-ja-julkaisut/vuosikertomukset-ja-tilinpaatokset/>

HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidettiin maanantaina 28.3.2022.

Yhtiökokous järjestettiin niin sanotun väliaikaisen lain nojalla siten, että yhtiön osakkeenomistajat osallistuivat kokoukseen ja käyttivät osakkeenomistajan oikeuksia vain äänestämällä ennakoon ja esittämällä ennakoon vastaehdotuksia ja kysymyksiä.

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

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

Yhtiökokouksen jälkeen pitämässään kokouksessa hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Timo Kokkilan. Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Heli Iisakka ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Timo Kokkila. HR- ja nimitysvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Tomi Yli-Kyyny ja jäseniksi Hannu Leinonen ja Heikki Leppänen. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 26 000 000 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksien perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Lisäksi yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittamien osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta maksua vastaan tai maksutta yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutuksen perusteella annettavien uusien osakkeiden tai luovutettavien yhtiön

hallussa olevien omien osakkeiden määrä, mukaan lukien erityisten oikeuksien perusteella annettavat osakkeet, on yhteensä enintään 26 000 000 osaketta. Valtuutusta voidaan käyttää muun muassa annettaessa uusia osakkeita tai luovutettaessa osakkeita vastikkeena yrityskaupoissa, yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta, pääomarakenteen kehittämiseksi ja kannustinjärjestelmien toteuttamiseksi. Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin kaikista muista ehdoista. Hallituksen valtuutukset ovat voimassa 30.6.2023 asti.

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

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

OSAKEPOHJAISET KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

SRV Yhtiöt Oyj:llä on kolme osakepohjaista pitkän aikavälin kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- Osakepohjainen kannustinohjelma 2019-2026 (toimitusjohtaja).
- Osakepohjainen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä 2021–2025 (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt).
 - Alkaneet ansaintajaksot 2021-2023 ja 2022-2024. Kunkin ansaintajakson perusteella maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 4 400 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen arvoa (bruttomäärä, josta vähennetään ennakonpidätyksinä suoritettava osuus). Mahdolliset palkkiot maksetaan vuosina 2024 ja 2025 yhtiön osakkeina (nettomäärä).
- Osakepohjainen kertaluontoinen pitkän aikavälin kannustinjärjestelmä 2021–2022 (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt).

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

OSAKKEET JA OMISTUS

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 31.3.2022 0,41 euroa (0,53 euroa 31.12.2021). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 0,58 euroa ja alin 0,38 euroa. SRV:n osakekohtainen oma pääoma ilman oman pääoman ehtoista lainaa oli kauden lopussa 0,04 euroa. 31.3.2022 osakekannan markkina-arvo oli 107,0 miljoonaa euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 9,2 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 4,3 miljoonaa euroa.

Konsernin hallussa oli maaliskuun lopussa 1 975 041 osaketta, mikä vastaa 0,8 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.

NÄKYMÄT VUODELLE 2022

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

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

Espoo 28.4.2022

Hallitus

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

Tietoja tästä osavuositarkastuksesta

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

Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analytikoille, rahastonhoitajille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 28.4.2022 klo 11.00 alkaen webcastina. Webcast-lähetystä voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

Seuraava osavuositarkastus

SRV Yhtiöt Oy julkaisee vuoden 2022 tammi-kesäkuun puolivuositarkastuksen 21.7.2022. Hiljaisen jakson aikana 22.6.–21.7. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

Lisätietoja:

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

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

Q1

28.4.2022 klo 8.30

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut Milj. euroa	1-3/ 2022	1-3/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	190,7	187,1	932,6	936,2
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	4,9	4,8	5,3	5,4
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ²⁾	2,6	2,5	0,6	
Liikevoitto	-85,7	5,2	-1,7	-92,5
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-44,9	2,8	-0,2	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	-86,4	4,3	-6,9	-97,6
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	-45,3	2,3	-0,7	
Tulos ennen veroja	-128,5	1,1	-20,3	-149,9
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-67,4	0,6	-2,2	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-133,3	1,5	-19,9	-154,7
Oman pääoman tuotto, %	-557,0	3,5	-11,5	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ³⁾	-103,9	4,7	-0,6	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ^{2) 3)}	-141,6	5,3	-2,1	
Sijoitettu pääoma	261,4	553,8	403,0	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	179,4	430,6	319,4	
Omavaraisuusaste, %	6,4	23,8	27,4	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	9,7	29,4	32,8	
Korollinen nettovelka	197,7	309,5	170,0	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	110,1	180,5	81,0	
Nettovelkaantumisaste, %	748,4	170,8	103,0	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	343,2	96,5	47,5	
Tilaukanta ³⁾	858,0	1 061,1	872,3	
Uudet sopimukset	130,1	85,4	588,6	
Henkilöstö keskimäärin	940	930	959	
Osakekohtainen tulos, euroa	-0,51	0,00	-0,08	-0,60
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa	-0,51	0,00	-0,08	-0,60
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	0,10	0,71	0,63	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	0,04	0,65	0,57	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,00	0,00	0,00	
Osinko tuloksesta, %	0,0	0,0	0,0	
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0	0,0	
Hinta/voitto -suhde	neg.	138,6	neg.	
Osakkeen kurssikehitys:				
Kurssi kauden lopussa, euroa	0,41	0,57	0,53	
Keskikurssi, euroa	0,47	0,57	0,61	
Alin kurssi, euroa	0,38	0,55	0,45	
Ylin kurssi, euroa	0,58	0,61	0,81	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	107,0	149,4	138,9	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	9 151	12 360	45 701	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	3,5	4,7	17,4	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	261 838	262 170	262 158	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl	261 838	262 170	262 158	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	261 042	262 175	262 155	

¹⁾ Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy tämän taulukon alapuolelta.

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

³⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu Rakentaminen-liiketoiminnosta.

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

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

SRV raportoi osavuositarkastuksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

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

Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma

SRV Konserni (milj. euroa)	1-3/ 2022	1-3/ 2021	1-12/ 2021
Päivitetyn määritelmän mukainen operatiivinen liikevoitto	4,9	4,8	5,3
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä	-2,7	0,5	1,6
+/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	-0,1	-0,1
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät			
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	-87,9	-0,4	-6,0
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	0,0	0,4	-2,5
+/-konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	-87,9	0,0	-8,5
Liikevoitto	-85,7	5,2	-1,7

SRV raportoi osavuositarkastuksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Konsernin ja liiketoimintojen kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Liikevaihto	190,7	336,3	191,1	218,0	187,1
Operatiivinen liikevoitto	4,9	-4,6	-0,6	5,7	4,8
Liikevoitto	-85,7	-11,5	-1,6	6,3	5,2
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-42,8	-8,1	-2,8	-3,7	-4,1
Tulos ennen veroja	-128,5	-19,5	-4,4	2,6	1,1
Tulouttamaton tilauskanta ¹⁾	858,0	872,3	1 038,2	1 047,5	1 061,1
Uudet sopimukset	130,1	160,7	166,6	176,0	85,4
Tulos/osake, eur	-0,51	-0,08	-0,02	0,01	0,00
Oma pääoma/osake, eur	0,04	0,57	0,65	0,66	0,65
Osakkeen päätöskurssi, eur	0,41	0,53	0,58	0,66	0,57
Omavaraisuusaste, %	6,4	27,4	27,0	26,1	23,8
Omavaraisuusaste, % Ilman IFRS16 ²⁾	9,7	32,8	34,0	32,5	29,4
Korollinen nettovelka	197,7	170,0	269,0	279,8	309,5
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	110,1	81,0	142,1	152,5	180,5
Nettovelkaantumisaste, %	748,4	103,0	147,5	151,9	170,8
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	343,2	47,5	75,5	80,3	96,5
Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	175,2	335,8	188,0	218,5	187,8
toimitilarakentamisen osuus	98,7	184,8	115,2	140,9	140,5
asuntorakentamisen osuus	76,5	151,1	72,8	77,6	47,3
Sijoittaminen	1,1	0,6	4,2	1,0	1,0
Muut toiminnot ja eliminoinnit	14,4	-0,2	-1,1	-1,5	-1,7
Konserni yhteensä	190,7	336,3	191,1	218,0	187,1
Operatiivinen liikevoitto (milj. euroa)	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	6,3	-1,3	1,6	7,0	6,9
Sijoittaminen	-0,2	-1,7	-1,6	-0,5	-0,8
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-1,2	-1,5	-0,6	-0,8	-1,3
Konserni yhteensä	4,9	-4,6	-0,6	5,7	4,8
Operatiivinen liikevoitto %	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	3,6	-0,4	0,8	3,2	3,7
Sijoittaminen	-	-	-	-	-
Konserni	2,6	-1,4	-0,3	2,6	2,5
Liikevoitto (milj. euroa)	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	6,3	-1,3	1,6	7,0	6,9
Sijoittaminen	-105,4	-8,6	-2,6	0,1	-0,4
Muut toiminnot ja eliminoinnit	13,4	-1,5	-0,6	-0,8	-1,3
Konserni yhteensä	-85,7	-11,5	-1,6	6,3	5,2
Liikevoitto %	1-3/ 2022	10-12/ 2021	7-9/ 2021	4-6/ 2021	1-3/ 2021
Rakentaminen	3,6	-0,4	0,8	3,2	3,7
Sijoittaminen	-	-	-	-	-
Konserni	-44,9	-3,4	-0,8	2,9	2,8

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

Q1

28.4.2022 klo 8.30

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

¹⁾ Konsernin tilaukanta muodostuu rakentaminen-liiketoiminnosta.

Tilaukanta, asuntorakentaminen

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

Asuntotuotanto

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

Q1

28.4.2022 klo 8.30

SRV YHTIÖT OYJ Osavuositarkastus 1.1.-31.3.2022, taulukot

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

Q1

28.4.2022 klo 8.30

1) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2022	1-3/ 2021	muutos meur	muutos, %	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	190,7	187,1	3,6	1,9	932,6	936,2
Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	1,0	-0,8	-77,1	3,5	2,7
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	-62,8	4,3	-67,1		-116,9	-184,0
Aineiden ja palveluiden käyttö	-130,8	-165,4	34,6	-20,9	-733,4	-698,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-18,2	-18,1	-0,1	0,5	-71,6	-71,7
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista	-2,8	0,2	-3,0		1,2	-1,7
Poistot	-1,3	-1,5	0,2	-15,5	-5,8	-5,6
Sijoitusten arvonalentumiset	-57,7	0,0	-57,7		-0,5	-58,2
Liiketoiminnan muut kulut	-2,9	-2,2	-0,7	33,6	-10,7	-11,5
Valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut	0,0	-0,1	0,1		-0,1	0,0
Liikevoitto	-85,7	5,2	-90,8		-1,7	-92,5
Rahoitustuotot	0,6	1,5	-0,9	-57,6	5,0	4,2
Rahoituskulut	-1,7	-5,6	3,9	-69,1	-17,6	-13,7
Rahoitusomaisuuden arvonalentumiset	-41,7	0,0	-41,7		-6,1	-47,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-42,8	-4,1	-38,7	943,7	-18,6	-57,4
Tulos ennen veroja	-128,5	1,1	-129,6		-20,3	-149,9
Tuloverot	-4,8	0,5	-5,3		0,5	-4,9
Katsauskauden tulos	-133,3	1,6	-134,9		-19,9	-154,8
Jakautuminen						
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus	-133,3	1,5			-19,9	-154,7
Määräysvallattomille omistajille	0,0	0,1			0,0	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos	-0,51	0,00			-0,08	-0,60
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)	-0,51	0,00			-0,08	-0,60
Konsernin laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2022	1-3/ 2021			1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-133,3	1,6			-19,9	-154,8
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:						
Muuntoerot	-0,3	2,5			-1,1	-3,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	-3,5	-0,9			2,9	0,3
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	-3,8	1,5			1,8	-3,5
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	-3,8	1,3			1,8	
Määräysvallattomille omistajille laajan tuloksen eristä	0,0	0,2			0,0	
Katsauskauden laaja tulos	-137,1	3,1			-18,1	-158,3
Jakautuminen:						
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-137,1	2,8			-18,1	-158,0
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,3			0,0	-0,3

Q1

28.4.2022 klo 8.30

2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	31.3.2022	31.3.2021	muutos, %	31.12.2021
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Aineelliset hyödykkeet	3,5	3,3	4,3	3,6
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät	9,4	10,4	-9,0	9,5
Liikearvo	1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet	0,8	1,1	-27,9	0,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	3,1	49,1	-93,7	51,9
Muut rahoitusvarat	10,0	22,9	-56,3	24,7
Saamiset	8,8	9,6	-9,0	9,7
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0,0	45,0	-100,0	40,5
Laskennalliset verosaamiset	37,7	42,8	-12,0	42,2
Pitkäaikaiset varat yhteensä	75,0	185,9	-59,7	184,8
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	168,9	357,9	-52,8	227,3
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	71,2	111,4	-36,1	72,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	136,0	141,2	-3,7	133,4
Laina- ja rahoitusaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä	0,0	0,0		0,0
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	0,0	0,0	-94,7	0,0
Rahavarat	37,2	63,1	-41,0	68,0
Myytävänä oleviksi luokitellut omaisuuserät	0,0	0,0		0,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	413,3	673,6	-38,6	501,5
VARAT YHTEENSÄ	488,3	859,5	-43,2	686,3
Konsernitase (milj. euroa)	31.3.2022	31.3.2021	muutos, %	31.12.2021
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
Osakepääoma	3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	264,7	264,7	0,0	264,7
Muuntoerot	-21,9	-18,7	17,5	-18,2
Oman pääoman ehtoinen laina	15,4	15,4	0,0	15,4
Kertyneet voittovarot	-234,7	-78,8	198,1	-99,9
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	26,4	185,7	-85,8	165,1
Määräysvallattomien omistajien osuus	0,0	-4,5	-100,0	0,0
Oma pääoma yhteensä	26,4	181,2	-85,4	165,1
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	1,0	2,4	-59,3	1,0
Varaukset	13,1	12,6	3,9	13,0
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	37,9	128,4	-70,5	128,8
Korolliset vuokravelat	85,3	126,5	-32,6	86,7
Muut velat	11,5	17,7	-35,2	14,8
Pitkäaikaiset velat yhteensä	148,7	287,5	-48,3	244,3
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	189,9	262,1	-27,5	243,2
Katsauskauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	0,2	-89,3	0,0
Varaukset	11,5	10,7	6,9	11,3
Korolliset velat ilman vuokravelkoja	109,4	115,2	-5,0	20,2
Korolliset vuokravelat	2,3	2,5	-6,0	2,3
Lyhytaikaiset velat yhteensä	313,2	390,8	-19,9	276,9
Velat yhteensä	461,9	678,3	-31,9	521,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	488,3	859,5	-43,2	686,3

Q1

28.4.2022 klo 8.30

3) Konsernin rahavirtalaskelma (milj. euroa)	1-3/ 2022	1-3/ 2021	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myynnistä saadut maksut	172,9	192,3	927,2	907,9
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,3	0,9	3,1	2,5
Maksut liiketoiminnan kuluista	-193,6	-207,9	-842,6	-828,4
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-20,5	-14,7	87,7	81,9
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,1	0,1	1,8	1,9
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-5,1	-7,8	-20,5	-17,8
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,1	-0,1	-0,1	0,0
Liiketoiminnan rahavirta	-25,4	-22,5	68,9	66,0
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,5	0,0	-1,3	-1,9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,2	0,3	0,8	0,7
Investoinnit sijoituksiin	0,0	-0,8	-3,0	-2,2
Ostetut tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0	-0,4	-0,4
Myydytetyt lainat muille	0,0	-0,2	-0,8	-0,6
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,0	0,0	12,0	12,0
Investointien rahavirta	-0,3	-0,7	7,2	7,6
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	-25,8	-23,3	76,2	73,7
Rahoituksen rahavirta				
Lainojen takaisinmaksut	-5,1	-1,7	-77,0	-80,4
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-1,6	-2,8	-3,2	-2,0
Yhtiölainojen muutos	3,3	-5,5	-22,6	-13,8
Ostetut omat osakkeet	-0,5	0,0	0,0	-0,5
Lainojen maksut vuokravelat	-0,6	-0,7	-2,7	-2,6
Rahoituksen rahavirta	-4,5	-10,7	-105,4	-99,2
Rahavarojen muutos	-30,2	-33,9	-29,3	-25,6
Rahavarat tilikauden alussa	68,0	96,7	96,7	63,1
Rahavarojen valuuttakurssiero	-0,6	0,3	0,5	-0,3
Rahavarat tilikauden lopussa	37,2	63,1	68,0	37,2

4) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä		
1.1-31.3.2022 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2022	3.1	264.7	15.4	-18.2	0.0	-99.9	165.1	0.0	165.1
Tilikauden tulos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-133.3	-133.3	0.0	-133.3
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0.0	0.0	0.0	-3.8	0.0	0.0	-3.8	0.0	-3.8
Katsauskauden laaja tulos	0.0	0.0	0.0	-3.8	0.0	-133.3	-137.1	0.0	-137.1
Omien osakkeiden hankinta	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.5	-0.5	0.0	-0.5
Osakepalkkiojärjestelmä	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0	0.2
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.3	-1.3	0.0	-1.3
Oma pääoma 31.3.2022	3.1	264.7	15.4	-21.9	0.0	-234.7	26.4	0.0	26.4
	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä		
1.1-31.3.2021 (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	1.5	1.5	0.1	1.6
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	0.0	1.3	-0.1	1.5
Katsauskauden laaja tulos	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	1.5	2.8	0.3	3.1
Osakepalkkiojärjestelmä	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	0.1
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-2.2	-2.2	0.0	-2.2
Muu muutos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.8	-0.8
Oma pääoma 31.3.2021	3.1	264.7	15.4	-18.7	0.0	-78.8	185.7	-4.5	181.2
	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräysval- lattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pää- oma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Oman pääoman- ehtoinen laina	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kerty- neet voitto- varat	Yhteensä		
1.1-31.12.2021 (milj. euroa)									
Oma pääoma 1.1.2021	3.1	264.7	15.4	-20.0	0.0	-78.2	185.0	-4.0	181.0
Tilikauden tulos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-19.9	-19.9	0.0	-19.9
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)									
Laajan tuloksen erät yhteensä	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0	0.0	1.8	0.0	1.8
Katsauskauden laaja tulos	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0	-19.9	-18.1	0.0	-18.1
Osakepalkkiojärjestelmä	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	0.7	0.0	0.7
Oman pääoman ehtoisen lainan korko	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-2.6	-2.6	0.0	-2.6
Määräysvallattomien omistusten purkautuminen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.0	4.0
Oma pääoma 31.12.2021	3.1	264.7	15.4	-18.2	0.0	-99.9	165.1	0.0	165.1

Q1

28.4.2022 klo 8.30

5) Osavuositarkastuksen laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2021 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2022 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2021 laatimisperiaateissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-standardit ja IFRIC-tulkinnat. Näillä ei ole ollut olennaista vaikutusta osavuositarkastukseen. Tämän osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia. Tiedotteen luvut esitetään miljoonina euroina, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

Ukrainan sodan mahdolliset vaikutukset SRV:n liiketoimintaan Suomessa

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

Koronaviruksen vaikutukset SRV:n taloudelliseen raportointiin ja mahdolliset taloudelliset riskit

SRV hyödyntää tiettyjä koronavirusepidemian takia vuonna 2020 käyttöön otettuja elvytystoimia. Käytössä näistä on edelleen arvonalisäveromaksujen maksujärjestely. Katsauskauden lopussa muihin velkoihin sisältyi 13,0 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.

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

Toiminnan jatkuvuus

Osavuositarkastus on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisen seurauksena yhtiön oma pääoma laski merkittävästi, jolla oli merkittävä vaikutus omavaraisuus- ja nettovelkaantumiasteen tasoihin. Rahoitussopimusten kovenanttiehtojen mukainen omavaraisuusaste, joka huomio omaperusteisten projektien osatuloutuksen, oli 12,3 prosenttia. Kahden ulkona olevan joukkovelkakirjalainan, joiden yhteenlaskettu pääoma on noin 100 milj. euroa, omavaraisuusaste-kovenanttiehto ei enää täyty. Lisäksi yhtiön maksuvalmiuslimiitin ja projektirahoituslimiitin omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste kovenanttiehdot eivät enää täyty. Kovenanttien rikkoutuminen johtaa näiden velkojen haltijoiden irtisanomis- ja eräännyttämis-oikeuden syntymiseen ja lainat on merkitty lyhytaikaiseen korolliseen vieraaseen pääomaan. Tästä johtuen yhtiö ja sen maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin lainantajat ovat sopineet 30.6.2022 asti kestävästä standstill-jaksosta, jonka aikana lainantajat ovat luopuneet muun ohella Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien alaskirjauksista johtuvista eräännyttämis- ja irtisanomisoikeuksistaan mahdollisena mainittujen rahoituksen uudelleenjärjestelyjen jatkamiselle. SRV on käynnistänyt toimenpideohjelman rahoituksen kokonaisvaltaiseksi uudelleenjärjestämiseksi. Yhtiön toiminnan jatkuvuuteen liittyvä olennainen epävarmuus, koska rahoituksen uudelleenjärjestelyn onnistuminen ei ole varmistunut osavuositarkastuksen raportointihetkellä. Ennakkoon saatujen sitoumusten määrän perusteella yhtiön johto uskoo, että uudelleenjärjestelyn onnistumisen todennäköisyys on korkea.

Suunniteltu rahoituksen uudelleenjärjestely koostuu seuraavista toimenpiteistä:

- (i) noin 35 milj. euron merkintäoikeusannista yhtiön nykyisille osakkeenomistajille ("**Merkintäoikeusanti**");
- (ii) yhtiön 23.3.2025 erääntyvän 100 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan (jonka ulkona oleva pääoma on 34,9 milj. euroa) ja 27.3.2025 erääntyvän 75 milj. euron vakuudettoman kiinteäkorkoisen joukkovelkakirjalainan (jonka ulkona oleva pääoma on 64,9 milj. euroa) ("**Joukkovelkakirjalainat**") muuttamisesta hybridi- ja vaihtovelkakirjalainaehdoiksi kirjallisissa menettelyissä ("**Hybridikonversio**"). Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus toteutetaan siten, että joukkovelkakirjalainojen ehtoja muutetaan sisällyttämällä ehtoihin osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa Joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi. Lisäksi Joukkovelkakirjalainojen haltijoille annetaan mahdollisuus tarjota Joukkovelkakirjalainoja kokonaan tai osittain lunastettavaksi hinnasta, joka vastaa 60 % lunastettavien joukkovelkakirjojen nimellisarvosta ("**Lunastukset**");
- (iii) 22.3.2016 liikkeeseen lasketun 45 milj. euron hybridiehtoisen joukkovelkakirjalainan (jonka ulkona oleva pääoma on 11,8 milj. euroa) ja 23.5.2019 liikkeeseen lasketun 58,4 milj. euron hybridiehtoisen joukkovelkakirjalainan (jonka ulkona oleva pääoma on 3,6 milj. euroa) ("**Hybridilainat**") käyttämisestä yhtiön osakkeiden merkintään 45 % joukkovelkakirjojen pääomasta osana Hybridilainojen haltijoille tehtävää enintään 6,9 milj. euron suuruista suunnattua osakeantia ("**Suunnattu anti**"). Hybridilainojen pääomasta 55 % ja Hybridilainoille kertynyt konversiohetkellä maksamaton korko leikataan kokonaisuudessaan osana järjestelyä; ja

Q1

28.4.2022 klo 8.30

- (iv) SRV:n käytössä olevan maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin ("**Rahoituslimiitti**") voimassaolon jatkamisesta 12 kuukaudella sekä tarvittavien muutosten tekemisestä Rahoituslimiittiä koskevaan sopimukseen muuttuvan pääomarakenteen ja Venäjän-liiketoimintojen vaikutusten huomioimiseksi ehdoissa, joiden täyttymiseen muuttuneet olosuhteet voivat vaikuttaa.

Merkintähinta Merkintäoikeusannissa, käytettäessä oikeutta muuttaa Joukkovelkakirjalaina osakkeiksi ja Suunnatussa annissa, on 0,10 euroa osakkeelta.

Toimenpiteiden toteuttaminen edellyttää, että (i) yhtiön yhtiökokous päättää Merkintäoikeusantia koskevasta valtuutuksesta yksinkertaisella äänen enemmistöllä sekä Hybridikonversiossa annettavien erityisten oikeuksien antamista koskevasta valtuutuksesta ja Suunnattua antia koskevista valtuutuksista osakeyhtiölain 5 luvun 27 §:ssä tarkoitetulla kahden kolmasosan määräenemmistöllä annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista, (ii) kunkin Joukkovelkakirjalainan haltijat, jotka edustavat 75 % kirjallisessa menettelyssä edustetusta kyseisen Joukkovelkakirjalainan ulkona olevasta pääomasta, äänestävät kirjallisessa menettelystä Hybridikonversion puolesta, ja (iii) kunkin Hybridilainan haltijat, jotka edustavat 75 % kirjallisessa menettelyssä edustetusta kyseisen Hybridilainan yhteenlasketusta nimellisarvosta, äänestävät kirjallisessa menettelyssä Hybridilainojen konversion ja alaskirjauksen mahdollistavien muutosten puolesta. Joukkovelkakirjalainoja ja Hybridilainoja koskevat kirjalliset menettelyt alkavat 28.4.2022. Yhtiön tavoite on saattaa kirjalliset menettelyt päätökseen vuoden 2022 toisen vuosineljänneksen aikana.

Yhtiö on saanut sitoumuksen Merkintäoikeusantia, Suunnattua antia ja Hybridikonversiossa annettavien erityisten oikeuksien antamista koskevien valtuutusten puolesta äänestämisestä ylimääräisessä yhtiökokouksessa osakkeenomistajilta, jotka edustavat 73,5 % yhtiön kaikista osakkeista. Lisäksi yhtiö on saanut sitoumuksen tarvittavien muutosten puolesta äänestämiseen kirjallisissa menettelyissä velkojilta, jotka edustavat (i) 60,8 % 23.3.2025 erääntyvän Joukkovelkakirjalainan pääomasta, (ii) 51,5 % 27.3.2025 erääntyvän Joukkovelkakirjalainan pääomasta, (iii) 28,8 % 22.3.2016 liikkeeseen lasketun Hybridilainan pääomasta, ja (iv) 56,2 % 23.5.2019 liikkeeseen lasketun Hybridilainan pääomasta. Yhtiö ja sen keskeiset lainanantajat ovat lisäksi sopineet 30.6.2022 asti kestävästä standstill-jaksosta, jonka aikana lainanantajat ovat luopuneet muun ohella Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien alaskirjauksista johtuvista Rahoituslimiitin eräännyttämis- ja irtisanomisoikeuksistaan ehdollisena mainitun rahoituksen uudelleenjärjestelyn toimeenpanolle ja toteuttamiselle sekä allekirjoittaneet Rahoituslimiitin uudet pääasialliset ehdot sisältävän term sheet -asiakirjan. SRV odottaa, että Rahoituslimiitin muutoksia koskeva lopullinen sopimus allekirjoitetaan kesäkuun 2022 loppuun mennessä.

Mikäli nämä suunnitellut toimenpiteet toteutuvat, yhtiön oma pääomaa kasvaa arviolta noin 100 milj. eurolla ja korollinen velka laskee arviolta noin 100 milj. eurolla verrattuna 31.3.2022 tilanteeseen ja yhtiön omavaraisuusaste (IFRS 16 -oikaistu) 31.3.2022 tilanteesta nousisi 9,7 %:sta arviolta yli 35 %:iin.

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 osavuosikatsauksen julkaisuhetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2021 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa, jonka lisäksi Ukrainan sodan aiheuttamia muutoksia arvioihin, kasvanutta arviontiepävarmuutta sekä johdon käyttämää harkintaa katsastuskauden aikana on kuvattu alla.

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

Arvostuslaskelman lopputuloksen kannalta olennaisia ovat laskennan parametrit, joista keskeisimpiä ovat inflaatio, kulutuskysynnän kasvu, ennusteet vuokratuottojen kehityksestä sekä pääoman tuottovaatimus, joka korreloi paikalliseen riskittömään korkotasoon. Laskentaparametrien arvoissa on tapahtunut merkittävä muutos Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan alkamisen jälkeen. Inflaatio-odotus on kasvanut merkittävästi ja kulutuskysynnän ennuste on heikentynyt huomattavasti. Venäjän keskuspankki on nostanut ohjauskorkoa tuntuvasti, mikä puolestaan korottaa pääoman tuottovaatimusta voimakkaasti. Vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviontiepävarmuus käytettävien parametrien osalta on erittäin suuri, eikä tilanteen arvioida korjaantuvan lähitulevaisuudessa. Yhtiö on pyrkinyt käytettävissä olevia tietolähteitä hyödyntäen saamaan parametreista mahdollisimman oikean tilannekuvan. Laskennan perusteella kauppakeskusten diskontatut operatiiviset kassavirrat käyttöpääoman määrällä oikaistuna eivät ylitä kohdekohtaisten maksusaantijärjestyksessä etusijaisten velkojen arvoa, jolloin omaisuuserät niihin liittyvine lainasaamisineen on arvostettu nollaan välitilinpäätöksessä. Okhta Mall:n arvo vuositilinpäätöksessä 2021 oli 69,3 milj. euroa, josta osakkuusyhtiöosakkeiden arvo oli 28,8 milj. euroa ja lainasaamisten arvo oli 40,5 milj. euroa ja Pearl Plazan arvo oli 20,0 milj. euroa, joka koostui kokonaisuudessaan osakkuusyhtiöosakkeiden arvosta. 4Dailyn arvo oli jo aiemmin kirjattu nollassi.

Venäjän tonttiomistusten arvostus on perustunut SRV:n strategiaan kehittää ja rakentaa tontit, jolloin tontin arvon mahdollista arvonalennustarvetta on tarkasteltu hankelaskelman kautta. Muuttuneessa tilanteessa SRV ei enää suunnittele kehittävänsä ja rakentavansa Venäjällä sijaitsevia tontteja tai tonttien vuokraoikeuksia, vaan arvonalentumistestaus tehdään verraten tontin tai vuokraoikeuden arvoa todennäköiseen myyntihintaan. Tonttien oletetut myyntihinnat ja myytävyyt ovat oleellisesti heikentyneet sodan alettua, ja vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviontiepävarmuus myyntihinnan osalta on erittäin suuri. Tehdyn arvion mukaan tontit on arvostettu oletettuun myyntihintaan 2,6 milj. euroa, kun vuositilinpäätöksessä 2021 niiden arvo oli 47 milj. euroa.

SRV kertoi 4.2.2022 myyvänsä omistusosuutensa Fennovoimasta RAOS Voima Oy:lle ja kaupan olevan ehdollinen työ- ja elinkeinoministeriön luvalla. Luvan myöntämiseen liittyvä epävarmuus sekä ydinvoimalahankkeen keskeytymisriski ovat merkittävästi kasvaneet Venäjän Ukrainassa aloittaman

Q1

28.4.2022 klo 8.30

sodan seurauksena. Edellä mainituista syistä johtuen koko SRV:n Fennovoima-omistuksen arvo (31.12.2021: 13,3 milj. euroa) on alaskirjattu. SRV:llä on edelleen ydinvoimalahankkeeseen yhteensä 18,7 milj. euron sijoitussitoumus, jonka toteutumiseen liittyy merkittävää epävarmuutta.

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

6) Konsernin vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

(milj. euroa)	31.3.2022	31.3.2021	muutos, %	31.12.2021
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	23,3	39,2	-40,4	20,0
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	19,7	25,4	-22,6	19,7
Tonttien ostositoumukset	28,9	33,4	-13,2	28,9

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

7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin

31.3.2022 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	8,8	8,8	8,8
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut rahoitusvarat	10,0	0,0	10,0	10,0
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset ¹⁾	0,0	61,1	61,1	61,1
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	0,1	0,1	0,1
Rahavarat	0,0	37,2	37,2	37,2
Yhteensä	10,0	107,1	117,1	117,1

¹⁾ Eräaseen Suomessa rakenteilla olevaan toimitilaurakkaan liittyy myyntisaamisten luottotappioriski. Tilaajan maksuvaikeuksista johtuen SRV:llä oli maaliskuun lopussa noin 15,7 milj. euroa erääntyneitä myyntisaamisia. Saamisia turvaa vakuutena oleva kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin, ja yhtiö on maaliskuussa jättänyt käräjäoikeuteen kanteen kiinteistöpankin realisoimiseksi.

Pitkäaikaiset rahoitusvelat

Korolliset velat	0,0	37,9	37,9	37,9
Johdannaissopimukset	2,6	0,0	2,6	2,6
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	8,8	8,8	8,8

Lyhytaikaiset rahoitusvelat

Korolliset velat ¹⁾	0,0	109,4	109,4	89,5
Ostovelat	0,0	51,3	51,3	51,3
Yhteensä	2,6	207,5	210,1	190,2

¹⁾ Kirjanpitoarvot ja käyvät arvot eivät poikkea olennaisesti toisistaan lukuunottamatta joukkovelkakirjalainoja. Joukkovelkakirjalainojen käyvät arvot pohjautuvat katsaushetken markkinahintoihin.

31.12.2021 (milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	9,7	9,7	9,7
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	40,5	40,5	40,5
Muut rahoitusvarat	24,7	0,0	24,7	24,7
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	57,9	57,9	57,9
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	0,1	0,1	0,1
Rahavarat	0,0	68,0	68,0	68,0
Yhteensä	24,7	176,2	201,0	201,0

Pitkäaikaiset rahoitusvelat

Korolliset velat	0,0	128,8	128,8	111,1
Johdannaissopimukset	5,9	0,0	5,9	5,9
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	8,9	8,9	8,9

Lyhytaikaiset rahoitusvelat

Korolliset velat	0,0	20,2	20,2	20,2
Ostovelat	0,0	59,7	59,7	59,7
Yhteensä	5,9	217,5	223,4	205,7

Q1

28.4.2022 klo 8.30

Johdannaissopimukset (milj. euroa)	3/2022		3/2021		12/2021	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		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	2,6	0,0	8,4	0,0	5,9

¹⁾ Valuuttaoptiot olivat maturiteetiltan lyhytaikaisia ja ne ovat realisoituneet ennen osavuositarkastuksen julkaisua.

	3/2022	3/2021	12/2021
Johdannaissopimusten nimellisarvot			
Valuuttaoptiot	0,0	10,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	100,0	100,0	100,0

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat

Yhtiöllä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita sekä koronvaihtosopimuksia.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.3.2022				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissovelat	0,0	2,6	0,0	2,6
31.3.2021				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissovelat	0,0	8,4	0,0	8,4
31.12.2021				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissovelat	0,0	5,9	0,0	5,9

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1	24,7	22,7	22,7
Lisäykset		0,8	3,1
Luokittelumuutos myytävänä oleviksi luokitelluista omaisuuseristä	-	-	-
Käyvän arvon muutokset	-14,7	-	-0,5
Vähennykset		-0,1	-0,6
Yhteensä	10,0	23,4	24,7
Pitkäaikaiset	10,0	23,4	24,7
Lyhytaikaiset	-	-	-

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
31.3.2022				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	9,4	10,0
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	-	-
31.3.2021				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	22,3	22,9
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	0,5	0,5
31.12.2021				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	-	0,6	24,1	24,7
Pitkäaikaiset saamiset	-	-	-	-

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

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

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

Q1

28.4.2022 klo 8.30

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2022	1-3/ 2021	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	1,4	11,6	-10,2	-88,0	165,0	154,8
Ajan kuluessa tuloutettavat	172,1	175,1	-3,0	-1,7	754,7	751,7
Muu liikevaihto	17,2	0,3	16,9	5073,8	12,8	29,7
Konserni yhteensä	190,7	187,1	3,6	1,9	932,6	936,2

9) Segmenttitiedot

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

Liikevaihto (milj. euroa)	1-3/ 2022	1-3/ 2021	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	1,4	11,6	-10,2	-88,0	165,0	154,8
Rakentaminen	1,4	11,6	-10,2	-88,0	161,8	151,6
Sijoittaminen	0,0	0,0	0,0		3,2	3,2
Ajan kuluessa tuloutettavat	172,1	175,1	-3,0	-1,7	754,7	751,7
Rakentaminen	171,5	174,6	-3,1	-1,8	752,1	749,1
Sijoittaminen	0,7	0,6	0,1	12,9	2,6	2,7
Muu liikevaihto	17,2	0,3	16,9	5073,8	12,8	29,7
Rakentaminen	2,3	1,6	0,7	40,9	16,2	16,8
Sijoittaminen	0,4	0,4	0,0	9,9	1,1	1,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	14,4	-1,7	16,1		-4,4	11,7
Konserni yhteensä	190,7	187,1	3,6	1,9	932,6	936,2

Rakentaminen liikevaihto	175,2	187,8	-12,6	-6,7	930,1	917,5
Rakentaminen, ulkoinen	175,1	186,6	-11,5	-6,2	926,2	914,7
Rakentaminen, sisäinen	0,1	1,2	-1,1	-92,1	4,0	2,8
Sijoittaminen liikevaihto	1,1	1,0	0,1	11,7	6,8	6,9
Sijoittaminen, ulkoinen	1,1	0,9	0,1	13,1	6,7	6,8
Sijoittaminen, sisäinen	0,0	0,0	0,0	-49,5	0,1	0,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	14,4	-1,7	16,1		-4,4	11,7
Muut toiminnot ja eliminoinnit, ulkoinen	14,5	-0,4	15,0		-0,3	14,6
Muut toiminnot ja eliminoinnit, sisäinen	-0,1	-1,3	1,2		-4,0	-2,9
Konserni yhteensä	190,7	187,1	3,6	1,9	932,6	936,2

Liikevoitto (milj. euroa)	1-3/ 2022	1-3/ 2021	muutos, meur	muutos, %	1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	6,3	6,9	-0,5	-7,8	14,1	13,6
Sijoittaminen	-105,4	-0,4	-105,0	27 736,7	-11,6	-116,5
Muut toiminnot ja eliminoinnit	13,4	-1,3	14,7		-4,3	10,4
Konserni yhteensä	-85,7	5,2	-90,8		-1,7	-92,5

Liikevoitto %	1-3/ 2022	1-3/ 2021			1-12/ 2021	Edelliset 12 kk
Rakentaminen	3,6	3,7			1,5	1,5
Sijoittaminen	-	-			-	-
Konserni	-44,9	2,8			-0,2	-9,9

Q1

28.4.2022 klo 8.30

Varat (milj. euroa)	31.3.2022	31.3.2021	muutos, meur	muutos, %	31.12.2021
Rakentaminen	412,9	651,4	-238,5	-36,6	454,3
Sijoittaminen	21,8	180,6	-158,8	-87,9	171,2
Muut toiminnot ja eliminoinnit	53,7	27,5	26,1	94,9	60,8
Konserni yhteensä	488,3	859,5	-371,2	-43,2	686,3

Korottomat velat	31.3.2022	31.3.2021	muutos, meur	muutos, %	31.12.2021
Rakentaminen	222,0	276,3	-54,3	-19,7	258,5
Sijoittaminen	4,8	7,1	-2,4	-33,3	3,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	0,2	22,3	-22,1	-99,2	20,8
Konserni yhteensä	227,0	305,8	-78,8	-25,8	283,3

Sijoitettu pääoma (milj. euroa)	31.3.2022	31.3.2021	muutos, meur	muutos, %	31.12.2021
Rakentaminen	190,9	375,1	-184,2	-49,1	195,8
Sijoittaminen	17,0	173,4	-156,4	-90,2	167,3
Muut toiminnot ja eliminoinnit	53,5	5,2	48,2	920,1	40,0
Konserni yhteensä	261,4	553,8	-292,4	-52,8	403,0

Sijoitetun pääoman tuotto (milj. euroa)	31.3.2022	31.3.2021	muutos, meur	muutos, %	31.12.2021
Rakentaminen	6,3	7,1	-0,9	-12,4	14,9
Sijoittaminen	-106,0	0,8	-106,7		-13,7
Konserni	-86,4	6,6	-93,0	-1413,0	-2,9

Sijoitetun pääoman tuotto, %	31.3.2022	31.3.2021			31.12.2021
Rakentaminen	12,9	7,5			5,1
Sijoittaminen	-459,6	1,8			-8,1
Konserni	-103,9	4,7			-0,6

10) Vaihdo-omaisuus

(milj. euroa)	31.3.2022	31.3.2021	muutos, meur	31.12.2021
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	67,0	143,1	-76,0	113,7
<i>Rakentaminen</i>	64,5	87,3	-22,8	65,6
<i>Sijoittaminen</i>	2,6	55,8	-53,2	48,2
Keskeneräiset työt	94,3	194,4	-100,1	104,1
<i>Rakentaminen</i>	94,3	194,4	-100,0	104,1
<i>Sijoittaminen</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	4,1	16,3	-12,2	5,1
<i>Rakentaminen</i>	1,7	13,8	-12,2	2,6
<i>Sijoittaminen</i>	2,4	2,4	0,0	2,4
Muu vaihto-omaisuus	74,7	115,6	-40,9	77,2
<i>Rakentaminen</i>	3,5	4,5	-1,0	4,5
<i>Sijoittaminen</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä</i>	71,2	111,4	-40,2	72,7
Vaihto-omaisuus yhteensä	240,1	469,3	-229,2	300,1

Q1

28.4.2022 klo 8.30

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.3.2022

(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	Maturiteetti				
			2022	2023	2024	2025	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	99,4	99,9	99,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	11,9	13,4	11,1	2,2	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainat ²⁾	21,4	26,0	0,3	0,3	0,7	1,1	23,6
Muut velat	14,6	14,6	0,0	0,0	0,0	0,0	14,6
Muut korottomat velat	11,5	11,5	2,6	5,4	0,0	3,6	0,0
Johdannaisvelat	2,6	6,9	1,6	1,8	1,8	1,6	0,0
Ostovelat	51,3	51,3	51,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	212,8	223,5	166,8	9,8	2,5	6,3	38,1

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.3.2022

(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu	Maturiteetti				
			2022	2023	2024	2025	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	87,6	211,6	6,8	6,6	5,9	5,8	186,5

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2021

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

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.12.2021

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

¹⁾ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

²⁾ 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 on huhtikuussa 2022 päättänyt tavoitella yhtiön rahoituksen kokonaisvaltaista uudelleenjärjestelyä Venäjän Ukrainassa käynnistämän sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisten seurauksena. Arvonalentumisilla on merkittävä vaikutus SRV:n omaan pääomaan ja omavaraisuusasteeseen, ja uudelleenjärjestelyillä on tarkoitus vastata arvonalentumisten vaikutuksiin oman pääoman vahvistamisella. Edellä mainituista arvonalentumisista johtuen kahden ulkona olevan joukkovelkakirjalainan, joiden yhteenlaskettu pääoma on noin 100 milj. euroa, omavaraisuusaste-kovenanttiehto ei enää täyty. Kovenanttien rikkoutumisesta johtuen nämä lainat on merkitty lyhytaikaiseen korolliseen vieraaseen pääomaan. Uudelleenjärjestelystä kerrotaan tarkemmin laadintaperiaatteiden Toiminnan jatkuvuus kappaleessa.

Rahoitusjärjestelyjen yhteydessä tullaan kovenanttien tasot ja laskentatavat neuvottelemaan uudestaan.

Yhtiö ja sen maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin lainanantajat ovat sopineet 30.6.2022 asti kestävästä standstill-jaksosta, jonka aikana lainanantajat ovat luopuneet muun ohella Venäjällä sijaitsevien omaisuserien alaskirjauksista johtuvista eräännyttämis- ja irtisanomisoikeuksistaan mahdollisena mainittujen rahoituksen uudelleenjärjestelyjen jatkamiselle. Yhtiön 30 miljoonan euron maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa 10 miljoonaa euroa nostettuna ja 20 miljoonaa euroa nostamatta. Standstill-jakson aikana yhtiön maksuvalmiuslimiitin nostamaton osa, 20 miljoonaa euroa, on rajatusti käytettävissä yhtiön likviditeettilähteenä. Yhtiön 40 miljoonan euron sitovasta projektirahoituslimiitistä oli katsauskauden lopussa käyttämättä 30,5 miljoonaa euroa. Lisäksi yhtiön 63 miljoonan euron ei-sitova projektirahoituslimiitti oli kokonaan käyttämättä katsauskauden lopussa.

SRV lyhensi joukkovelkakirjoja suunnitellulla ennenaikaisella osittaisella takaisinmaksulla. Maaliskuussa 2022 yhteensä 5,1 miljoonaa euroa yhteenlaskettua nimellisarvoa.

Q1

28.4.2022 klo 8.30

Kovenantit

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

Yhtiö sopi maksuvalmiusluoton myöntäneiden syndikaattipankkien kanssa joulukuun 2021 alussa maksuvalmiusluoton minimikäyttökatekovenantin laskentatavan väliaikaisesta muutoksesta 30.6.2022 saakka. Muutoksella eliminoidaan Tampereen areenaurakan ja ulkomaisten omaisuuserien myynneistä aiheutuvien tappioiden vaikutus kovenanttilaskennassa. Sovitun laskentatapamuutoksen myötä minimikäyttökatekovenantti täyttyi 31.03.2022.

Omavaraisuus- ja nettovelkaantumiasteen tasoihin vaikutti merkittävästi Venäjän Ukrainassa käynnistämän sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamat Venäjän liiketoimintojen arvonalentumiset. Edellä mainituista arvonalentumisista johtuen kahden ulkona olevan joukkovelkakirjalainan, joiden yhteenlaskettu pääoma on noin 100 milj. euroa, omavaraisuusaste-kovenanttiehto ei enää täyty. Kovenanttien rikkoutumisesta johtuen nämä lainat on merkitty lyhytaikaiseen korolliseen vieraaseen pääomaan. Lisäksi yhtiön maksuvalmiuslimiitin ja projektirahoituslimiitin omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste kovenanttiehdot eivät enää täyty. Yhtiö ja sen maksuvalmius- ja projektirahoituslimiitin lainanantajat ovat sopineet 30.6.2022 asti kestävästä standstill-jaksosta, jonka aikana lainanantajat ovat luopuneet muun ohella Venäjällä sijaitsevien omaisuuserien alaskirjauksista johtuvista eräännyttämis- ja irtisanomisoikeuksistaan mahdollisena mainittujen rahoituksen uudelleenjärjestelyjen jatkamiselle.

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

Luottoliittisopimusten 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 34,9 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 64,9 miljoonaa euroa ja jonka vuotuinen kiinteä korko on 4,875 prosenttia, kovenanttiehdot ovat ennaikainen eräännyttäminen, panttaamattomuussitoumus, sulautumisrajoitukset, omaisuuden luovutusrajoitukset, lainasopimuksen ehtoissa määritellyllä tavalla oikaistu ja laskettu omavaraisuusaste >26% ja velkaantumisrajoitus.

12) Valuuttariski

SRV altistuu sen venäläisten tytäryritysten ja osakkuus- ja yhteisyritysten kautta ruflan kurssivaihteluille. Ruplamääräisten erien euromääräisessä arvostamisessa on käytetty katsaushetken kurssia 90,7589. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääriin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryrityksiin, osakkuus- ja yhteisyrityksiin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin, joissa toimintavaluutta ei ole euro, tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa. Valuuttariskipositio on Venäjän alaskirjausten johdosta pienentynyt huomattavasti.

Ruplamääräinen valuuttapositio (milj. euroa)	31.3.2022	31.12.2021
Translaatoriski positio		
Konserniyhtiöiden oma pääoma	2,6	13,8
Osakkuus- ja yhteisyritysten oma pääoma	0,0	59,4
Yhteensä	2,6	73,2
Transaktioriski positio		
Konserniyhtiöiden eurolainojen saaminen tai velka	0,0	8,1
Osakkuus- ja yhteisyritysten eurolainojen saaminen tai velka*	0,0	30,1
Yhteensä	0,0	38,2
Ruplamääräinen valuuttapositio yhteensä	2,6	111,4
Transaktioriskiä suojaava valuuttasuojapositio	0,0	0,0

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

(milj. euroa)	Arvonalentumiset, Sijoittaminen	Kurssiero, Sijoittaminen	Kate-eliminoinnit, Muut ja eliminoinnit	Yhteensä
Liikevaihto	0,0	0,0	14,5	14,5
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos	-44,8	0,0	0,0	-44,8
Osakkuusyhtiöiden osakkeiden arvonalentumiset	-44,4	-2,7	0,0	-47,1
Muiden osakkeiden käyvän arvon muutokset	-13,3	0,0	0,0	-13,3
Rahoituskulut	-41,7	-1,2	0,0	-43,0
Laskennallisten verojen sekä muiden verojen muutos	-0,9	0,0	-2,9	-3,8
Laajan tuloslaskelman erät, muuntoero	0,0	-3,8	0,0	-3,8
Yhteensä	-145,2	-7,7	11,6	-141,2

SRV on alaskirjannut taseestaan lähes kaikki sen Venäjällä sijaitsevat kauppakeskus- ja muut omistukset sekä Fennovoima-omistuksensa. Sijoittamisen osalta tehtiin arvonalennuksia -144,2 milj. euroa, joista -102,5 milj. euroa vaikutti liikevoittoon ja -41,7 milj. euroa rahoituskuluihin. Liikevoittoon kohdistuvista alaskirjauksista -44,8 milj. euroa kohdistui lähinnä vaihto-omaisuustonteista, -44,4 milj. euroa osakkuusyhtiösijoitusten arvonalentumisiin sekä -13,3 milj. euroa Fennovoima-sijoituksen käyvän arvon muutokseen. Rahoituskuluihin kirjattiin -41,7 milj. euroa, joka sisälsi osakkuusyhtiöiden lainasaamisten arvonalentumisia. Lisäksi Sijoittaminen-segmenttiin vaikutti ruplan kurssimuutos, yhteismäärältään -7,7 milj. euroa, josta -3,9 milj. euroa kirjattiin tuloslaskelmaan ja -3,8 milj. euroa vaikutti taseen muuntoeron kautta. Alaskirjausten ja ruplan kurssimuutoksen jälkeen SRV:n omistusten kokonaisarvo Venäjällä on 2,6 miljoonaa euroa. Näiden lisäksi muut toiminnot ja eliminoinnit yksikköön kohdistui kate-eliminoinnin purkaminen ja veroihin liittyvät alaskirjaukset, joiden nettovaikutus oli 11,6 milj. euroa.

Q1

28.4.2022 klo 8.30

14) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset ¹⁾	Velat
31.3.2022						
Johto ja hallitus	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,2	0,0	0,0	0,4	0,0
Osakkuusyrityt	0,0	0,3	0,0	0,5	56,5	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,7	0,5	0,0	0,5	56,9	0,0

1) SRV on 31.3.2022 alaskirjannut lähipiiritapahtumiksi luokiteltavat osakkuusyhtiölainasaamiset, joiden saaminen on epävarmaa. Osakkuusyhtiölaina- ja rahoitussuamisten tasearvo katsauskautella on 0, milj. euroa (12/2021 40,5 milj. euroa).

	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
31.3.2021						
Johto ja hallitus	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0
Osakkuusyrityt	0,0	2,9	0,0	0,8	48,4	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	0,7	3,1	0,0	0,8	48,6	0,0

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

15) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

28.4.2022 SRV päätti käynnistää yhtiön rahoituksen kokonaisvaltaiseen uudelleenjärjestelyyn tähtäävän toimenpidekokonaisuuden Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisen seurauksena. Omaisuusarvojen heikkenemisellä on merkittävä vaikutus SRV:n omaan pääomaan ja omavaraisuusasteeseen, ja rahoituksen uudelleen järjestelyllä on tarkoitus vahvistaa yhtiön omaa pääomaa. Tavoitteena on, että järjestelyn jälkeen SRV on Venäjä-riskitön ja lähes nettovelaton (IFRS16 oikaistu) rakennusyritys, jolla on hyvä ja tervehtynyt rakennusliiketoiminta Suomessa.