



Osavuositatsaus

1.1-30.9.2026

SRV YHTIÖT OYJ

22.10.2026 klo 8:30

SRV

SRV Yhtiöt Oyj osavuositarkastus 1.1-30.9.2026

Sisällys

Tammi - syyskuu 2026 lyhyesti	2
Konsernin avainluvut	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Toimintaympäristö	6
Strategia ja taloudelliset tavoitteet	8
Liiketoimintakatsaus	9
Toimitilarakentaminen	11
Asuntorakentaminen	13
Muut omistukset	15
Rahoitus ja taloudellinen asema	16
ESG-katsaus	18
Yhtiökokous	21
Kannustinjärjestelmät	21
Osakkeet ja omistus	22
Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat	22

Liikevaihto kasvoi 28 prosenttia ja kannattavuus parani merkittävästi - tilauskanta nousi yli 1,5 miljardiin

Heinä-syyskuu 2026 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 204,6 (159,7) milj. euroa (+28,1 %). Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 181,6 (147,6) milj. euroa ja asuntorakentamisen liikevaihto oli 23,0 (12,0) milj. euroa. Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi erityisesti projektinjohtourakoinnissa datakeskusrakentamisen vetämänä ja asuntorakentamisen liikevaihto omakehitteisissä hankkeissa. Joulukuussa 2025 myydyin SRV Infra Oy:n osuus vertailukauden toimitilarakentamisen liikevaihdosta oli 6,3 milj. euroa.
- Operatiivinen liikevoitto oli 5,3 (1,3) milj. euroa. Vertailukautta korkeampi volyymi ja tuloutuneen liikevaihdon keskimääräisen katetason nousu vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon positiivisesti.
- Liikevoitto oli 5,3 (1,3) milj. euroa. Tulos ennen veroja oli 3,5 (-1,6) milj. euroa.
- Uusia sopimuksia allekirjoitettiin 690,3 (150,1) milj. euron edestä. Suurin yksittäinen tilauskertymään vaikuttanut sopimus oli Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman loppuvaiheen rakennushanke.
- Tilauskanta oli kauden lopussa 1 536,7 (931,3) milj. euroa. Lisäksi elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilauskanta oli 100,4 (104,1) milj. euroa.
- SRV:n todennäköisiksi arvioitujen eli vielä tilauskantaan kirjaamattomien hankkeiden arvo oli katsauskauden lopussa yhteensä noin 1,2 (1,1) mrd. euroa. Näistä datakeskus- ja teollisuushankkeiden osuus oli noin 550 milj. euroa, muiden urakointihankkeiden osuus noin 350 milj. euroa ja omaan hankekehitykseen perustuvien hankkeiden osuus noin 300 milj. euroa.
- Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 42,7 (50,7) % ja nettovelkaantumisaste -41,3 (-17,3) %. Nettovelkaantumisaste painui hyvin alhaiseksi vahvan kassatilanteen vuoksi.
- Rahoitusreservit olivat 129,7 (106,9 9/2025) milj. euroa.

Tammi-syyskuu 2026 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 544,8 (489,9) milj. euroa (+11,2 %).
- Operatiivinen liikevoitto oli 5,4 (3,2) milj. euroa ja liikevoitto oli 5,4 (2,8) milj. euroa. Tulos ennen veroja oli 0,0 (-3,4) milj. euroa.
- Tulos per osake oli -0,1 (-0,2) euroa.
- Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 1 253,2 (328,7) milj. euron edestä.

Näkymät vuodelle 2026 (ennallaan)

- Konsernin vuoden 2026 liikevaihdon arvioidaan ylittävän 800 milj. euroa (Liikevaihto vuonna 2025: 705,6 milj. euroa.)
- Konsernin vuoden 2026 operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan välillä 10-20 milj. euroa (Operatiivinen liikevoitto vuonna 2025: 6,8 milj. euroa.)

Vuoden 2026 tulos painottuu vuoden loppupuoliskolle, kun vuoden 2026 aikana voitettavat hankkeet ja kehitysvaiheessa olevat hankkeet alkavat kerryttää liikevaihtoa ja katetta.

Konsernin avainluvut

(IFRS, milj. eur)	7-9/ 2026	7-9/ 2025	muutos	muutos %	1-9/ 2026	1-9/ 2025	muutos	muutos %	1-12/ 2025
Liikevaihto	204,6	159,7	44,9	28,1	544,8	489,9	54,9	11,2	705,6
Operatiivinen liikevoitto	5,3	1,3	4,0	304,4	5,4	3,2	2,2	67,2	6,8
Operatiivinen liikevoitto, %	2,6	0,8	1,8		1,0	0,7	0,3		1,0
Liikevoitto	5,3	1,3	4,0	304,4	5,4	2,8	2,6	95,0	27,5
Liikevoitto, %	2,6	0,8	1,8		1,0	0,6	0,4		3,9
Tulos ennen veroja	3,5	-1,6	5,1		0,0	-3,4	3,4		19,4
Katsauskauden tulos	3,0	-1,1	4,1		0,2	-2,2	2,3		15,5
Katsauskauden tulos, %	1,5	-0,7	2,2		0,0	-0,4	0,5		2,2
Tulos per osake, eur ¹⁾	0,14	-0,11	0,25		-0,12	-0,22	0,09		0,78
Tulouttamaton tilauskanta	1 536,7	931,3	605,4	65,0					772,3
Omavaraisuusaste, %	29,1	34,6	-5,5						35,7
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ²⁾	42,7	50,7	-8,0						49,4
Korollinen nettovelka	61,5	92,2	-30,7	-33,3					56,8
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-56,0	-26,8	-29,3						-59,6
Nettovelkaantumisaste, %	50,0	64,7	-14,7						34,3
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	-41,3	-17,3	-23,9						-33,4
Rahoitusreservit	129,7	106,9	22,8	21,3					144,6

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

Liiketoimintamme kääntyi kolmannella vuosineljänneksellä ennakkodusti kasvuun kaikilla keskeisillä mittareilla. Arvioimme positiivisen kehityksen vahvistuvan loppuvuotta kohti.

Liikevaihtomme kasvoi vertailukaudesta 28 prosenttia ja oli 204,6 miljoonaa euroa. Kasvua vauhdittivat erityisesti toimitilarakentamisen projektinjohtourakat datakeskusrakentamisen vetämänä sekä elinkaarihankkeet, mutta myös asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi omakehitteisten hankkeiden volyymin vahvistuessa. Operatiivinen liikevoittomme parani selvästi vertailukaudesta ja oli 5,3 miljoonaa euroa. Parannus on merkittävä, koska vertailukauden luvuissa on verrattain vahva myydyin SRV Infra Oy:n tulos. Tulosparannus perustuu useiden hankkeiden toteutusvaiheiden onnistumisiin, mutta portfolion rakenteen muutos ei vielä erityisesti tuloksessa näy.

Tilaukstantamme vahvistui merkittävästi ja oli katsauskauden lopussa 1 536,7 miljoonaa euroa. Suurin tilaukstantaan katsauskaudella siirtynyt hanke oli Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman loppuvaihe, joka eteni toteutusvaiheeseen pitkän kehitysvaiheen jälkeen. Kolmannella neljänneksellä tilaukstantaan kirjautuivat lisäksi Kuopion poliisitalon rakennushanke sekä Hämeenlinnan Lyseon kehitysvaihe.

SRV:n todennäköisiksi arvioitujen, mutta tilaukstantaan kirjaamattomien, hankkeiden listalta siirtyi tilaukstantaan peräti 0,7 miljardia euroa. Todennäköisiksi arvioitujen hankkeiden arvo kasvoi kuitenkin vertailukauteen nähden hieman ja oli katsauskauden lopussa yhteensä noin 1,2 miljardia euroa. Näistä datakeskus- ja teollisuushankkeiden osuus kasvoi noin 550 milj. euroon kahden uuden datakeskushankkeen vetämänä, muiden urakointihankkeiden osuus oli noin 350 milj. eurossa ja omaan hankekehitykseen perustuvien hankkeiden osuus kasvoi 300 milj. euroon. Nämä hankkeet ja vahva tilaukstantamme, yhteensä noin 2,7 miljardia euroa, luovat vahvan pohjan loppuvuoden positiiviselle tuloskehitykselle sekä antavat hyvän lähdön vuoteen 2027.

Tärkeimmät ei-taloudelliset mittarit säilyivät vahvoina: katsauskaudella asiakastytyväisyyttä kuvaava NPS (B2B) säilyi erittäin korkeana ja oli 72. Myös työturvallisuudessa jatkoimme määrätietoista kehitystyötä, ja tapaturmataajuus oli syyskuun lopussa 9,0. Kestävän liiketoiminnan liikevaihdon osuus nousi 74 prosenttiin kokonaisliikevaihdesta.



Osoituksena rakentamisen korkeasta laadusta ja jatkuvasta kehitystyöstä SRV:n Nissniku-talon työmaa voitti Vuoden työmaa 2026 -kilpailun syyskuun lopussa. Kirkkonummelle elinkaarihankkeena rakennettavan puurakenteisen Nissniku-talon työmaa erottui kilpailussa erityisesti avoimella yhteistyöllä, turvallisuudella, laadukkaalla tekemisellä ja kunnianhimoisella kehittämisen kulttuurilla sekä halulla viedä koko rakentamisen alaa eteenpäin. Onnistuminen näkyi myös korkeana asiakastytyväisyytenä, ja hankkeen NPS-luku oli täydet 100.

Suomen talous on kääntynyt selvään kasvuun, mikä tukee rakentamisen kysynnän elpymistä. Markkinatilanne vaihtelee kuitenkin edelleen rakentamisen eri osamarkkinoiden välillä.

Toimitilarakentamisen kysyntää tukevat julkiset investoinnit, vaativien teollisuushankkeiden kasvava määrä sekä korjausrakentamisen vahvana jatkuva kysyntä. Datakeskusrakentamisesta on puolestaan muodostunut Suomen rakentamismarkkinan merkittävin kasvualue ja SRV:lle merkittävä kasvun lähde. Olemme määrätietoisesti vahvistaneet osaamistamme datakeskusmarkkinassa ja vakiinnuttaneet asemamme yhtenä alan johtavista rakentajista Suomessa. Vahvasta asemastamme kertovat käynnissä olevat LUMI AI Factory -datakeskushanke Kajaanissa ja DayOne-datakeskus Lahdessa sekä useat neuvotteluvaiheessa olevat datakeskushankkeet, joiden merkitys on todennäköisiksi arvioituissa hankkeissa kasvanut. Etenemme markkinassa valikoidusti, ja painotamme hallittua riskiprofiilia ja kannattavaa toteutusta sekä meille että asiakkaillemme.

Asuntorakentamisen markkinassa elpymisen on edelleen ollut odotettua hitaampaa, mikä johtuu lukuisista yhdenaikaisista syistä. Näemme kuitenkin orastavia

positiivisia merkkejä markkinassa, kun vuokra-asuntotarjonta pienenee kohti normaalitilaa suurimmissa kasvukeskuksissa, missä väestönkasvu edelleen jatkuu. Samoin omistusasunnoille on oikeissa sijainneissa varovaisesti elpymään kysyntää. Pyrimme markkinatilanteen mukaan käynnistämään valikoituja omistusasuntoja, mistä viimeisimpänä esimerkkinä katsauskauden jälkeen tehty Raisio Pikku Apollon rakentamispäätös.

Samalla kun rakentamisen kysyntä vahvistuu erityisesti datakeskusinvestointien vauhdittamana, keskeisiä hallittavia riskejä ovat ammattitaitoisen työvoiman saatavuuden varmistaminen sekä materiaalien saatavuus ja kustannustaso.

Markkinoiden tarjoamiin kasvumahdollisuuksiin vastaamiseksi ilmoitimme katsauskauden jälkeen lokakuun alussa organisaatiomuutoksesta, joka tukee yhtiön seuraavaa kasvuvaihetta. Uudistus vahvistaa erityisesti kykyämme hyödyntää datakeskusmarkkinan voimakasta kasvua sekä oman hankekehityksemme kasvupotentiaalia, mutta myös kasvattaa liiketoimintaamme eri puolilla Suomea vahvaan paikalliseen läsnäoloon tukeutuen.

Lähdemme loppuvuoteen luottavaisina ja suuntaamme samalla katseemme jo kohti vuosia 2027 ja 2028. Merkittävästi vahvistunut tilauskanta, laaja volyymi hankekehityksessä ja asteittain paraneva markkinaympäristö tukevat näkymiamme.

Toimintaympäristö

Makrotaloudellinen toimintaympäristö Suomessa

Suomen talouden kasvunäkymät ovat vahvistuneet syksyn aikana. Suomen Pankki nosti syyskuussa vuosien 2026 ja 2027 talouskasvuennusteitaan viennin, investointien ja vähitellen elpyvän yksityisen kulutuksen tukemina. Talouden vahvistumisesta huolimatta työmarkkinoiden toipuminen on vielä hidasta, mutta työttömyyden arvioidaan kääntyvän asteittaiseen laskuun vuoden 2027 aikana. Iranin sodan aiheuttama energian hinnannousu kiihdyttää inflaation kulvana vuonna 2,4 prosenttiin, mutta vaikutuksen arvioidaan jäävän väliaikaiseksi. Euroopan keskuspankki nosti syyskuun kokouksessaan kaikkia kolmea ohjauskorkoaan 25 korkopisteellä vastauksena inflaatiopaineiden voimistumiseen.

Kuluttajien luottamus parani hieman kolmannen vuosineljänneksen aikana. Tilastokeskuksen kuluttajien luottamusindikaattori nousi tasolle -4,9 kesäkuun -5,3:sta. Kotitaloudet suhtautuvat edelleen varovaisesti kulutukseen ja omaan taloudelliseen tilanteeseensa.

Näemme, että rakentamisen markkinan edellytykset vahvistuvat vuosina 2026–2027. Suomen talouskasvu on kehittynyt odotettua vahvemmin, mikä tukee myös rakentamisen kysyntänäkymiä. Rakentamisen markkinaympäristöön liittyy kuitenkin edelleen epävarmuutta, ja markkinatilanne vaihtelee huomattavasti rakentamisen eri osamarkkinoiden välillä. Iranin sodan aiheuttamat energiamarkkinoiden häiriöt ja niiden vaikutukset inflaatioon ylläpitävät epävarmuutta korkokehityksen suhteen. Lisäksi yleinen geopolitiikka epävarmuus, julkisen talouden sopeutustoimet sekä kuluttajien edelleen varovainen luottamus voivat hidastaa markkinan elpymistä ennakkoidusta.

Datakeskushankkeiden suuri määrä kuitenkin nostaa koko rakentamisen toimialan kysyntänäkymiä. Samalla, kun rakentamisen kysyntä vahvistuu erityisesti datakeskusinvestointien vauhdittamana, keskeisiä hallittavia riskejä ovat ammattitaitoisen työvoiman saatavuuden varmistaminen sekä materiaalien saatavuus ja kustannustaso. Datakeskusinvestointien voimakas kasvu voi myös vaikuttaa muiden hankkeiden ajoitukseen, erityisesti julkisella sektorilla.

Toimitilarakentaminen

Urakointi

Näemme, että toimitilaurakoinnin markkinaa tukevat edelleen julkisen sektorin investoinnit puolustukseen,

huoltovarmuuteen ja julkisiin palveluihin. Kysyntä on säilynyt hyvällä tasolla ja vakaana. Odotamme, että julkiset investoinnit tukevat markkinaa myös lähivuosina, samalla kun vaativien teollisuushankkeiden ja korjausrakentamisen merkitys kasvaa.

Datakeskusrakentaminen on noussut Suomen rakentamismarkkinan merkittävimmäksi kasvusegmentiksi. Datakeskusmarkkinan investointipotentiaali on hyvin merkittävä, ja useita hankkeita on parhaillaan eri kehitysvaiheissa. Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan potentiaalinen investointiputki vuoteen 2035 on lähes 30-kertainen vuoden 2025 toteumaan verrattuna. Datakeskuskysynnän odotetaan siis pysyvän vahvana, mikä tarjoaa SRV:lle merkittäviä kasvumahdollisuuksia. Datakeskushankkeiden käynnistymisvauhtiin kohdistuu myös riskejä muun muassa sähköliittymien saatavuuden ja poliittisen päätöksenteon osalta.

Omakehitteiset toimitilakohteet

Omakehitteisten eli omaan hankekehitykseen perustuvien, kiinteistösijoittajalle myytävien hankkeiden käynnistyminen edellyttää toimivaa sijoittaja- ja vuokralaismarkkinaa sekä talous- ja rahoitusolosuhteiden asteittaista vakautumista. Toimitilahankkeiden sijoittajakysyntä on vähitellen elpynyt, kun Suomen talousnäkymät ovat parantuneet ja kiinteistömarkkina vakautunut, mutta markkinatilanteeseen liittyy edelleen epävarmuutta. Sijoittajien tuottovaateet ovat edelleen verrattain korkealla tasolla, mikä rajoittaa uusien hankkeiden käynnistymistä. Korkojen nousu kasvattaa tuottovaateita entisestään. Uusien hankkeiden aloitusedellytykset ovat hieman parantuneet viime vuosien haastavimmista markkinaolosuhteista, mutta markkina on edelleen osittain ohut ja polarisoitunut. Valikoiduille hankkeille pääosin korkeatuottoisemmissa segmenteissä on kuitenkin nähtävissä kysyntää.

Asuntorakentaminen

Sijoittajamarkkina (omakehitteiset asuntokohteet)

Kiinteistömarkkinoiden transaktioaktiiviteetti on vähitellen elpymässä, ja markkinassa on nähty merkkejä sijoittajakysynnän palautumisesta. Energiamarkkinoiden epävakaus ja siihen liittyvät inflaatio- ja korkoriskit vaikuttavat kuitenkin heikentävästi sijoittajakysyntään. Omakehitteisten eli omaan hankekehitykseen perustuvien, kiinteistösijoittajille myytävien asuntokohteiden osalta keskeistä on markkinoilla edelleen olevan asuntojen ylläpidon asteittainen purkautuminen. Sen vauhti

riippuu pitkälti kaupunkien asuntokuntien määrän kehityksestä. Väestönkasvu suurimmilla kaupunkiseuduilla tukee kysynnän kasvua, mutta asumistukiin tehdyt muutokset, erityisesti nuorten asumisratkaisuisa tapahtuneet muutokset sekä verrattain korkeana jatkunut julkisen sektorin tukema asuntorakennuttaminen ovat hidastaneet ylitarjonnan purkautumista.

Sijoittajamarkkinoiden keskeinen haaste liittyy vuokra-asuntojen ylitarjontaan, erityisesti pienissä asunnoissa. Runsas tarjonta ja kohonnut vajaakäyttöaste ovat hillinneet vuokrakehitystä samaan aikaan, kun rakentamisen ja ylläpidon kustannustaso on pysynyt korkeana. Tämä on heikentänyt sijoitusten tuottopotentiaalia ja lisännyt sijoittajien varovaisuutta uusien vuokra-asuntokehtien käynnistämisessä. Vajaakäyttöasteet ovat kuitenkin kääntymässä laskuun ja kysynnän uusia asuntoja kohtaan odotetaan hiljalleen vahvistuvan.

Kuluttajamarkkina (omaperusteinen asuntorakentaminen)

Omistusasuntomarkkinoiden elpyminen on edennyt odotettua hitaammin. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) mukaan asuntokauppa on jatkunut vuonna 2026 vaisuna erityisesti uudisasuntomarkkinassa, jossa kysyntä on pysynyt selvästi pitkän aikavälin tasoa alhaisempaan. Vanhojen asuntojen markkinassa aktiviteetti on ollut uudisasuntomarkkinaa vilkkaampaa, mutta kauppamäärät ovat edelleen vaatimattomia.

Tilastokeskuksen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat 3,3 % vuoden takaisesta elokuussa 2026. Hintojen lasku on ollut voimakkainta pienissä asunnoissa, kun taas suurempien asuntojen hintakehitys on ollut vakaampaa. Samalla markkinakorkojen nousu ja siihen liittyvä epävarmuus ovat hidastaneet asuntomarkkinoiden elpymistä.

Asuntomarkkinan toipumista jarruttavat kokonaisuudessaan heikko kuluttajaluottamus, asuntojen hintojen ja vuokrien lasku, markkinoilla oleva vapaa asuntokanta sekä markkinakorkojen nousu ja korkokehitykseen liittyvä epävarmuus, jotka heikentävät uusien hankkeiden käynnistysedellytyksiä. Näemme, että Suomen talouden käänne, matalat aloitusmäärät ja keskeisten kaupunkiseutujen väestönkasvu tukevat ylitarjonnan purkautumista vähitellen.

Tuettu asuminen

Asuntorakentamisessa valtion tukema asuntotuotanto (ARA/Varke) on vastannut valtaosasta uudisrakentamisen hankkeista. Valtion tukeman tuotannon määrän odotetaan

lähivuosina vähenevän, mikä voi lyhyellä aikavälillä heikentää asuntorakentamisen kysyntää. Pidemmällä aikavälillä tuetun tuotannon vähenemisen arvioidaan kuitenkin tukevan markkinan tasapainottumista ja vahvistavan yksityisen asuntorakentamisen edellytyksiä, kun uusien tuettujen vuokra-asuntojen tarjonta vähenee ja kysyntä kohdistuu aiempaa enemmän markkinaehtoisin hankkeisiin.

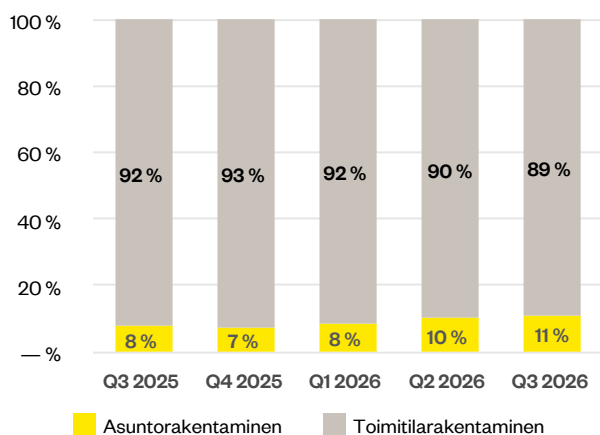
Strategia ja taloudelliset tavoitteet

SRV:n tavoitteena on olla kestävästi kannattava. Yhtiö hakee strategiassaan kannattavaa kasvua vahvistamalla johtavaa asemaa yhteistoiminnallisessa ja muussa urakoinnissa sekä lisäämällä hallitusti asuntorakentamisen ja erityisesti omaan hankekehitykseen perustuvan asunto- ja toimitilarakentamisen osuutta sitä mukaa, kun markkinatilanne sen mahdollistaa. SRV:n kannattavuutta ohjataan huolellisen riskienhallinnan avulla.

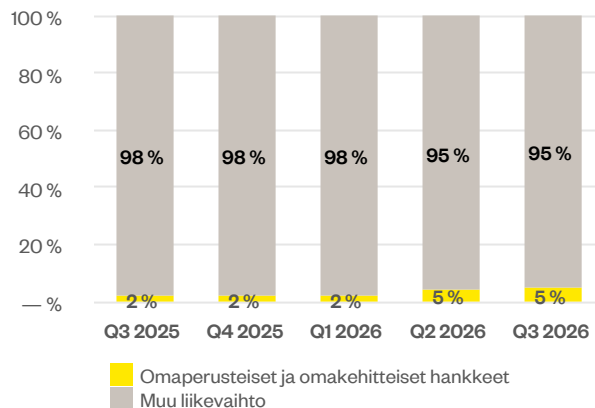
Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio

SRV keskittyy portfolion johtamisessa kolmeen pääkohtaan. Tavoitteena on vahvistaa SRV:n johtavaa asemaa yhteistoiminnallisessa ja muussa urakoinnissa. Toiseksi, tavoitteena on kasvattaa omakehitteisten ja -perusteisten hankkeiden osuus 30-40 prosenttiin liikevaihdosta. Kolmanneksi, yhtiö tähtää asuntohankkeiden kasvattamiseen 30-40 prosenttiin liikevaihdosta.

**Liikevaihdon jakauma
liiketoiminta-alueittain, %
Rullaava 12 kk**



**Liikevaihdon jakauma
projektityypeittäin, %
Rullaava 12 kk**



Yhteistoiminnallisen ja muun urakoinnin osuus rullaavasta 12 kk:n liikevaihdosta oli 94,9 (98,0) % ja osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 91,0 (88,6) %. Omakehitteisten ja omaperusteisten hankkeiden osuus rullaavasta 12 kk:n liikevaihdosta oli 5,1 (2,0) % ja osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 9,0 (11,4) %. Asuntorakentamisen osuus rullaavasta 12 kk:n liikevaihdosta oli 11 (8) % eli 82,0 (56,2) milj. euroa. Asuntorakentamisen osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 9 (16) % eli 142,4 (146,8) milj. euroa.

Erimuotoinen urakointi, kuten elinkaarihankkeet, datakeskukset ja asuntourakointi sekä erityisesti hieman matalakatteisempi ja vähäriskisempi yhteistoiminnallinen urakointi, on SRV:n merkittävä kivijalka. Yhtiö on viime vuosina noussut johtavaan asemaan yhteistoiminnallisessa ja muussa urakoinnissa.

Markkina ei tällä hetkellä anna mahdollisuuksia merkittävälle kasvulle omaan hankekehitykseen perustuvissa, sijoittajille myytävissä omakehitteisissä hankkeissa tai kuluttajille myytävissä omaperusteisissa hankkeissa.

Taloudelliset tavoitteet

Yhtiön toimintaa ohjaavat pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet, joiden saavuttamiseen se tähtää 2029-2030 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 2026

Konsernin liikevaihto oli 204,6 (159,7 7-9 / 2025) milj. euroa. Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 34,1 milj. euroa, 181,6 milj. euroon. Asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi 11,0 milj. euroa, 23,0 milj. euroon.

Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi projektinjohtourakoinnissa datakeskusrakentamisen vetämänä sekä elinkaarihankkeissa ja muussa urakoinnissa ja asuntorakentamisen liikevaihto erityisesti omakehiteisissä hankkeissa. Joulukuussa 2025 myydyin SRV Infra Oy:n osuus vertailukauden toimitilarakentamisen liikevaihdosta oli 6,3 milj. euroa.

Konsernin operatiivinen liikevoitto oli 5,3 (1,3) milj. euroa. Vertailukautta korkeampi volyyymi ja tuloutuneen liikevaihdon keskimääräisen katetason nousu vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon positiivisesti.

Konsernin liikevoitto oli 5,3 (1,3) milj. euroa. Katsauskaudella ei ollut operatiivisesta liikevoitosta oikaistavia eriä.

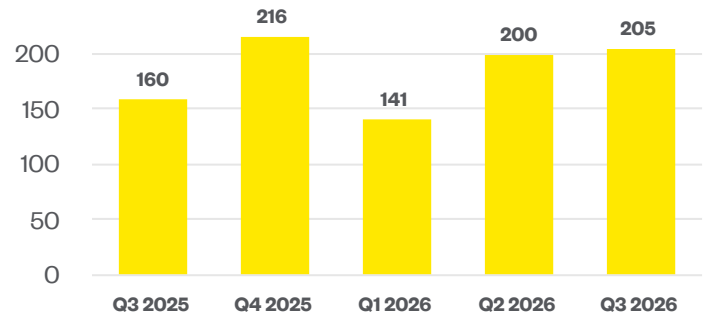
Konsernin tulos ennen veroja oli 3,5 (-1,6) milj. euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,8 (-2,9) milj. euroa ja ne sisälsivät IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -1,5 (-1,4) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia 0,0 (-1,2) milj. euroa sekä korkotuottoja 0,2 (0,3) milj. euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,14 (-0,11) euroa.

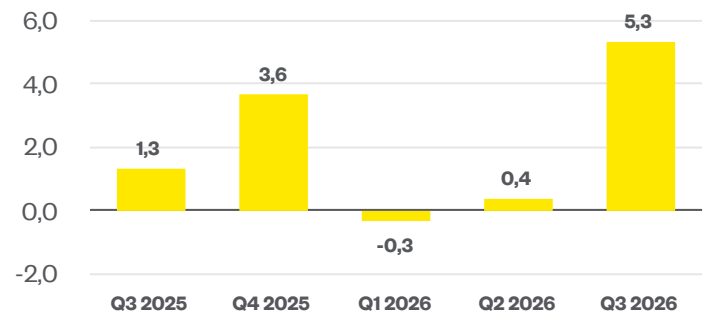
Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä -11,9 (7,0) milj. euroa. Rahavirtaan vaikutti urakkatuotannon saatujen ennakoiden kausiluonteinen vaihtelu.

Konsernin tilauskanta oli katsauskauden lopussa 1 536,7 (931,3) milj. euroa. Tilauskannan myydyt osuus oli 94,2 (90,9) %. Heinä-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 690,3 (150,1) milj. eurolla. Heinä-syyskuussa tilauskantaan kirjattiin Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman loppuvaiheen rakennushanke, Kuopion poliisitalon rakennushanke ja Hämeenlinnan lyseon kehitysvaihe.

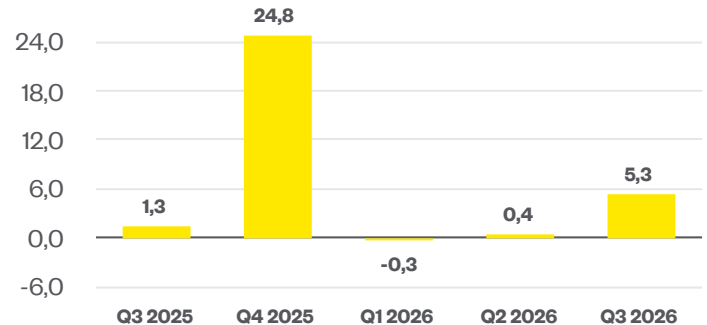
Liikevaihto



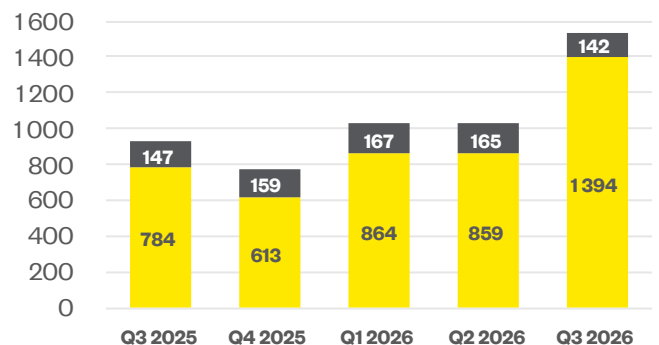
Operatiivinen liikevoitto



Liikevoitto



Tilauskannan kehitys



■ Toimitilarakentamisen osuus
(Infrarakentaminen mukana tilauskannassa Q3 2025 saakka)
■ Asuntorakentamisen osuus

Katsauskauden lopussa elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilauskanta oli 100,4 (104,1) milj. euroa (ei sisälly konsernin tilauskantaan). Palvelujaksojen pituudet vaihtelevat ja ovat yleensä noin 20-vuotisia. Tilauskanta on laskettu ottamatta huomioon sopimuksiin liittyvää indeksointia.

SRV:n todennäköisiksi arvioitujen hankkeiden* arvo oli katsauskauden lopussa yhteensä noin 1,2 (1,1) mrd. euroa. Näistä datakeskus- ja teollisuushankkeiden osuus oli noin 550 milj. euroa, muiden urakointihankkeiden osuus noin 350 milj. euroa ja omaan hankekehitykseen perustuvien hankkeiden osuus noin 300 milj. euroa.

Datakeskus- ja teollisuusrakentamisen osuus SRV:n tarjouskannasta on kuluneen vuoden aikana kasvanut ja yhtiö arvioi osuuden kasvavan edelleen. Hankkeille on tyypillistä nopea eteneminen sekä suuri koko. Tämän vuoksi SRV lisää läpinäkyvyyttä tuomalla jatkossa osavuositarkastuksissaan erittelyn tilauskantaan vielä kirjaamattomien datakeskus- ja teollisuushankkeiden volyymin. Hankkeet kirjataan tilauskantaan vasta sitovan urakkasopimuksen solmimisen jälkeen, jolloin ne varmistuvat ja tiedotetaan sijoittajauutisena yhtiön tiedonantopolitiikan mukaisesti.

Katsauskauden merkittävimmät muutokset SRV:n todennäköisiksi arvioiduissa hankkeissa liittyivät tilauskantaan siirtyneisiin hankkeisiin, joiden yhteisarvo oli noin 0,7 miljardia euroa. Näistä merkittävin oli Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman loppuvaihe. Lisäksi Turun Ratapihan areenakokonaisuus poistui todennäköisiksi arvioiduista hankkeista sen toteutumistodennäköisyyden heikennyttyä. Samanaikaisesti todennäköisiksi arvioituihin hankkeisiin lisättiin kaksi uutta datakeskushanketta sekä omakehitteinen logistiikkahanke.

*Voitetut tai esi-, kehitys- tai aiesopimuksin sidotut hankkeet, joita ei ole vielä kirjattu tilauskantaan sekä hankkeet, joissa SRV on ainoana neuvottelukumppanina. Näiden hankkeiden toteutuminen on alisteinen lopulliselle asiakkaan investointipäätökselle ja/tai lopulliselle urakoitsijavalinnalle. Lisäksi SRV:n omaan päätöksentekoon perustuvat omaperusteiset eli omistusasuntohankkeet, joista on tehty rakentamisen aloituspäätös, mutta jotka eivät vielä ole rakenteilla.

Tammi-syyskuu 2026

Konsernin liikevaihto kasvoi 54,9 milj. euroa 544,8 (489,9 1-9/2025) milj. euroon. Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 26,7 milj. euroa 479,2 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi 28,3 milj. euroa 65,6 milj. euroon. Konsernin liikevaihto ylitti vertailukauden liikevaihdon siitä huolimatta, että vertailukausi sisälsi joulukuussa 2025 myydyin SRV Infra Oy:n liikevaihtoa 27,8

milj. euroa.

Konsernin operatiivinen liikevoitto kasvoi ja oli 5,4 (3,2) milj. euroa Vertailukautta korkeampi volyymin ja tuloutuneen liikevaihdon keskimääräisen katetason nousu vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon positiivisesti.

Konsernin liikevoitto oli 5,4 (2,8) milj. euroa. Vertailukauden liikevoittoa heikensi noin 0,5 milj. euron Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnin asiantuntijakulut.

Konsernin tulos ennen veroja oli 0,0 (-3,4) milj. euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -5,3 (-6,2) milj. euroa, ja ne sisälsivät IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -4,4 (-4,3) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia 0,0 (-1,6) milj. euroa sekä korkotuottoja 0,7 (1,6) milj. euroa.

Konsernin osakekohtainen tulos oli -0,12 (-0,22) euroa.

Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 42,5 (23,0) milj. euroa. Rahavirtaan vaikuttivat positiivisesti urakkatuotannon saatujen ennakoiden kausiluonteinen vaihtelu.

Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 1 253,2 (328,7) milj. eurolla.

Toimitilarakentaminen

SRV:n toimitilarakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa ulkopuolisille tilaajille toteutettavista projektinjohto- ja allianssiurakoista, elinkaarihankkeista ja muista urakoista sekä sijoittajille myydyistä omaan hankekehitykseen perustuvista omakehittesistä 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 sovitulla tavalla tilaajan kanssa.

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

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

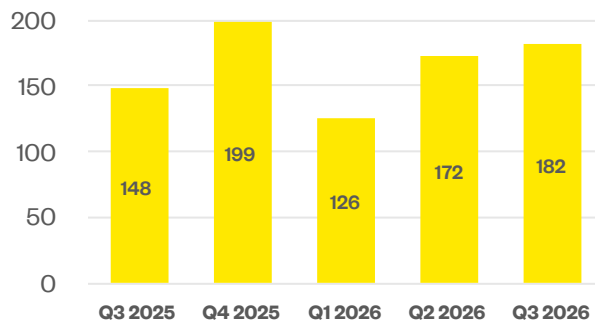
Heinä-syyskuu 2026

Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 181,6 (147,6) milj. euroon. Toimitilarakentamisen volyymi kasvoi projektinjohtourakoinnissa datakeskusrakentamisen vetämänä sekä elinkaarihankkeissa ja muussa urakoinnissa. Allianssihankkeiden volyymi jäi vertailukautta alemmalle tasolle. Joulukuussa 2025 myydyin SRV Infra Oy:n osuus vertailukauden toimitilarakentamisen liikevaihdosta oli 6,3 milj. euroa. Toimitilarakentamisen tilauskanta kasvoi 1 394,3 (784,5) milj. euroon. Suurin tilauskantaan kirjautunut hanke oli Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman loppuvaihe.

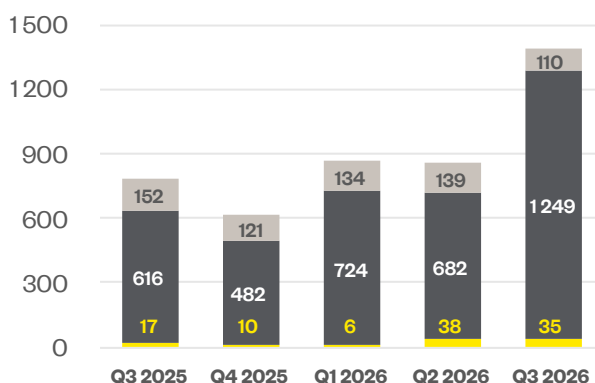
Tammi-syyskuu 2026

Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 479,2 (452,5) milj. euroon. Projektinjohtourakoiden sekä elinkaarihankkeiden ja muun urakoinnin liikevaihto kasvoi, mutta allianssihankkeiden liikevaihto laski. Omakehittesien hankkeiden liikevaihto oli matalalla tasolla. Joulukuussa 2025 myydyin SRV Infra Oy:n osuus vertailukauden toimitilarakentamisen liikevaihdosta oli 27,8 milj. euroa.

Toimitilarakentamisen liikevaihto



Toimitilarakentamisen tilauskannan jakauma*



■ Omakehitteset kohteet
 ■ Allianssit ja projektinjohtourakat
 ■ Elinkaarihankkeet ja muut

*Infrarakentaminen mukana tilauskannassa Q3 2025 saakka

Rakenteilla olevia toimitilahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitilahankkeita ovat Laakson yhteissairaala -hankkeen maanalaiset tilat ja sairaalan päärakennus, Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman loppuvaihe, DayOnen datakeskus Lahdessa, uusi poliisitalo Kuopiossa, Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennus Helsingissä, Kruunuvuoren rannan palvelukortteli ja Suutarilan monitoimitalo Helsingissä, LUMI AI Factory -datakeskus Kajaanissa, uusi pääpoliisiasema Rovaniemellä, Meyer Turun uusi pääkonttori kiinteistösiirtoyhtiö Balderille, Nissnikun monitoimijatalo ja Kirkkonummen yhteiskampus Kirkkonummella, Hyvinkää Areena, Taysin lasten- ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus Tampereella, Marjoniemen yhtenäiskoulu Kouvolassa, päiväkot Vantaan Hakunilassa, uusi puolustusteollisuuden tuotantolaitos Jyväskylän Jyväskylässä sekä uusi huoltokeskus Kirkon hautausmaalle Espoon seurakuntayhtymälle.

Kehitteillä olevat toimitilahankkeet

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, Kivenlahden metrokeskus Espoossa, Kanavarannan toimistokohteet Jätkäsaarella sekä Keilaniemen Gemini-toimistotornit.

Valmistuneet toimitilahankkeet

HUSin Jorvin sairaalan uusi osastorakennus valmistui tammikuussa, Helsingin yliopiston Physicumin peruskorjaushanke huhtikuussa, Helsingin Pasilan virastokeskuksen laaja peruskorjaushanke sekä Kansallismuseon lisärakennus Helsingissä toukokuussa,

Oulun Torihotelli kesäkuussa, Ohkolan sairaalarakennus, Tampereen yliopiston tutkimusrakennus Noodi sekä Turun Osuuskaupalle rakennettu Prisma Naantali elokuussa.

Tonttivaranto, toimitilarakentaminen

30.9.2026

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	86
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	303

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)
TOIMITILARAKAT				
Laakson yhteissairaala	Helsinki	Julkinen	71 %	2030
Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman loppuvaihe	Tampere	Julkinen	2 %	2034
DayOnen datakeskus	Lahti	Yksityinen	29 %	2027
Kuopion poliisitalo	Kuopio	Julkinen	2 %	2029
Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskus	Helsinki	Julkinen	28 %	Q4/2027
Kruunuvuorenrannan palvelukortteli	Helsinki	Julkinen	62 %	Q2/2027
Lumi AI Factory	Kajaani	Julkinen	40 %	Q2/2027
Rovaniemen pääpoliisiasema	Rovaniemi	Julkinen	12 %	Q3/2028
Suutarilan monitoimitalo	Helsinki	Julkinen	70 %	Q3/2027
Hangonsillan monitoimiareena	Hyvinkää	Julkinen	58 %	Q1/2027
Meyer Turun uusi pääkonttori - Blue Industry Park	Turku	Yksityinen	11 %	Q1/2028
Nissnikun monitoimijatalo	Kirkkonummi	Julkinen	49 %	Q4/2027
Kirkkonummen yhteiskampus	Kirkkonummi	Julkinen	81 %	Q4/2026
Taysin lasten- ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus	Tampere	Julkinen	64 %	Q1/2028
Marjoniemen yhtenäiskoulu	Kouvola	Julkinen	18 %	Q2/2028

*Tilanne 30.9.2026

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 tyypillisesti hankkeen taloudellisen riskin ja hyödyn, ja hanke tuloutuu valmistusasteen mukaisesti.

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

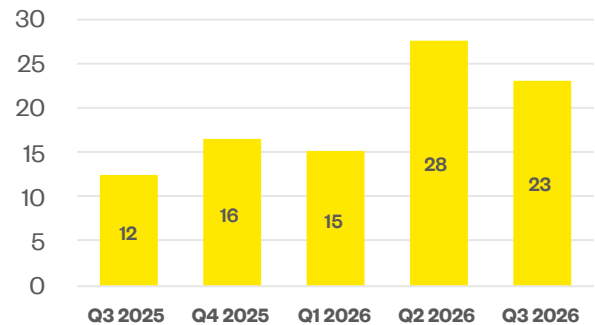
Heinä-syyskuu 2026

Asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi 23,0 (12,0) milj. euroon ja tilauskanta laski 142,4 (146,8) milj. euroon. Erityisesti omakehitteisten hankkeiden liikevaihto kasvoi vertailukauteen nähden. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 4 (2) kappaletta.

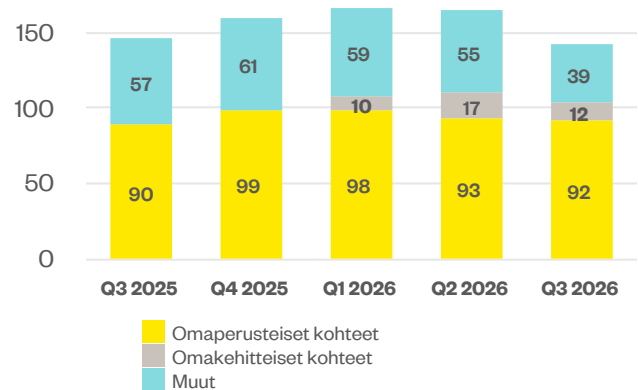
Tammi-syyskuu 2026

Asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi 65,6 (37,3) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi erityisesti omakehitteisissä, mutta myös omaperusteisissa hankkeissa sekä urakoinnissa. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 31 (3) kappaletta.

Asuntorakentamisen liikevaihto



Asuntorakentamisen tilauskannan jakauma



Tammikuussa SRV sopi Y-Säätiön kanssa 49 asunnon vuokrakerrostalon, KOY Espoon Anna Sahlsténin katu 16, rakentamisesta Espoon Vermonniittyyn sekä Kevan ja Taalerin Eden Asuntojen kanssa 47 vuokra-asunnon omakehitteisen Asunto Oy Espoon Luhtasammaleen rakentamisesta Espoon Niittykumpuun. Huhtikuussa SRV allekirjoitti kaksi sopimusta: Espoon Asuntojen kanssa 111 Varken rahoittaman vuokra-asunnon rakentamisesta Espoon Mårtensbrohon sekä IOECAPITAL Housing Fund VII Ky:n kanssa 49 vuokra-asunnon rakentamisesta Espoon Vermonniittyyn.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli syyskuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 579 (699) asuntoa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 40 (53) kappaletta.

Sijoittajille oli syyskuun lopussa rakenteilla yhteensä 96 (0) asuntoa. Kilpailu- ja neuvottelu-urakoitavia asuntoja oli rakenteilla 443 (646).

Valmistuneet ja myydyt asunnot, omaperusteinen tuotanto

Myyttäviä, valmiita asuntoja oli syyskuun lopussa yhteensä 113 (92) kappaletta, ja niistä suurin osa on tällä hetkellä vuokrattu. Syyskuun lopussa myyttäviä rakenteilla olevia asuntoja oli 26 (27) kappaletta. Tammi-syyskuun aikana myytiin 16 (29) omaperusteista asuntoa.

Tuloutuneet asunnot

Tammi-syyskuussa tuloutui 31 (3) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 6,9 (0,6) 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, Laajasalossa ja Kruunuvuorenrannan Haakoninlahdessa, Espoon Kivenlahdessa, Espoonlahdessa, Säterinkalliolle ja Keilaniemessä sekä Turussa, Tampereella ja Oulussa.

Tonttivaranto, asuntorakentaminen**30.9.2026**

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	200
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	381

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

Asuntorakentaminen konsernissa	7-9/2026	7-9/2025	muutos, kpl	1-9/2026	1-9/2025	muutos, kpl	1-12/2025	Edelliset 12 kk
asuntoa								
Asuntomyynti	7	5	2	112	29	83	34	117
omaperusteinen tuotanto	7	5	2	16	29	-13	34	21
sijoittajamyynti	0	0	0	96	0	96	0	96
Omaperusteinen tuotanto								
asuntoaloitukset	0	0	0	0	53	-53	93	40
valmistuneet	0	0	0	53	0	53	0	53
tuloutuneet	4	2	2	31	3	28	4	32
valmiit myymättömät	113	92	21	113	92	21	91	
Rakenteilla	579	699	-120	579	699	-120	720	
omaperusteiset kohteet	40	53	-13	40	53	-13	93	
josta myydyt	14	26	-12	14	26	-12	30	
josta myymättömät	26	27	-1	26	27	-1	63	
josta myydyt, %	35 %	49 %		35 %	49 %		32 %	
josta myymättömät, %	65 %	51 %		65 %	51 %		68 %	
omakehitteiset kohteet	96	0	96	96	0	96	0	
muut	443	646	-203	443	646	-203	627	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	9/2026	9/2025	muutos, meur	muutos, %	12/2025
Omaperusteiset kohteet	91,7	89,6	2,1	2,3	98,8
Rakenteilla, myydyt	2,8	5,3	-2,4	-46,0	5,2
Rakenteilla, myymätön	54,8	54,4	0,4	0,7	65,7
Valmis, myymätön	34,1	30,0	4,1	13,7	27,9
Omakehitteiset kohteet	11,8	0,0	11,8	— %	0,0
Muut	38,9	57,2	-18,3	-31,9 %	60,6
Asuntorakentaminen yhteensä	142,4	146,8	-4,4	(3,0) %	159,4

Konsernin rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

Projektin nimi	Sijainti	Valmistumisaika (arvio)	Asunnot, kpl	Myyty, kpl	Myynnissä, kpl
Espoon Luhtavehka	Espoo	Q4/2026	40	14	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	53 %	Q3/2027
Maunulan palvelutalo ja senioritalo	Helsinki	Helsingin kaupunki	55 %	Q3/2027
Espoon Ulappakatu 4	Espoo	Espoon Asunnot	14 %	Q3/2027
Espoon Piaffe	Espoo	IOECAPITAL Housing Fund VII Ky	41 %	Q2/2027
Anna Sahlsténinkatu 16	Espoo	Y-Säätiö	81 %	Q4/2026
Luhtasammal	Espoo	Eden Asunnot	58 %	Q2/2027

*Tilanne 30.9.2026

Muut omistukset

SRV omistaa Tampereen Areenasta 5 % ja Tampereen Kansi ja Areena -hankkeen muista osista 8,33 %. Toukokuussa LähiTapiola, OP, Ilmarinen ja SRV myivät omistuksensa Tampereen Areenahotelli Ky:stä kiinteistösijoitusyhtiö Balder Finlandille yhteensä noin 40

milj. eurolla. SRV:n osuus kauppahinnasta oli noin 3 milj. euroa ja kaupalla ei ollut olennaista tulosvaikutusta.

Rahoitus ja taloudellinen asema

Rahoitustuotot ja -kulut

Heinä-syyskuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,8 (-2,9) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 0,2 (0,3) milj. euroa, rahastosijoitusten käyvän arvon muutoksia 0,3 (0,0) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia 0,0 (-1,2) milj. euroa sekä korkokuluja -0,5 (-0,3) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -1,5 (-1,4) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -0,3 (-0,3) milj. euroa.

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

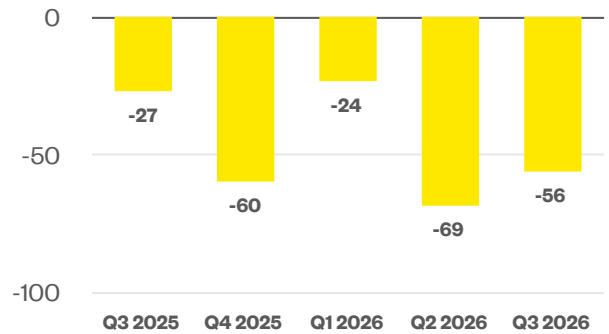
Taloudellinen asema

Omavaraisuusaste oli 29,1 (34,6) % ja nettovelkaantumisaste 50,0 (64,7) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 42,7 (50,7) % ja nettovelkaantumisaste -41,3 (-17,3) %.

Sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa 274,2 (301,1) milj. euroa ja sijoitetun pääoman tuotto-% oli 3,0 (2,0). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 169,3 (193,8) milj. euroa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 61,5 (92,2) milj. euroa. Korollinen nettovelka laski vertailukauteen verrattuna 30,7 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -56,0 (-26,8) milj. euroa ja laski 29,3 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 18,8 (18,7) milj. euroa.

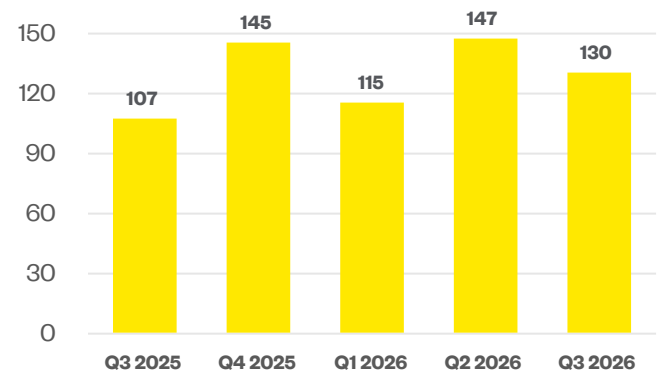
Korollinen nettovelka ilman IFRS16



Rahoitusreservit

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 129,7 (106,9) milj. euroa koostuen nostamattomista projektilainoista 0,0 milj. euroa, nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 40,0 milj. euroa, rahoista 39,0 milj. euroa ja rahavaroihin sisältyvistä likvideistä lyhyen koron rahastosijoituksista 50,7 milj. euroa.

Rahoitusreservit



Limittit

Yhtiöllä on 40 milj. euron sitova maksuvalmiuslimiitti neljän pankin kanssa. Yhtiö ja lainantajat sopivat toukokuussa 2026 maksuvalmiuslimiitin yhden vuoden jatko-option käyttämisestä. Maksuvalmiuslimiitin uusi eräntyminen on toukokuussa 2029. Maksuvalmiusluoton korkomarginaali on sidottu kahteen SRV:n keskeisistä vastuullisuustavoitteista: epäsuorien päästöjen (scope 3) päästöintensiteettiin sekä tapaturmataajuuteen (LTIF). Maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävä 30 milj. euroa oli myös katsauskauden lopussa käyttämättä.

Yhtiöllä on kahden rahoittajan kanssa sitova 15 miljoonan euron tonttihankeiden rahoitukseen tarkoitettu limiitti. Limiitti on voimassa kesäkuuhun 2028. Limiitti oli katsauskauden lopussa käyttämättä.

Hybridilainat

Joulukuussa 2025 SRV laski liikkeelle 22,5 milj. euron 10 prosentin kiinteäkorkoisen, vakuudettoman ja viimesijaisen vihreän hybridilainan. Hybridilainalla ei ole määriteltä eräpäivää, mutta SRV:llä on oikeus lunastaa hybridilaina takaisin nimellisarvostaan tarkistuspäivänä 1.12.2028 ja sen jälkeen kunakin koronmaksupäivänä. Hybridilainan liikkeeseenlaskusta saatavia nettovaroja vastaava määrä käytetään hyväksytyjen vihreiden hankkeiden rahoittamiseen tai uudelleenrahoittamiseen SRV:n 19.11.2025 päivätyn vihreiden joukkovelkakirjalainojen viitekehyksen (Green Bond Framework) mukaisesti. Hybridilaina on kirjattu omaan pääomaan liikkeeseenlaskukustannuksilla vähennettynä ja sen arvo taseen omassa pääomassa oli 30.09.2026 21,8 milj. euroa

SRV julkaisi syyskuussa ensimmäisen Green Bond Allocation and Impact -raporttinsa. Raportissa esitetään vihreän hybridilainan varojen kohdentuminen SRV:n vihreiden joukkovelkakirjalainojen viitekehyksen mukaisiin hankkeisiin sekä niiden keskeiset ympäristövaikutukset. Raportin Allocation-osio on ulkoisesti varmennettu. Raportti on luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/srv-yrityksena/sijoittajalle/taloudellista-tietoa/velka-ja-hybridisijoittajat/.

Helmikuussa 2026 SRV toteutti hybridilainojen takaisinostoja erittäin rajoitetulta ja ennalta määritellyltä sijoittajajoukolta yhteensä 2,1 milj. eurolla. Kaikki takaisinostetut hybridilainat mitätöitiin. SRV tiedotti 6.5.2026 lunastavansa kaikki ulkona olleet vanhat vaihtovelkakirjalainaehtoiset hybridilainat, nimellisarvoltaan 14,5 milj. euroa ja 24,7 milj. euroa. Hybridilainat lunastettiin suunnitellusti 30.6.2026 lainaehtojen mukaisesti. Lunastuksen jälkeen ainoa jäljellä oleva hybridilaina on edellä kuvattu joulukuussa 2025 liikkeelle laskettu 22,5 milj. euron vihreä hybridilaina.

Yritystodistukset

Yhtiöllä on 100 miljoonan euron kotimainen yritystodistusohjelma, josta ei ollut katsauskauden lopussa liikkeeseen laskettuja yritystodistuksia.

Rahoitussopimusten taloudelliset kovenantit

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, korollisen nettovelan suhde käyttökatteeseen, minimilikviditeetti sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen 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.

Sijoitussitoumukset

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

ESG-katsaus

SRV:n vastuullisuustyö perustuu ympäristövastuuseen, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan (ESG) ja tukee yhtiön pitkäjänteistä arvонуontia ja riskienhallintaa.

Kestävä rakentaminen

SRV:ssä on kehitetty jo vuodesta 2021 asti elinkaariviisasta rakentamista, mikä tarkoittaa kestävää rakentamista niin ympäristön, ihmisen kuin taloudellisenkin arvон 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. Tavoitteena on pienentää yritystason luontojalanjälkeä ja kasvattaa positiivista luontokädenjälkeä kaupungeissa.

Oman toiminnan päästöt

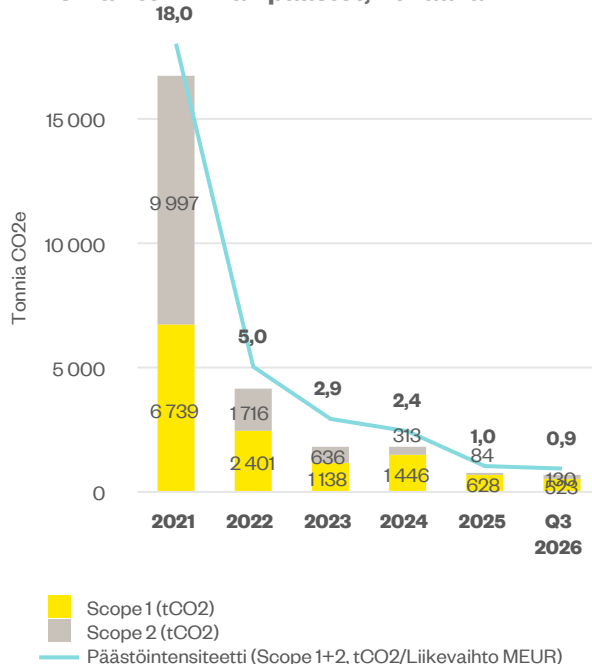
	Q3 2026	Q3 2025
Scope 1 ja 2 (tCO ₂ e), R12	653	941
Päästöintensiteetti (tCO ₂ e/ LiikevaihtoMEUR), R12	0,9	1,3

Oman toiminnan rullaavan 12 kuukauden päästöt olivat 653 (941) tCO₂e (scope 1* ja 2**). Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) laski tasolle 0,9 (1,3) tCO₂ / liikevaihto milj. euroa. Fossiilisilla polttoaineilla toimivan väliaikaisen lämmityksen käyttö jäi vertailukautta alhaisemmaksi, mikä pienensi energiankulutusta ja päästöjä. Vuoden 2021 perustasoon verrattuna päästöt suhteessa liikevaihtoon ovat vähentyneet yli 90 %. Suurimmat tekijät päästöjen vähenemisessä ovat päästöttömän sähkön ja kaukolämmön sekä uusiutuvien polttoaineiden hankinta, hukkalämmön ja lämpöpumppujen hyödyntäminen sekä sähköllä toimivien työkonien määrän kasvu ja biopolttoaineiden käyttö jäljellä olevissa työkonissa.

*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



EU-taksonomiamukaisuus ja ympäristösertifioinnit

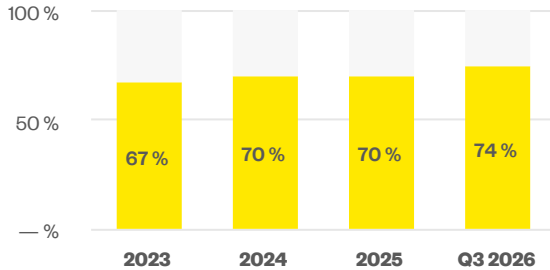
Tammi-syyskuussa EU-taksonomiakelpoinen liikevaihto kattoi 95,5 (91,1) % eli 520,7 (446,1) milj. euroa SRV:n kokonaisliikevaihdosta. EU-taksonomian mukainen osuus raportointikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta oli 52,8% (73,2) % eli 274,8 (326,4) milj. euroa. Projektinjohtourakoinnin toimintamallista johtuen SRV:n taksonomiakelpoiset pääomamenot ja toimintamenot ovat epäolennaiset.

Tammi-syyskuussa EU:n taksonomian mukaisten*** ja ympäristösertifiointia tavoittelevien projektien osuus kokonaisliikevaihdosta oli 73,9 (68,6) %. Taksonomian vaatimukset huomioidaan aiempaa paremmin käynnistyvissä hankkeissa, ja ympäristöluokitusten säännöllinen käyttö on vakiintunut. Tämä kehitys heijastuu kestävä liiketoiminnan liikevaihdon tason tasaantumisena.

***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 ja rakennusten korjaustoimintaan.

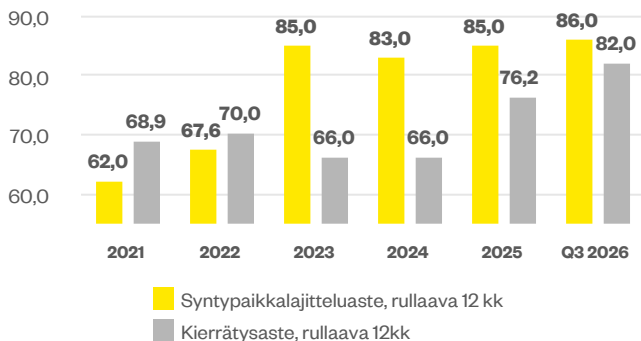
EU:n taksonomianmukaisen ja ympäristöluokitelluista projekteista tulleen liikevaihdon osuus



Rakennusjätteiden lajittelu ja kierrätys

SRV:n edellisen 12 kuukauden rullaava rakennusjätteen lajitteluaste oli 86,0 (84,3) % ja kierrätysaste oli 82,0 (73,6) %. Lajitteluasteen nousu ja jäteraaka-ainevirtojen hyödyntämisen lisääntyminen ovat nostaneet kierrätysastetta viimeisten vuosien aikana ja kierrätysaste on vakiintunut yli 70 %:iin. Kvartaalitasolla vaihtelua kuitenkin esiintyy muun muassa hankkeiden rakennetyypeistä ja rakennusvaiheista johtuen. Kun purkujäte sisällytetään jätetilastoihin, 12 kuukauden rullaava kierrätysaste on 94,5 (98,9) %. Kierrätysaste vaihtelee purkukohteiden materiaalisällön mukaan. Esimerkiksi purkubetoni soveltuu yleensä hyvin kierrätettäväksi, kun taas muovi, puu ja eristeet eivät aina ole laadultaan kierrätyskelpoisia, vaan ne hyödynnetään usein energiantuotannossa.

Rakennusjätteiden lajittelu- ja kierrätysaste¹ (%) Rullaava 12kk



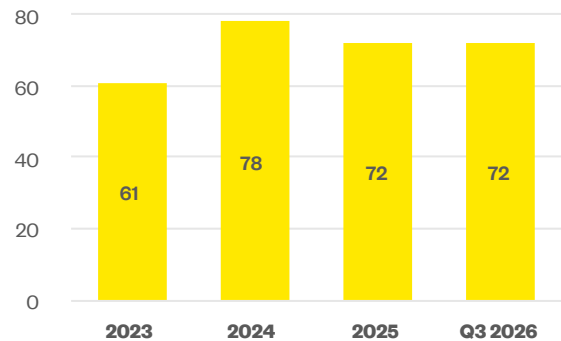
¹Suomen työmailla lajitellun jätteen osuus. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä ja maa- ja kiviaineksia

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.

Asiakkaiden suosittelemiseksi (NPS, Net Promoter Score) B2B oli syyskuun lopussa 72 (72). Asiakkaat antoivat yhtiölle asiakaslupauksen mukaisesta toiminnasta arvosanan 8,6/10 (8,7/10). Asiakastyö on onnistunut hyvin sekä toimitilahankkeissa että sijoittajakohteissa. Syyskuun lopussa NPS B2C toteuma oli 43 (34), ja asiakkaat antoivat yhtiölle asiakaslupauksen mukaisesta toiminnasta arvosanana 7,6/10 (7,9/10).

B2B NPS (valtakunnallinen)

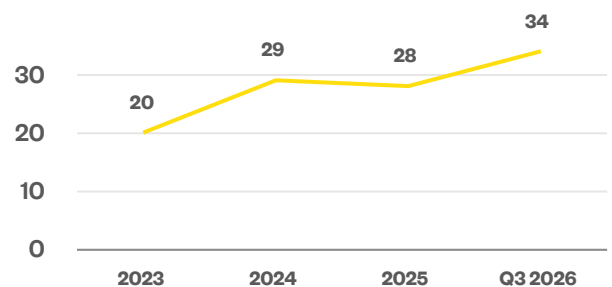


Yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen

SRV panostaa kilpailukykyyn erityisesti osaavan henkilöstön ja yrityskulttuurin kautta.

Työntekijäkokemukseen, hyvinvointiin ja työkykyyn vaikuttavia tekijöitä seurataan säännöllisesti pulssikyselyillä. SRV:n eNPS (Employee Net Promoter Score) eli työntekijöiden nettosuositteluindeksi oli 34 (29).

Työntekijöiden nettosuositteluindeksi (eNPS)



Henkilöstö

	Q3 2026	Q3 2025
Naisia hlöä / %-osuus	186/24	171/21
Miehiä hlöä / %-osuus	595/76	647/79
Yhteensä hlöä / %-osuus	781/100	818/100

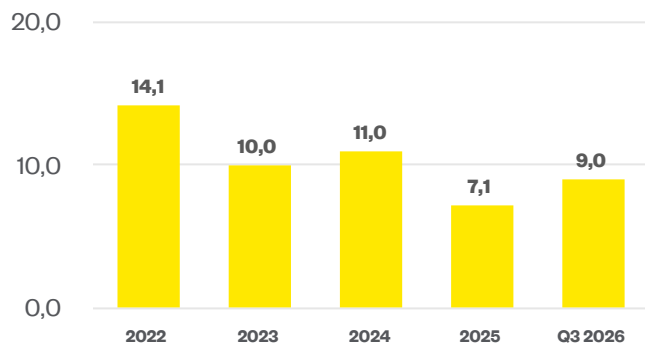
Katsauskauden lopussa yhtiössä työskenteli 781 (818) henkilöä. SRV saattoi päätökseen SRV Infra Oy:n myynnin 31.12.2025. Tämän johdosta SRV Infra Oy:n työntekijät (105) eivät ole enää tämän jälkeen sisältyneet raportoitaviin henkilöstölukuihin. Henkilöstön työviire oli haastavassa markkinatilanteessa erinomaisella tasolla 4,2 / 5,0 (4,1 / 5,0).

Työterveys- ja työturvallisuus

	Q3 2026	Q3 2025
Tapaturmataajuus (tapaturmia / miljoona työtuntia)	9,0	7,8
Havaintotaajuus (havaintoa / miljoona työtuntia)	8 953	5 386

SRV:n 12 kuukauden rullaava tapaturmataajuus, joka kattaa omat ja alihankkijoiden työntekijät, oli syyskuun lopussa 9,0 (7,8) tapaturmaa / miljoonaa työtuntia. Tapaturmataajuus nousi vertailukauteen nähden, mutta pitkän aikavälin trendi on jatkanut myönteistä kehitystä. Parannus on seurausta turvallisuuden johdonmukaisesta vahvistamisesta. Turvallisuuskulttuurin kehittämisohjelma on lisännyt avointa keskustelua, varhaista puuttumista ja positiivista työilmapiiriä. Fyysisessä turvallisuudessa ennakoivat toimenpiteet ja riskien systemaattinen tunnistaminen ovat vähentäneet vaaratilanteita ja tukeneet tapaturmien tehokasta ehkäisyä.

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 8 953 (5 386) havaintoa / miljoona työtuntia.

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. Viimeisin suoristusasteen toteuma oli 96 (97) %. Kaikkien SRV:lle hyväksyttyjen 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 kuluttajakysynnän sekä asunto- ja toimitilasijoittajien kysynnän elpymisen viivästymiseen. Iranin konfliktin mahdollinen eskaloituminen tai pitkittyminen voi lisätä markkinaepävarmuutta ja nostaa korkotasoa, mikä voi vähentää rakentamisen aktiviteettia nykyisestä tasosta. Lisäksi konfliktin vaikutukset sekä rakentamisen aktiviteetin kasvu tietyillä osamarkkinoilla voivat nostaa rakennusmateriaalien hintoja ja aiheuttaa häiriöitä toimitusketjuissa, mikä voisi heikentää yhtiön tuloksenteekokykyä.

Yhtiön riskit ja riskienhallinnan kuvaus esitetään laajemmin vuoden 2025 tilinpäätöksen liitetiedoissa ja vuosikertomuksessa, jotka on julkaistu 4.3.2026 yhtiön verkkosivuilla osoitteessa 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

SRV:n johdossa ei tapahtunut muutoksia heinä-syyskuun aikana.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous

SRV:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 26.3.2026. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 26.3.2026. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely sekä varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja ja päätökset yksityiskohtineen ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/yhtiokokous2026.

Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 26.3.2026 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 30.6.2027 asti ja se kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 27.3.2025 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 30.6.2027 asti. Valtuutus kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 27.3.2025 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 (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.

Osakkeet ja omistus

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

Kaupankäynti Nasdaq Helsingissä

	1-9/ 2026	1-9/ 2025	1-12/ 2025
Päätöskurssi, euroa	9,80	5,16	4,28
Ylin kurssi, euroa	10,30	5,68	5,68
Alin kurssi, euroa	4,28	4,42	4,12
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, milj. euroa	166,1	87,5	72,6
Osakkeiden vaihto, milj. kpl	2,6	1,0	1,6
Osakkeiden vaihto, milj. euroa	17,1	5,0	7,9

Konsernin hallussa oli syyskuun 2026 lopussa 30 072 osaketta, mikä vastaa 0,2 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä. SRV:llä oli syyskuun lopussa 10 208 rekisteröityä osakkeenomistajaa (10 097 30.9.2025).

Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 1.10.2026 organisaatorakenteensa uudistamisesta ja johtoryhmänsä kokoonpanon muutoksista. Yhtiö organisoi liiketoimintansa neljään liiketoiminta-alueeseen. Etelä-Suomen, Länsi- ja Sisä-Suomen sekä Pohjois-Suomen liiketoiminta-alueet vastaavat jatkossa sekä toimitila- että asuntorakentamisesta omilla markkina-alueillaan. Datakeskukset -liiketoiminta-alue vastaa valtakunnallisesti yhtiön datakeskusliiketoiminnan kehittämisestä ja asiakkuuksista sekä projektien johtamisesta. Johtoryhmään nimitettiin uutena jäsenenä Jarkko Salmenoja, joka vastaa Datakeskukset-liiketoiminta-alueesta. Lisäksi Marko Palonen on nimitetty Pohjois-Suomen liiketoiminta-alueen liiketoimintajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Palonen aloittaa tehtävässään vuoden 2027 alussa. SRV tiedottaa jatkossa johtoa koskevista nimityksistä ja muutoksista pörssitiedotteella toimitusjohtajan sekä talous- ja rahoitusjohtajan osalta. Muista ylimmän johdon muutoksista tiedotetaan silloin, kun niitä voidaan pitää yhtiön kannalta merkittävänä.

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

Tietoja tästä osavuositarkastuksesta

Osavuositarkastus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa olevat luvut ovat vuoden 2025 vastaavan jakson lukuja.

Tiedotustilaisuus, webcast-lähetys ja esitysaineisto

Analyttikoille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 22.10.2026 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 2026 tilinpäätöstiedotteen torstaina 4.2.2027. Hiljaisen jakson aikana 5.1.–4.2.2027 yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

Lisätietoja:

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

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

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

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut	7-9/	7-9/	1-9/	1-9/	1-12/	Edelliset
Milj. euroa	2026	2025	2026	2025	2025	12 kk
Liikevaihto	204,6	159,7	544,8	489,9	705,6	760,6
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	5,3	1,3	5,4	3,2	6,8	9,0
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	2,6	0,8	1,0	0,7	1,0	
Liikevoitto	5,3	1,3	5,4	2,8	27,5	30,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta	2,6	0,0	1,0	0,6	3,9	
Tulos ennen veroja	3,5	-1,6	0,0	-3,4	19,4	22,9
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	1,7	-1,0	0,0	-0,7	2,8	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	3,0	-1,1	0,2	-2,2	15,5	17,8
Oman pääoman tuotto, %			0,1	-2,0	9,9	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ³⁾			3,0	2,0	9,6	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ²⁾³⁾			1,9	0,4	12,0	
Sijoitettu pääoma	274,2	301,1			326,6	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	169,3	193,8			222,4	
Omavaraisuusaste, %	29,1	34,6			35,7	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	42,7	50,7			49,4	
Korollinen nettovelka	61,5	92,2			56,8	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-56,0	-26,8			-59,6	
Nettovelkaantumisaste, %	50,0	64,7			34,3	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	-41,3	-17,3			-33,5	
Tilaukanta	1 536,7	931,3			772,3	
Uudet sopimukset	690,3	150,1	1 253,2	328,7	438,0	
Henkilöstö keskimäärin			726	831	829	
Osakekohtainen tulos, euroa ⁴⁾	0,14	-0,11	-0,12	-0,22	0,78	0,87
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁵⁾	0,18	-0,11	0,01	-0,22	0,48	0,70
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	7,3	8,4			9,8	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) euroa	6,0	6,4			7,1	
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	
Efektiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)			neg.	neg.	5,5	
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa, euroa			9,80	5,16	4,28	
Keskikurssi, euroa			6,58	5,14	4,98	
Alin kurssi, euroa			4,28	4,42	4,12	
Ylin kurssi, euroa			10,30	5,68	5,68	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa			166,1	87,5	72,6	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl			2 591	977	1 591	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %			15,3	5,8	9,2	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	16 930	16 955	16 930	16 955	16 955	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁶⁾	17 016	32 450	22 487	32 450	31 894	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	16 952	16 963	16 952	16 963	16 963	

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 osakepalkkio-ohjelmien ansaintajaksojen bruttopalkkioiden arvioitua toteumamäärää vastaavat osakemäärät sekä SRV:n hybridilainan ehtojen mukainen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä. Konversio-oikeudellinen hybridilaina lunastettiin kokonaisuudessaan 30.6.2026.

⁶⁾ Laimennetussa osakemäärässä on otettu huomioon SRV:n osakepalkkio-ohjelmien ansaintajaksojen bruttopalkkioiden arvioitua toteumamäärää vastaavat osakemäärät sekä SRV:n hybridilainan ehtojen mukainen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä. Konversio-oikeudellinen hybridilaina lunastettiin kokonaisuudessaan 30.6.2026.

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

SRV raportoi osavuositarkastuksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

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

Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma

	7-9/ 2026	7-9/ 2025	1-9/ 2026	1-9/ 2025	1-12/ 2025
(milj. euroa)					
Operatiivinen liikevoitto määritelmän mukaisesti	5,3	1,3	5,4	3,2	6,8
+/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät					
+/- omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset	0,0	0,0	0,0	-0,5	-1,0
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	21,7
+/- konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	-0,5	20,7
Liikevoitto	5,3	1,3	5,4	2,8	27,5

SRV raportoi osavuositarkastuksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Konsernin kehitys neljännesvuosittain

SRV Konserni (milj. euroa)	7-9/ 2026	4-6/ 2026	1-3/ 2026	10-12/ 2025	7-9/ 2025
Liikevaihto	204,6	199,6	140,6	215,8	159,7
Operatiivinen liikevoitto	5,3	0,4	-0,3	3,6	1,3
Operatiivinen liikevoitto %	2,6	0,2	-0,2	1,7	0,8
Liikevoitto	5,3	0,4	-0,3	24,8	1,3
Liikevoitto %	2,6	0,2	-0,2	11,5	0,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-1,8	-1,7	-1,8	-1,9	-2,9
Tulos ennen veroja	3,5	-1,4	-2,2	22,8	-1,6
Tulouttamaton tilauskanta	1 536,7	1 023,9	1 030,5	772,3	931,3
Uudet sopimukset	690,3	167,5	395,4	109,3	150,1
Tulos/osake, eur	0,14	-0,11	-0,15	0,99	-0,11
Oma pääoma/osake, eur	5,97	5,81	6,94	7,07	6,43
Osakkeen päätöskurssi, eur	9,80	5,20	5,10	4,28	5,16
Omavaraisuusaste, %	29,1	28,5	36,6	35,7	34,6
Omavaraisuusaste, % Ilman IFRS16 ¹⁾	42,7	42,1	51,4	49,4	50,7
Korollinen nettovelka	61,5	49,0	92,1	56,8	92,2
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	-56,0	-68,7	-23,7	-59,6	-26,8
Nettovelkaantumisaste, %	50,0	40,8	56,9	34,3	64,7
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	-41,3	-51,8	-13,6	-33,4	-17,3

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

Tilaukanta (milj. euroa)	9/2026	6/2026	3/2026	12/2025	9/2025
- toimitilarakentamisen osuus	1394,3	858,8	864,0	612,9	784,5
- asuntorakentamisen osuus	142,4	165,0	166,5	159,4	146,8
Konserni yhteensä	1536,7	1023,9	1030,5	772,3	931,3
josta myyty osuus	1447,8	933,2	937,5	678,7	846,9
josta myymätön osuus	88,9	90,7	93,0	93,6	84,4

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	9/2026	6/2026	3/2026	12/2025	9/2025
Urakat ja neuvottelu-urakat	50,7	72,0	68,3	60,6	57,2
Rakenteilla, myyty tuotanto	2,8	2,4	6,5	5,2	5,3
Rakenteilla, myymätön tuotanto	54,8	55,2	64,5	65,7	54,4
Valmis, myymätön tuotanto	34,1	35,5	27,3	27,9	30,0
Yhteensä	142,4	165,0	166,5	159,4	146,8

Asuntotuotanto (kpl)	7-9/ 2026	4-6/ 2026	1-3/ 2026	10-12/ 2025	7-9/ 2025
Asuntomyynti yhteensä	7	50	55	5	5
Omaperusteinen tuotanto	7	1	8	5	5
Sijoittajamyynti	0	49	47	0	0
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	0	0	0	40	0
- valmistuneet	0	53	0	0	0
- tuloutuneet asunnot	4	25	2	1	2
- valmiit myymättömät	113	117	89	91	92
Rakenteilla yhteensä	579	629	559	720	699
urakat ja neuvottelu-urakat	443	493	419	627	646
sijoittajamyyty tuotanto	96	96	47	0	0
omaperusteinen tuotanto	40	40	93	93	53
- josta myytyt	14	12	36	30	26
- josta myymättömät	26	28	57	63	27

SRV YHTIÖT OYJ

Osavuositarkastus 1.1-30.9.2026, 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/ 2026	1-9/ 2025	muutos meur	muutos, %	7-9/ 2026	7-9/ 2025	muutos meur	muutos, %	1-12/ 2025	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	8	544,8	489,9	54,9	11,2	204,6	159,7	44,9	28,1	705,6	760,6
Liiketoiminnan muut tuotot		0,8	0,8	0,0	4,4	0,2	0,4	-0,1	-67,8	23,0	23,1
Valmiiden/keskeneneräisten tuotteiden varastojen muutos		-2,0	25,0	-27,1	-108,1	-0,6	17,5	-18,1	-103,4	24,7	-2,4
Aineiden ja palveluiden käyttö		-470,2	-444,2	-26,0	5,8	-177,7	-155,4	-22,2	14,3	-631,3	-657,3
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-52,7	-54,7	1,9	-3,5	-15,9	-16,8	0,9	-5,1	-75,2	-73,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Poistot ja arvonalentumiset		-3,4	-4,2	0,8	-18,6	-1,1	-1,6	0,4	-26,8	-6,2	-5,4
Sijoitusten arvomuutokset		-0,1	-0,1	0,0	-20,2	0,0	0,0	0,0	-35,8	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut kulut		-11,7	-9,7	-2,1	21,2	-4,2	-2,4	-1,8	74,0	-13,0	-15,0
Liikevoitto		5,4	2,8	2,6	95,0	5,3	1,3	4,0	304,4	27,5	30,1
Rahoitustuotot		1,4	1,6	-0,2	-15,1	0,4	0,3	0,2	71,5	1,8	1,6
Rahoituskulut		-6,7	-7,8	1,1	-13,6	-2,2	-3,2	0,9	-29,6	-9,9	-8,9
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-5,3	-6,2	0,8	-13,2	-1,8	-2,9	1,1	-38,4	-8,1	-7,3
Tulos ennen veroja		0,0	-3,4	3,4	-100,5	3,5	-1,6	5,1	-325,0	19,4	22,9
Tuloverot		0,1	1,3	-1,1	-88,4	-0,5	0,5	-1,0	-217,9	-4,0	-5,1
Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot		0,2	-2,2	2,3	-107,5	3,0	-1,1	4,1	-368,8	15,5	17,8
Jakautuminen											
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		0,2	-2,2	2,3		3,0	-1,1	4,1		15,5	17,8
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos		-0,12	-0,22			0,14	-0,11			0,78	0,87
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)		0,01	-0,22			0,18	-0,11			0,48	0,70

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2026	1-9/ 2025	7-9/ 2026	7-9/ 2025	1-12/ 2025	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	0,2	-2,2	3,0	-1,1	15,5	17,8
Muut laajan tuloksen erät						
Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:						
Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	0,2	-2,2	3,0	-1,1	15,5	17,8
Jakautuminen:						
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	0,2	-2,2	3,0	-1,1	15,5	17,8
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	Liite- tieto	30.9.2026	30.9.2025	muutos, %	31.12.2025
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineelliset hyödykkeet		1,6	9,9	-84,0	1,8
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät		11,3	14,4	-21,5	11,8
Liikearvo		1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet		1,8	1,4	29,3	1,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		1,4	1,6	-9,3	1,5
Muut rahoitusvarat		4,2	6,3	-33,0	6,3
Saamiset		1,6	2,5	-37,2	2,5
Laskennalliset verosaamiset		34,2	38,7	-11,7	33,6
Pitkäaikaiset varat yhteensä		57,8	76,4	-24,4	61,1
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	10	188,0	189,4	-0,7	191,7
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	10	90,5	90,0	0,5	89,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset		91,7	64,9	41,4	52,1
Rahavarat		89,7	66,3	35,4	103,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä		459,9	410,5	12,0	437,1
VARAT YHTEENSÄ		517,7	486,9	6,3	498,1
Konsernitase (milj. euroa)		30.9.2026	30.9.2025	muutos, %	31.12.2025
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
Kertyneet voittovarot		-205,4	-197,5	4,0	-186,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		101,2	109,1	-7,2	119,9
Oman pääoman ehtoinen laina		21,8	33,5	-35,0	46,0
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0		0,0
Oma pääoma yhteensä	4	123,0	142,6	-13,7	165,9
Pitkäaikaiset velat					
Laskennalliset verovelat		0,2	0,2	2,4	0,2
Varaukset		7,5	8,4	-10,6	8,3
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		33,0	33,3	-1,0	35,0
Korolliset vuokravelat		114,1	115,6	-1,2	113,3
Muut velat		6,3	12,3	-48,3	9,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä		161,2	169,8	-5,1	166,1
Lyhytaikaiset velat					
Ostovelat ja muut velat		224,2	159,6	40,4	147,9
Varaukset		5,2	5,2	-0,7	5,9
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		0,7	6,2	-88,7	9,2
Korolliset vuokravelat		3,4	3,4	-1,7	3,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä		233,4	174,5	33,8	166,1
Velat yhteensä		394,7	344,3	14,6	332,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		517,7	486,9	6,3	498,1

3) Konsernin rahavirtalaskelma

(milj. euroa)	1-9/ 2026	1-9/ 2025	1-12/ 2025	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myyntistä saadut maksut	505,2	517,7	746,0	733,5
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,8	0,8	1,4	1,4
Maksut liiketoiminnan kuluista	-460,7	-486,3	-715,8	-690,2
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	45,3	32,2	31,6	44,7
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,7	2,1	2,5	1,1
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-6,6	-6,2	-8,7	-9,0
Maksetut ja saadut välittömät verot	-0,0	0,0	0,0	-0,0
Liiketoiminnan rahavirta	39,4	28,1	25,5	36,7
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,3	-5,2	-5,8	-0,9
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,1	0,1	0,0
Sijoitusten luovutustulot	2,1	0,0	0,0	2,1
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,5	0,0	31,4	31,9
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,9	0,0	0,0	0,9
Investointien rahavirta	3,1	-5,1	25,7	33,9
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	42,5	23,0	51,2	70,6
Rahoituksen rahavirta				
Lainojen nostot	0,0	0,0	3,1	3,1
Lainojen takaisinmaksut	-3,1	0,0	0,0	-3,1
Oman pääoman ehtoisen lainan nostot	0,0	0,0	22,5	22,5
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinmaksut	-41,2	0,0	-15,9	-57,1
Oman pääoman ehtoisen lainan kulut	0,0	0,0	-0,8	-0,8
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2,0	-2,8	-3,1	-2,3
Yhtiölainojen muutos	-1,5	2,2	3,9	0,2
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	-5,9	5,9	5,9	-5,9
Ostetut omat osakkeet	-0,4	-0,1	-0,1	-0,4
Vuokravelkojen lainojen maksut	-2,5	-2,6	-3,4	-3,4
Rahoituksen rahavirta	-56,6	2,7	12,1	-47,2
Rahavarojen muutos	-14,2	25,7	63,3	23,4
Rahavarat tilikauden alussa	103,8	40,5	40,5	66,3
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	89,7	66,3	103,8	89,7

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	Määräysvallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1-30.9.2026 (milj. euroa)								
Oma pääoma 1.1.2026	3,1	303,6	0,0	-186,7	119,9	46,0	0,0	165,9
Katsauskauden tulos	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2
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	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4	0,0	0,0	-0,4
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	-1,6	-1,6	0,0	0,0	-1,6
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinosto	0,0	0,0	0,0	-17,0	-17,0	-24,2	0,0	-41,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-18,9	-18,9	-24,2	0,0	-43,1
Oma pääoma 30.09.2026	3,1	303,6	0,0	-205,4	101,2	21,8	0,0	123,0

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Oman pääoman ehtoinen laina	Määräysvallat- 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	Määräysvallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1.-31.12.2025 (milj. euroa)								
Oma pääoma 1.1.2025	3,1	303,6	0,0	-193,3	113,3	33,5	0,0	146,8
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	15,5	15,5	0,0	0,0	15,5
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								0,0
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	15,5	15,5	0,0	0,0	15,5
Liiketoimet omistajien kanssa								0,0
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	-2,5	-2,5	0,0	0,0	-2,5
Oman pääoman ehtoisen lainan takaisinosto	0,0	0,0	0,0	-6,5	-6,5	-9,3	0,0	-15,9
Oman pääoman ehtoisen lainan nosto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,8	0,0	21,8
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-8,8	-8,8	12,5	0,0	3,6
Oma pääoma 31.12.2025	3,1	303,6	0,0	-186,7	119,9	46,0	0,0	165,9

5) Laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2025 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2026 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2025 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 merkittävimmät lähiajan riskit ja epävarmuustekijät liittyvät kuluttajakysynnän sekä asunto- ja toimitilasijoittajien kysynnän elpymisen viivästymiseen. Iranin konfliktin mahdollinen eskaloituminen tai pitkittyminen voi lisätä markkinaepävarmuutta ja nostaa korkotasoa, mikä voi vähentää rakentamisen aktiviteettia nykyisestä tasosta. Lisäksi konfliktin vaikutukset sekä rakentamisen aktiviteetin kasvu tietyillä osamarkkinoilla voivat nostaa rakennusmateriaalien hintoja ja aiheuttaa häiriöitä toimitusketjuissa, mikä voisi heikentää yhtiön tuloksentekokykyä.

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 2025 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa, jonka lisäksi johdon käyttämää harkintaa katsastuskauden aikana on kuvattu alla.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä katsauskauden lopussa oli 34,2 miljoonaa euroa. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Verotukselliset tappiot ovat syntyneet Redi-kauppakeskuksen omistuksen luovutuksesta ja Redin kauppakeskuksen, Redin Majakan sekä Tampereen Areenan tappiollisista urakoista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Yhtiön laatimien, tulevien vuosien verotettavaa tuloa kuvaavien ennusteiden perusteella laskennallisten verosaamisten hyödyntäminen on todennäköistä.

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 tulevissa veronalaisista tuloista.

6) Konsernin vastuusitoumukset

(milj. euroa)	30.9.2026	30.9.2025	muutos, %	31.12.2025
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	18,8	18,6	0,9	23,4
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	19,6	19,6	0,0	19,6
Tonttien ostositoumukset	68,0	42,3	60,8	63,5

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

30.9.2026

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	1,6	1,6	1,6
Muut rahoitusvarat	4,2	0,0	4,2	4,2
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	68,7	68,7	68,7
Rahavarat	0,0	89,7	89,7	89,7
Yhteensä	4,2	160,0	164,2	164,2
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	33,0	33,0	33,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	6,3	6,3	6,3
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	0,7	0,7	0,7
Ostovelat	0,0	42,3	42,3	42,3
Yhteensä	0,0	82,3	82,3	82,3

31.12.2025

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankinta-meno arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	2,5	2,5	2,5
Muut rahoitusvarat	6,3	0,0	6,3	6,3
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	27,8	27,8	27,8
Rahavarat	0,0	103,8	103,8	103,8
Yhteensä	6,3	134,2	140,5	140,5
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	35,0	35,0	35,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	9,2	9,2	9,2
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	9,2	9,2	9,2
Ostovelat	0,0	35,6	35,6	35,6
Yhteensä	0,0	89,0	89,0	89,0

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Yhtiöllä ei ollut 30.9.2026 käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita tai koronvaihtosopimuksia.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.	6,3	7,1	7,1
Lisäykset	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutokset	-2,1	-0,8	-0,8
Vähennykset	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	4,2	6,3	6,3
Pitkäaikaiset	4,2	6,3	6,3
Lyhytaikaiset	0,0	0,0	0,0

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
30.9.2026				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0,0	0,0	4,2	4,2
30.9.2025				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0,0	0,0	6,2	6,3
31.12.2025				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0,0	0,0	6,2	6,3

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

Tason 3 instrumenttien käypä arvo ei perustu todettavissa olevaan markkinatietoon, vaan arvostus perustuu esimerkiksi välittäjien antamiin noteerauksiin, markkina-arvostusraportteihin tai kassavirtapohjaisiin ennusteisiin. Arvostus voi perustua myös hankintameno, mikäli tämä on paras arvio käyvästä arvosta. Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin kiinteistösijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa sijoituksesta Tampereen Kansli- ja Areena -hankkeeseen.

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto	1-9/	1-9/	muutos	muutos,	7-9/	7-9/	1-12/	Edelliset
(milj.euroa)	2026	2025	meur	%	2026	2025	2025	12 kk
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	7,4	1,3	6,1	472,2	1,1	0,8	2,2	8,3
Ajan kuluessa tuloutettavat	537,4	488,6	48,8	10,0	203,5	158,8	703,5	752,3
Konserni yhteensä	544,8	489,9	54,9	11,2	204,6	159,7	705,6	760,6

9) Segmenttitiedot

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)	30.9.2026	30.9.2025	muutos, MEUR	31.12.2025
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	90,5	95,9	-5,5	96,6
Keskeneräiset työt	62,7	62,8	-0,1	65,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	29,8	25,7	4,1	25,0
Muu vaihto-omaisuus	95,6	94,9	0,6	94,2
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	90,7	90,2	0,5	89,4
Muut	4,9	4,7	0,2	4,9
Vaihto-omaisuus yhteensä	278,5	279,4	-0,9	281,1

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

30.9.2026	Maturiteetti						
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2026	2027	2028	2029	myöhemmin
Rahalaitoslainat	0,6	3,1	0,2	1,0	0,8	0,3	0,7
Yhtiölainat ²⁾	18,8	27,5	0,3	1,5	1,6	1,5	22,7
Yritystodistukset	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	18,2	20,1	10,9	3,1	0,0	6,1	0,0
Ostovelat	42,3	42,3	42,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	94,2	107,2	53,7	5,6	2,4	7,9	37,7

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

30.9.2026	Maturiteetti						
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2026	2027	2028	2029	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	117,5	267,9	9,2	8,8	8,5	7,6	233,8

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2025	Maturiteetti						
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2026	2027	2028	2029	myöhemmin
Rahalaitoslainat	3,6	6,7	4,3	1,0	0,4	0,3	0,7
Yhtiölainat ²⁾	20,4	28,2	0,9	1,4	1,3	1,7	22,9
Yritystodistukset	6,0	6,0	6,0	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	19,7	10,5	3,1	0,0	6,1	0,0
Ostovelat	35,6	35,6	35,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	98,1	110,4	57,2	5,5	1,7	8,1	37,9

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.12.2025	Maturiteetti						
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2026	2027	2028	2029	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	116,4	265,7	8,9	8,5	8,3	8,3	231,7

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.

Yhtiön 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävä 30 milj. euroa oli myös katsauskauden lopussa käyttämättä. Yhtiö ja lainanantajat sopivat katsauskaudella toukokuussa 2026 maksuvalmiuslimiitin yhden vuoden jatko-option käyttämisestä. Maksuvalmiuslimiitin uusi erääntyminen on toukokuussa 2029.

Yhtiöllä on kahden rahoittajan kanssa sitova 15 miljoonan euron kiinteistöhankintojen rahoitukseen tarkoitettu limiitti. Limiittiä käytetään erityisesti tonttien ja vuokraoikeuksien hankintojen rahoittamiseen. Limiitti on voimassa kesäkuuhun 2028. Limiitti oli katsauskauden lopussa käyttämättä.

Yhtiöllä on 100 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, josta ei ollut katsauskauden lopussa liikkeeseen laskettuja yritystodistuksia.

Joulukuussa 2025 SRV laski liikkeelle 22,5 milj. euron 10 prosentin kiinteäkorkoisen, vakuudettoman ja viimesijaisen vihreän hybridilainan. Hybridilainalla ei ole määriteltyä eräpäivää, mutta SRV:llä on oikeus lunastaa hybridilaina takaisin nimellisarvostaan tarkistuspäivänä 1.12.2028 ja sen jälkeen kunakin koronmaksupäivänä. Hybridilainan liikkeeseenlaskusta saatavia nettovaroja vastaava määrä käytetään hyväksytyjen vihreiden hankkeiden rahoittamiseen tai

uudelleenrahoittamiseen SRV:n 19.11.2025 päivätyn vihreiden joukkovelkakirjalainojen viitekehysten (Green Bond Framework) mukaisesti. Hybridilaina on kirjattu omaan pääomaan liikkeeseenlaskukustannuksilla vähennettynä ja sen arvo taseen omassa pääomassa oli 30.09.2026 21,8 milj. euroa.

Helmikuussa 2026 SRV toteutti hybridilainojen takaisinostoja erittäin rajoitetulta ja ennalta määrättyä joukolta yhteensä 2,1 milj. eurolla. Kaikki takaisinostetut hybridilainat mitätöitiin. SRV tiedotti 6.5.2026 lunastavansa kaikki ulkona olleet vanhat vaihtovelkakirjalainaehdot hybridilainat, nimellisarvoltaan 14,5 milj. euroa ja 24,7 milj. euroa. Hybridilainat lunastettiin suunnitellusti 30.6.2026 lainaehdojen mukaisesti. Lunastuksen jälkeen ainoa jäljellä oleva hybridilaina on edellä kuvattu joulukuussa 2025 liikkeelle laskettu 22,5 milj. euron hybridilaina.

Kovenantit

SRV:n rahoitus sopimuksissa on tavanomaisia kovenanttiehtoja, jotka liittyvät muun muassa tiettyihin taloudellisiin tunnuslukuihin ja SRV:n antamiin vakuuksiin. SRV:n maksuvalmiusliimitin taloudellisia kovenanttiehtoja ovat FAS tai IFRS lukuihin perustuvat sopimuksen ehdoissa 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

Raportointikaudella SRV:llä on ainoastaan euromääräisiä tytäryhtiöitä ja osakkuusyhtiöitä, joten konsernilla ei ole merkittävää valuuttariskiä. Raportointikaudella konsernilla ei ollut voimassa valuuttariskiä suojaavia johdannais sopimuksia (2025: ei voimassa olevia suojauksia).

13) Myytyt tytäryhtiöt

SRV on myynyt tytäryhtiönsä SRV Infra Oy:n Kreate Oy:lle 31.12.2025. Myyntihinta oli 35,7 milj. euroa ja myyntivoitto 21,7 milj. euroa. SRV Infra Oy on yhdistelty SRV-konserniin tuloslaskelman osalta 31.12.2025 saakka. Raportointikaudella SRV ei ole myynyt tytäryhtiöitä.

14) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)

30.9.2026	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

30.9.2025	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
Osakkuusyritykset	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

31.12.2025	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyritykset	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	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

15) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 1.10.2026 organisaatorakenteensa uudistamisesta ja johtoryhmänsä kokoonpanon muutoksista. Yhtiö organisoii liiketoimintansa neljään liiketoiminta-alueeseen. Etelä-Suomen, Länsi- ja Sisä-Suomen sekä Pohjois-Suomen liiketoiminta-alueet vastaavat jatkossa sekä toimitila- että asuntorakentamisesta omilla markkina-alueillaan. Datakeskukset -liiketoiminta-alue vastaa valtakunnallisesti yhtiön datakeskusliiketoiminnan kehittämisestä ja asiakkuuksista sekä projektien johtamisesta. Johtoryhmään nimitettiin uutena jäsenenä Jarkko Salmenoja, joka vastaa Datakeskukset -liiketoiminta-alueesta. Lisäksi Marko Palonen on nimitetty Pohjois-Suomen liiketoiminta-alueen liiketoimintaohjaajaksi ja johtoryhmän jäseneksi. Palonen aloittaa tehtävässään vuoden 2027 alussa. SRV tiedottaa jatkossa johtoa koskevista nimityksistä ja muutoksista pörssitiedotteella toimitusjohtajan sekä talous- ja rahoitusjohtajan osalta. Muista ylimmän johdon muutoksista tiedotetaan silloin, kun niitä voidaan pitää yhtiön kannalta merkittävänä.