



Puolivuosikatsaus

1.1-30.6.2026

SRV YHTIÖT OYJ

6.8.2026 klo 8:30

SRV

SRV Yhtiöt Oyj puolivuosisikatsaus 1.1-30.6.2026

Sisällys

Tammi - kesäkuu 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 kasvussa, loppuvuoden tulospäätökset vahvistuneet

Huhti-kesäkuu 2026 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 199,6 (168,7) milj. euroa (+18,3 %). Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 172,0 (156,1) milj. euroa ja asuntorakentamisen liikevaihto oli 27,6 (12,6) milj. euroa. Joulukuussa 2025 myydyn SRV Infra Oy:n osuus vertailukauden toimitilarakentamisen liikevaihdosta oli 12,5 milj. euroa.
- Operatiivinen liikevoitto oli 0,4 (0,8) milj. euroa. Tulosta heikensi se, että tiettyjen alkuvaiheissa olevien hankkeiden tulotuskate on vielä riskivaroista johtuen maltillinen sekä konsernin kiinteiden kulujen ajoittuminen.
- Konsernin näkymiä vuoden 2026 operatiivisen liikevoiton osalta on täsmennetty ja operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan välillä 10-20 milj. euroa (aiempi ohjeistus: operatiivisen liikevoiton arvioidaan ylittävän vuoden 2025 tason)
- Liikevoitto oli 0,4 (0,7) milj. euroa. Tulos ennen veroja oli -1,4 (-1,4) milj. euroa.
- Uusia sopimuksia allekirjoitettiin 167,5 (37,7) milj. euron edestä.
- Tilauskanta oli kauden lopussa 1 023,9 (931,8) milj. euroa. Lisäksi elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilauskanta oli 101,0 (104,1) milj. euroa. SRV:llä on lisäksi voitettuja tai esi-/kehityssopimuksin sidottuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,3 (0,6) mrd. euron arvosta.
- Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 42,1 (50,1) % ja nettovelkaantumisaste -51,8 (-13,3) %. Nettovelkaantumisaste painui hyvin alhaiseksi vahvan kassatilanteen vuoksi.
- Rahoitusreservit olivat 147,1 (95,2 6/2025) milj. euroa.
- SRV lunasti 30.6.2026 vuosina 2016 ja 2018 liikkeeseen lasketut vaihtovelkakirjalainaehdotet hybridilainat, nimellisarvoltaan yhteensä noin 39 milj. euroa.

Tammi-kesäkuu 2026 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 340,2 (330,2) milj. euroa (3,0 %)
- Operatiivinen liikevoitto oli 0,0 (1,9) milj. euroa ja liikevoitto oli 0,0 (1,4) milj. euroa. Tulos ennen veroja oli -3,5 (-1,8) milj. euroa.
- Tulos per osake oli -0,3 (-0,1) euroa.
- Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 562,9 (178,6) milj. euron edestä.

Näkymät vuodelle 2026 (täsmennetty)

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

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

Konsernin avainluvut

(IFRS, milj. eur)	4-6/ 2026	4-6/ 2025	muutos	muutos %	1-6/ 2026	1-6/ 2025	muutos	muutos %	1-12/ 2025
Liikevaihto	199,6	168,7	30,9	18,3	340,2	330,2	10,0	3,0	705,6
Operatiivinen liikevoitto	0,4	0,8	-0,4	-50,5	0,0	1,9	-1,8	-97,5	6,8
Operatiivinen liikevoitto, %	0,2	0,4	-0,3		0,0	0,6	-0,6		1,0
Liikevoitto	0,4	0,7	-0,3	-46,3	0,0	1,4	-1,4	-96,7	27,5
Liikevoitto, %	0,2	0,4	-0,2		0,0	0,4	-0,4		3,9
Tulos ennen veroja	-1,4	-1,4	0,0		-3,5	-1,8	-1,7		19,4
Katsauskauden tulos	-1,3	-0,8	-0,4		-2,8	-1,0	-1,8		15,5
Katsauskauden tulos, %	-0,6	-0,5	-0,1		-0,8	-0,3	-0,5		2,2
Tulos per osake, eur ¹⁾	-0,11	-0,06	-0,05		-0,27	-0,11	-0,16		0,78
Tulouttamaton tilauskanta	1 023,9	931,8	92,1	9,9					772,3
Omavaraisuusaste, %	28,5	34,4	-5,8						35,7
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 ²⁾	42,1	50,1	-8,0						49,4
Korollinen nettovelka	49,0	98,9	-49,8	-50,4					56,8
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-68,7	-20,7	-48,1						-59,6
Nettovelkaantumisaste, %	40,8	68,8	-28,0						34,3
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ²⁾	-51,8	-13,3	-38,5						-33,4
Rahoitusereservit	147,1	95,2	51,9	54,5					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

Toisella vuosineljänneksellä liiketoiminta eteni odotustemme mukaisesti. Liikevaihto kasvoi noin 18 prosenttia vertailukaudesta ja oli 199,6 miljoonaa euroa. Liikevaihto ylitti vertailukauden liikevaihdon siitä huolimatta, että vertailukausi sisälsi joulukuussa 2025 myydyn SRV Infra Oy:n liikevaihtoa 12,5 miljoonaa euroa. Operatiivinen liikevoitto oli 0,4 miljoonaa euroa. Tulosta heikensivät konsernin kiinteiden kulujen ajoittuminen ja tiettyjen alkuvaiheessa olevien hankkeiden varovaiset tulotuskatteet. Tulos jäi siis ennakoidusti vielä matalaksi, mutta liikevaihto jatkaa kasvu-uralla ja tulos kääntyy selkeään kasvuun loppuvuoden aikana, jolloin useat vuoden aikana voitettut ja kehitysvaiheessa olevat hankkeet alkavat kerryttää liikevaihtoa ja keskimääräinen kate paranee portfolion rakenteen muuttuessa.

Tilaukstantamme säilyi vahvana ja oli katsauskauden lopussa 1 023,9 miljoonaa euroa. Lisäksi voitettujen, mutta vielä tilaukstantaan kirjaamattomien hankkeiden kokonaisarvo on merkittävä, noin 1,3 miljardia euroa. Näiden hankkeiden kirjautuminen tilaukstantaan luo hyvän perustan vahvalle loppuvuodelle ja positiiviselle tuloskehitykselle sekä antaa hyvän lähdön vuoteen 2027.

Toisella neljänneksellä tilaukstantamme kirjautui useita hankkeita eri puolilla Suomea: Meyer Turun uusi pääkonttori kiinteistösijoitusyhtiö Balderille, Kouvolan monitoimiareena, 111 asuntoa Espoon Asunnoille Espoon Mårtensbrohon, 49 vuokra-asuntoa ICECAPITAL Housing Fund VII Ky:lle Espoon Vermonniittyyn, päiväkotia Vantaan Hakunilaan, uusi huoltokeskus Espoon seurakuntayhtymälle sekä Vantaan Vaaralan varikon kehitysvaihe. Katsauskaudella tilaukstantaan kirjautunut Hakkarin koulun hanke Lempäälässä on yksi esimerkki vahvasta korjausrakentamisen osaamisestamme. Muita tällä hetkellä käynnissä olevia peruskorjaushankkeitamme ovat Otaniemen kappeli Espoossa sekä kehitysvaiheessa olevat Rautatien metroasema ja Porthanian kiinteistö Helsingissä. Lisäksi katsauskauden jälkeen heinäkuussa allekirjoitimme sopimuksen Hämeenlinnan Lyseon peruskorjauksesta ja uudisrakennuksesta. Olemme järjestelmällisesti vahvistaneet korjausrakentamisen osaamistamme ja näemme korjausrakentamisen markkinassa meille kasvavaa potentiaalia. Rakennuskannan ikääntyminen, energiatehokkuusvaatimusten kiristyminen sekä asiakkaiden tarve pidentää kiinteistöjen elinkaarta luovat kysyntää laadukkaille korjaus- ja uudistushankkeille tulevaisuudessakin.



Kesäkuussa saimme päätökseen Oulun kauppatorille valmistuneen hotelli- ja tapahtumakokonaisuuden, joka

osaltaan vahvistaa Oulun matkailu- ja tapahtumatarjontaa. Pääsimme käynnistämään Torihotelli-hankkeen rakennustyöt uudelleen lähes kolmen vuoden tauon jälkeen syksyllä 2025 kiinteistösijoitusyhtiö Balder Finlandin kanssa ja saimme tavoitteemme mukaisesti vapautettua hankkeeseen sitoutuneet pääomamme.

Rahoitusasemamme on vahva ja myymättömien valmiiden asuntojemme määrä, joka oli kesäkuun lopussa 117, edelleen vähäinen. Kesäkuussa lunastimme suunnitellusti vuosina 2016 ja 2018 liikkeeseen lasketut vaihtovelkakirjalainaehtoiset hybridilainat, nimellisarvoltaan yhteensä noin 39 miljoonaa euroa. Lunastuksen jälkeen ainoa jäljellä oleva hybridilainamme on joulukuussa 2025 liikkeeseen laskettu 22,5 miljoonan euron vihreä hybridilaina.

Henkilöstömme sitoutuminen ja hyvinvointi ovat kehittyneet positiivisesti. Työntekijäkokemusta mittaava eNPS nousi katsauskaudella hyvälle tasolle 34, mikä kertoo henkilöstömme vahvasta sitoutumisesta. Asiakastyytyväisyyttä kuvaava NPS (B2B) säilyi erittäin korkeana ja oli 75. Myös työturvallisuudessa jatkoimme määrätietoista kehitystyötä, ja tapaturmataajuus oli kesäkuun lopussa 9,1.

Suomen talous on monien indikaattorien osoittamana ollut selvästi elpymässä jo viime syksystä alkaen, mutta inflaatio-, korko- ja geopolittiset riskit ylläpitävät yhä epävarmuutta. Asuntorakentamista rasittavat edelleen asuntojen ylitarjonta ja heikko kuluttajakysyntä. Markkinan käänteen merkkejä on nähtävissä, mutta merkittävämmän elpymisen odotamme tapahtuvan vasta ensi vuoden puolella. Toimitilarakentamista tukevat julkisella sektorilla jatkuvat investoinnit ja vilkas datakeskusmarkkina, joka tarjoaa merkittäviä mahdollisuuksia osaamisellemme teknisesti vaativissa hankkeissa. Käymme parhaillaan

lukuisia neuvotteluja uusista datakeskushankkeista. Datakeskuksille on tyypillistä suuri euromääräinen koko, suunnitteluvastuun jakautuminen asiakkaan ja rakentajan välillä ja hankkeen nopea aikataulu, jolloin rakentajakumppanin osaaminen sekä resurssien ja toimitusvarmuuden merkitys korostuvat. Hankkeiden vaativuuden ja aikataulukriittisyyden vuoksi asiakkaat ovat erittäin valikoivia kumppanivalinnoissaan ja kilpailua on muuta urakointia vähemmän. Vaikka datakeskushankkeet tarjoavat merkittävää liiketoimintapotentiaalia, niihin liittyy myös muuta rakentamista korkeampi riskitaso. Olemme tähän asti keskittyneet valikoidusti hankkeisiin, joissa riskiprofiili, sopimusmuodot ja muut toteutusedellytykset ovat tukeneet sekä meille että asiakkaallemme onnistunutta toteutusta. Tällä hetkellä käynnissä olevat datakeskushankkeemme ovat vuonna 2027 valmistuvat LUMI AI Factory Kajaanissa ja DayOnen datakeskus Lahdessa. Kokemuksen karttuessa näemme markkinan entistä houkuttelevampana kasvumahdollisuutena sekä alueena, jolla voimme saavuttaa perinteistä urakointia korkeamman kannattavuustason.

Loppuvuoteen lähdemme luottavaisina. Vahva tilaus- ja hankekehityskanta sekä Suomen talouden odotettua voimakkaampi elpyminen tukevat näkymiämme. Keskitymme edelleen laadukkaaseen asiakastyöhön ja korkeatasoiseen rakentamiseen, kannattavuuden parantamiseen sekä uusien liiketoimintamahdollisuuksien hyödyntämiseen. Olemme hyvissä asemissa vahvistamaan suorituskykyämme ja kannattavuuttamme vuoden toisella puoliskolla.

Toimintaympäristö

Makrotaloudellinen toimintaympäristö Suomessa

Suomen Pankin mukaan Suomen talous on käänteen kynnyksellä. Talouden kasvu on vahvistunut alkuvuonna laaja-alaisesti viennin, tuotannollisten investointien ja virkoavan yksityisen kulutuksen vetämänä. Iranin sodasta johtunut energian hintojen jyrkkä nousu kiihdyttää inflaation 2,4 prosenttiin vuonna 2026, mutta energiashokin oletetaan jäävän tilapäiseksi. EKP:n neuvosto päätti kesäkuun 2026 kokouksessaan nostaa kaikkia kolmea ohjauskorkoaan 25 korkopistettä, ja etenkin lyhyen ja keskipitkän aikavälin markkinakorot ovat nousseet. Heinäkuun kokouksessa EKP piti ohjauskorot ennallaan, mutta kommunikoi energian hintanäkymien olevan hyvin epävakaa. Kuluttajien luottamus on edelleen heikkoa, joskin vahvistumaan päin, ja kotitalouksien säästämisaste on pysynyt korkeana.

Rakentamisen markkinan edellytykset alkavat vahvistua vuosina 2026–2027, vaikka epävarmuus on edelleen suurta lyhyellä aikavälillä. Lähiajan keskeisinä riskeinä ovat inflaation kiihtyminen ja korkotason nousu, joilla on kielteisiä vaikutuksia rakentamisen kysyntään eri osamarkkinoissa. Geopoliittisen epävarmuuden lisäksi Suomen talouden heikko kehitys sekä julkisen talouden velkaantuneisuus muodostavat rakentamisen markkinakehitykselle riskejä, jotka voivat hidastaa markkinan elpymistä ennakkoidusta.

Toimitilarakentaminen

Urakointi

Julkisen sektorin kysyntä kannattelee edelleen toimitilaurakoinnin markkinaa. Kysyntä on säilynyt hyvällä tasolla ja vakaana. Puolustukseen, huoltovarmuuteen ja julkisiin palveluihin kohdistuvat investoinnit tukevat urakkamarkkinaa myös lähivuosina. Yksityisten rakennuttajien hankkeissa datakeskukset ovat voimakkaasti kasvava segmentti. Useita hankkeita on eri vaiheissa, ja niiden realisoituminen voi tarjota rakennusliikkeille huomattavia mahdollisuuksia. Epävarmuus voi edelleen siirtää yksittäisiä investointipäätöksiä, mutta kokonaisuutena segmentti tukee rakentamisen kysyntää.

Omakehitteiset toimitilakohteet

Omakehitteisten hankkeiden käynnistyminen edellyttää toimivaa sijoittaja- ja vuokralaismarkkinaa. Talous- ja rahoitusolosuhteiden asteittainen vakautuminen on olennaisen tärkeää omakehitteisten hankkeiden käynnistymiselle. Toimitilahankkeiden sijoittajakysyntä on

asteittain elpynyt Suomen myönteisen talouskehityksen vanavedessä. Iranin sodasta aiheutuva energiamarkkinoiden epävakaus ja seurannaisena nousevat korot vaikuttavat kuitenkin negatiivisesti sijoittajien kysyntään. Sijoittajien tuottovaateet ovat edelleen verrattain korkeita, ja korkojen nousun riski nostaa tuottovaateita entisestään. Uusien hankkeiden aloitusedellytykset ovat hieman parantuneet haastavimmista ajoista, mutta markkina on edelleen joiltain osin ohut ja polarisoitunut. Kysyntää valikoiduille hankkeille on kuitenkin jonkin verran.

Asuntorakentaminen

Sijoittajamarkkina (omakehitteiset asuntokohteet)

Kiinteistömarkkinoilla transaktiovolyymit olivat alkuvuonna tuntuvaan kasvussa erityisesti Ilmarisen ja Varman asuntoportfolioiden myyntien myötä. Joitakin suljettuna olleita asuntorahastoja avattiin ja markkinassa nähdään myös uusia ammattisijoittajille suunnattuja asuntosijoitusrahastoja. Energiamarkkinoiden turbulenssin aiheuttama riski inflaatioon ja korkoihin kuitenkin vaikuttaa heikentävästi sijoittajakysyntään.

Omakehitteisten asuntokohteiden osalta merkittävää on markkinalla edelleen olevan asuntojen ylitarjonnan asteittainen purkautuminen, joka on keskeisesti riippuvainen kaupunkien asuntokuntien määrän kehityksestä. Väestönkasvu kaupungeissa jatkuu edelleen, mutta asumisen tukien aiheuttamat muutokset erityisesti nuorten asumisratkaisuihin sekä verrattain korkeana jatkunut julkisen sektorin tukema asuntorakennuttaminen ovat hidastaneet ylitarjonnan purkautumista.

Sijoittajamarkkinoiden keskeinen haaste liittyy samoin 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-asuntokohteiden käynnistämiseksi.

Kuluttajamarkkina (omaperusteinen asuntorakentaminen)

Asuntokauppojen kokonaismäärä jäi Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) mukaan tammi-kesäkuussa 2026 noin 13 prosenttia pienemmäksi kuin edellisvuoden vastaavana ajanjaksona. Uudiskohteiden kauppa on pysynyt koko alkuvuoden erittäin vaimeana, ja kuukausittaiset myyntimäärät ovat jääneet selvästi edellisvuotta pienemmiksi. Tilastokeskuksen mukaan

vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat jatkaneet laskusuunnassa vuoden toisella neljänneksellä, tosin lasku painottuu pieniin asuntoihin. Kolmioissa ja sitä suuremmissa asunnoissa hintakehitys on tasaisempaa.

Asuntomarkkinaa painavat edelleen heikko kuluttajaluottamus, asuntojen hintojen ja vuokrien lasku sekä markkinoilla oleva valmis asuntokanta, jotka heikentävät uusien hankkeiden käynnistysedellytyksiä. Arviomme mukaan 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 määrä tulee lähitulevaisuudessa laskemaan, millä on lyhyellä aikavälillä negatiivinen vaikutus asuntorakentamisen kysyntään. Tuetun rakentamisen vähenemisellä on kuitenkin pidemmällä aikavälillä yksityistä asuntorakentamista vahvistava vaikutus, sillä uusien tuettujen vuokra-asuntojen tarjonnan vähentyessä kysyntä kohdistuu enenevissä määrin yksityisiin hankkeisiin.

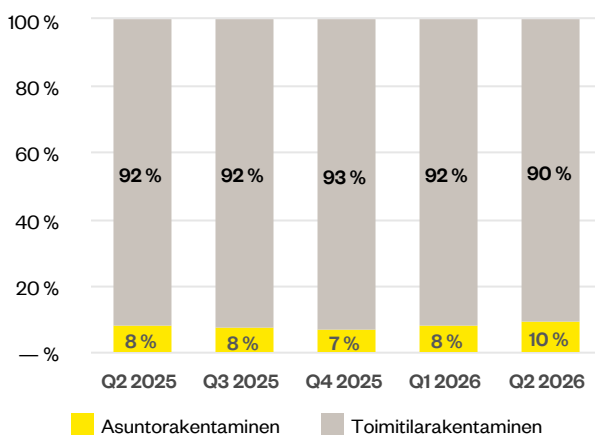
Strategia ja taloudelliset tavoitteet

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.

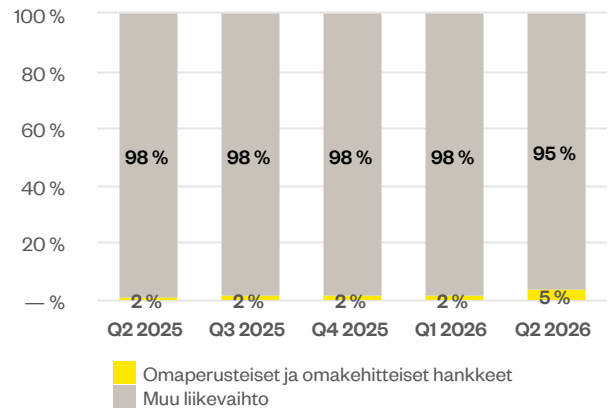
Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio

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 95,5 (98,4) % ja osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 85,5 (89,8) %. Omakehitteisten ja omaperusteisten hankkeiden osuus rullaavasta 12 kk:n liikevaihdosta oli 4,5 (1,6) % ja osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 14,5 (10,2) %. Asuntorakentamisen osuus rullaavasta 12 kk:n liikevaihdosta oli 10 (8) % ja osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 16 (14) %.

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

Huhti-kesäkuu 2026

Konsernin liikevaihto oli 199,6 (168,7 4-6 / 2025) milj. euroa. Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 15,9 milj. euroa 172,0 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi 15,0 milj. euroa 27,6 milj. euroon. Joulukuussa 2025 myydyn SRV Infra Oy:n osuus vertailukauden toimitilarakentamisen liikevaihdosta oli 12,5 milj. euroa.

Konsernin operatiivinen liikevoitto oli 0,4 (0,8) milj. euroa. Vertailukautta korkeampi volyymi vaikutti operatiiviseen liikevoittoon positiivisesti. Tulosta heikensi se, että tiettyjen alkuvaiheessa olevien hankkeiden tuloutuskate on vielä riskivaroista johtuen maltillinen sekä konsernin kiinteiden kulujen ajoittuminen. Lisäksi Oulun Torihotellin loppuunsaattamisen kustannukset vaikuttivat tulokseen hieman heikentävästi.

Konsernin liikevoitto oli 0,4 (0,7) milj. euroa. Katsauskaudella ei ollut operatiivisesta liikevoitosta oikaistavia eriä. Vertailukauden liikevoittoa heikensivät noin 0,1 milj. euron Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnin asiantuntijakulut.

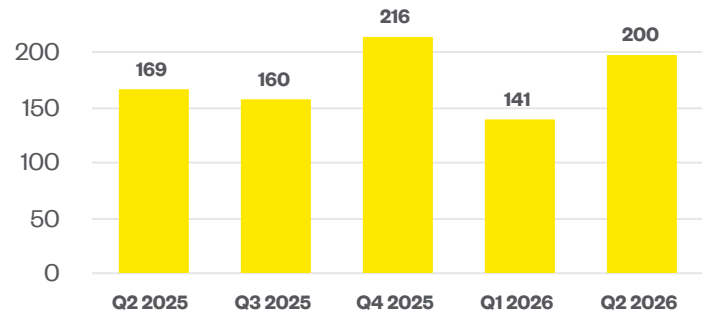
Konsernin tulos ennen veroja oli -1,4 (-1,4) milj. euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -1,7 (-2,0) milj. euroa ja ne sisälsivät IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -1,5 (-1,5) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia 0,0 (-0,2) milj. euroa sekä korkotuottoja 0,3 (0,6)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

Konsernin osakekohtainen tulos oli -0,11 (-0,06) euroa.

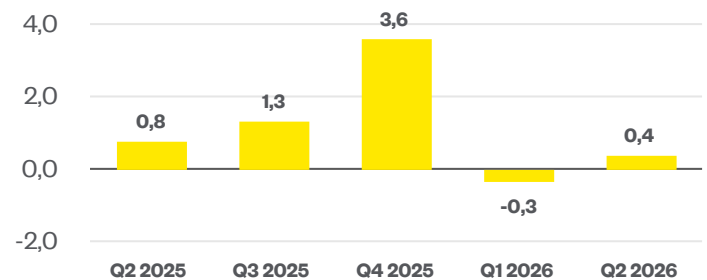
Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 87,1 (17,3) milj. euroa. Rahavirtaan vaikuttivat positiivisesti Oulun Torihotellin valmistuminen, urakkatuotannon saatujen ennakoiden kausiluonteinen vaihtelu ja Niittykummun Neuvokkaan tuloutuminen.

Konsernin tilauskanta oli katsauskauden lopussa 1 023,9 (931,8) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 91,1 (90,8) %. Huhti-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 167,5 (37,7) milj. eurolla. Huhti-kesäkuussa tilauskantaan kirjattiin Meyer Turun uusi pääkonttori kiinteistösisjoitusyhtiö Balderille, Kouvolan monitoimiareena, 111 asuntoa Espoon Asunnoille Espoon Mårtensbrohon, 49 vuokra-asuntoa ICECAPITAL Housing Fund VII Ky:lle Espoon Vermonniittyyn, päiväkotia Vantaan Hakunilaan, Hakkarin koulun peruskorjaus, uusi huoltokeskus Kirkon hautausmaalle Espoon seurakuntayhtymälle ja Vaaralan varikon kehitysvaihe.

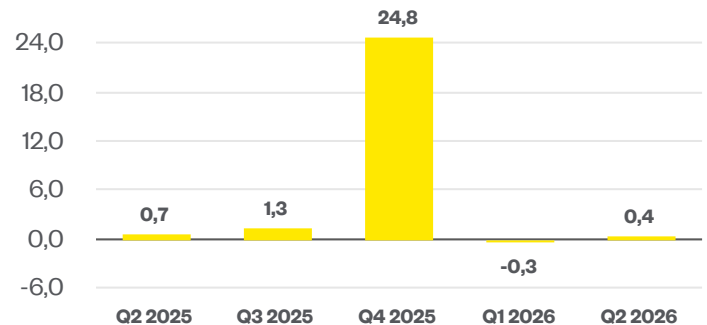
Liikevaihto



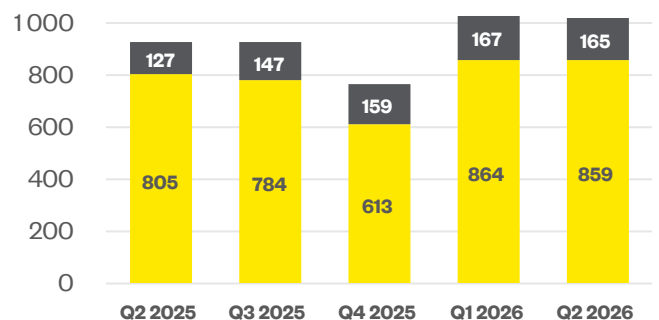
Operatiivinen liikevoitto



Liikevoitto



Tilauskannan kehitys



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

Katsauskauden lopussa elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilauskanta oli 101,0 (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:llä on lisäksi voitettuja tai esi-/kehityssopimuksin sidottuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,3 (0,6) mrd. euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Turun Ratapihan hanke, Helsingin Laakson yhteissairaalan seuraavat vaiheet, Oulun elämysareena sekä Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelman loppuvaiheen rakennushanke. Hankkeiden liikevaihdosta valtaosa koostuu vähäriskisistä projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

Tammi-kesäkuu 2026

Konsernin liikevaihto kasvoi 10,0 milj. euroa 340,2 (330,2 1-6/2025) milj. euroon. Toimitilarakentamisen liikevaihto laski 8,4 milj. euroa 297,6 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi 18,4 milj. euroa 42,6 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto laski ja oli 0,0 (1,9) milj. euroa. Raportointikauden tulosta heikensi se, että tiettyjen alkuvaiheessa olevien hankkeiden tuloutuskate on vielä riskivaroista johtuen maltillinen sekä konsernin kiinteiden kulujen ajoittuminen. Konsernin liikevaihto ylitti vertailukauden liikevaihdon siitä huolimatta, että vertailukausi sisälsi joulukuussa 2025 myydyn SRV Infra Oy:n liikevaihtoa 21,5 milj. euroa. Vertailukautta korkeampi liikevaihto vaikutti tulokseen positiivisesti.

Konsernin liikevoitto oli 0,0 (1,4) milj. euroa. Vertailukauden liikevoittoa heikensi noin 0,5 milj. euron Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnin asiantuntijakulut.

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

Konsernin osakekohtainen tulos oli -0,27 (-0,11) euroa.

Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 54,4 (16,0) milj. euroa. Rahavirtaan vaikuttivat positiivisesti Oulun Torihotellin valmistuminen, urakkatuotannon saatujen ennakoiden kausiluonteinen vaihtelu ja

Niittykummun Neuvokkaan myytyjen asuntojen tuloutuminen.

Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 562,9 (178,6) 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.

Huhti-kesäkuu 2026

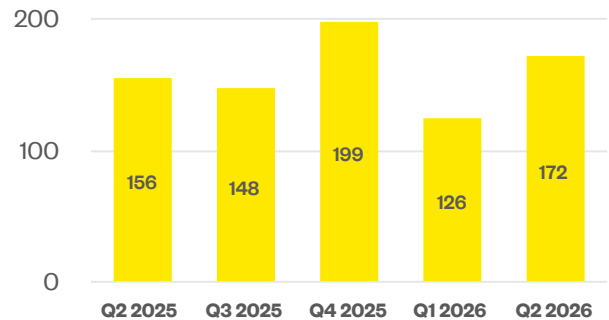
Toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi 172,0 (156,1) milj. euroon. Toimitilarakentamisen volyymi oli vertailukautta suurempi kaikissa projektityypeissä, joskin omakehittesien hankkeiden liikevaihto oli vielä matalalla tasolla. Joulukuussa 2025 myydyin SRV Infra Oy:n osuus vertailukauden toimitilarakentamisen liikevaihdosta oli 12,5 milj. euroa.

Toimitilarakentamisen tilauskanta kasvoi 858,8 (804,8) milj. euroon. Tilauskanta koostuu merkittävilta osin projektinjohto- ja allianssiurakoinnista.

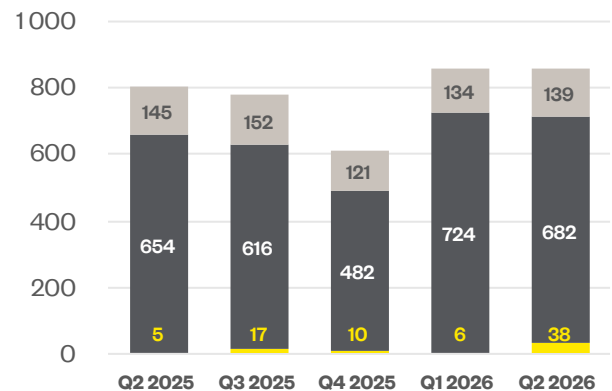
Tammi-kesäkuu 2026

Toimitilarakentamisen liikevaihto laski 297,6 (306,0) milj. euroon. Allianssi- ja projektinjohtourakoiden liikevaihto laski, mutta elinkaarihankkeiden ja muiden urakoiden liikevaihto kasvoi. Omakehittesien hankkeiden liikevaihto oli matalalla tasolla. Joulukuussa 2025 myydyin SRV Infra Oy:n osuus vertailukauden toimitilarakentamisen liikevaihdosta oli 21,5 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, sairaalan päärakennus sekä Ohkolan sairaalarakennus, DayOnen datakeskus Lahdessa, Myllypuron terveys- ja hyvinvointikeskuksen laajennus Helsingissä, Kruunuvuorenrannan palvelukortteli ja Suutarilan monitoimitalo Helsingissä, Sähkötalon Research Hub Tampereella, LUMI AI Factory -datakeskus Kajaanissa, uusi pääpoliisiasema Rovaniemellä, Meyer Turun uusi pääkonttori kiinteistösihtijä Balderrille, Nissnikun monitoimijatalo ja Kirkkonummen yhteiskampus Kirkkonummella, Hyvinkää Areena, Taysin lasten- ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus Tampereella, Marjoniemen yhtenäiskoulu Kouvolassa, päiväkotit Vantaan Hakunilassa, Turun Osuuskaupalle rakennettava Prisma Naantalissa, 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, Leonkadun omakehitteinen toimistotalo Kalasatamassa, Länsisataman omakehitteinen toimistotalo Jätkäsaaressa, Kivenlahden metrokeskus Espoossa, Kanavarannan toimistokohteet Jätkäsaaressa 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 ja Oulun Torihotelli kesäkuussa.

Tonttivaranto, toimitilarakentaminen

30.6.2026

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	93
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	163

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

Suurimmat käynnissä olevat toimitilahankkeet

Projektin nimi	Sijainti	Projektin tyyppi	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
TOIMITILAURAKAT				
Laakson yhteissairaala	Helsinki	Julkinen	68 %	2030
DayOnen datakeskus	Lahti	Yksityinen	11 %	2027
Myllypuron THK	Helsinki	Julkinen	23 %	Q4/2027
Kruunuvuorenrannan palvelukortteli	Helsinki	Julkinen	45 %	Q2/2027
Research Hub, Sähkötalo	Tampere	Julkinen	93 %	Q3/2026
Lumi AI Factory	Kajaani	Julkinen	16 %	Q2/2027
Rovaniemen pääpoliisiasema	Rovaniemi	Julkinen	5 %	Q4/2028
Mayer Turun uusi pääkonttori - Blue Industry Park	Turku	Yksityinen	5 %	Q1/2028
Suutarilan monitoimitalo	Helsinki	Julkinen	61 %	Q3/2027
Nissnikun monitoimijatalo	Kirkkonummi	Julkinen	33 %	Q4/2027
Hyvinkää Areena	Hyvinkää	Julkinen	42 %	Q1/2027
Kirkkonummen yhteiskampus	Kirkkonummi	Julkinen	69 %	Q4/2026
Taysin lasten ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus	Tampere	Julkinen	54 %	Q1/2028
Marjoniemen yhtenäiskoulu	Kouvola	Julkinen	7 %	Q2/2028

*Tilanne 30.6.2026

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.

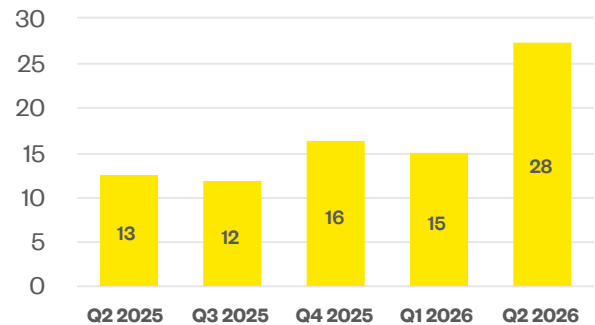
Huhti-kesäkuu 2026

Asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi 27,6 (12,6) milj. euroon ja tilauskanta kasvoi 165,0 (127,0) milj. euroon. Omakehitteisten ja omaperusteisten hankkeiden liikevaihto kasvoi omaperusteisen Niittykummun Neuvokkaan valmistuttua ja kahden omakehitteisen sijoittajille myydyin hankkeen aloituksen myötä. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 25 (1) kappaletta. Lisäksi neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnin liikevaihto kasvoi.

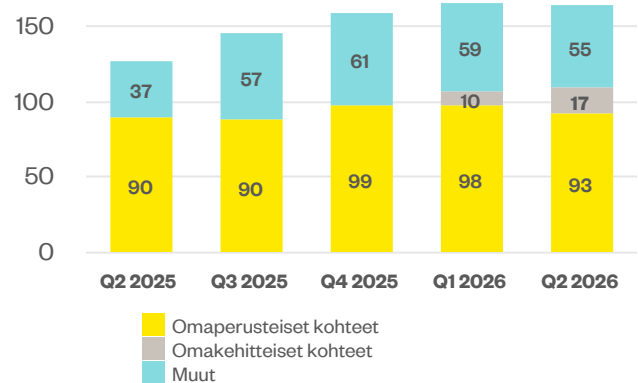
Tammi-kesäkuu 2026

Asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi 42,6 (24,2) milj. euroon. Neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnin liikevaihto kasvoi. Lisäksi omaperusteinen Niittykummun Neuvokas tuloutui ja omakehitteisistä sijoittajille myydyistä kohteista kertyi jonkin verran liikevaihtoa. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 27 (1) 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 ICECAPITAL Housing Fund VII Ky:n kanssa 49 vuokra-asunnon rakentamisesta Espoon Vermonniittyyn.

Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli kesäkuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 629 (522) asuntoa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 40 (53) kappaletta.

Sijoittajille oli kesäkuun lopussa rakenteilla yhteensä 96 (0) asuntoa. Kilpailu- ja neuvottelu-urakoitavia asuntoja oli rakenteilla 493 (469).

Valmistuneet ja myydyt asunnot, omaperusteinen tuotanto

Myyttäviä, valmiita asuntoja oli kesäkuun lopussa yhteensä 117 (94) kappaletta, ja niistä suurin osa on tällä hetkellä vuokrattu. Kesäkuun lopussa myyttäviä rakenteilla olevia asuntoja oli 28 (30) kappaletta. Tammi-kesäkuun aikana myytiin 9 (24) omaperusteista asuntoa.

Tuloutuneet asunnot

Tammi-kesäkuussa tuloutui 27 (1) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 5,9 (0,1) milj. euroa. Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua siltä osin, kun ne on myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

Kehitteillä olevia asuntokohteita

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

Tonttivaranto, asuntorakentaminen

30.6.2026

Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	200
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus ¹⁾ , 1000 m ²	416

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

Asuntorakentaminen konsernissa asuntoa	4-6/ 2026	4-6/ 2025	muutos, kpl	1-6/ 2026	1-6/ 2025	muutos, kpl	1-12/ 2025	Edelliset 12 kk
Asuntomyynti	50	4	46	105	24	81	34	115
omaperusteinen tuotanto	1	4	-3	9	24	-15	34	19
sijoittajamyynti	49	0	49	96	0	96	0	96
Omaperusteinen tuotanto								
asuntoaloitukset	0	0	0	0	53	-53	93	40
valmistuneet	53	0	53	53	0	53	0	53
tuloutuneet	25	1	24	27	1	26	4	30
valmiit myymättömät	117	94	23	117	94	23	91	
Rakenteilla	629	522	107	629	522	107	720	
omaperusteiset kohteet	40	53	-13	40	53	-13	93	
josta myydyt	12	23	-11	12	23	-11	30	
josta myymättömät	28	30	-2	28	30	-2	63	
josta myydyt, %	30 %	43 %		30 %	43 %		32 %	
josta myymättömät, %	70 %	57 %		70 %	57 %		68 %	
omakehitteiset kohteet	96	0	96	96	0	96	0	
muut	493	469	24	493	469	24	627	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	6/2026	6/2025	muutos, meur	muutos, %	12/2025
Omaperusteiset kohteet	93,1	89,7	3,3	3,7	98,8
Rakenteilla, myydyt	2,4	3,9	-1,5	-38,5	5,2
Rakenteilla, myymätön	55,2	55,7	-0,5	-0,9	65,7
Valmis, myymätön	35,5	30,1	5,4	17,8	27,9
Omakehitteiset kohteet	17,4	0,0	17,4	— %	0,0
Muut	54,6	37,2	17,4	46,7 %	60,6
Asuntorakentaminen yhteensä	165,0	127,0	38,1	30,0 %	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	12	28

Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Maunula 25 ja As Oy Helsingin Syysvilja	Helsinki	Helsingin kaupunki	36 %	Q3/2027
Maunulan palvelutalo ja senioritalo	Helsinki	Helsingin kaupunki	35 %	Q3/2027
Espoon Ulappakatu 4	Espoo	Espoon Asunnot	1 %	Q3/2027
Espoon Piaffe	Espoo	IOECAPITAL Housing Fund VII Ky	14 %	Q2/2027
Anna Sahlsténinkatu 16	Espoo	Y-Säätiö	52 %	Q4/2026
Luhtasammal	Espoo	Eden Asunnot	36 %	Q2/2027
Kajuuttakuja 5	Espoo	Asuntosäätiö	80 %	Q3/2026

*Tilanne 30.6.2026

Muut omistukset

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

Katsauskaudella 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

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

Tammi-kesäkuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -3,6 (-3,3) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 0,5 (1,3) milj. euroa, rahastosijoitusten käyvän arvon muutoksia 0,4 (0,0) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia 0,0 (-0,4) milj. euroa sekä korkokuluja -0,8 (-0,4) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,1 (0,0) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -3,0 (-2,8) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -0,8 (-1,0) milj. euroa.

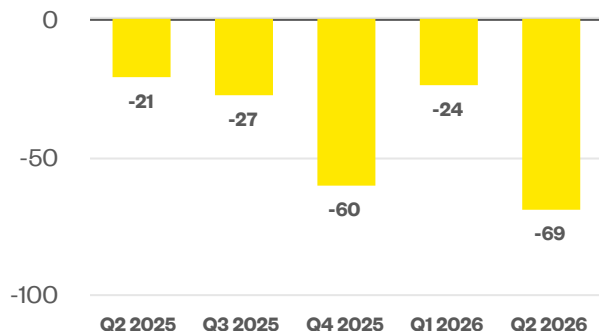
Taloudellinen asema

Omavaraisuusaste oli 28,5 (34,4) % ja nettovelkaantumisaste 40,8 (68,8) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 42,1 (50,1) % ja nettovelkaantumisaste -51,8 (-13,3) %. Nettovelkaantumisaste painui hyvin alhaiseksi vahvan kassatilanteen vuoksi.

Sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa 276,2 (297,3) milj. euroa ja sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli 0,6 (1,9). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 170,9 (189,3) milj. euroa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 49,0 (98,9) milj. euroa. Korollinen nettovelka laski vertailukauteen verrattuna 49,8 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -68,7 (-20,7) milj. euroa ja laski 48,1 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 19,6 (16,7) milj. euroa.

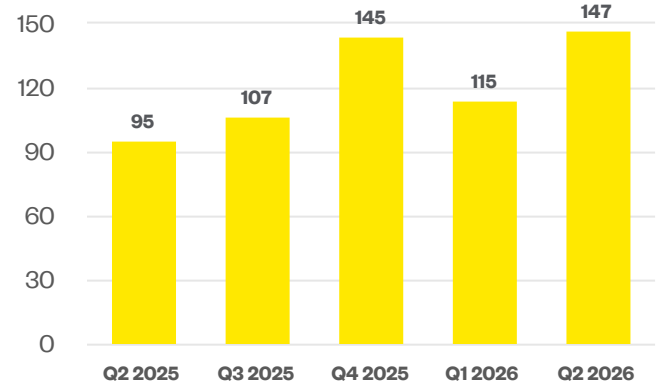
Korollinen nettovelka ilman IFRS16



Rahoitusreservit

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 147,1 (95,2) milj. euroa koostuen nostamattomista projektilainoista 0,0 milj. euroa, nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 40,0 milj. euroa, rahoista 56,7 milj. euroa ja rahavaroihin sisältyvistä likvideistä lyhyen koron rahastosijoituksista 50,4 milj. euroa.

Rahoitusreservit



Limittit

Yhtiöllä on 40 milj. euron sitova maksuvalmiuslimiitti neljän pankin kanssa. Yhtiö ja lainanantajat sopivat katsauskauden aikana toukokuussa 2026 maksuvalmiuslimiitin yhden vuoden jatko-option käyttämisestä. Maksuvalmiuslimiitin uusi erääntyminen 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 30.06.2026 21,8 milj. euroa

Helmikuussa 2026 SRV toteutti hybridilainojen takaisinostoja erittäin rajoitetulta ja ennalta määrättyltä 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.

Yritystodistukset

Yhtiöllä on 100 miljoonan euron kotimainen yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden lopussa laskettu liikkeelle yritystodistuksia 4,0 miljoonaa euroa.

Rahoitussopimusten taloudelliset kovenantit

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, korollisen nettovelan suhde käyttökatteeseen, minimilikviditeetti sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitussopimusten kovenantitasot 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 osavuositiedotuksen liitteessä 11.

Sijoitussitoumukset

SRV:n sijoitussitoumukset olivat katsauskauden lopussa 19,6 (19,6) milj. euroa. Sijoitussitoumukset koostuvat sitoumuksista Fennovoimaan ja Tampereen Kansin 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 kestävästä rakentamista niin ympäristön, ihmisen kuin taloudellisenkin arvonnäkökulmasta. 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

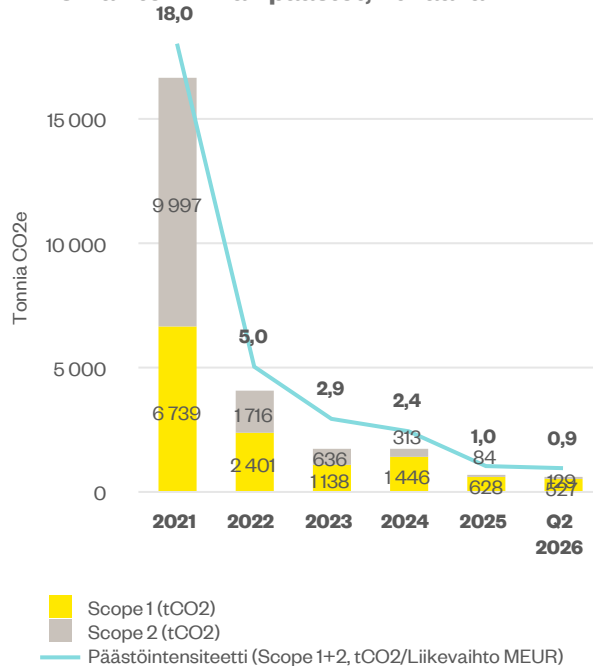
	Q2 2026	Q2 2025
Scope 1 ja 2 (tCO ₂ e), R12	655	1 304
Päästöintensiteetti (tCO ₂ e/ LiikevaihtoMEUR), R12	0,9	1,8

Oman toiminnan rullaavan 12 kuukauden päästöt olivat 655 (1 304) tCO₂e (scope 1* ja 2**). Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) laski tasolle 0,9 (1,8) tCO₂ / liikevaihto milj. euroa. Vuoden 2021 perustasaan verrattuna päästöt suhteessa liikevaihtoon ovat vähentyneet 95 %. 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 työkonien.

*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

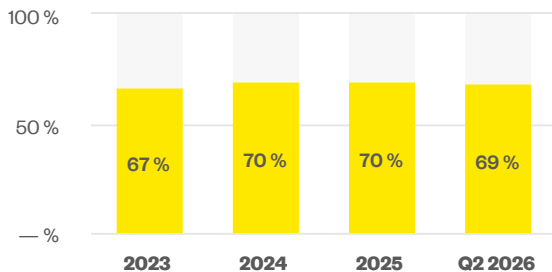
Raportointikauden EU taksonomiakelpoinen liikevaihto kattoi 95,9 (89,8) % eli 326,2 (296,5) milj. euroa kokonaisliikevaihdosta. Tammi-kesäkuussa SRV:n EU-taksonomian mukainen osuus raportointikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta oli 60,6 (73,3) % eli 197,6 (217,3) milj. euroa. Projektinjohtourakoinnin toimintamallista johtuen SRV:n taksonomiakelpoiset pääomamenot ja toimintamenot ovat epäolennaiset.

Tammi-kesäkuussa EU:n taksonomian mukaisten*** ja ympäristösertifiointia tavoittelevien projektien osuus kokonaisliikevaihdosta oli 69,2 (67,8) %. Taksonomian vaatimukset huomioidaan aiempaa paremmin käynnistyvissä hankkeissa, ja ympäristöluokitusten säännöllinen käyttö on vakiintunut. Tämä kehitys heijastuu kestävästä liiketoiminnan liikevaihdon tason tasaantumisenä.

***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.

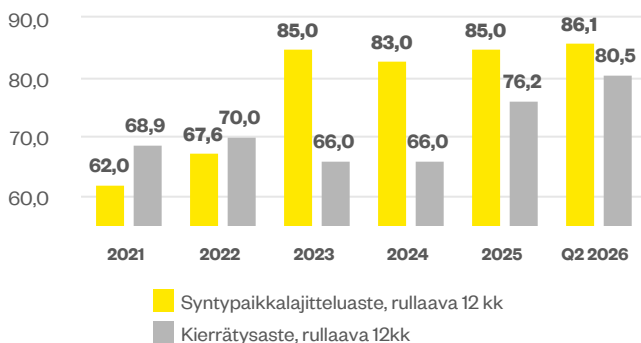
EU:n taksonomianmukaisen ja ympäristöluokitelluista projekteista tulleen liikevaihdon osuus



Rakennusjätteiden lajittelu ja kierrätys

SRV:n edellisen 12 kuukauden rullaava rakennusjätteen lajitteluaste oli 86,1 (84,2) % ja kierrätysaste oli 80,5 (71,7) %. 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 94,2 (87,4) %. 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



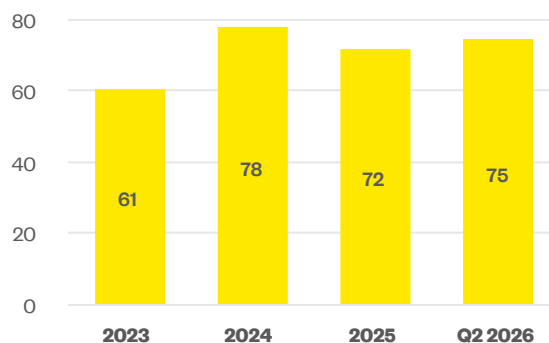
¹Suomen työmailla lajitellun jätteen osuus. Raportoidut määrät eivät sisällä purkujätteitä ja maa- ja kiviaineksia

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 kesäkuun lopussa 75 (69). Asiakkaat antoivat yhtiölle asiakaslupauksen mukaisesta toiminnasta arvosanan 8,6/10 (8,6/10). Asiakastyö on onnistunut hyvin sekä toimitilahankkeissa että sijoittajakohteissa. Kesäkuun lopussa NPS B2C toteuma oli 33 (37), ja asiakkaat antoivat yhtiölle asiakaslupauksen mukaisesta toiminnasta arvosanana 7,3/10 (7,9/10).

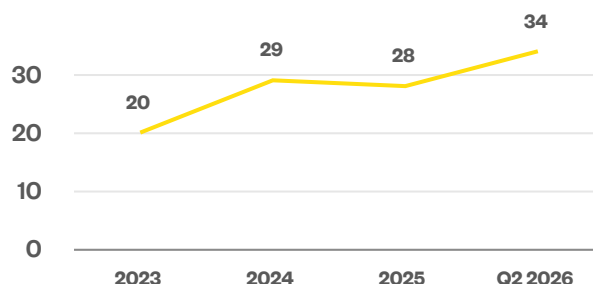
B2B NPS (valtakunnallinen)



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 nettosuosittelemiseksi oli 34 (29).

Työntekijöiden nettosuosittelemiseksi (eNPS)



Henkilöstö

	Q2 2026	Q2 2025
Naisia hlöä / %-osuus	182/24	181/21
Miehiä hlöä / %-osuus	588/76	667/79
Yhteensä hlöä / %-osuus	770/100	848/100

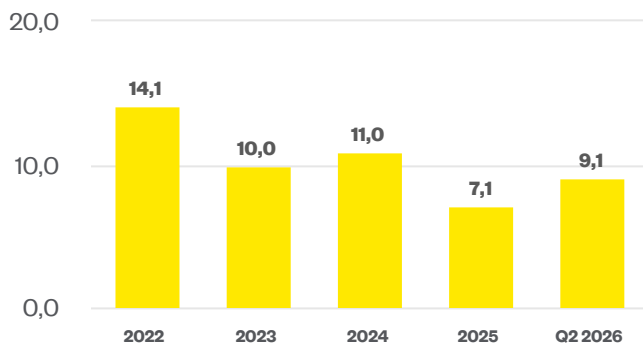
Katsauskauden lopussa yhtiössä työskenteli 770 (848) henkilöä. SRV saattoi päätökseen SRV Infra Oy:n myynnin 31.12.2025. Tämän johdosta SRV Infra Oy:n työntekijät (105) eivät ole enää tämän jälkeen sisältyneet raportoitaviin henkilöstölukuihin. Henkilöstön työviire oli haastavassa markkinatilanteessa erinomaisella tasolla 4,2 / 5,0 (4,2 / 5,0).

Työterveys- ja työturvallisuus

	Q2 2026	Q2 2025
Tapaturmataajuus (tapaturmia / miljoona työtuntia)	9,1	8,9
Havaintotaajuus (havaintoa / miljoona työtuntia)	8 587	4 474

SRV:n 12 kuukauden rullaava tapaturmataajuus, joka kattaa omat ja alihankkijoiden työntekijät, oli kesäkuun lopussa 9,1 (8,9) 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 8 587 (4 474) 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 sijoittajien asunto- ja toimitilakysynnän elpymisen viivästymiseen. Käsillä olevan Iranin konfliktin eskaloituminen ja pitkittyminen sekä siitä johtuva korkojen nousu voi vähentää rakentamisen aktiviteettia nykytasostaan. Lisäksi konfliktin seurauksena rakennusmateriaalien hintojen nousulla ja toimitusketjujen häiriöillä voi olla heikentävä vaikutus yhtiön tuloksentekokykyyn.

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 huhti-kesäkuun 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 miljoonaa euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 16 982 343 kappaletta. Yhtiöllä on yksi osakesarja.

Kaupankäynti Nasdaq Helsingissä

	1-6/ 2026	1-6/ 2025	1-12/ 2025
Päätöskurssi, euroa	5,20	5,14	4,28
Ylin kurssi, euroa	5,70	5,50	5,68
Alin kurssi, euroa	4,28	4,42	4,12
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa, milj. euroa	87,9	87,2	72,6
Osakkeiden vaihto, milj. kpl	1,3	0,7	1,6
Osakkeiden vaihto, milj. euroa	6,9	3,3	7,9

Konsernin hallussa oli kesäkuun 2026 lopussa 82 572 osaketta, mikä vastaa 0,5 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

SRV:llä oli kesäkuun lopussa 9 724 rekisteröityä osakkeenomistajaa (10 121 30.6.2025).

Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 1.7.2026 luovuttaneensa yhtiön hallituksen päätöksellä 52 500 yhtiön hallussa ollutta omaa osaketta vastikkeetta suoriteperusteisen osakepalkkiojärjestelmän 2023 ansaintajaksolle 2023–2025 osallistuneille työntekijöille palkkioiden maksamiseksi ohjelman ehtojen mukaisesti.

Helsinki 6.8.2026
Hallitus

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

Tietoja tästä osavuosisikatsauksesta

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

Tiedotustilaisuus, webcast-lähetys ja esitysaineisto

Analyytikoille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 6.8.2026 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 osavuosisikatsaus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2026 Q3-osavuosisikatsauksen 22.10.2026. Hiljaisen jakson aikana 21.9.–21.10. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

Lisätietoja:

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

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

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

Tiedotteen keskeiset tunnusluvut	4-6/	4-6/	1-6/	1-6/	1-12/	Edelliset
Milj. euroa	2026	2025	2026	2025	2025	12 kk
Liikevaihto	199,6	168,7	340,2	330,2	705,6	715,7
Operatiivinen liikevoitto ¹⁾	0,4	0,8	0,0	1,9	6,8	5,0
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta ¹⁾	0,2	0,4	0,0	0,6	1,0	
Liikevoitto	0,4	0,7	0,0	1,4	27,5	26,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta	0,2	0,4	0,0	0,4	3,9	
Liikevoitto, ilman IFRS16 ²⁾	-0,9	-0,6	-2,5	-1,1	22,4	20,4
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 ²⁾	-0,5	-0,4	-0,7	-0,3	3,2	
Tulos ennen veroja	-1,4	-1,4	-3,5	-1,8	19,4	17,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	-0,7	-0,8	-1,0	-0,6	2,8	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	-1,3	-0,8	-2,8	-1,0	15,5	13,7
Oman pääoman tuotto, %			-4,0	-1,4	9,9	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ³⁾			0,6	1,9	9,6	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 ²⁾³⁾			-1,7	0,3	12,0	
Sijoitettu pääoma	276,2	297,3			326,6	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 ²⁾	170,9	189,3			222,4	
Omavaraisuusaste, %	28,5	34,4			35,7	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % ²⁾	42,1	50,1			49,4	
Korollinen nettovelka	49,0	98,9			56,8	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ²⁾	-68,7	-20,7			-59,6	
Nettovelkaantumisaste, %	40,8	68,8			34,3	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % ²⁾	-51,8	-13,3			-33,5	
Tilaukanta	1 023,9	931,8			772,3	
Uudet sopimukset	167,5	37,7	562,9	178,6	438,0	
Henkilöstö keskimäärin			738	830	829	
Osakekohtainen tulos, euroa ⁴⁾	-0,11	-0,06	-0,27	-0,11	0,78	0,62
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa ⁵⁾	-0,11	-0,06	-0,27	-0,11	0,48	0,32
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	7,1	8,5			9,8	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) euroa	5,8	6,5			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	
Efekttiivinen osinkotuotto, %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Hinta/voitto -suhde (P/E-luku)	neg.	neg.	neg.	neg.	5,5	
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa, euroa			5,20	5,14	4,28	
Keskikurssi, euroa			5,14	5,08	4,98	
Alin kurssi, euroa			4,28	4,42	4,12	
Ylin kurssi, euroa			5,70	5,50	5,68	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa			87,9	87,2	72,6	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl			1 341	657	1 591	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %			7,9	7,8	9,2	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	16 928	16 950	16 928	16 950	16 955	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl ⁶⁾	24 630	32 450	26 365	32 450	31 894	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	16 900	16 963	16 900	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 enimmäismäärää 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 enimmäismäärää vastaavat osakemäärät sekä SRV:n hybridilainan ehtojen mukainen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä. Konversio-oikeudellinen hybridilaina lunastettiin kokonaisuudessaan 30.6.2026. Raportointikauden osalta osakekohtaista tulosta ei ole laimennettu, sillä tulos oli tappiollinen.

Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut

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

SRV raportoi osavuosikatsauksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

Operatiivinen liikevoitto-tunnusluvun katsotaan antavan paremman kuvan konsernin toiminnasta verrattaessa esitettävää kautta aikaisempiin kausiin. IFRS:n mukaisesta liikevoitosta on eliminoitu osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut ja vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät.

Osakkuusyhtiöiden valuuttakurssimuutokset sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville osuus osakkuusyhtiön tuloksesta.

Valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut sisältyvät liikevoiton yläpuolelle, riville valuuttajohdannaisten tuotot ja kulut.

Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma

	4-6/ 2026	4-6/ 2025	1-6/ 2026	1-6/ 2025	1-12/ 2025
(milj. euroa)					
Operatiivinen liikevoitto määritelmän mukaisesti	0,4	0,8	0,0	1,9	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	-0,1	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	-0,1	0,0	-0,5	20,7
Liikevoitto	0,4	0,7	0,0	1,4	27,5

SRV raportoi osavuosikatsauksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

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

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, %	=	100 X	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) + Rahoitussuoritusarvon alennukset ja myyntitappiot (osavuositulot 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 saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositulot 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 – Voittovarajat IFRS16
			Taseen loppusumma – saadut ennakot – IFRS16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut – Voittovarajat 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)	4-6/ 2026	1-3/ 2026	10-12/ 2025	7-9/ 2025	4-6/ 2025
Liikevaihto	199,6	140,6	215,8	159,7	168,7
Operatiivinen liikevoitto	0,4	-0,3	3,6	1,3	0,8
Operatiivinen liikevoitto %	0,2	-0,2	1,7	0,8	0,4
Liikevoitto	0,4	-0,3	24,8	1,3	0,7
Liikevoitto %	0,2	-0,2	11,5	0,8	0,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-1,7	-1,8	-1,9	-2,9	-2,0
Tulos ennen veroja	-1,4	-2,2	22,8	-1,6	-1,4
Tulouttamaton tilauskanta	1 023,9	1 030,5	772,3	931,3	931,8
Uudet sopimukset	167,5	395,4	109,3	150,1	37,7
Tulos/osake, eur	-0,11	-0,15	0,99	-0,11	-0,06
Oma pääoma/osake, eur	5,81	6,94	7,07	6,43	6,50
Osakkeen päätöskurssi, eur	5,20	5,10	4,28	5,16	5,14
Omavaraisuusaste, %	28,5	36,6	35,7	34,6	34,4
Omavaraisuusaste, % Ilman IFRS16 ¹⁾	42,1	51,4	49,4	50,7	50,1
Korollinen nettovelka	49,0	92,1	56,8	92,2	98,9
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 ¹⁾	-68,7	-23,7	-59,6	-26,8	-20,7
Nettovelkaantumisaste, %	40,8	56,9	34,3	64,7	68,8
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 ¹⁾	-51,8	-13,6	-33,4	-17,3	-13,3

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

Tilaukanta (milj. euroa)	6/2026	3/2026	12/2025	9/2025	6/2025
- toimitilarakentamisen osuus	858,8	864,0	612,9	784,5	804,8
- asuntorakentamisen osuus	165,0	166,5	159,4	146,8	127,0
Konserni yhteensä	1 023,9	1 030,5	772,3	931,3	931,8
josta myyty osuus	933,2	937,5	678,7	846,9	845,9
josta myymätön osuus	90,7	93,0	93,6	84,4	85,8

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	6/2026	3/2026	12/2025	9/2025	6/2025
Urakat ja neuvottelu-urakat	72,0	68,3	60,6	57,2	37,2
Rakenteilla, myyty tuotanto	2,4	6,5	5,2	5,3	3,9
Rakenteilla, myymätön tuotanto	55,2	64,5	65,7	54,4	55,7
Valmis, myymätön tuotanto	35,5	27,3	27,9	30,0	30,1
Yhteensä	165,0	166,5	159,4	146,8	127,0

Asuntotuotanto (kpl)	4-6/ 2026	1-3/ 2026	10-12/ 2025	7-9/ 2025	4-6/ 2025
Asuntomyynti yhteensä	50	55	5	5	4
Omaperusteinen tuotanto	1	8	5	5	4
Sijoittajamyynti	49	47	0	0	0
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	0	0	40	0	0
- valmistuneet	53	0	0	0	0
- tuloutuneet asunnot	25	2	1	2	1
- valmiit myymättömät	117	89	91	92	94
Rakenteilla yhteensä	629	559	720	699	522
urakat ja neuvottelu-urakat	493	419	627	646	469
sijoittajamynty tuotanto	96	47	0	0	0
omaperusteinen tuotanto	40	93	93	53	53
- josta myydyt	12	36	30	26	23
- josta myymättömät	28	57	63	27	30

SRV YHTIÖT OYJ

Puolivuositiedot 1.1-30.6.2026, 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	1-6/ 2026	1-6/ 2025	muutos meur	muutos, %	4-6/ 2026	4-6/ 2025	muutos meur	muutos, %	1-12/ 2025	Edelliset 12 kk
Liikevaihto	8	340,2	330,2	10,0	3,0	199,6	168,7	30,9	18,3	705,6	715,7
Liiketoiminnan muut tuotot		0,6	0,4	0,2	34,1	0,3	0,4	-0,1	-36,9	23,0	23,2
Valmiiden/keskenäisten tuotteiden varastojen muutos		-1,4	7,5	-9,0	-119,0	-3,3	6,4	-9,6	-151,1	24,7	15,7
Aineiden ja palveluiden käyttö		-292,6	-288,8	-3,8	1,3	-171,6	-150,7	-20,9	13,8	-631,3	-635,0
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-36,8	-37,9	1,1	-2,8	-19,9	-18,9	-1,0	5,5	-75,2	-74,1
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		-2,3	-2,7	0,4	-13,9	-1,2	-1,5	0,3	-20,5	-6,2	-5,9
Sijoitusten arvomuutokset		-0,1	-0,1	0,0	-13,6	0,0	-0,1	0,0	-18,1	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut kulut		-7,5	-7,3	-0,3	3,6	-3,6	-3,7	0,1	-3,6	-13,0	-13,3
Liikevoitto		0,0	1,4	-1,4	-96,7	0,4	0,7	-0,3	-46,3	27,5	26,1
Rahoitustuotot		0,9	1,3	-0,4	-31,4	0,6	0,6	0,0	5,3	1,8	1,4
Rahoituskulut		-4,5	-4,6	0,1	-2,6	-2,4	-2,7	0,3	-10,8	-9,9	-9,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-3,6	-3,3	-0,3	9,1	-1,7	-2,0	0,3	-15,1	-8,1	-8,4
Tulos ennen veroja		-3,5	-1,8	-1,7	91,9	-1,4	-1,4	0,0	0,9	19,4	17,7
Tuloverot		0,7	0,8	-0,1	-13,8	0,1	0,5	-0,4	-82,7	-4,0	-4,1
Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot		-2,8	-1,0	-1,8	172,2	-1,3	-0,8	-0,4	51,2	15,5	13,7
Jakautuminen											
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		-2,8	-1,0	-1,8		-1,3	-0,8	-0,4		15,5	13,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos		-0,27	-0,11			-0,11	-0,06			0,78	0,62
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)		-0,27	-0,11			-0,11	-0,06			0,48	0,32

Laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-6/ 2026	1-6/ 2025	4-6/ 2026	4-6/ 2025	1-12/ 2025	Edelliset 12 kk
Katsauskauden tulos	-2,8	-1,0	-1,3	-0,8	15,5	13,7
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	-2,8	-1,0	-1,3	-0,8	15,5	13,7
Jakautuminen:						
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	-2,8	-1,0	-1,3	-0,8	15,5	13,7
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	Liite- tieto	30.6.2026	30.6.2025	muutos, %	31.12.2025
VARAT					
Pitkäaikaiset varat					
Aineelliset hyödykkeet		1,6	9,6	-83,8	1,8
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät		11,1	14,6	-23,7	11,8
Liikearvo		1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet		1,8	0,8	140,5	1,9
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		1,5	1,6	-9,9	1,5
Muut rahoitusvarat		6,3	6,3	-0,2	6,3
Saamiset		1,6	1,5	6,1	2,5
Laskennalliset verosaamiset		34,7	38,2	-9,2	33,6
Pitkäaikaiset varat yhteensä		60,3	74,3	-18,9	61,1
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	10	187,3	171,7	9,1	191,7
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät	10	91,0	90,6	0,5	89,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset		69,9	74,5	-6,2	52,1
Rahavarat		107,1	54,7	95,9	103,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä		455,3	391,4	16,3	437,1
VARAT YHTEENSÄ		515,5	465,7	10,7	498,1
Konsernitase (milj. euroa)		30.6.2026	30.6.2025	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		-208,4	-196,4	6,1	-186,7
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		98,3	110,2	-10,8	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	120,1	143,7	-16,5	165,9
Pitkäaikaiset velat					
Laskennalliset verovelat		0,2	0,2	5,2	0,2
Varaukset		7,8	9,5	-18,1	8,3
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		34,0	31,4	8,3	35,0
Korolliset vuokravelat		114,6	116,1	-1,3	113,3
Muut velat		6,3	3,1	104,9	9,2
Pitkäaikaiset velat yhteensä		162,9	160,3	1,6	166,1
Lyhytaikaiset velat					
Ostovelat ja muut velat		219,3	148,9	47,3	147,9
Varaukset		5,6	6,6	-15,1	5,9
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		4,4	2,7	65,4	9,2
Korolliset vuokravelat		3,2	3,4	-6,8	3,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä		232,6	161,7	43,9	166,1
Velat yhteensä		395,5	322,0	22,8	332,2
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		515,5	465,7	10,7	498,1

3) Konsernin rahavirtalaskelma

(milj. euroa)	1-6/ 2026	1-6/ 2025	1-12/ 2025	Edelliset 12 kk
Liiketoiminnan rahavirrat				
Myyntistä saadut maksut	322,2	351,5	746,0	716,7
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	0,6	3,5	1,4	-3,7
Maksut liiketoiminnan kuluista	-265,9	-331,7	-715,8	-650,0
Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	56,9	23,3	31,6	67,4
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	0,5	0,8	2,5	2,3
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-4,2	-4,2	-8,7	-8,7
Maksetut ja saadut välittömät verot	0,0	-0,0	0,0	0,0
Liiketoiminnan rahavirta	53,2	19,8	25,5	58,8
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-3,8	-5,8	-2,1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,0	0,1	0,1
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,5	0,0	31,4	31,9
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,9	0,0	0,0	0,9
Investointien rahavirta	1,2	-3,8	25,7	30,7
Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä	54,4	16,0	51,2	89,6
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	-0,8	0,2	3,9	2,9
Lyhytaikaisten lainojen muutokset	-2,0	2,5	5,9	1,5
Ostetut omat osakkeet	-0,4	-0,1	-0,1	-0,4
Vuokraelkojen lainojen maksut	-1,7	-1,7	-3,4	-3,4
Rahoituksen rahavirta	-51,1	-1,8	12,1	-37,2
Rahavarojen muutos	3,3	14,2	63,3	52,4
Rahavarat tilikauden alussa	103,8	40,5	40,5	54,7
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa	107,1	54,7	103,8	107,1

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
1.1-30.6.2026 (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	-2,8	-2,8	0,0	0,0	-2,8
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	-2,8	-2,8	0,0	0,0	-2,8
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	-18,8	-18,8	-24,2	0,0	-43,0
Oma pääoma 30.06.2026	3,1	303,6	0,0	-208,4	98,2	21,8	0,0	120,1

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
1.1-30.6.2025 (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	-1,0	-1,0	0,0	0,0	-1,0
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Katsauskauden laaja tulos	0,0	0,0	0,0	-1,0	-1,0	0,0	0,0	-1,0
Liiketoimet omistajien kanssa								
Omien osakkeiden hankinta	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Osakepalkkiojärjestelmä	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2
Oman pääoman ehtoisen lainan korko verovaikutuksella oikaistuna	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	0,0	0,0	-2,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-2,1	-2,1	0,0	0,0	-2,1
Oma pääoma 30.06.2025	3,1	303,6	0,0	-196,4	110,2	33,5	0,0	143,7

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 puolivuositarkastus 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 sijoittajien asunto- ja toimitilakysynnän elpymisen viivästy miseen. Käsillä olevan Iranin konfliktin eskaloituminen ja pitkittyminen sekä siitä johtuva korkojen nousu voi vähentää rakentamisen aktiviteettia nykytasostaan. Lisäksi konfliktin seurauksena rakennusmateriaalien hintojen nousulla ja toimitusketjujen häiriöillä voi olla heikentävä vaikutus yhtiön tuloksentelekykyyn.

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 tehdystä 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 34,7 miljoonaa euroa. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Verotukselliset tappiot ovat syntyneet Redi-kauppakeskuksen omistuksen luovutuksesta ja Redin kauppakeskuksen, Redin Majakan sekä Tampereen Areenan tappiollisista urakoista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. 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 tulevista veronalaisista tuloista.

6) Konsernin vastuusitoumukset

(milj. euroa)	30.6.2026	30.6.2025	muutos, %	31.12.2025
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Annetut kiinteistökiinnitykset ¹⁾	19,6	16,7	17,2	23,4
Muut vastuusitoumukset				
Annetut investointisitoumukset	19,6	19,6	0,0	19,6
Tonttien ostositoumukset	63,6	20,4	211,9	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

30.6.2026

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- on arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
Pitkäaikaiset rahoitusvarat				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	1,6	1,6	1,6
Muut rahoitusvarat	6,3	0,0	6,3	6,3
Lyhytaikaiset rahoitusvarat				
Myyntisaamiset	0,0	51,5	51,5	51,5
Rahavarat	0,0	107,1	107,1	107,1
Yhteensä	6,3	160,2	166,4	166,4
Pitkäaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	34,0	34,0	34,0
Muut pitkäaikaiset velat	0,0	6,3	6,3	6,3
Lyhytaikaiset rahoitusvelat				
Korolliset velat	0,0	4,4	4,4	4,4
Ostovelat	0,0	30,2	30,2	30,2
Yhteensä	0,0	75,0	75,0	75,0

31.12.2025

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulos- vaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankinta-meno- on 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

Johdannaissopimukset (milj.euroa)	6/2026		6/2025		12/2025	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.	Posit.	Negat.
Suojauslaskennan ulkopuoliset						
Koronvaihtosopimukset	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0

Johdannaissopimusten nimellisarvot	6/2026	6/2025	12/2025
		0,0	100,0
Koronvaihtosopimukset		0,0	0,0

Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna

Yhtiöllä ei ollut 30.6.2026 käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita tai koronvaihtosopimuksia.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
30.6.2026				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaishvelat	0,0	0,0	0,0	0,0
30.6.2025				
Johdannaissaamiset	0,0	1,2	0,0	1,2
Johdannaishvelat	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2025				
Johdannaissaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaishvelat	0,0	0,0	0,0	0,0

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	30.6.2026	30.6.2025	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	0,0	-0,8	-0,8
Vähennykset	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	6,3	6,3	6,3
Pitkäaikaiset	6,3	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
30.6.2026				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	0,0	0,0	6,2	6,3
30.6.2025				
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 hankintamenoon, 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 Kansi- ja Areena -hankkeeseen.

8) Liikevaihdon jakauma

Liikevaihto (milj.euroa)	1-6/ 2026	1-6/ 2025	muutos meur	muutos, %	4-6/ 2026	4-6/ 2025	1-12/ 2025	Edelliset 12 kk
Tiettyinä ajankohtana tuloutettavat	6,3	1,6	4,7	299,4	5,5	0,7	2,2	6,9
Ajan kuluessa tuloutettavat	333,9	328,6	5,3	1,6	194,1	168,0	703,5	708,8
Konserni yhteensä	340,2	330,2	10,0	3,0	199,6	168,7	705,6	715,7

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)	30.6.2026	30.6.2025	muutos, MEUR	31.12.2025
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	90,4	80,5	9,9	96,6
Keskeneräiset työt	60,9	60,3	0,6	65,3
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	31,1	26,0	5,1	25,0
Muu vaihto-omaisuus	95,9	95,4	0,5	94,2
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	91,2	90,7	0,5	89,4
Muut	4,7	4,7	0,0	4,9
Vaihto-omaisuus yhteensä	278,3	262,2	16,1	281,1

11) Muutokset rahoitusasemassa

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

30.6.2026	Maturiteetti						
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2026	2027	2028	2029	myöhemmin
Rahalaitoslainat	0,6	3,3	0,5	1,0	0,8	0,3	0,7
Yhtiölainat ²⁾	19,6	28,1	0,4	1,6	1,4	1,8	22,9
Yritystodistukset	4,0	4,0	4,0	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	30,2	30,2	30,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	86,9	99,9	46,0	5,7	2,2	8,2	37,9

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

30.6.2026	Maturiteetti						
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2026	2027	2028	2029	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	117,8	269,7	9,1	8,5	8,5	7,9	235,8

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 oli katsauskauden lopussa laskettu liikkeelle yritystodistuksia 4,0 milj. euroa.

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 30.06.2026 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 ehtoissa määritellyillä tavoilla oikaistut ja lasketut osatuloutettu omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste ilman IFRS16:n vaikutusta, osatuloutettu nettovelka/käyttökate ilman IFRS16:n vaikutusta, minimilikviditeetti ja tietyt muut rajoitukset. Nämä kovenanttiehdot testataan neljännesvuosittain.

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

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

12) Valuuttariski

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)

30.6.2026	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	1,9	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	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

30.6.2025	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	2,2	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 1.7.2026 luovuttaneensa yhtiön hallituksen päätöksellä 52 500 yhtiön hallussa ollutta omaa osaketta vastikkeetta suoriteperusteisen osakepalkkiojärjestelmän 2023 ansaintajaksolle 2023–2025 osallistuneille työntekijöille palkkioiden maksamiseksi ohjelman ehtojen mukaisesti.