



Osavuosisikatsaus

1.1-30.9.2025

SRV YHTIÖT OYJ

23.10.2025 klo 8:30

SRV

SRV Yhtiöt Oyj osavuositarkastus 1.1-30.9.2025

Sisällys

Tammi - syyskuu 2025 lyhyesti	2
Konsernin avainluvut	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Toimintaympäristö	6
Strategia ja taloudelliset tavoitteet	7
Liiketoimintakatsaus	10
Toimitila- ja infrarakentaminen	12
Asuntorakentaminen	14
Muut omistukset	15
Rahoitus ja taloudellinen asema	16
ESG-katsaus	18
Yhtiökokous	20
Kannustinjärjestelmät	20
Osakkeet ja omistus	21
Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat	21

Liikevaihto ja operatiivinen liikevoitto laskivat - rahoitusreservit vahvistuivat edelleen

Heinä-syyskuu 2025 lyhyesti:

- Liikevaihto laski 159,7 (183,5) milj. euroon (-13,0 %). Liikevaihto laski sekä toimitila- että asuntorakentamisessa.
- Operatiivinen liikevoitto oli 1,3 (4,5) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensi vertailukautta alhaisempi volyyymi sekä liikevaihdon painottuminen lähes yksinomaan urakointiin. Infrarakentamisen kvartaalin katekertymä jatkui edelleen vertailukautta vahvempana.
- Liikevoitto oli 1,3 (4,5) milj. euroa. Tulos ennen veroja oli -1,6 (1,7) milj. euroa.
- Omavaraisuusaste oli 34,6 (34,5 % 9/2024) % ja nettovelkaantumisaste 64,7 (69,7 % 9/2024) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 50,7 (48,2) % ja nettovelkaantumisaste -17,3 (-6,0) %.
- Rahoitusreservit olivat 106,9 (79,1 9/2024) milj. euroa.
- Tilauskanta oli kauden lopussa 931,3 (1 179,6) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 90,9 (93,5) %. Heinä-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 150,1 (273,9) milj. euron edestä.
- Lisäksi elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilauskanta oli 104 milj. euroa.
- Asiakkaiden nettosuositeluindeksi (NPS, Net Promoter Score) B2B oli syyskuun lopussa 72 (74).

Tammi-syyskuu 2025 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 489,9 (536,7) milj. euroa (-8,7 %)
- Operatiivinen liikevoitto oli 3,2 (7,3) milj. euroa ja liikevoitto oli 2,8 (7,3) milj. euroa.
- Tulos ennen veroja oli -3,4 (2,3) milj. euroa.
- Tulos per osake oli -0,2 (-0,0) euroa.
- Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 328,7 (625,2) milj. euron edestä.

Näkymät vuodelle 2025 (täsmennetty)

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2025 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n tilauskannan kate ja sen kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä geopolittiset riskit ja niihin liittyvät suorat ja epäsuorat vaikutukset, kuten materiaalikustannukset, materiaalien ja työvoiman saatavuus sekä kysynnän muutokset. Uudisrakentamisen yksityinen kysyntä on vuoteen lähdeittäessä hyvin matalalla tasolla useissa eri segmenteissä ja tästä johtuen uusien hankkeiden käynnistymiseen ja niistä arvioituun liikevaihdon ja katteen kertymään kohdistuu huomattavaa epävarmuutta.

Vuoden 2025 liikevaihto tulee koostumaan pääosin verrattain matalakatteisesta, mutta myös vähäriskisestä yhteistoiminnallisesta urakoinnista sekä vähäisemmässä määrin kilpailu- ja neuvottelu-urakoinnista. Sijoittajille myydyin omakehittaisen tuotannon osuus tulee jäämään vähäiseksi. Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdosta tulee jäämään vuonna 2025 hyvin vähäiseksi, sillä vuoden aikana ei valmistu yhtään uutta omaperusteista hanketta.

- Konsernin vuoden 2025 liikevaihdon arvioidaan laskevan vuoteen 2024 verrattuna ja olevan 650-680 milj. euroa (liikevaihto vuonna 2024: 745,8 milj. euroa) (aiemmin 630-680 milj. euroa)
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto vuonna 2024: 10,3 milj. euroa)

Konsernin avainluvut

(IFRS, milj. eur)	7-9/ 2025	7-9/ 2024	muutos	muutos %	1-9/ 2025	1-9/ 2024	muutos	muutos %	1-12/ 2024
Liikevaihto	159,7	183,5	-23,8	-13,0	489,9	536,7	-46,8	-8,7	745,8
Operatiivinen liikevoitto	1,3	4,5	-3,2	-71,0	3,2	7,3	-4,1	-56,0	10,3
Operatiivinen liikevoitto, %	0,8	2,5	-1,6		0,7	1,4	-0,7		1,4
Liikevoitto	1,3	4,5	-3,2	-71,0	2,8	7,3	-4,5	-62,2	12,0
Liikevoitto, %	0,8	2,5	-1,6		0,6	1,4	-0,8		1,6
Tulos ennen veroja	-1,6	1,7	-3,3		-3,4	2,3	-5,7		5,7
Katsauskauden tulos	-1,1	1,0	-2,1		-2,2	1,7	-3,8		5,3
Katsauskauden tulos, %	-0,7	0,5	-1,2		-0,4	0,3	-0,7		0,7
Tulos per osake, eur ¹⁾	-0,11	0,04	-0,15		-0,22	-0,00	-0,22		0,18
Tulouttamaton tilauskanta	931,3	1 179,6	-248,3	-21,1					1 052,8
Omavaraisuusaste, %	34,6	34,5	0,2						35,1
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ²⁾	50,7	48,2	2,5						48,2
Korollinen nettovelka	92,2	96,4	-4,1	-4,3					96,2
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-26,8	-8,8	-18,0						-9,2
Nettovelkaantumisaste, %	64,7	69,7	-5,0						65,5
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	-17,3	-6,0	-11,4						-6,0
Rahoitusreservit	106,9	79,1	27,8	35,2					79,6

¹⁾ Tulos per osake laskennassa katsauskauden tuloksesta vähennetään oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna

²⁾ Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset

Toimitusjohtajan katsaus

Vuoden kolmannella neljänneksellä heikosta sijoittaja- ja kuluttajakysynnästä johtuen liiketoiminnan volyymit jäivät mataliksi. Liikevaihtomme laski vertailukauteen nähden 13 prosenttia 159,7 miljoonaan euroon ja operatiivinen liikevoitto 1,3 miljoonaan euroon. Operatiivista liikevoittoa heikensi vertailukautta alhaisemman volyymin lisäksi liikevaihdon painottuminen lähes yksinomaan urakointiin, joka on matalakatteisempaa kuin omakehitteinen ja omaperusteinen rakentaminen. Infrarakentamisen kvartaalin katekertymä puolestaan jatkui edelleen vertailukautta vahvempaan. Vaikka tulos on tässä markkinatilanteessa odotustemme mukainen, sitä ei voi pitää tyydyttävänä. Kestämme kuitenkin taantuman yli vahvan urakoinnin liikevaihdon tukemana. Samalla valmistaudumme kasvuun omaan hankekehitykseen pohjautuvassa rakentamisessa, jossa näemme merkittäviä mahdollisuuksia tuloksenteon vahvistamiseksi.

Tilaukstantamme säilyi edellisen kvartaalin lukemissa ja oli syyskuun lopussa 931 miljoonaa euroa. Katsauskaudella tilaukstantamme kirjautuivat muun muassa Myllypuron terveyst- ja hyvinvointikeskuksen laajennus, Helsingin kaupungille Maunulaan rakennettavat seitsemän asuinrakennusta ja kaksi pysäköintihallia sekä Oulun Torihotellin loppuun rakentaminen. Torihotellin loppuun rakentamisen sopimukset allekirjoitettiin syyskuussa, joten pääsimme aloittamaan hotellin viimeistelytyöt hotellin operaattorille Scandicille ja omistajalle Balderille.

SRV:llä on lisäksi voitettuja ja esi- tai kehityssopimuksin sidottuja, vielä tilaukstantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,1 miljardin euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Turun Ratapihan hanke, Helsingin Laakson yhteissairaalan seuraavat vaiheet sekä Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman loppuvaiheen rakennushanke, jonka viereen toteutamme parhaillaan lasten- ja nuorisopsykiatrian uudisrakennusta. SRV valittiin uudistamisohjelman kehitysvaiheeseen syyskuussa. SRV:n osuus yhteistoiminnallisesta projektinjohtourakasta on toteutuessaan yhteensä noin 600 miljoonaa euroa, joka kirjataan tilaukstantamme eri toteutusvaiheiden urakkasopimusten solmimisen tahdissa vuosina 2025–2032. Hanke ei sido SRV:n pääomia ja varmistaa toteutuessaan tärkeän osan liikevaihdostamme seuraavien vuosien aikana. On hienoa, että pääsemme jälleen toteuttamaan yhtä tärkeää sairaalahanketta Suomessa ja hyödyntämään useissa aiemmissa sairaalahankkeissa, kuten Laakson yhteissairaala ja Siltasairaala Helsingissä, Keski-Suomen keskussairaala Novassa sekä Espoon Jorvin sairaalassa kerryttämääme erityisosaamista.



Syyskuussa allekirjoitimme CSC – Tieteen tietotekniikan keskus Oy:n kanssa sopimuksen LUMI AI Factory - datakeskushankkeen kehitysvaiheen käynnistämisestä. Tuomme datakeskushankkeeseen vahvan osaamisemme vastaavien teknisesti vaativien tilojen toteuttamisesta. Kehitysvaiheen aikana selvitetään hankkeen investointikelpoisuus vuoden loppuun mennessä. Toteutuakseen hanke tarvitsee CSC:n erillisen investointipäätöksen.

Lokakuun alussa voitimme myös uuden areenahankkeen, kun Oulun kaupunki valitsi SRV:n ja Trevianin muodostaman Raksila 2.0 -yhtyrhmittymän Oulun elämysareena ja ympäristö -hankkeen toteuttajaksi. Hanke käynnistyy kaksi vuotta kestäväällä kehitys- ja asemakaavoitusvaiheella ja vuoden 2027 loppuun mennessä tehdään lopullinen päätös areenan investoimisesta ja rakentamisesta. Toteutuessaan SRV:n rakennusurakan osuus areenakokonaisuudesta olisi arviolta yli 100 miljoonaa euroa, mikä kirjautuisi tilaukstantamme vuodesta 2028 lähtien asteittain ja vaiheittain. Lisäksi kilpailuehdotuksemme mukaisesti SRV:lle varataan alueelta merkittävästi muita tontteja edelleen kehitettäväksi.

Hienojen uusien hankkeiden lisäksi asemaamme vahvistaa se, että rahoitusasemamme on vahva sekä valmiiden myymättömien asuntojen määrä alhainen, ja niistäkin suurin osa on tällä hetkellä vuokrattu. Yhtiön rahavaroista ja nostamattomista luotoista muodostuvat rahoitusreservit nousivat katsauskauden päätteeksi 107 miljoonaan euroon. Vakavaraisuus on riittävän tilaukstantan ja korkean hallinta-asteen rinnalla yhtiölle tärkeä tekijä epävarmassa toimintaympäristössä.

Katsauskaudella edistimme jälleen elinkaari- ja rakentamista. Syyskuussa kerroimme, että olemme ensimmäisenä rakennusliikkeenä Suomessa laskeneet

yritystason luontojalanjälkemme osana tutkimushanketta, jossa yhdessä Jyväskylän yliopiston sekä Espoon ja Tampereen kaupunkien kanssa kehitämme rakentamisen ja kaupunkisuunnittelun luontojalanjäljen ja -kädenjäljen laskentaa.

Loppuvuoden osalta ennakoimme, että kuluttaja- ja sijoittajamarkkina ei vielä lähde vetämään laajemmin, vaikka merkkejä paremmasta näkyikin. Uskomme kuitenkin edelleen voivamme käynnistää joitakin omakehittäisiä ja mahdollisesti omaperusteisia hankkeita. Odotamme, että markkina kääntyy kasvuun vuodesta 2026 alkaen, kun positiivinen palkkakehitys ja laskeva työn verotus vahvistavat kuluttajien ostovoimaa eikä korkotason ja asuntohintojen laskun pysähtyminen enää kannusta odottamaan asunnon vaihtoa. Arvioimme kasvun kiihtyvän vuonna 2027. Varaudumme kohenevaan markkinatilanteeseen varmistamalla, että olemme asemoituneet tarjonnan kannalta optimaalisesti. Vahvistamme edelleen hankekehityskantaamme ja pyrimme tekemään tonttien täsmäostoja, esimerkiksi katsauskaudella hankimme viisi tonttia keskeiseltä sijainnilta Tampereen Kalevasta. SRV:lle olennaisten kaupunkiseutujen asukasmäärän kasvaessa ja kysynnän vahvistuessa eri segmenteissä meillä on valmius käynnistää uusia projekteja nopeallakin aikataululla.

Toimintaympäristö

Vuoden 2025 kolmannella neljänneksellä talousympäristö on säilynyt haastavana. Suomen talouskasvu on käynnistynyt hitaasti, ja epävarmuus kansainvälisessä kauppapolitiikassa on rajoittanut kasvupotentiaalia. Suomen Pankin ennusteen mukaan BKT:n kasvu jää kuluvana vuonna vaimeaksi, mutta elpymisen odotetaan kiihtyvän asteittain vuosina 2026–2027. Kotimarkkinoilla yksityinen kulutus on edelleen varovaista, vaikka laskevat korot ja maltillinen inflaatio tukevat ostovoimaa. Tuotannolliset investoinnit osoittavat elpymisen merkkejä. Vienti vahvistui alkuvuonna, mutta kasvu heikentyi vuoden toisella ja kolmannella neljänneksellä. Työmarkkinatilanne on pysynyt haastavana ja vuoden 2025 työttömyysaste nousee 9,4 prosenttiin, mutta suhdannetilanteen parantuessa työllisyyden odotetaan kohenevan.

Euroalueella inflaatio on maltillistunut lähelle Euroopan keskuspankin tavoitetasoa, ja EKP on jatkanut ohjauskorkojen laskua. Kesäkuussa ohjauskorko laskettiin 2,0 prosenttiin, mikä on osaltaan tukenut rahoitusmarkkinoiden vakautta ja parantanut luottorahoituksen saatavuutta. Markkinat ennakoivat korkotason vakiintumista, mikä luo edellytyksiä investointien ja kulutuksen asteittaiselle elpymiselle.

Kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku oli syyskuussa -6,6. Kuluttajien luottamus nousi hieman edelliseen kuukauteen verrattuna, mutta on edelleen matalalla tasolla, sillä indikaattorin pitkän ajan keskiarvo on -2,7. Odotukset omasta ja koko Suomen taloudesta ovat vaisut. Rahankäyttöaikeita kulutukseen oli edelleen niukasti ja asunnon ostoaikheet ovat edelleen nihkeät. Lisäksi työttömyyskehityksen näkymät olivat heikot ja työttömyyden uhka koettiin suureksi. (lähde: Tilastokeskus)

Rakentaminen ei kasvanut alkuvuonna odotusten mukaisesti ja kääntyy kuluvana vuonna pohjalukemista vain hienoiseen kasvuun. Toipumisen odotetaan nopeutuvan vasta aikaisintaan vuonna 2027. Vanhojen asuntojen kauppa on jo hieman piristynyt, mutta vaimea hintakehitys kertoo toipumisen haasteista. Uudisasuntojen kauppa on edelleen vähäistä ja aloituksia hidastaa erityisesti hintaero uusien ja vanhojen asuntojen välillä. Valtion tukeman asuntorakentamisen määrä laskee tulevina vuosina ja asuntotuotannon kasvu edellyttää vapaarahoitteen tuotannon piristymistä. Vuonna 2025 arvioidaan aloitettavan noin 18 000 asuntoa ja seuraavana vuonna 20 000 asuntoa. Tulevien vuosien asuntoaloitukset jäävät selvästi alle asuntotarpeen, joka on VTT:n uuden selvityksen perusteella 31-36 000 asuntoa

vuodessa tulevan kahdenkymmenen vuoden aikana. Toimitilarakentamisen loiva alamäki jatkuu kuluvana vuonna, ja kasvua nähdään vasta vuonna 2026. Julkisessa rakentamisessa meneillään on useita suuria hankkeita, ja puolustukseen sekä huoltovarmuuteen liittyvät investoinnit pysyvät korkealla lähivuosina. Teollisuusrakentamisen näkymät ovat parantuneet ja puhtaan siirtymän investointien, kuten datakeskuksien ja vetyhankkeiden, odotetaan etenevän. Hankeaihoita on paljon, mutta riskinä on yhä hankkeiden lykkääntyminen epävarmuuden myötä. (lähde: Rakennusteollisuus)

Kiinteistökauppojen volyyymi kasvoi merkittävästi tammi-syyskuussa 2025, yhteensä noin 2,45 miljardiin euroon. Kolmannella vuosineljänneksellä volyyymi oli noin 680 miljoonaa euroa, mikä tarkoittaa 79 prosentin kasvua verrattuna edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon. Ulkomaiset sijoittajat muodostivat 58 prosenttia kokonaisvolyyymistä, ja noin 52 prosenttia kaupoista kohdistui pääkaupunkiseudulle. Eniten vaihdettiin julkiseen käyttöön tarkoitettuja kiinteistöjä (25 %), asuinkiinteistöjä (25 %) ja liiketiloja (21 %). (lähde: KTI)

SRV:n näkemys markkinatilanteesta ja sen vaikutuksesta yhtiön toimintaan on, että yksityisten hankkeiden markkinatilanne säilyy vielä toistaiseksi haastavana. Odotamme, että markkina kääntyy kasvuun vuodesta 2026 alkaen ja että kasvu kiihtyy vuonna 2027. SRV:lle keskeisten kaupunkiseutujen asukasmäärä kasvaa, mikä luo pohjaa kysynnän vahvistumiselle eri segmenteissä pidemmällä aikavälillä. Korkotaso on vakiintunut, kuluttajien ostovoima vahvistunut ja BKT:n odotetaan kääntyvän kasvuun. Kiinteistösijoittajien transaktiovolyymit ovat kasvussa ja tuottovaateet vakiintuneet tai kääntymässä hieman laskuun. Asuntomarkkinassa positiivista kehitystä uudishankkeiden osalta hidastaa edelleen jatkuva ylitarjonta, jonka kuitenkin odotetaan sulavan seuraavien yhden tai kahden vuoden aikana matalien aloitusmäärien ja jatkuvan väestönkasvun myötä. Vanhojen asuntojen kauppamäärät ovat nousemaan päin ja kysyntä alkaa ennen pitkää kohdistua myös uudishankkeisiin. Omakehiteisten toimitilahankkeiden osalta vuokralaiskysynnän odotetaan vahvistuvan talouskasvun vauhdittuessa. Julkinen sektori jatkaa investoimista ja merkittävä määrä hankkeita tullaan edelleen kilpailuttamaan lähivuosien aikana.

Strategia ja taloudelliset tavoitteet

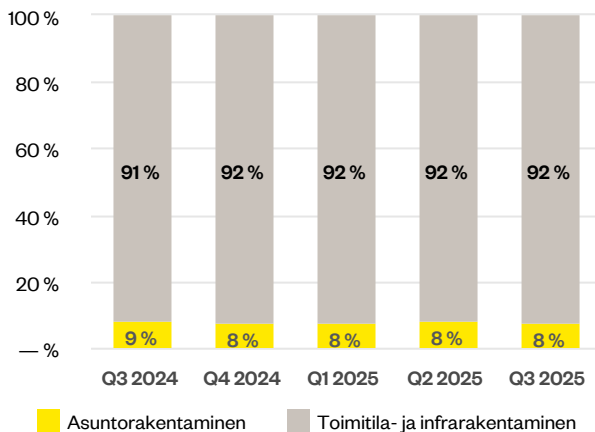
SRV:n tavoitteena on olla kestävästi kannattava ja pyrkimyksenä on rakentaa elinkaariviisasta ympäristöä asiakkaita ja muita sidosryhmiä kuunnellen. Yhtiön toimintatapa kiteytyy asiakaslupauksessa ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti”. SRV:n kannattavuutta ohjataan hyödyntämällä markkinan mahdollisuuksia sekä huolellisen riskienhallinnan avulla.

Tavoitteiden toteutuminen varmistetaan keskittymällä viiteen strategiseen painopisteeseen:

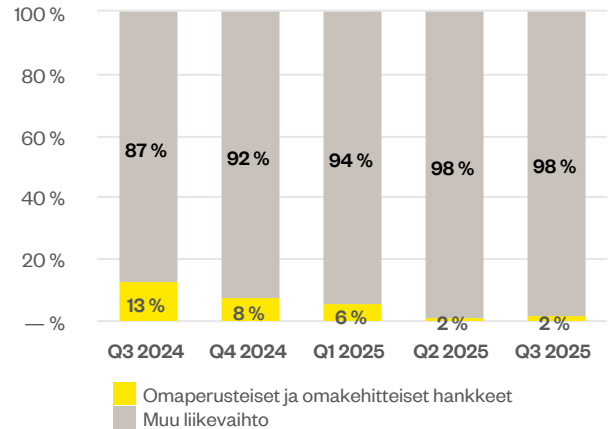
Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio

SRV:n liiketoiminnan rakennetta optimoidaan jatkuvasti. Johtavaa asemaa yhteistoiminnallisissa allianssi- ja projektihoito- ja rakentamishankkeissa vahvistetaan ja asuntorakentamisen osuutta liikevaihdosta kasvatetaan tasolle 30-40 %. Lisäksi kasvatetaan omaan hankekehitykseen perustuvien toimitilojen ja asuntojen sijoittajille myytävien, omakehittyneiden hankkeiden sekä asuntojen kuluttajille myytävien, omaperusteisten hankkeiden suhteellista osuutta yhtiön portfolioissa 30-40 %:iin liikevaihdosta.

Liikevaihdon jakauma liiketoiminta-alueittain, %
Rullaava 12 kk



Liikevaihdon jakauma projektityypeittäin, %
Rullaava 12 kk



Asuntorakentamisen osuus rullaavasta 12 kk liikevaihdosta oli 8 (9) %, ja sen osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 16 (11) %. Omakehittyneiden ja omaperusteisten hankkeiden suhteellinen osuus rullaavasta 12 kk liikevaihdosta oli 2 (13) % ja niiden osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 11 (8) %. Alhaisen kuluttaja- ja sijoittajakysynnän takia suunniteltuja omaan hankekehitykseen perustuvia hankkeita ei kyetty aloittamaan vuoden 2024 aikana, ja yhtiön strategian mukainen hankekannan kehitys on viivästynyt. Vuoden 2025 aikana on aloitettu yksi omaperusteinen kuluttaja-asuntokohde, 53 asunnon Espoon Niittykummun Neuvokas.

Elinkaariviisas rakentaminen

SRV:ssä on kehitetty jo vuodesta 2021 asti elinkaariviisasta rakentamista, mikä tarkoittaa kestävästä rakentamista niin ympäristön, ihmisen kuin taloudellisenkin arvon näkökulmasta.

SRV panostaa vähähiilisten ja uusiutuvien materiaalien käyttöön rakennuksissa sekä rakennuksen pitkään elinkaareen. Lisäksi SRV on kehittämässä mahdollisuuksia kierrättää rakennusosia. Rakennusosien kierrätys pienentää sekä hiilijalanjälkeä että resurssien käyttöä. Vähäisempi resurssien käyttö pienentää myös rakennuksen luontojalanjälkeä.

Oman toiminnan rullaavat 12 kk:n päästöt olivat 941 (2143) tCO₂ (scope 1* ja 2**). Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) oli 1,3 (3,0) tCO₂ / liikevaihto milj. euroa. Vuoden 2021 perustasoon verrattuna päästöt suhteessa liikevaihtoon ovat vähentyneet yli 90 %.

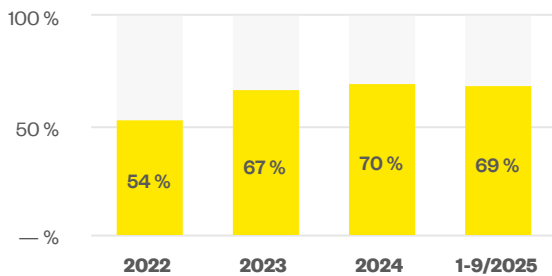
Päästövähennysten toteuttaminen vaikeutuu päästöjen pienentyessä, ja intensiteetissä on nähtävissä vakiintumista. Luvussa on luonnollista vaihtelua myös työvaiheiden ja liikevaihtokertymän vaihdellessa. Leuto talvi vähensi lämmitystarvetta, mikä näkyy energiankulutuksen ja päästöjen vähenemisenä.

*Scope 1: Työmaan omat polttoaineet ja oma energiantuotanto sekä autojen päästöt

**Scope 2: Tuotannon ostoenergiaan liittyvät päästöt eli lämmön, sähkön ja jäähdytyksen päästöt

Oman toiminnan päästöt (rullaava 12 kk) -graafi on esitetty osavuositarkastuksen ESG-osiossa s. 17.

EU:n taksonomiamukaisen ja ympäristöluokitelluista projekteista tulleen liikevaihdon osuus ¹



¹ Taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta

EU:n taksonomiamukaisen*** ja ympäristöluokiteltujen projektien liikevaihto on pitkällä aikavälillä pysynyt vakiintuneella tasolla.

***Taksonomian mukaisuus tarkoittaa, että toiminta edistää merkittävästi vähintään yhden EU:n ympäristötavoitteen saavuttamista eikä aiheuta merkittävää haittaa muille viidelle ympäristötavoitteelle. Taksonomian mukaisuus lasketaan aina kumulatiivisesta projektiliikevaihdosta kyseisenä vuonna.

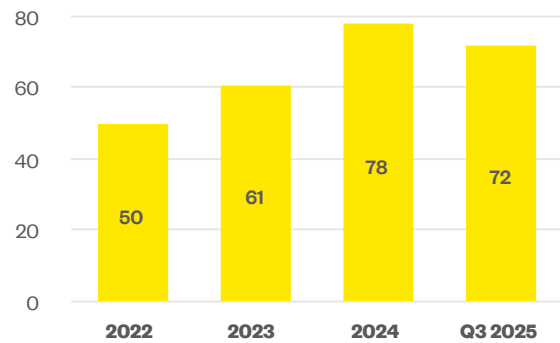
Toiminta on taksonomiakelpoista, jos se on mainittu taksonomia-asetuksen toimintaluettelossa. SRV:n taksonomiakelpoinen toiminta liittyy uusien rakennusten rakennustoimintaan, rakennusten korjaustoimintaan ja infrarakentamiseen.

Tammi-syyskuun aikana SRV julkaisi biodiversiteettikartan, joka ohjaa luonnon monimuotoisuuden huomioimiseen liiketoiminnassa vuosina 2025–2030 ja syyskuussa SRV:stä tuli ensimmäinen rakennusliike Suomessa, joka on laskenut yritystason luontojalanjälkensä. Tavoitteena on pienentää yritystason luontojalanjälkeä ja kasvattaa positiivista luontokädenjälkeä kaupungeissa.

Arvoa tuottava asiakastyö

SRV hakee kasvua asiakaslähtöisten, omaan hankekehitykseen perustuvien toimitilojen ja asuntojen omakehitteisten hankkeiden sekä asuntojen omaperusteisten hankkeiden kautta. Samalla yhtiö tähtää erinomaiseen asiakaskokemukseen. SRV:n B2B - hankkeiden asiakkaiden suosittelemiseksi NPS (Net Promoter Score) oli katsauskauden lopussa 72 (74).

B2B NPS (valtakunnallinen)



Tehokkuus ja digitalisaatio

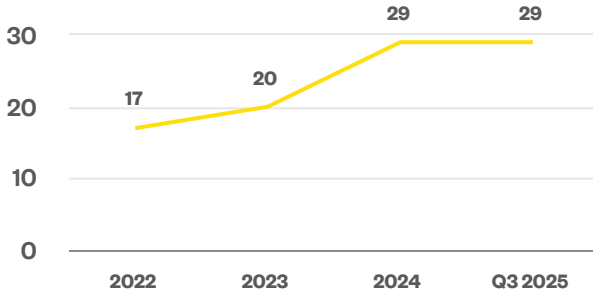
SRV:n tavoitteena on edelleen tehostaa muun muassa hankintaa ja teollista rakentamista sekä hyödyntää uusimpia teknologioita tietomallinnuksessa, tuotannon- ja suunnittelunohjauksessa ja muilla osa-alueilla. Katsauskaudella tahtituotannon kehittäminen yhdessä logistiikan kanssa on edennyt, ja osaamista on alettu skaalata alkavissa projekteissa.

Yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen

SRV panostaa kilpailukykyyn erityisesti osaavan henkilöstön ja yrityskulttuurin kautta. Yhteisöllisyyttä, tasa-arvon edistämistä, ammatillista kehittymistä sekä hyvää johtamista on katsauskaudellakin edistetty keväällä julkaistujen uusien arvojen kautta. Työntekijäkokemukseen, hyvinvointiin ja työkykyyn vaikuttavia tekijöitä seurataan säännöllisesti pulssikyselyillä.

SRV:n eNPS (Employee Net Promoter Score) eli työntekijöiden nettosuosittelemiseksi oli kvartaalilla 29 (30).

Työntekijöiden nettosuositeluindeksi (eNPS)



SRV:n 12 kuukauden rullaava LTIF (Lost-Time Injury Frequency) eli tapaturmataajuus, joka kattaa omat ja alihankkijoiden työntekijät, oli syyskuun lopussa 7,8 (10,9) tapaturmaa / miljoonaa työtuntia.

Tapaturmataajuus (rullaava 12 kk) -graafi on esitetty osavuositarkastuksen ESG-osiossa s. 18.

Taloudelliset tavoitteet

Yhtiön toimintaa ohjaavat vuoden 2024 alusta alkaen pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet, joiden saavuttamiseen se tähtää vuoden 2027 loppuun mennessä:

- Operatiivinen liikevoitto vähintään 50 milj. euroa
- Liikevaihto > 900 milj. euroa
- Tavoitteena on jakaa osinkoa 30-50 % vuosittaisesta tuloksesta huomioiden kuitenkin yhtiön näkymät ja pääomatarpeet.

Liiketoimintakatsaus

Heinä-syyskuu 2025

Konsernin liikevaihto oli 159,7 (183,5 7-9 / 2024) milj. euroa. Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski 19,6 milj. euroa 147,6 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 4,2 milj. euroa 12,0 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto oli 1,3 (4,6) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensi vertailukautta alhaisempi volyyymi sekä liikevaihdon painottuminen lähes yksinomaan urakointiin. Infrarakentamisen kvartaalin katekertymä jatkui edelleen vertailukautta vahvempana.

Konsernin liikevoitto oli 1,3 (4,5) milj. euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli -1,6 (1,7) milj. euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -2,9 (-2,8) milj. euroa, ja ne sisälsivät IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -1,4 (-1,4) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -1,2 (-1,9) milj. euroa sekä korkotuottoja 0,3 (0,9) milj. euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos oli -0,11 (0,04) euroa.

Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 7,0 (3,3) milj. euroa.

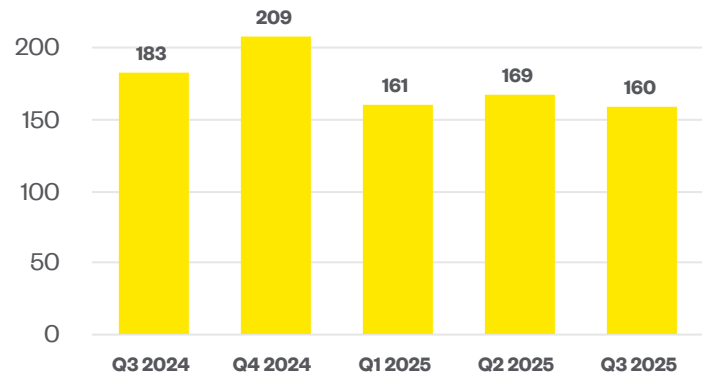
Konsernin tilauskanta oli katsauskauden lopussa 931,3 (1 179,6) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 90,9 (93,5) %. Heinä-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 150,1 (273,9) milj. eurolla. Heinä-syyskuussa tilauskantaan kirjattiin Helsingin Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennus, Oulun Torihotellin loppuun rakentaminen, Turun Osuuskaupalle Naantaliin rakennettava Prisma sekä Helsingin kaupungille Maunulaan rakennettavat kaksi asuntokohdetta: Helsingin Asumisoikeus Oy Maunulantie 25 ja As Oy Helsingin Syyvilja.

Katsauskauden lopussa elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilauskanta oli 104 milj. euroa (ei sisälly konsernin tilauskantaan). Palvelujaksojen pituudet vaihtelevat ollen yleensä noin 20-vuotisia. Tilauskanta on laskettu ottamatta huomioon sopimuksiin liittyvää indeksointia.

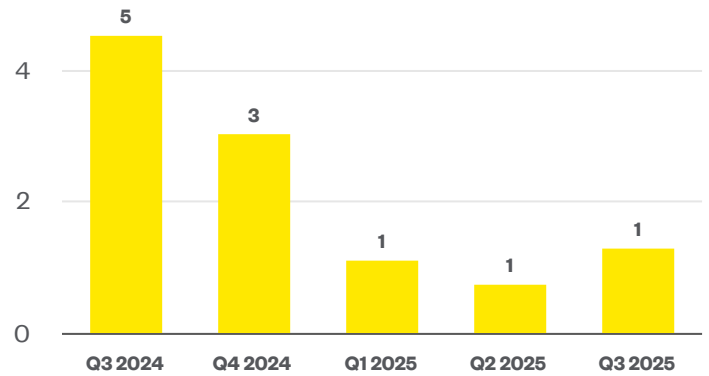
SRV:llä on lisäksi voitettuja tai esi-/kehityssopimuksin sidottuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1104 milj. euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Turun Ratapihan hanke, Helsingin Laakson yhteissairaalan seuraavat vaiheet sekä Tampereen yliopistollisen

sairaalan uudistamisohjelman loppuvaiheen rakennushanke. Hankkeiden liikevaihdosta valtaosa koostuu vähäriskisistä projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

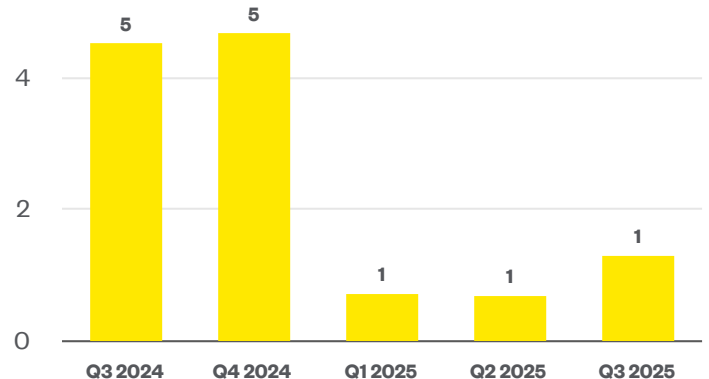
Liikevaihto



Operatiivinen liikevoitto



Liikevoitto



Tammi-syyskuu 2025

Konsernin liikevaihto laski 46,8 milj. euroa 489,9 (536,7 1-9/2024) milj. euroon. Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski 44,1 milj. euroa 452,5 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 2,8 milj. euroa 37,3 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto laski ja oli 3,2 (7,3) milj. euroa. Vertailukautta alhaisempi volyyymi ja liikevaihdon painottuminen voimakkaasti urakointiin ovat vaikuttaneet operatiiviseen liikevoittoon heikentävästi.

Konsernin liikevoitto oli 2,8 (7,3) milj. euroa. Vuoden 2024 viimeisellä neljänneksellä myydyin Pearl Plaza – kauppakeskuksen myynnin asiantuntijakuluja kirjattiin alkuvuoden 2025 aikana noin 0,5 milj. euroa, jotka heikensivät raportointikauden liikevoittoa.

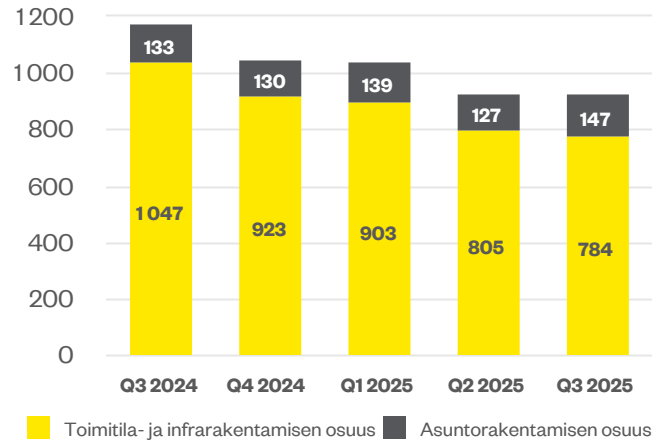
Konsernin tulos ennen veroja oli -3,4 (2,3) milj. euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -6,2 (-5,0) milj. euroa, ja ne sisälsivät IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -4,3 (-4,1) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -1,6 (-1,6) milj. euroa sekä korkotuottoja 1,6 (2,6) milj. euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos oli -0,22 (0,00) euroa.

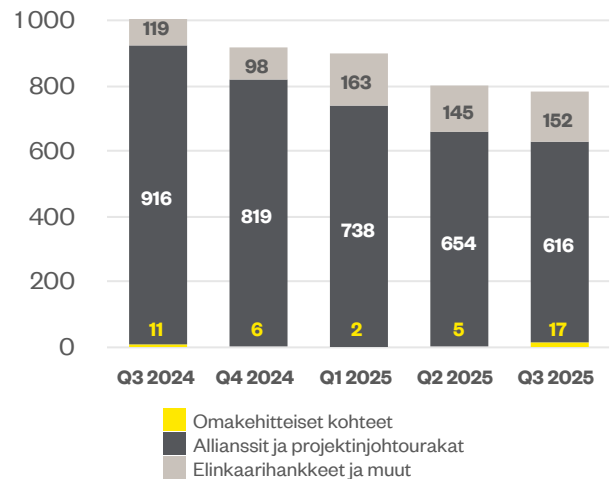
Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 23,0 (7,4) milj. euroa.

Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 328,7 (625,2) milj. eurolla.

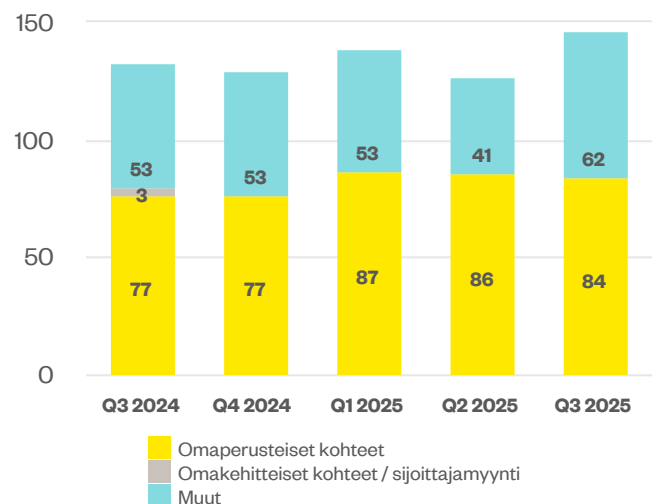
Tilaukannan kehitys



Toimitila- ja infrarakentamisen tilaukannan jakauma



Asuntorakentamisen tilaukannan jakauma



Toimitila- ja infrarakentaminen

SRV:n toimitilarakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa ulkopuolisille tilaajille toteutettavista projektinjohto- ja allianssiurakoista, elinkaarihankkeista sekä sijoittajille myydyistä omakehitteisistä hankkeista. Kaikki SRV:n toimitilahankkeet tuloutuvat valmistusasteen mukaisesti.

Allianssi- ja projektinjohtohankkeissa korostuu syvälinen yhteistyö tilaajan kanssa. Hankkeen kehitys- ja toteutusvaiheet viedään läpi limittäin ja hankkeissa toimitaan ”open book”-mallilla. Taloudellinen riski ja hyöty jaetaan sovittulla tavalla tilaajan kanssa.

Elinkaarihankkeissa SRV vastaa sekä rakentamisesta että rakennuksen ylläpidosta sovittuun palvelujakson ajan. Elinkaarihankkeet ja pääosa muista urakoista toteutetaan kokonaisvastuurakentamisena (KVR), jossa SRV vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta tyyppisesti kiinteään kokonaishintaan.

Omakehitteisellä toimitilakohteella tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jossa SRV ratkaisee käyttäjäasiakkaan tilatarpeet ja myy kohteen sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa tyyppillisesti hankkeen taloudellisen riskin ja hyödyn.

SRV:n infrarakentaminen koostuu kaupunkiympäristön infraratkaisuksista. Infra toimii yhteistoiminnallisissa hankkeissa itsenäisesti, SRV:n muiden yksiköiden tai kumppaneiden kanssa ”open book”-mallilla. Yhtiö tekee infraurakointia kokonaisurakoinnin mallilla joko päätoteuttajana tai alihankkijana sekä omakehitteisissä hankkeissaan. SRV:n infrarakentamiseen kuuluvat infrarakentamisen eri työajat kuten kalliorakentaminen, maa- ja pohjarakentaminen, väylät sekä vaativa betonirakentaminen.

Heinä-syyskuu 2025

Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski 147,6 (167,2) milj. euroon. Tilauskanta laski 784,5 (1 046,6) milj. euroon. Liikevaihto koostui lähes yksinomaan urakoinnista. Tilauskanta painottui vahvasti suhteessa matalakatteisempaan projektinjohto- ja allianssiurakointiin, joiden osuus tilauskannasta oli 79 %.

Tammi-syyskuu 2025

Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski 452,5 (496,6) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi hieman projektinjohto- ja allianssiurakoissa, mutta laski

omakehitteisissä hankkeissa ja muussa urakoinnissa.

Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitilahankkeita ovat Laakson yhteissairaala -hankkeen maanalaiset tilat, sairaalan päärakennus sekä Ohkolan sairaalarakennus, HUSin Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, toimitilat Senaatti-Kiinteistöille Helsingissä ja Oulussa, Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennus Helsingissä, Sähkötalon Research Hub Tampereella, Helsingin Kansallismuseon lisärakennus, Kruunuvuorenrannan palvelukortteli ja Suutarilan monitoimitalo Helsingissä, Nissnikun monitoimijatalo Kirkkonummella, Hyvinkää Areena, Kirkkonummen yhteiskampus, Taysin lasten- ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus Tampereella, Turun Osuuskaupalle rakennettava Prisma Naantalissa sekä Torihotelli Oulussa.

Kehitteillä olevat toimitila- ja infrahankkeet

SRV:n hankekehitys kehittää laajasti erityyppisiä toimitiloja kuten toimistoja ja hotelleja sekä logistiikan ja kaupan tiloja Suomen vahvimmissa kaupunkikeskuksissa. Esimerkkejä merkittävistä kehitteillä olevista kohteista ovat MORE-yritysalue Hämeenlinnassa, Blue Industry Park Turun telakka-alueen läheisyydessä, Turun monitoimiareena, Tampereen Pohjoiskansi sekä pääkaupunkiseudulla Lapinmäentien Pohjola-talona tunnettu A-torni, Vantaankosken Pressin toimisto- ja logistiikka-alue, Leonkadun omakehiteinen toimistotalo Kalasatamassa, Länsisataman omakehiteinen toimistotalo Jätkäsaarella, Kivenlahden metrokeskus Espoossa, Kanavarannan toimistokohteet Jätkäsaarella sekä Keilaniemen Gemini-toimistotornit.

Valmistuneet toimitila- ja infrahankkeet

Toimitiloista tehdasrakennus Okmeticille Vantaalla valmistui maaliskuussa, toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa huhtikuussa, Inkeröisten monitoimitalo Kouvolassa ja Ruutanan koulukeskus Kangasalla heinäkuussa, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa ja monitoimitalo Sammontalo Lappeenrannassa elokuussa sekä kertopuutehdas Metsä Woodille Äänekoskella syyskuussa.

Infrahankkeista Vantaan Energian lämmön kausivaraston suuaukko valmistui tammikuussa ja Lohjan vesitorni kesäkuussa.

Tonttivaranto,**toimitilarakentaminen****30.9.2025**

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	93
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	238

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

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
TOIMITILAURAKAT				
Laakson yhteissairaala	Helsinki	Julkinen	47 %	2030
HUS Jorvi, uusi osastorakennus	Espoo	Julkinen	89 %	Q1/2026
Oulun pääpoliisiasema ja vankila	Oulu	Julkinen	96 %	Q4/2025
Myllypuron THK	Helsinki	Julkinen	3 %	Q4/2027
Research Hub, Sähkötalo	Tampere	Julkinen	59 %	Q1/2027
Kansallismuseon lisärakennus Atlas	Helsinki	Julkinen	71 %	Q2/2026
Kruunuvuoren rannan palvelukortteli	Helsinki	Julkinen	8 %	Q2/2027
Suutarilan monitoimitalo	Helsinki	Julkinen	17 %	Q3/2027
Nissnikun monitoimijatalo	Kirkkonummi	Julkinen	5 %	Q4/2027
Hyvinkää Areena	Hyvinkää	Julkinen	9 %	Q1/2027
Kirkkonummen yhteiskampus	Kirkkonummi	Julkinen	36 %	Q4/2026
Taysin lasten ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus	Tampere	Julkinen	15 %	Q1/2028

*Tilanne 30.9.2025

Asuntorakentaminen

SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti kuluttajille myytävistä omaperusteisista ja sijoittajille myytävistä omakehitteisistä asuntohankkeista Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita julkisille ja yksityisille tilaajille.

Omaperusteisella hankkeella tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jossa SRV suunnittelee, rakentaa ja myy asunnot kuluttajille tai piensijoittajille. SRV kantaa myynti- ja rakentamisriskin sekä taloudellisen hyödyn. Hanke tuloutuu valmistumishetkellä myyntiasteen mukaisesti.

Omakehitteisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jonka SRV myy kohteen sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa tyyppillisesti hankkeen taloudellisen riskin ja hyödyn, ja hanke tuloutuu valmistusasteen mukaisesti.

Muut urakat ovat pääasiassa kilpailu- ja neuvottelu-urakoita yksityisille tai julkisille asuntorakennuttajille. Urakkamuodot ovat tyyppillisesti KVR (kokonaisvastuurakentaminen)- tai kiinteähintaisia urakoita. SRV toimii pääurakoitsijana vastaten joko rakentamisesta tai sekä suunnittelusta että rakentamisesta.

Heinä-syyskuu 2025

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 12,0 (16,2) milj. euroon ja tilauskanta kasvoi 146,8 (133,0) milj. euroon. Liikevaihto koostui lähes yksinomaan neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnista. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 2 (1) kappaletta.

SRV ja Helsingin kaupunki allekirjoittivat syyskuussa sopimuksen seitsemän asuinkerrostalon ja kahden pysäköintihallin toteuttamisesta Maunulaan Helsingin Oulunkylään.

Tammi-syyskuu 2025

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 37,3 (40,1) milj. euroon. Liikevaihto koostui lähes yksinomaan neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnista. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 3 (4) kappaletta.

Tammi-syyskuussa aloitettiin uusina hankkeina 74 asumisoikeusasuntoa Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:lle Raision Kuloistenniittyyn sekä omaperusteinen asuntohanke As Oy Espoon Niittykummun Neuvokas.

Lisäksi SRV allekirjoitti kaksi urakkasopimusta: Asuntosäätiön kanssa sopimuksen 50 asunnon toteuttamisesta Espoonlahden Mårtensbron alueelle ja Helsingin kaupungin kanssa sopimuksen seitsemän asuinkerrostalon ja kahden pysäköintihallin toteuttamisesta Maunulaan Helsingin Oulunkylään.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli syyskuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 699 (446) asuntoa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 53 (0) kappaletta.

Sijoittajille oli syyskuun lopussa rakenteilla yhteensä 0 (0) asuntoa. Kilpailu- ja neuvottelu-urakoitavia asuntoja oli rakenteilla 646 (446).

Valmistuneet ja myydyt asunnot, omaperusteinen tuotanto

Myyttäviä, valmiita asuntoja oli syyskuun lopussa yhteensä 92 (95) kappaletta, ja niistä iso osa on tällä hetkellä vuokrattu. Syyskuun lopussa myymättömiä rakenteilla olevia asuntoja oli 27 (0) kappaletta. Tammi-syyskuun aikana myytiin 29 (4) omaperusteista asuntoa.

Tulotuneet asunnot

Tammi-syyskuussa tuloutui 3 (4) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 0,6 (0,5) milj. euroa. Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua siltä osin, kun ne on myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

SRV panostaa kasvavien kaupunkiseutujen asuntojen hankekehitykseen. SRV kehittää asuntokohteita muun muassa Helsingin Lapinmäentiellä, Kalasatamassa ja Lauttasaaressa, Espoon Kivenlahdessa, Espoonlahdessa, Vermonniityssä, Säterinkalliolla ja Keilaniemessä sekä Turussa, Tampereella ja Oulussa.

Tonttivaranto, asuntorakentaminen 30.9.2025

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	219
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	364

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

Asuntorakentaminen konsernissa	7-9/	7-9/	muutos,	1-9/	1-9/	muutos,	1-12/	Edelliset
asuntoa	2025	2024	kpl	2025	2024	kpl	2024	12 kk
Asuntomyynti	5	1	4	29	4	25	4	29
omaperusteinen tuotanto	5	1	4	29	4	25	4	29
sijoittajamyynti	0	0	0	0	0	0	0	0
Omaperusteinen tuotanto								
asuntoaloitukset	0	0	0	53	0	53	0	53
valmistuneet	0	0	0	0	0	0	0	0
tuloutuneet	2	1	1	3	4	-1	4	3
valmiit myymättömät	92	95	-3	92	95	-3	95	
Rakenteilla	699	446	253	699	446	253	520	
urakat ja neuvottelu-urakat	646	446	200	646	446	200	520	
sijoittajamyynti	0	0	0	0	0	0	0	
omaperusteiset kohteet	53	0	53	53	0	53	0	
josta myydyt	26	0	26	26	0	26	0	
josta myymättömät	27	0	27	27	0	27	0	
josta myydyt, %	49 %	0 %		49 %	0 %		0 %	
josta myymättömät, %	51 %	0 %		51 %	0 %		0 %	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-9/ 2025	1-9/ 2024	muutos, meur	muutos, %
Urakat ja neuvottelu-urakat	57,2	56,2	1,0	1,7 %
Rakenteilla, myydyt	5,3	0,0	5,3	0,0 %
Rakenteilla, myymätön	54,4	46,3	8,1	17,4 %
Valmis, myymätön omaperusteinen	30,0	30,5	-0,5	-1,6 %
Asuntorakentaminen yhteensä	146,8	133,0	13,8	10,4 %

Konsernin rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	Valmistumisaika (arvio)	Asunnot, kpl	Myyty, kpl	Myynnissä, kpl
Niittykummun Neuvokas		Espoo	Q3/2026	53	26

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)	
Maunula 25 ja As Oy Helsingin Syysvilja		Helsinki	Helsingin kaupunki	0 %	Q3/2027
Käkikellokortteli (Nihti)		Helsinki	Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelut	90 %	Q4/2025
Komentaja		Espoo	Varma	82 %	Q1/2026
Patolankulma		Helsinki	Kiinteistö Oy Patolan Kulma	66 %	Q2/2026
Kuloistenniitty		Raisio	Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso)	40 %	Q2/2026
Kajuuttakuja 5		Espoo	Asuntosäätiö	9 %	Q3/2026

*Tilanne 30.9.2025

Muut omistukset

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

Rahoitus ja taloudellinen asema

Heinä-syyskuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -2,9 (-2,8) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 0,3 (0,9) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -1,2 (-1,9) milj. euroa sekä korkokuluja -0,3 (-0,3) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -1,4 (-1,4) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -0,3 (-0,2) milj. euroa.

Tammi-syyskuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -6,2 (-5,0) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 1,6 (2,6) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -1,6 (-1,6) milj. euroa sekä korkokuluja -0,7 (-0,9) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,1 (0,0) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -4,3 (-4,1) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -1,2 (-1,0) milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 34,6 (34,5) % ja nettovelkaantumisaste 64,7 (69,7) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 50,7 (48,2) % ja nettovelkaantumisaste -17,3 (-6,0) %.

Sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa 301,1 (274,7) milj. euroa, ja sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli 2,0 (4,8). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 193,8 (177,9) milj. euroa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 92,2 (96,4) milj. euroa. Korollinen nettovelka laski vertailukauteen verrattuna 4,1 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -26,8 (-8,8) milj. euroa ja laski 18,0 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 18,6 (16,4) milj. euroa.

Yhtiö sopi toukokuussa sitovasta 40 miljoonan euron suuruudesta vakuudettomasta vastuullisuustavoitteisiin sidotusta maksuvalmiusluotosta syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa. Maksuvalmiusluoton maturiteetti on kolme vuotta yhden vuoden lisäoptiolla. Uusi maksuvalmiuslimiitti on voimassa toukokuuhun 2028. Se korvaa huhtikuussa 2023 allekirjoitetun sitovan 40 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman maksuvalmiusluoton. Maksuvalmiusluoton korkomarginaali on sidottu kahteen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: epäsuorien päästöjen (scope 3) päästöintensiteettiin sekä tapaturmataajuuteen (LTIF). Taloudelliset kovenantit ovat omavaraisuusaste,

nettovelkaantumisaste, korollisen nettovelan suhde käyttökatteeseen ja minimilividiteetti.

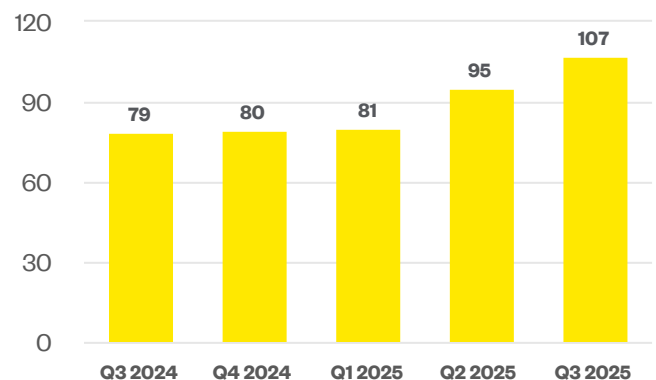
Yhtiön 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävästä 30 milj. eurosta oli käytössä 1 milj. euroa ja käyttämättä 29 milj. euroa.

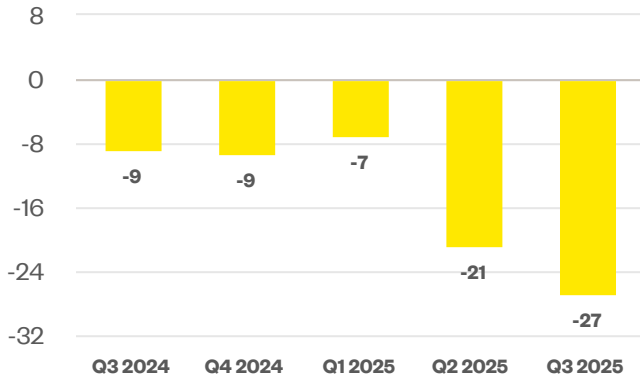
Yhtiö sopi kesäkuussa kahden rahoittajan kanssa sitovasta 15 miljoonan euron tonttihankintojen rahoitukseen tarkoitetusta limiitistä. Limiitti on voimassa kolme vuotta, ja sen taloudelliset kovenantit ovat omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste. Limiitti oli katsauskauden lopussa käyttämättä.

Yhtiöllä on kesäkuussa 2022 toteutetun rahoitusjärjestelyn jäljiltä 21,1 milj. euron ja 36,0 milj. euron vaihtovelkakirjalainaehtoiset hybridilainat. Oman pääoman ehtoisten hybridilainojen kuponkikorko on 4,875 prosenttia vuodessa. Oman pääoman ehtoilla lainoilla ei ole eräpäivää, lainat ovat vakuudettomia ja ne ovat muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus on toteutettu siten, että hybridilainaehtoihin sisältyy osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Lainat on kirjattu taseen omaan pääomaan kirjaushetken oletetun markkina-arvon (60 % nimellisarvosta) määräisenä ja niiden arvo taseen omassa pääomassa oli 30.09.2025 33,5 milj. euroa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 106,9 (79,1) milj. euroa koostuen nostamattomista projektilainoista 1,6 milj. euroa, nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 29,0 milj. euroa, käyttämättömästä sitovasta tililimiitistä 10 milj. euroa ja rahavaroista 66,3 milj. euroa.

Rahoitusreservit



Korollinen nettovelka ilman IFRS16

Yhtiöllä on 100 miljoonan euron kotimainen yrittäjäohjelma, josta oli katsauskauden lopussa laskettu liikkeelle yrittäjäohjelmia 6,0 miljoonaa euroa.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, korollisen nettovelan suhde käyttökatteeseen, minimilikviditeetti sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaoleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatulo- ja omavaraisuusasteen mukainen tuloutus huomioidaan korollisen nettovelan suhde käyttökatteeseen ja omavaraisuusaste- kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty osavuositarkastuksen liitteessä 11.

SRV:n sijoitussitoumukset olivat katsauskauden lopussa 19,6 (19,6) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoimaan ja Tampereen Kansin ja Areena -hankkeeseen.

Omaan pääomaan kirjatut muuntoerot olivat katsauskauden lopussa yhteensä 0,0 (-4,9) milj. euroa.

ESG-katsaus

SRV:n vastuullisuustyö kattaa ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan (ESG).

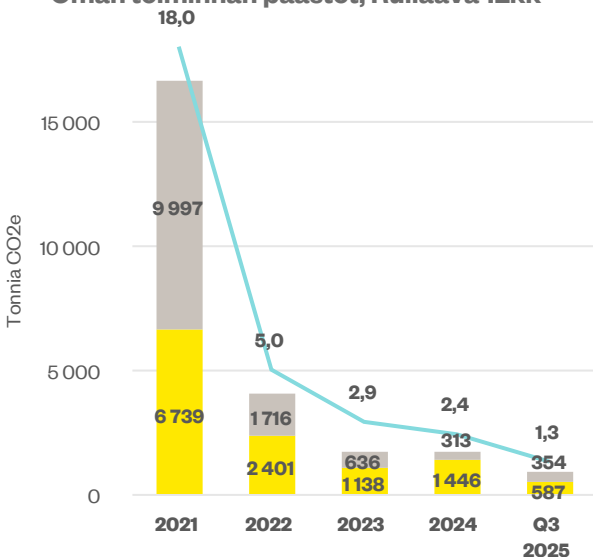
Ympäristövastuu

	Q3 2025	Q3 2024
Scope 1 ja 2 (tCO ₂ e), R12	941	2 143
Päästöintensiteetti (tCO ₂ e/ LiikevaihtoMEUR), R12	1,3	3,0

Oman toiminnan rullaavan 12 kuukauden päästöt olivat 941 (2 143) tCO₂e (scope 1* ja 2**). Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) laski tasolle 1,3 (3,0) tCO₂ / liikevaihto milj. euroa. Vuoden 2021 perustasoon verrattuna päästöt suhteessa liikevaihtoon ovat vähentyneet yli 90 %. Päästövähennysten tekeminen vaikeutuu päästöjen pienentyessä, ja intensiteetissä on nähtävissä vakiintumista. Luvussa on luonnollista vaihtelua myös työvaiheiden ja liikevaihtokertymän vaihteluiden vuoksi. Leuto talvi vähensi lämmitystarvetta, mikä näkyy positiivisesti sekä energiankulutuksessa että päästökertymässä vertailukauteen verrattuna.

*Päästöt, joihin yritys voi suoraan vaikuttaa ja jossa päästöt syntyvät paikan päällä yrityksen oman toiminnan seurauksena.
 **Tuotannon epäsuorat ostoenergiaan liittyvät päästöt esimerkiksi sähkön ja lämmön tuotannosta.

Oman toiminnan päästöt, Rullaava 12kk



■ Scope 1 (tCO₂)
 ■ Scope 2 (tCO₂)
 — Päästöintensiteetti (Scope 1+2, tCO₂/Liikevaihto MEUR)

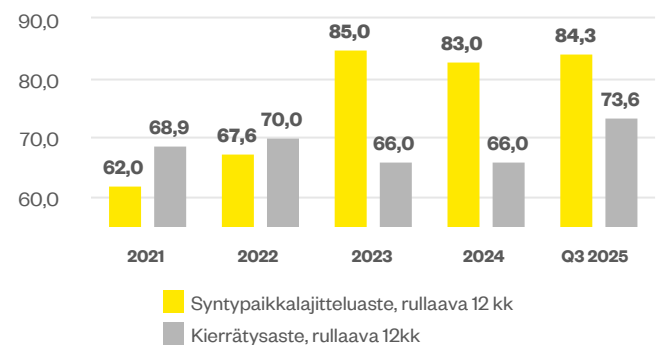
Tammi-syyskuussa SRV:n taksonomian mukainen osuus raportointikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta oli 73,2 (76,8) % eli 326,4 (370,2) milj. euroa. Raportointikauden taksonomiakelpoinen liikevaihto kattoi 91,1 (90,4) % eli 446,1 (485,2) milj. euroa kokonaisliikevaihdosta. Projektinjohtourakoinnin toimintamallista johtuen SRV:n taksonomiakelpoiset pääomamenot ja toimintamenot*** ovat pienet.

***Pääomamenot kertovat, kuinka vihreitä yhtiön taksonomiakelpoiset investoinnit ovat, toimintamenot liittyvät lyhyemmän aikavälin hankintoihin.

Tammi-syyskuussa EU:n taksonomian mukaisten ja ympäristösertifiointia tavoittelevien projektien osuus kokonaisliikevaihdosta oli 68,6 (69,4) %. Taksonomian vaatimukset integroituvat aiempaa paremmin alkaviin hankkeisiin ja ympäristöluokitusta on säännöllisesti käytössä, mikä näkyy vihreän liikevaihdon tason tasaantumisena.

SRV:n edellisen 12 kuukauden rullaava rakennusjätteen lajitteluaste oli 84,3 (84) % ja kierrätysaste oli 73,6 (66) %. Lajitteluasteen nousu ja jäteraaka-ainevirtojen hyödyntämisen lisääntyminen ovat nostaneet kierrätysastetta viimeisten vuosien aikana ja kierrätysaste on vakiintunut noin 70 %:iin. Kvartaalitasolla vaihtelua kuitenkin esiintyy muun muassa hankkeiden rakennetyypeistä ja rakennusvaiheista johtuen. Kun purkujäte sisällytetään jätetilastoihin, 12 kuukauden rullaava kierrätysaste on 98,9 (79) %. Luku vaihtelee purkukohteiden materiaalisällön mukaan, esimerkiksi purkubetoni kiertää hyvin, kun taas muovi, puu ja eristeet eivät aina ole laadultaan kierrätyskelpoisia vaan ne hyödynnetään energian tuotannossa.

Rakennusjätteiden lajittelu- ja kierrätysaste¹ (%) Rullaava 12kk



¹Suomen työmailla lajitellun jätteen osuus. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä ja maa- ja kiviaineksia

Sosiaalinen vastuu

Henkilöstö

	Q3 2025	Q3 2024
Naisia hlöä / %-osuus	171/21	163/20
Miehiä hlöä / %-osuus	647/79	642/80
Yhteensä hlöä / %-osuus	818/100	805/100

Katsauskauden lopussa yhtiössä työskenteli 818 (805) henkilöä. Henkilöstön työvire oli haastavassa markkinatilanteessa erinomaisella tasolla 4,1 / 5,0 (4,1 / 5,0).

Asiakkaat

Asiakkaiden suosittelemiseksi (NPS, Net Promoter Score) B2B oli syyskuun lopussa 72 (74). Asiakkaat antoivat yhtiölle asiakaslupauksen mukaisesta toiminnasta arvosanan 8,7/10 (8,6/10). Asiakastyö on onnistunut hyvin sekä toimitilahankkeissa että sijoittajakohteissa.

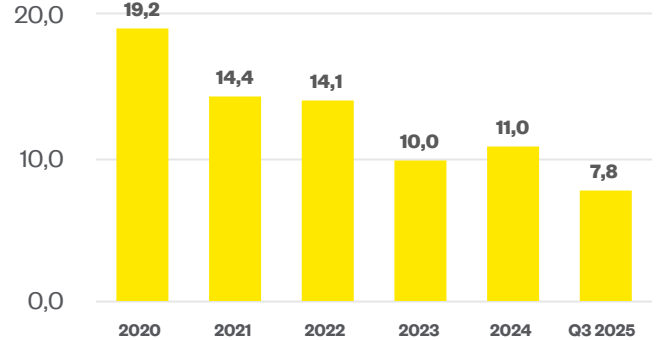
Syyskuun lopussa NPS B2C toteuma oli 34 (19), ja asiakkaat antoivat yhtiölle asiakaslupauksen mukaisesta toiminnasta arvosanana 7,9/10 (7,2/10). Vuosikorjauskohteiden asiakastyö jatkui katsauskaudella hyvällä tasolla.

Työterveys- ja työturvallisuus

	Q3 2025	Q3 2024
Tapaturmataajuus (tapaturmia / miljoona työtuntia)	7,8	10,9
Havaintotaajuus (havaintoa / miljoona työtuntia)	5 386	3 680

SRV:n 12 kuukauden rullaava tapaturmataajuus, joka kattaa omat ja alihankkijoiden työntekijät, oli syyskuun lopussa 7,8 (10,9) tapaturmaa / miljoonaa työtuntia. Yhtiössä on panostettu etenkin ennakoivaan turvallisuustyöhön, muun muassa työn riskien arvioinnin laatuun sekä viime hetken työn riskien arviointiin, joiden avulla tunnistetaan ja poistetaan tehokkaasti töihin liittyviä vaaroja. Leuto talvi vähensi liukastumisonnettomuuksien määrää verrattuna aiempiin talviin. Pitkällä aikavälillä tapaturmataajuuden trendi on ollut laskeva.

Tapaturmataajuus (LTIF, rullaava 12 kk)



Luvuissa on mukana SRV:n henkilöstö + aliurakoitsijat. Tapaturmataajuuden luvut 2023 on oikaistu GRI-laskentaperiaatteiden mukaisiksi.

SRV:n 12 kuukauden rullaava havaintotaajuus oli katsauskauden lopussa 5 386 (3 680) havaintoa / miljoona työtuntia. Havaintotaajuus on toimialan parhaimmistoa.

Hyvä hallintotapa

SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) kokoavat yhteen keskeiset yrityskulttuuria tukevat eettiset sitoumukset, joiden mukaisesti SRV:llä tehdään päätöksiä ja toimitaan kaikissa tilanteissa. Toimintaperiaatteiden avulla varmistetaan sitoutuminen yhteneväisiin arvoihin ja eettisesti oikeisiin toimintatapoihin. Kaikki SRV:läiset suorittavat Toimintaperiaatteisiin liittyvän koulutuksen vuosittain.

Kaikkien SRV:lle hyväksytyjen toimittajien tulee vastata ESG-kysymyksiin, joiden pohjalta toimittajat saavat vastuullisuusarvosanan. Toimittaja-auditointeja on tavoitteena suorittaa 100 kpl vuodessa. Yhtiö haluaa menettelyllä ehkäistä työperäistä hyväksikäyttöä ja eettisten toimintaohjeiden vastaista toimintaa entistä tehokkaammin.

Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

SRV:n merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät korkotasoon ja tiukentuneiden rahoitusolosuhteiden seurauksena heikentyneen sijoittaja- ja kuluttaja-asiakkaiden kysyntätilanteen pitkittymiseen sekä kauppapolitiikan äkillisten muutosten aiheuttaman yleisen epävarmuuden lisääntymisen. Heikko suhdannetilanne voi aiheuttaa suunniteltujen hankkeiden viivästymisiä tai peruuntumisia, joilla puolestaan olisi toteutuessaan negatiivinen vaikutus SRV:n liikevaihdon ja tuloksen kertymään.

Yhtiön riskit ja riskienhallinnan kuvaus esitetään laajemmin vuoden 2024 tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuosikertomuksessa: www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/tiedotteet-ja-julkaisut/vuosikertomukset-ja-tilinpaatokset.

SRV on lisäksi antanut yhtiön riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteiden kuvauksen sisältävän selvityksen hallinto- ja ohjausjärjestelmästä erillisenä raporttina yhtiön vuosikertomuksesta. Selvitys on luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/.

Muutokset johdossa

Mikko Kiesiläinen, M.Sc. (London School of Economics), 37, aloitti SRV Yhtiöt Oyj:n uutena kehitysjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä elokuun alussa 19.6.2025 tiedotetun mukaisesti. Tehtävässä aiemmin toiminut Miimu Airaksinen siirtyi elokuussa uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous

SRV:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.3.2025. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 27.3.2025. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely sekä varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja ja päätökset yksityiskohtineen ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/yhtiokokous2025.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2025 valtuutti hallituksen päättämään

- omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön vapaalla omalla pääomalla hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Hallitukselle myönnetty valtuutus käsittää enintään 1.700.000 yhtiön osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksen perusteella hankittavien osakkeiden määrä yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 10 prosenttia kaikista yhtiön osakkeista. Valtuutus on voimassa 30.6.2026 asti ja se kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 25.3.2024 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää omien osakkeiden hankkimisesta.
- osakeannista ja erityisten oikeuksien antamisesta hallituksen ehdotuksen mukaisesti. Valtuutuksen nojalla hallitus voi päättää enintään 1.700.000 uuden osakkeen antamisesta tai yhtiön hallussa olevan oman osakkeen luovuttamisesta ja/tai osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:n tarkoittaman osakkeisiin oikeuttavan erityisen oikeuden antamisesta maksua vastaan tai maksutta yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus voi päättää myös maksuttomasta osakeannista yhtiölle itselleen yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutus on voimassa 30.6.2026 asti. Valtuutus kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 25.3.2024 hallitukselle annetun valtuutuksen päättää osakeanneista ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta.

Kannustinjärjestelmät

SRV:llä oli katsauskauden päättyessä kaksi pitkän aikavälin kannustinjärjestelmää konsernin avainhenkilöille:

- Suoriteperusteinen osakepalkkiojärjestelmä 2023 (toimitusjohtaja, johtoryhmä ja muut avainhenkilöt)
- Rahaperusteinen palkkiojärjestelmä (avainhenkilöt pl. toimitusjohtaja)

Kannustinjärjestelmien kuvaukset ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/hallinnointi/palkitseminen/toimitusjohtajan-ja-konsernin-johtoryhman/ sekä 28.3.2023 julkaistusta pörssitiedotteesta: [SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti uusista kannustinjärjestelmistä konsernin avainhenkilöille - SRV.fi](http://www.srv.fi/yhtiokokous2025)

Osakkeet ja omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3,1 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 16 982 343 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä 30.09.2025 oli 5,16 euroa (5,44 euroa 30.9.2024). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 5,68 euroa ja alin 4,42 euroa. Osakekannan markkina-arvo 30.9.2025 oli 87,5 milj. euroa (92,1 milj. euroa 30.9.2024) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 1,0 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 5,0 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli syyskuun 2025 lopussa 19 572 osaketta, mikä vastaa 0,1 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

SRV:llä oli syyskuun lopussa 10 097 rekisteröityä osakkeenomistajaa (10 462 30.9.2024).

Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Olennaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia ei ole.

Helsinki 23.10.2025
Hallitus

Kaikki tässä osavuositarkastuksessa 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 2024 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-lähetys ja esitysaineisto

Analyytikoille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 23.10.2025 klo 11.00 alkaen SRV:n pääkonttorilla Kalasataman Horisontissa Helsingissä. Webcast-lähetystä tilaisuudesta voi seurata suorana osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat. Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Myös esitysaineisto löytyy verkkosivuilta.

Seuraava osavuositarkastus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2025 tilinpäätöstiedotteen 11.2.2026. Hiljaisen jakson aikana 10.1.-10.2. 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, mia.eloranta@srv.fi

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut	7-9/	7-9/	1-9/	1-9/	1-12/	Edelliset
Milj. euroa	2025	2024	2025	2024	2024	12 kk
Liikevaihto	159,7	183,5	489,9	536,7	745,8	699,0
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	1,3	4,5	3,2	7,3	10,3	6,2
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	0,8	2,5	0,7	1,4	1,4	
Liikevoitto	1,3	4,5	2,8	7,3	12,0	7,4
Liikevoitto, % liikevaihdosta	0,8	2,5	0,6	1,4	1,6	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	0,0	3,5	-1,0	4,1	7,7	2,6
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	0,0	1,9	-0,2	0,8	1,0	
Tulos ennen veroja	-1,6	1,7	-3,4	2,3	5,7	-0,1
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-1,0	0,9	-0,7	0,4	0,8	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-1,1	1,0	-2,2	1,7	5,3	1,4
Oman pääoman tuotto, %	-2,0	1,6	-2,0	1,6	3,7	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ³⁾	2,0	4,8	2,0	4,8	5,5	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ²⁾³⁾	0,4	5,1	0,4	5,1	6,1	
Sijoitettu pääoma	301,1	274,7			283,6	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	193,8	177,9			189,5	
Omavaraisuusaste, %	34,6	34,5			35,1	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	50,7	48,2			48,2	
Korollinen nettovelka	92,2	96,4			96,2	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-26,8	-8,8			-9,2	
Nettovelkaantumisaste, %	64,7	69,7			65,5	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	-17,3	-6,0			-6,0	
Tilaukanta	931,3	1 179,6			1 052,8	
Uudet sopimukset	150,1	273,9	328,7	625,2	691,2	
Henkilöstö keskimäärin			831	776	799	
Osakekohtainen tulos, euroa ⁴⁾	-0,11	0,04	-0,22	-0,00	0,18	-0,04
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁵⁾	-0,11	0,04	-0,22	-0,00	0,16	-0,06
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	8,4	8,2			8,7	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) euroa	6,4	6,2			6,7	
Osakekohtainen osinko, euroa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Osinko tuloksesta, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Efektiiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.	
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa, euroa			5,16	5,44	4,66	
Keskikurssi, euroa			5,14	5,13	5,11	
Alin kurssi, euroa			4,42	3,59	3,59	
Ylin kurssi, euroa			5,68	6,80	6,80	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	87,5	92,1	87,5	92,1	78,9	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl	977	1 447	977	1 447	1 837	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %			5,8	11,8	11,2	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	16 955	16 938	16 955	16 938	16 938	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁶⁾	32 450	32 058	32 450	32 058	32 058	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	16 963	16 938	16 963	16 938	16 938	

¹⁾ Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy seuraavalta sivulta.

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

³⁾ Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituloksi muutettuna.

⁴⁾ Osakekohtaisen tuloksen laskennassa katsauskauden tuloksesta vähennetään oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna.

⁵ Laimennetun osakekohtaisen tuloksen laskennassa katsauskauden tulos jaetaan laimennetulla osakemäärällä. Laimennetussa osakemäärässä on otettu huomioon SRV:n hybridilainan ehtojen mukainen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä sekä SRV:n osakepalkkio-ohjelmien ansaintajaksien bruttopalkkioiden enimmäismäärää vastaavat osakemäärät. Raportointikauden osalta osakekohtaista tulosta ei ole laimennettu, sillä tulos oli tappiollinen.

⁶ Laimennetussa osakemäärässä on otettu huomioon SRV:n hybridilainan ehtojen mukainen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä sekä SRV:n osakepalkkio-ohjelmien ansaintajaksien bruttopalkkioiden enimmäismäärää vastaavat osakemäärät. Raportointikauden osalta osakekohtaista tulosta ei ole laimennettu, sillä tulos oli tappiollinen. Vertailukauden osalta esitetään dilutoitu osakemäärä. Osavuosikatsauksessa Q3 2024 osakemäärä esitettiin dilutoimattomana.

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 osavuosikatsauksessa 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

(milj. euroa)	7-9/ 2025	7-9/ 2024	1-9/ 2025	1-9/ 2024	1-12/ 2024
Operatiivinen liikevoitto määritelmän mukaisesti	1,3	4,5	3,2	7,3	10,3
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät					
+/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	0,0	0,0	-0,5	0,0	1,7
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	0,0	0,0	-0,5	0,0	1,7
Liikevoitto	1,3	4,5	2,8	7,3	12,0

SRV raportoi osavuosikatsauksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	=	100 X	$\frac{\text{Katsastuskauden tulos}}{\text{Oma pääöma yhteensä, keskimäärin}}$
Sijoitettu pääöma	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verovelat – varaukset
Sijoitettu pääöma, ilman IFRS16	=		Taseen loppusumma – korottomat velat – laskennalliset verosaamiset, IFRS16 – laskennalliset verovelat – varaukset – aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä – vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä
Sijoitetun pääöman tuotto, %	=	100 X	$\frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita) + Rahoitussaamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositukaudet annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääöma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääöman tuotto, % ilman IFRS16	=	100 X	$\frac{\text{Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositukaudet annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääöma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omavaraisuusaste, %	=	100 X	$\frac{\text{Oma pääöma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16	=	100 X	$\frac{\text{Oma pääöma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulut, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarot IFRS16}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulut, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarot IFRS16 – korolliset vuokratulot}}$
Korollinen nettovelka	=		Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset
Korollinen nettovelka ilman IFRS16	=		Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset
Nettovelkaantumisaste, %	=	100 X	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääöma yhteensä}}$
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16	=	100 X	$\frac{\text{Korolliset velat - korolliset vuokratulot – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääöma yhteensä – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulut, sekä korko- ja rahoituskulut}}$
Osakekohtainen tulos	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääöman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen tulos (laimennettu)	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
Osakekohtainen oma pääöma	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva oma pääöma}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Osakekohtainen oma pääöma (ilman oman pääöman ehtoista lainaa)	=		$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääöma – oman pääöman ehtoinen laina}}{\text{Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa}}$
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	=		$\frac{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Osinko tuloksesta, %	=	100 X	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	100 X	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Pörssikurssi katsauskauden lopussa}}$
Keskikurssi	=	100 X	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$
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 valuuttasuojuuksesta aiheutuneet tuotot ja kulut +/- vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät

Konsernin kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	7-9/ 2025	4-6/ 2025	1-3/ 2025	10-12/ 2024	7-9/ 2024	4-6/ 2024
Liikevaihto	159,7	168,7	161,4	209,1	183,5	186,3
Operatiivinen liikevoitto	1,3	0,8	1,1	3,0	4,6	1,5
Operatiivinen liikevoitto %	0,8	0,4	0,7	1,5	2,5	0,8
Liikevoitto	1,3	0,7	0,7	4,7	4,5	1,5
Liikevoitto %	0,8	0,4	0,5	2,2	2,5	0,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-2,9	-2,0	-1,2	-1,4	-2,8	-1,4
Tulos ennen veroja	-1,6	-1,4	-0,5	3,3	1,7	0,1
Tulouttamaton tilauskanta	931,3	931,8	1 042,6	1 052,8	1 179,6	1 067,3
Uudet sopimukset	150,1	37,7	140,9	66,0	273,9	215,0
Tulos/osake, eur	-0,11	-0,06	-0,05	0,18	0,04	-0,03
Oma pääoma/osake, eur	6,43	6,50	6,68	6,69	6,18	6,09
Osakkeen päättöskurssi, eur	5,2	5,1	4,9	4,7	5,4	5,1
Omavaraisuusaste, %	34,6	34,4	35,0	35,1	34,5	33,6
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	50,7	50,1	49,1	48,2	48,2	46,9
Korollinen nettovelka	92,2	98,9	101,1	96,2	96,4	96,8
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	-26,8	-20,7	-7,1	-9,2	-8,8	-9,0
Nettovelkaantumisaste, %	64,7	68,8	68,9	65,5	69,7	70,9
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	-17,3	-13,3	-4,5	-6,0	-6,0	-6,2

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

Tilaukanta (milj. euroa)	9/2025	6/2025	3/2025	12/2024	9/2024
- toimitilarakentamisen osuus	784,5	804,8	903,4	923,1	1 046,6
- asuntorakentamisen osuus	146,8	127,0	139,3	129,7	133,0
Konserni yhteensä	931,3	931,8	1 042,6	1 052,8	1 179,6
josta myyty osuus	846,9	845,9	955,9	976,2	1 102,8
josta myymätön osuus	84,4	85,8	86,7	76,6	76,8

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	9/2025	6/2025	3/2025	12/2024	9/2024
Urakat ja neuvottelu-urakat	57,2	37,2	49,3	53,1	56,2
Rakenteilla, myyty tuotanto	5,3	3,9	3,2	0,0	0,0
Rakenteilla, myymätön tuotanto	54,4	55,7	56,4	46,3	46,3
Valmis, myymätön tuotanto	30,0	30,1	30,3	30,3	30,5
Yhteensä	146,8	127,0	139,3	129,7	133,0

Asuntotuotanto (kpl)	7-9/ 2025	4-6/ 2025	1-3/ 2025	10-12/ 2024	7-9/ 2024
Asuntomyynti yhteensä	5	4	20	0	1
Omaperusteinen tuotanto	5	4	20	0	1
Sijoittajamyynä	0	0	0	0	0
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	0	0	53	0	0
- valmistuneet	0	0	0	0	0
- tuloutuneet asunnot	2	1	0	0	1
- valmiit myymättömät	92	94	95	95	95
Rakenteilla yhteensä	699	522	623	520	446
urakat ja neuvottelu-urakat	646	469	570	520	446
sijoittajamyynä tuotanto	0	0	0	0	0
omaperusteinen tuotanto	53	53	53	0	0
- josta myydyt	26	23	20	0	0
- josta myymättömät	27	30	33	0	0

SRV YHTIÖT OYJ Osavuositiedot 1.1-30.9.2025, taulukko

- [1\) Konsernin tuloslaskelma ja 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\) Liiketoimintojen myynnit](#)
- [14\) Lähipiiritapahtumat](#)
- [15\) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat](#)

1) Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	Liite- tieto	1-9/ 2025	1-9/ 2024	muutos meur	muutos, %	7-9/ 2025	7-9/ 2024	muutos meur	muutos, %	1-12/ 2024	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	8	489,9	536,7	-46,8	-8,7	159,7	183,5	-23,8	-13,0	745,8	699,0
Liiketoiminnan muut tuotot		0,8	1,0	-0,2	-16,6	0,4	0,3	0,1	32,6	1,1	1,0
Valmiiden/keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		25,0	1,3	23,7	1774,5	17,5	1,5	16,0	1049,4	5,1	28,8
Aineiden ja palveluiden käyttö		-444,2	-466,7	22,5	-4,8	-155,4	-161,8	6,4	-3,9	-652,5	-630,1
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-54,7	-51,9	-2,8	5,3	-16,8	-15,1	-1,7	11,0	-71,5	-74,2
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista		0,0	2,5	-2,5	-100,0	0,0	0,9	-0,9	-100,0	3,1	0,6
Poistot ja arvonalentumiset		-4,2	-4,0	-0,2	5,7	-1,6	-1,3	-0,2	17,7	-8,6	-8,9
Sijoitusten arvomuutokset		-0,1	-2,5	2,4	-94,7	0,0	-0,8	0,7		1,8	4,2
Liiketoiminnan muut kulut		-9,7	-9,1	-0,6	6,5	-2,4	-2,6	0,2	-7,7	-12,3	-12,9
Liikevoitto		2,8	7,3	-4,5	-62,2	1,3	4,5	-3,2	-71,0	12,0	7,4
Rahoitustuotot		1,6	2,6	-1,0	-39,1	0,3	0,9	-0,6	-69,6	3,4	2,3
Rahoituskulut		-7,8	-7,6	-0,2	2,3	-3,2	-3,7	0,6	-14,9	-9,7	-9,9
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-6,2	-5,0	-1,2	24,3	-2,9	-2,8	-0,1	2,3	-6,3	-7,5
Tulos ennen veroja		-3,4	2,3	-5,7	-246,4	-1,6	1,7	-3,3	-191,8	5,7	-0,1
Tuloverot		1,3	-0,7	1,9	-285,5	0,5	-0,8	1,2	-160,4	-0,4	1,5
Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot		-2,2	1,7	-3,8	-230,5	-1,1	1,0	-2,1	-216,5	5,3	1,4
Jakautuminen											
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		-2,2	1,7	-3,8		-1,1	1,0	-2,1		5,3	1,4
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos		-0,22	-0,00			-0,11	0,04			0,18	-0,04
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)		-0,22	-0,00			-0,11	0,04			0,16	-0,06

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2025	1-9/ 2024	7-9/ 2025	7-9/ 2024	1-12/ 2024	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-2,2	1,7	-1,1	1,0	5,3	1,4
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:						
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	0,0	0,0	4,9	4,9
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,0	0,0	0,0	0,0	4,9	4,9
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan	0,0	0,0	0,0	0,0	4,9	4,9
Katsauskauden laaja tulos	-2,2	1,7	-1,1	1,0	10,2	6,4
Jakautuminen:						
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-2,2	1,7	-1,1	1,0	10,2	6,4
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	Liite-tieto	30.9.2025	30.9.2024	muutos, %	31.12.2024
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineelliset hyödykkeet		9,9	6,7	46,5	6,8
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät		14,4	6,6	119,1	3,0
Liikearvo		1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet		1,4	0,5	168,1	0,5
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		1,6	5,7	-72,2	3,1
Muut rahoitusvarat		6,3	7,1	-12,1	7,1
Saamiset		2,5	1,5	71,3	1,5
Laskennalliset verosaamiset		38,7	36,6	5,7	36,9
Pitkäaikaiset varat yhteensä		76,4	66,4	15,1	60,6
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	10	189,4	163,9	15,6	167,1
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	10	90,0	88,1	2,2	88,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset		64,9	97,1	-33,2	94,3
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä		0,0	0,3	-100,0	0,0
Rahavarat		66,3	40,1	65,3	40,5
Lyhytaikaiset varat yhteensä		410,5	389,4	5,4	390,2
VARAT YHTEENSÄ		486,9	455,8	6,8	450,8
Konsernitase (milj. euroa)					
		30.9.2025	30.9.2024	muutos, %	31.12.2024
OMA PÄÄOMA JA VELAT					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Osakepääoma		3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		303,6	303,6	0,0	303,6
Muuntoerot		0,0	-4,9	-100,0	0,0
Kertyneet voittovarot		-197,5	-197,0	0,3	-193,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		109,1	104,7	4,2	113,3
Oman pääoman ehtoinen laina		33,5	33,5	0,0	33,5
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0		0,0
Oma pääoma yhteensä	4	142,6	138,2	3,2	146,8
Pitkäaikaiset velat					
Laskennalliset verovelat		0,2	0,2	9,0	0,2
Varaukset		8,4	9,9	-15,1	10,0
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		33,3	31,3	6,5	31,2
Korolliset vuokravelat		115,6	102,5	12,7	102,8
Muut velat		12,3	3,1	296,7	3,1
Pitkäaikaiset velat yhteensä		169,8	147,0	15,5	147,3
Lyhytaikaiset velat					
Ostovelat ja muut velat		159,6	160,4	-0,5	146,3
Varaukset		5,2	7,5	-30,5	7,5
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		6,2	0,0	14243,4	0,1
Korolliset vuokravelat		3,4	2,6	31,8	2,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä		174,5	170,6	2,3	156,7
Velat yhteensä		344,3	317,6	8,4	303,9
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		486,9	455,8	6,8	450,8

3) Konsernin rahavirtalaskelma

(milj. euroa)	1-9/ 2025	1-9/ 2024	1-12/ 2024	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myyntistä saadut maksut	517,7	524,2	731,9	725,4
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,8	1,0	1,1	1,0
Maksut liiketoiminnan kuluista	-486,3	-523,3	-728,4	-691,4
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	32,2	1,9	4,6	35,0
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	2,1	2,7	3,5	2,9
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-6,2	-5,9	-7,7	-8,0
Maksetut ja saadut välittömät verot	0,0	0,0	-0,0	-0,0
Liiketoiminnan rahavirta	28,1	-1,3	0,4	29,8
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-5,2	-2,2	-2,6	-5,5
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,1	0,4	0,4	0,1
Investoinnit sijoituksiin	0,0	-0,0	-2,1	-2,1
Sijoitusten luovutustulot	0,0	12,5	2,3	-10,2
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,0	0,0	10,1	10,1
Investointien rahavirta	-5,1	8,7	8,2	-5,6
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	23,0	7,4	8,5	24,2
Rahoituksen rahavirta				
Lainojen nostot	0,0	0,6	0,6	0,0
Lainojen takaisinmaksut	0,0	-1,8	-1,8	0,0
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8
Yhtiölainojen muutos	2,2	-0,7	-0,7	2,2
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	5,9	0,0	0,0	5,9
Ostetut omat osakkeet	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Vuokravelkojen lainojen maksut	-2,6	-2,1	-2,7	-3,2
Rahoituksen rahavirta	2,7	-6,9	-7,6	2,0
Rahavarojen muutos	25,7	0,5	0,9	26,2
Rahavarat tilikauden alussa	40,5	39,6	39,6	40,1
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	66,3	40,1	40,5	66,3

4) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Oman pääoman ehtoinen laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1.-30.9.2025 (milj. euroa)								
Oma pääoma 1.1.2025	3,1	303,6	0,0	-193,3	113,3	33,5	0,0	146,8
Katsauskauden tulos	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	0,0	0,0	-2,2
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	0,0	0,0	-2,2
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0	0,3
Oman pääoman ehtoisen lainan korko verovaikutuksella oikaistuna	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	0,0	0,0	-2,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	0,0	0,0	-2,1
Oma pääoma 30.09.2025	3,1	303,6	0,0	-197,5	109,1	33,5	0,0	142,6

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Oman pääoman ehtoinen laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1.-30.9.2024 (milj. euroa)								
Oma pääoma 1.1.2024	3,1	303,6	-4,9	-196,5	105,2	33,5	0,0	138,7
Katsauskauden tulos	0,0	0,0	0,0	1,7	1,7	0,0	0,0	1,7
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	1,7	1,7	0,0	0,0	1,7
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2
Oman pääoman ehtoisen lainan korko verovaikutuksella oikaistuna	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	0,0	0,0	-2,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	0,0	0,0	-2,1
Oma pääoma 30.9.2024	3,1	303,6	-4,9	-197,0	104,7	33,5	0,0	138,2

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Oman pääoman ehtoinen laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1.-31.12.2024 (milj. euroa)								
Oma pääoma 1.1.2024	3,1	303,6	-4,9	-196,5	105,2	33,5	0,0	138,7
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	5,3	5,3	0,0	0,0	5,3
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	4,9	0,0	4,9	0,0	0,0	4,9
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	4,9	0,0	4,9	0,0	0,0	4,9
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	4,9	5,3	10,1	0,0	0,0	10,1
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0	0,3
Oman pääoman ehtoisen lainan korko verovaikutuksella oikaistuna	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	0,0	0,0	-2,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	0,0	0,0	-2,1
Oma pääoma 31.12.2024	3,1	303,6	0,0	-193,3	113,3	33,5	0,0	146,8

5) Laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2024 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2025 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2024 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-tilinpäätösstandardit 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.

Toimintasegmentti

SRV raportoi toimintansa yhtenä segmenttinä. IFRS 8 -standardin mukainen ylin operatiivinen päätöksentekijä on toimitusjohtaja yhdessä konsernin johtoryhmän kanssa, joka tarkastelee SRV:n liiketoimintaa yhtenä toimintasegmenttinä, joka muodostaa samalla myös raportoitavan segmentin.

SRV:n lyhyen tähtäimen riskit ja epävarmuustekijät

SRV:n lähiajan merkittävimmät riskit ja epävarmuustekijät liittyvät korkotasoon ja tiukentuneiden rahoitusolosuhteiden seurauksena heikentyneen sijoittaja- ja kuluttaja-asiakkaiden kysyntätilanteen pitkittymiseen sekä kauppapolitiikan äkillisten muutosten aiheuttaman yleisen epävarmuuden lisääntymisen. Heikko suhdannetilanne voi aiheuttaa suunniteltujen hankkeiden viivästymisiä tai peruuntumisia, joilla puolestaan olisi toteutuessaan negatiivinen vaikutus SRV:n liikevaihdon ja tuloksen kertymään.

Arvioiden käyttö

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-tilinpäätösstandardien 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 osavuositarkastuksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuositarkastuksen julkaisuhetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2024 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa, jonka lisäksi johdon käyttämä harkintaa katsastuskauden aikana on kuvattu alla.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä katsauskauden lopussa oli 38,7 miljoonaa euroa. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Verotukselliset tappiot ovat syntyneet Redi-kauppakeskuksen omistuksen luovutuksesta ja Redin kauppakeskuksen, Redin Majakan sekä Tampereen Areenan tappiollisista urakoista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. SRV on todennut katsauskauden lopussa, että laskennallisten verosaamisten hyödyntäminen on todennäköistä. Yhtiön laatimien, tulevien vuosien verotettavaa tuloa kuvaavien ennusteiden perusteella tappiot pystytään hyödyntämään tappioiden vanhenemisajankohtaan mennessä. Oletukset, joihin tuleva verotettavan tulon määrä perustuu, sisältävät johdon arvioita tulevasta kassavirrasta mukaan lukien tulevan liikevaihdon määrästä, liiketoiminnan kuluista sekä rahoituskustannuksista. SRV-konsernin kyky tuottaa veronalaista tuloa riippuu myös yleiseen kansantalouden tilaan sekä rahoitukseen, kilpailukykyyn ja sääntelyyn liittyvistä tekijöistä, jotka ovat SRV-konsernin kontrollin ulkopuolella, joten laskelmiin liittyy arviointiepävarmuutta. Jos konserniyhtiö on tehnyt tappiota lähimenneisyydessä, laskennallinen verosaaminen kirjataan verotappioista ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaista väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Taseeseen katsauskauden lopussa kirjatut laskennalliset verosaamiset perustuvat myös siihen, että tappiot vahvistetaan verotuksessa siten, että ne ovat yleisesti hyödynnettävissä SRV:n tulevista veronalaisista tuloista.

SRV keskeytti vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä Oulussa rakenteilla olevan Torihotellin urakan tilaajan maksuvaikeuksista johtuen. SRV haki 27.6.2022 tilaajan asettamista konkurssiin, minkä seurauksena Oulun käräjäoikeus asetti hotellia rakennuttavan yhtiön, Kiinteistö Oy Oulun Torihotellin, konkurssiin 26.8.2022. Urakkasopimus rakennuksen loppuun rakentamisesta solmittiin 3.7.2025 ja keskeneräinen rakennus myytiin 4.7.2025 Balder Finlandille. 12.9.2025 SRV tiedotti käynnistävänsä Torihotellin rakennustyöt. SRV:n 14,7 milj. euron saamiset Kiinteistö Oy Oulun Torihotellilta olivat osa heinäkuun 2025 alussa solmittua urakkasopimusta eivätkä siten enää muodosta välitöntä luottotappioriskiä. Yhtiö on käynnistänyt toimet myös muiden kuin kiinteistövakuuksiensa realisoimiseksi.

SRV Yhtiöt Oy:n tytäryhtiö SRV Rakennus Oy:tä vastaan on nostettu sen rakentaman, Jyväskylän Palokassa sijaitsevan kerrostalon vuoden 2020 tulipaloon liittyviä kanteita Keski-Suomen käräjäoikeudessa. Ulkopuolisten oikeudellisten arvioiden perusteella kanteiden hylkäämiselle on olemassa vahvat perusteet.

6) Konsernin vastuusitoumukset

(milj. euroa)	30.9.2025	30.9.2024	muutos, %	31.12.2024
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	18,6	16,5	13,2	16,5
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	19,6	19,6	0,0	19,6
Tonttien ostositoumukset	42,3	20,2	109,4	20,4

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

7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin**30.9.2025**

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	2,5	2,5	2,5
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut rahoitusvarat	6,3	0,0	6,3	6,3
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	35,3	35,3	35,3
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavarat	0,0	66,3	66,3	66,3
Yhteensä	6,3	104,0	110,3	110,3
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	33,3	33,3	33,3
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	12,3	12,3	12,3
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	6,2	6,2	6,2
Ostovelat	0,0	13,2	13,2	13,2
Yhteensä	0,0	65,0	65,0	65,0

31.12.2024

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankinta-menoon arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	1,5	1,5	1,5
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut rahoitusvarat	7,1	0,0	7,1	7,1
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	62,2	62,2	62,2
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0,0	0,9	0,9	0,9
Johdannaissopimukset	1,6	0,0	1,6	1,6
Rahavarat	0,0	40,5	40,6	40,6
Yhteensä	8,7	105,1	113,9	113,9
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	31,2	31,2	31,2
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	3,1	3,1	3,1
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	0,1	0,1	0,1
Ostovelat	0,0	53,8	53,8	53,8
Yhteensä	0,0	88,2	88,2	88,2

(milj.euroa)	9/2025		9/2024		12/2024	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Johdannaissopimukset						
Valuuttaoptiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,0	1,9	0,0	1,6	0,0

Johdannaissopimusten nimellisarvot	9/2025		9/2024		12/2024	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Valuuttaoptiot		0,0		0,0		0,0
Koronvaihtosopimukset		0,0		100,0		100,0

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Yhtiöllä ei ollut 30.9.2025 käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita tai koronvaihtosopimuksia.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
30.9.2025				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaivelat	0,0	0,0	0,0	0,0
30.9.2024				
Johdannaissaamiset	0,0	1,9	0,0	1,9
Johdannaivelat	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2024				
Johdannaissaamiset	0,0	1,6	0,0	1,6
Johdannaivelat	0,0	0,0	0,0	0,0

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2024
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.	7,1	7,8	7,8
Lisäykset	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutokset	-0,8	0,0	-0,7
Vähennykset	0,0	-0,7	0,0
Yhteensä	6,3	7,1	7,1
Pitkäaikaiset	6,3	7,1	7,1
Lyhytaikaiset	—	—	—

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
30.9.2025				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0,0	0,0	6,2	6,3
30.9.2024				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0,0	0,0	7,5	7,6
Pitkäaikaiset saamiset	0,0	1,9	0,0	1,9
31.12.2024				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0,0	0,0	7,1	7,1

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 hankintamenoön, mikäli tämä on paras arvio käyvästä arvosta.

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista, jotka on pääosin myyty tilikaudella 2024 (taso 2) sekä kiinteistösisjoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa sijoituksesta Tampereen Kansi- ja Areena -hankkeeseen.

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj.euroa)	1-9/ 2025	1-9/ 2024	muutos meur	muutos, %	7-9/ 2025	7-9/ 2024	1-12 2024	Edelliset 12 kk
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	1,3	2,4	-1,1	-47,0	0,8	1,4	1,6	0,5
Ajan kuluessa tuloutettavat	488,6	534,3	-45,7	-8,6	158,8	182,1	744,2	698,5
Konserni yhteensä	489,9	536,7	-46,8	-8,7	159,7	183,5	745,8	699,0

9) Segmenttiedot

IFRS 8 -standardin mukainen ylin operatiivinen päätöksentekijä on SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja, jota avustaa päätöksenteossa konsernin johtoryhmä. Toimitusjohtaja yhdessä johtoryhmän kanssa tarkastelee liiketoimintaa yhtenä toiminnallisena segmenttinä, minkä vuoksi erillisiä raportoitavia segmenttejä ei ole.

10) Vaihto-omaisuus

(milj.euroa)	30.9.2025	30.9.2024	muutos, MEUR	31.12.2024
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	95,9	72,8	23,1	80,0
Keskeneräiset työt	62,8	61,1	1,7	56,7
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	25,7	26,5	-0,8	27,0
Muu vaihto-omaisuus	94,9	91,6	3,4	91,7
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	90,2	88,3	1,9	88,4
Muut	4,7	3,3	1,5	3,3
Vaihto-omaisuus yhteensä	279,4	252,0	27,4	255,4

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

30.9.2025			Maturiteetti					
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2025	2026	2027	2028	myöhemmin	
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	0,6	3,6	0,3	1,1	1,0	0,4	0,9	
Yhtiölainat ²⁾	18,6	29,2	0,4	1,2	1,5	1,1	25,1	
Yritystodistukset	6,0	6,0	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut rahoitusvelat	14,3	14,3	0,0	0,0	0,0	0,0	14,3	
Muut korottomat velat	18,2	19,1	6,5	3,5	0,0	3,1	6,1	
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostovelat	13,2	13,2	13,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	71,0	85,4	29,4	5,8	2,4	4,7	46,3	

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

30.9.2025			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2025	2026	2027	2028	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	119,0	270,7	9,5	8,7	8,7	8,5	235,3

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2024			Maturiteetti					
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2025	2026	2027	2028	myöhemmin	
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	0,6	1,9	0,8	0,3	0,0	0,0	0,9	
Yhtiölainat ²⁾	16,4	26,7	1,1	1,0	1,5	1,1	22,0	
Yritystodistukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut rahoitusvelat	14,3	14,3	0,0	0,0	0,0	0,0	14,3	
Muut korottomat velat	9,1	9,9	6,5	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostovelat	53,8	53,8	53,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	94,1	106,5	62,1	4,8	1,5	1,1	37,1	

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.12.2024			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2025	2026	2027	2028	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	105,4	252,5	8,0	7,2	7,0	7,0	223,3

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 sopi toukokuussa sitovasta 40 miljoonan euron suuruisesta vakuudettomasta vastuullisuustavoitteisiin sidotusta maksuvalmiusluotosta syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa. Vastuullisuustavoitteet ovat sidottu epäsuorien päästöjen (scope 3) päästöintensiteettiin sekä tapaturmataajuuteen (LTIF). Maksuvalmiusluoton maturiteetti on kolme vuotta yhden vuoden lisäoptiolla. Uusi maksuvalmiuslimiitti on voimassa toukokuuhun 2028. Se korvaa huhtikuussa 2023 allekirjoitetun sitovan 40 miljoonan euron suuruisen vakuudettoman maksuvalmiusluoton.

Yhtiön 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävästä 30 milj. eurosta oli käytössä 1 milj. euroa ja 29,0 milj. euroa käyttämättä.

Yhtiö sopi kesäkuussa kahden rahoittajan kanssa sitovasta 15 miljoonan euron kiinteistöhankintojen rahoitukseen tarkoitettua limiitistä. Limiittiä käytetään erityisesti tonttien ja vuokraoikeuksien hankintojen rahoittamiseen. Limiitti on

voimassa 3 vuotta. Taloudelliset kovenantit ovat omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste. Limiitti oli katsauskauden lopussa käyttämättä.

Yhtiöllä on 100 miljoonan euron kotimainen yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden lopussa laskettu liikkeelle yritystodistuksia 6,0 milj. euroa.

Kovenantit

SRV:n rahoitussopimuksissa on tavanomaisia kovenanttiehtoja, jotka liittyvät muun muassa tiettyihin taloudellisiin tunnuslukuihin ja SRV:n antamiin vakuuksiin. SRV:n maksuvalmiuslimiitin taloudellisia kovenanttiehtoja ovat FAS tai IFRS lukuihin perustuvat sopimuksen ehtoissa määritellyillä tavoilla oikaistut ja lasketut osatuloutettu omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste ilman IFRS16:n vaikutusta, osatuloutettu nettovelka/käyttökate ilman IFRS16:n vaikutusta, minimilikviditeetti ja tietyt muut rajoitukset. Nämä kovenanttiehdot testataan neljännesvuosittain.

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

Luottolimiittisopimusten taloudelliset kovenantit	Kovenanttiarvo
Osatuloutettu omavaraisuusaste	> 30%
Nettovelkaantumisaste (ilman IFRS 16 vaikutusta)	≤ 70%
Minimilikviditeetti	> 25 meur kauden lopussa
Nettovelka / käyttökate (osatuloutettu ja ilman IFRS 16 vaikutusta)	≤ 3,5

12) Valuuttariski

SRV on 20.12.2024 toteutetulla kaupalla myynyt viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä, 50 prosentin omistuksensa pietarilaisesta Pearl Plaza -kauppakeskuksesta. SRV:llä on raportointikaudella vain euromääräisiä tytär- ja osakkuusyhtiöitä eikä sillä ole omaan pääomaan kirjattua muuntoeroa.

13) Myyty liiketoiminnot

SRV on 20.12.2024 toteutetulla kaupalla myynyt viimeisen omaisuuseränsä Venäjällä, 50 prosentin omistuksensa pietarilaisesta Pearl Plaza -kauppakeskuksesta CP Invest Limited:lle.

14) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)

30.9.2025	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

30.9.2024	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,2	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0

31.12.2024	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

15) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Olenaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia ei ole.