



# Puolivuosikatsaus

1.1-30.6.2025

SRV YHTIÖT OYJ

8.8.2025 klo 8:30

# SRV

# SRV Yhtiöt Oyj puolivuosisikatsaus 1.1-30.6.2025

## Sisällys

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

# Liikevaihto ja tilauskanta supistuivat - rahoitusreservit vahvat

## Huhti-kesäkuu 2025 lyhyesti:

- Liikevaihto laski 168,7 (186,3) milj. euroon (-9,4 %). Lasku johtui erityisesti omakehitteisten ja omaperusteisten hankkeiden vähäisestä volyymista.
- Operatiivinen liikevoitto oli 0,8 (1,5) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensi omakehitteisten ja omaperusteisten hankkeiden alhainen volyymi. Infrarakentamisen katekertymä oli puolestaan vertailukautta parempi.
- Liikevoitto oli 0,7 (1,5) milj. euroa. Tulos ennen veroja oli -1,4 (0,1) milj. euroa.
- Omavaraisuusaste oli 34,4 (33,6 % 6/2024) % ja nettovelkaantumisaste 68,8 (70,9 % 6/2024) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 50,1 (46,9) % ja nettovelkaantumisaste -13,3 (-6,2) %.
- Rahoitusreservit olivat 95,2 (80,4 6/2024) milj. euroa.
- Tilauskanta oli kauden lopussa 931,8 (1 067,3) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 90,8 (92,8) %. Huhti-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 37,7 (215,0) milj. euron edestä.
- Lisäksi elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilauskanta oli 105 milj. euroa.
- Asiakkaiden nettosuosittelevuudeksi (NPS, Net Promoter Score) B2B oli kesäkuun lopussa 69 (68).

## Tammi-kesäkuu 2025 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 330,2 (353,2) milj. euroa (-6,5 %)
- Operatiivinen liikevoitto oli 1,9 (2,7) milj. euroa ja liikevoitto oli 1,4 (2,7) milj. euroa.
- Tulos ennen veroja oli -1,8 (0,6) milj. euroa.
- Tulos per osake oli -0,1 (-0,0) euroa.
- Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 178,6 (351,4) milj. euron edestä.

## Näkymät vuodelle 2025 (täsmennetty)

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

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

- Konsernin vuoden 2025 liikevaihdon arvioidaan laskevan vuoteen 2024 verrattuna ja olevan 630-680 milj. euroa (liikevaihto vuonna 2024: 745,8 milj. euroa) (aiemmin 630-710 milj. euroa)
- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan positiivinen (operatiivinen liikevoitto vuonna 2024: 10,3 milj. euroa)

## Konsernin avainluvut

| (IFRS, milj. eur)                                   | 4-6/<br>2025 | 4-6/<br>2024 | muutos | muutos % | 1-6/<br>2025 | 1-6/<br>2024 | muutos | muutos % | 1-12/<br>2024 |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------|----------|--------------|--------------|--------|----------|---------------|
| Liikevaihto                                         | 168,7        | 186,3        | -17,5  | -9,4     | 330,2        | 353,2        | -23,0  | -6,5     | 745,8         |
| Operatiivinen liikevoitto                           | 0,8          | 1,5          | -0,7   | -49,5    | 1,9          | 2,7          | -0,9   | -31,1    | 10,3          |
| Operatiivinen liikevoitto, %                        | 0,4          | 0,8          | -0,4   |          | 0,6          | 0,8          | -0,2   |          | 1,4           |
| Liikevoitto                                         | 0,7          | 1,5          | -0,8   | -53,5    | 1,4          | 2,7          | -1,3   | -47,7    | 12,0          |
| Liikevoitto, %                                      | 0,4          | 0,8          | -0,4   |          | 0,4          | 0,8          | -0,3   |          | 1,6           |
| Tulos ennen veroja                                  | -1,4         | 0,1          | -1,5   |          | -1,8         | 0,6          | -2,4   |          | 5,7           |
| Katsauskauden tulos                                 | -0,8         | 0,2          | -1,1   |          | -1,0         | 0,7          | -1,7   |          | 5,3           |
| Katsauskauden tulos, %                              | -0,5         | 0,1          | -0,6   |          | -0,3         | 0,2          | -0,5   |          | 0,7           |
| Tulos per osake, eur <sup>1)</sup>                  | -0,06        | -0,03        | -0,03  |          | -0,11        | -0,04        | -0,07  |          | 0,18          |
| Tulouttamaton tilauskanta                           | 931,8        | 1 067,3      | -135,5 | -12,7    |              |              |        |          | 1 052,8       |
| Omavaraisuusaste, %                                 | 34,4         | 33,6         | 0,7    |          |              |              |        |          | 35,1          |
| Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 <sup>2)</sup>      | 50,1         | 46,9         | 3,1    |          |              |              |        |          | 48,2          |
| Korollinen nettovelka                               | 98,9         | 96,8         | 2,0    | 2,1      |              |              |        |          | 96,2          |
| Korollinen nettovelka ilman IFRS16 <sup>2)</sup>    | -20,7        | -9,0         | -11,7  |          |              |              |        |          | -9,2          |
| Nettovelkaantumisaste, %                            | 68,8         | 70,9         | -2,1   |          |              |              |        |          | 65,5          |
| Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 <sup>2)</sup> | -13,3        | -6,2         | -7,1   |          |              |              |        |          | -6,0          |
| Rahoitusreservit                                    | 95,2         | 80,4         | 14,8   | 18,4     |              |              |        |          | 79,6          |

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

<sup>2)</sup> Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset

## Toimitusjohtajan katsaus

Markkinatilanne jatkui edelleen ensimmäisellä vuosipuoliskolla yksityisen kysynnän osalta heikkona. Poikkeuksellisen pitkään heikkona jatkuneen markkinatilanteen seurauksena kilpailu urakoista, myös yhteistoiminnallisista urakoista, on kiristynyt. Merkkejä paremmasta kuitenkin näkyy. Vahvistuvat vanhojen asuntojen kauppamäärät, tietyt toteutuneet suuremmat kiinteistöportfoliokaupat ja uusien rahastojen varainhankinnan kehittyminen luovat uskoa markkinan kääntymiseen, mutta käänteen ajoituksen ja voimakkuuden arvioiminen on vaikeaa. Keskitymme strategiamme mukaisesti edelleen vahvistamaan hankekehityskantaamme niin asunto- kuin toimitilarakentamisessa vastataksemme markkinakäänteen mahdollisuuksiin sekä ohjaamalla kannattavuuttamme huolellisella riskienhallinnalla ja tarkalla hankevalinnalla.

Vuoden 2025 toiseen vuosineljännekseen ei voi olla tyytyväinen. Liikevaihtomme laski vertailukaudesta yhdeksän prosenttia ja oli 169 milj. euroa. Myös operatiivinen liikevoitto supistui vertailukaudesta. Erityisesti omakehitteisten hankkeiden laskeneet volyymit ja puuttuvat omaperusteisen asuntotuotannon kohteet rasittivat tuloksentekokykyämme. Omakehitteisen toimistotorni Horisontin toimitilojen vuokraus kiihtyi kesää kohti ja tiloista puolet on vuokrattu, mutta suunnitelmia hitaamman vuokrauksen takia jouduimme kirjaamaan vuokravastuita toisen vuosineljänneksen tulokseemme. Yhteistoiminnallisen urakoinnin katekertymä oli kuitenkin edelleen vahva ja infrarakentamisen katekertymä oli katsauskaudella vertailukautta parempi.

Tilauuskantamme pieneni vuoden toisella kvartaalilla ja oli kesäkuun lopussa 932 milj. euroa. Ennakoimme, että tilausvirta kolmannella vuosineljänneksellä on merkittävästi vahvempi. Tarjoustoiminta jatkuu aktiivisena, ja tunnistamme useiden miljardien eurojen arvosta julkisten ja yksityisten toimijoiden tarjouslaskentaan tulevia hankkeita seuraavilta vuosilta. Aiemmin voittamiamme urakoita ja esisopimuksilla sidottuja, vielä tilauksentaan kirjaamattomia hankkeita oli kesäkuun lopussa yhteensä noin 625 milj. euron arvosta. Näitä ovat muun muassa Turun Ratapihan hanke sekä Helsingin Laakson yhteissairaalan seuraavat vaiheet.

Yhtiön tase on terve. Myymättömien, valmiiden asuntojen määrä oli kesäkuun lopussa edelleen vähäinen, ja niistä iso osa on tällä hetkellä vuokrattu. Kesäkuussa sovimme päärahoittajapankkiemme kanssa uudesta 40 milj. euron



suuruisesta vakuudettomasta, vastuullisuustavoitteisiin sidotusta maksuvalmiusluotosta, joka vahvistaa likviditeettiämme seuraavat kolme vuotta. Epävarmassa markkinatilanteessa vahva rahoitusasema ja tase ovat selkeitä vahvuuksiamme.

Markkinan haasteiden rinnalla merkittävää on tekemistemme jatkuva paraneminen. Projektien hallinta on hyvää ja tehokkuus paranee, mikä näkyy monessa tärkeässä indikaattorissa. Hankehallintaa hyvin havainnollistava, mutta itseisarvoillisestikin aivan oleellinen työturvallisuutta kuvaava rullaava 12 kuukauden tapaturmataajuus laski ja oli kesäkuun lopussa 8,9. Asiakkaamme ovat tekemiseemme tyytyväisiä, ja asiakastytytyväisyyttä mittaava NPS B2B oli kesäkuun lopussa 69. Henkilöstömme on motivoitunutta, mistä kertoo hyvä nettosuositteluindeksi 29. Erityisen ilahtunut olen laajojen keskustelujen jälkeen uudelleen muotoilemistamme arvoista: Meidän kanssa on kiva tehdä töitä, Meidän ammattitaito tuottaa tuloksia ja Meidän innostunut ote kantaa pitkälle. Uskon arvojemme elävän vahvasti koko henkilöstössämme ja tukevan työtämme niin henkilöstön hyvinvoinnin kuin hyvän asiakaspalvelun ja tuloksen tekemisen eteen.

Elinkaariviisaan strategiamme eteenpäin vieminen jatkui katsauskaudella, ja kesäkuussa julkaisimme biodiversiteettitiekartan, joka ohjaa luonnon monimuotoisuuden huomioimiseen liiketoiminnassa vuosina 2025–2030. Sisällytimme tiekarttaan ensimmäisenä rakennusliikkeenä luontojalanjäljen tavoitteen. Tavoitteena on pienentää yritystason luontojalanjälkeä ja kasvattaa positiivista luontokädenjälkeä kaupungeissa.

Katsauskauden jälkeen heinäkuussa allekirjoitimme kiinteistösijoitusyhtiö Balder Finlandin kanssa sopimuksen Oulun keskusta toteutettavan Torihotellin kaupasta ja loppuun rakentamisesta. Uuden sijoittajakumppanin

sopimuksen myötä rakennustyöt käynnistetään uudelleen syksyllä 2025, kun kaupan edellyttämät maanvuokrasopimusten muutossopimukset on allekirjoitettu. Torihotelli valmistuu kesällä 2026.

Kuluttajien ja sijoittajien kysynnän vähäisyyden takia strategiamme mukainen, omaan hankekehitykseen perustuvien projektien osuuden kasvattaminen on viivästynyt. Vuoden 2025 aikana ei tuloudu yhtään omaperusteista hanketta, sillä muista hankemuodoista poiketen omaperusteinen asuntotuotanto tuloutuu vasta valmistumishetkellä. Helmikuussa käynnistämämme kuluttajille myytävä asuntokohde, Asunto Oy Espoon Niittykummun Neuvokas, tuloutuu valmistuessaan kesällä 2026.

Korkotason lasku, inflaation rauhoittuminen, positiivinen palkkakehitys ja laskeva työn verotus ovat vahvistaneet kuluttajien ostovoimaa ja vanhojen asuntojen kauppaa, vaikka epävarmuus taloudesta painaa edelleen asunnonostoaikeita. Korkotason pysyessä maltillisena ja Suomen BKT:n kehittyessä positiivisesti, odotamme sijoittaja- ja vuokralaiskysynnän asteittain vahvistuvan, mistä merkinä ovat jo toteutuneet portfoliokaupat. Meillä on useita kiinnostavia hankkeita kehitteillä ja markkinan kääntyessä olemme asemoituneet tarjonnan näkökulmasta hyvin. Kaupungistumiskehitys jatkuu edelleen vahvana ja tavoitteenamme on käynnistää tämän vuoden aikana kuluttajille myytäviä kohteita Suomessa.

## Toimintaympäristö

Kauppapolitiikan kiristyminen ja kansainvälisen talouden kehityksen epävarmuus heikentävät Suomen talouskasvun näkymiä. Suomen Pankin kesäkuun ennusteen mukaan Suomen talous kasvaa kuluvana vuonna 0,5 prosenttia ja kiihtyy 1,5 prosentin kasvuun vuonna 2026. Vuonna 2025 yksityinen kulutus on edelleen varovaista, yksityiset investoinnit loivassa laskussa ja työmarkkinatilanne heikko. Työllisyys kohenee vähitellen suhdannetilanteen parantuessa, ja maltillinen inflaatio sekä laskevat korot parantavat palkansaajien ostovoimaa kääntäen yksityisen kulutuksen kasvuun 2026-2027. Suomen vienti piristyy hieman vuonna 2025, joskin kauppapoliittiset jännitteet heikentävät kysyntää. Vienti vahvistuu merkittävästi vasta tulevina vuosina vientimarkkinoiden kasvun vetämänä. Julkinen alijäämä pienenee kuluvana vuonna, mutta veronkevennykset sekä kasvavat puolustusmenot heikentävät tasapainoa tulevina vuosina. (lähde: Suomen Pankki)

Euroalueen taloutta varjostaa epävarma kauppapoliittinen tilanne. Inflaatio on maltillistunut tavoitetason tuntumaan ja EKP on jatkanut koronlaskujaan kevään 2025 aikana. Kesäkuun kokouksessa neuvosto laski markkinoiden kannalta keskeisen ohjauskoron 2,0 prosenttiin. Markkinat ennakoivat korkojen laskusyklin tasaantumista, kun kolmen kuukauden euribor on asettunut pidempiä korkoja matalammaksi. (lähde: Suomen Pankki)

Kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku oli kesäkuussa -8,6. Kuluttajien luottamus on edelleen matalalla tasolla, sillä indikaattorin pitkän ajan keskiarvo on -2,6. Odotukset omasta ja myös Suomen taloudesta ovat väisut ja laskivat edellisiin kuukausiin verrattuna. Rahankäyttöaikeita kulutukseen oli niukasti ja asunnon ostoaikeet ovat edelleen matalalla tasolla. Lisäksi työttömyyskehityksen näkymät olivat heikot ja työttömyyden uhka koettiin suureksi. (lähde: Tilastokeskus)

Kuluvana vuonna rakentaminen kääntyy 4 prosentin kasvuun pohjalukemista ja kasvun arvioidaan nopeutuvan vuonna 2026. Vanhojen asuntojen kauppa on jo hieman piristynyt, mutta uudisasuntojen kauppa on edelleen vähäistä. Hitaasti pienenevät valmiiden asuntojen varastot pitävät monet uudet asuntohankkeet vielä jäissä. Valtion tukeman asuntorakentamisen määrä laskee tulevina vuosina. Vuonna 2025 arvioidaan aloitettavan 20 000 asuntoa ja seuraavana vuonna 24 000 asuntoa. Tulevien vuosien asuntoaloitukset jäävät selvästi alle asuntotarpeen, joka on VTT:n uuden selvityksen perusteella 31-36 000 asuntoa vuodessa tulevan

kahdenkymmenen vuoden aikana. Rakentamista kannatellut toimitilarakentaminen kääntyy kasvuun kuluvana vuonna. Julkisessa rakentamisessa meneillään on useita suuria hankkeita ja teollisuusrakentamista vauhdittaa data- ja turvallisuushankkeet. Hankeaihoita on paljon, mutta riskinä on yhä hankkeiden lykkääntyminen epävarmuuden myötä. (lähde: Rakennusteollisuus)

Kiinteistökauppojen määrä kääntyi merkittävään kasvuun vuoden toisella kvartaalilla ja ensimmäisellä vuosipuoliskolla kiinteistökauppojen määrä nousi 1,7 miljardiin euroon. Ulkomaalaiset sijoittajat vastasivat kahdesta kolmanneksesta kauppvoja ja puolet kaupoista kohdistui pääkaupunkiseudulle sekä sen kehyskuntiin. Julkiset rakennukset, asunnot ja liiketilat olivat vaihdetuimmat kiinteistötyypit. Aiempaa korkeammat tuottovaatimustasot sekä laskevat markkinakorot luovat pohjaa transaktiomarkkinoiden asteittaiselle normalisoitumiselle. (lähde: KTI)

SRV:n näkemys markkinatilanteesta ja sen vaikutuksesta yhtiön toimintaan on, että yksityisten hankkeiden markkinatilanne säilyy lähitulevaisuudessa edelleen haastavana, mutta merkkejä käänteestä parempaan on havaittavissa. Kiinteistösijoittajien transaktiovolyymit asuntomarkkinassa ovat kasvamaan päin, joskin mielenkiinto kohdistuu edelleen ensisijaisesti valmiisiin kohteisiin. Korkotaso ei enää olennaisesti rajoita mielenkiintoa, mutta vajaakäyttöasteet ovat edelleen korkeahkoja, ja siten kysyntää uudiskohteille on vielä toistaiseksi rajallisesti. Kuluttajien ostovoima on vahvistunut, ja näin ollen kuluttajien mahdollisuudet asunnon ostoon ovat parantuneet. Tämä näkyy parantuneena aktiivisuutena asuntomarkkinoilla, vaikka epävarmuus taloudesta painaa edelleen asunnonostoaiteita. Omakehitteisten toimitilahankkeiden aloitusedellytykset vaihtelevat voimakkaasti kohteittain. Sijoittaja- ja vuokralaiskysyntää on edelleen varsin rajallisesti, mutta korkotason pysyessä maltillisena ja Suomen BKT:n kehittyessä positiivisesti, kysyntä oletettavasti asteittain vahvistuu. Julkisen sektorin hankkeita on edelleen tarjolla, mikä kannattelee rakentamisen volyymeja.

## Strategia ja taloudelliset tavoitteet

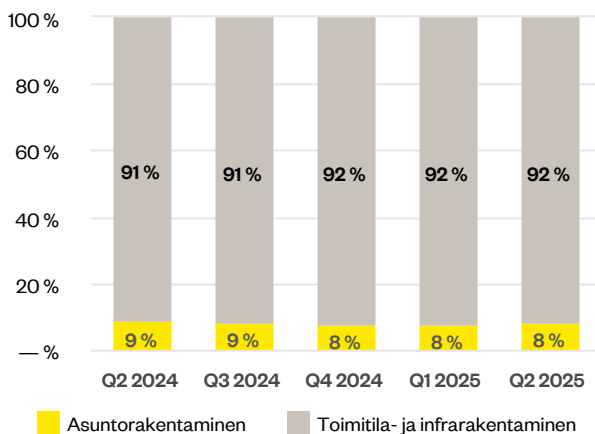
SRV:n tavoitteena on olla kestävästi kannattava ja pyrkimyksenä on rakentaa elinkaariviisasta ympäristöä asiakkaita ja muita sidosryhmiä kuunnellen. Yhtiön toimintatapa kiteytyy asiakaslupauksessa ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti”. SRV:n kannattavuutta ohjataan hyödyntämällä markkinan mahdollisuuksia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

Tavoitteiden toteutuminen varmistetaan keskittymällä viiteen strategiseen painopisteeseen:

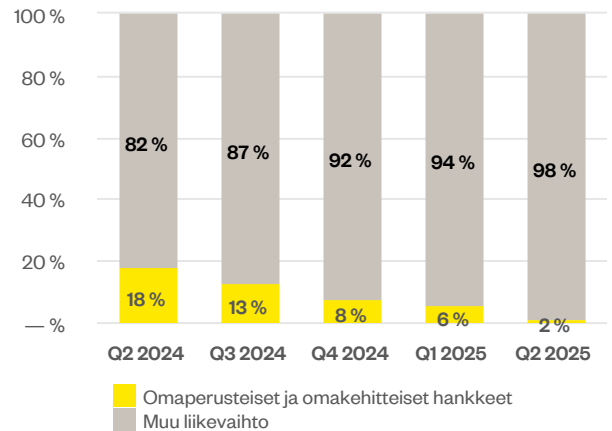
### Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio

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

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



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



Asuntorakentamisen osuus rullaavasta 12 kk liikevaihdosta oli 8 (9) %, ja sen osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 14 (14) %. Omakehitteisten ja omaperusteisten hankkeiden suhteellinen osuus rullaavasta 12 kk liikevaihdosta oli 2 (18) % ja niiden osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 10 (10) %. Alhaisen kuluttaja- ja sijoittajakysynnän takia suunniteltuja omaan hankekehitykseen perustuvia hankkeita ei kyetty aloittamaan vuoden 2024 aikana, ja yhtiön strategian mukainen hankekannan kehitys on viivästynyt. Vuoden 2025 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana aloitettiin yksi omaperusteinen kuluttaja-asuntokohde, 53 asunnon Espoon Niittykummun Neuvokas.

### Elinkaariviisas rakentaminen

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

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

Kesäkuussa SRV julkaisi biodiversiteettitiekartan, joka ohjaa luonnon monimuotoisuuden huomioimiseen liiketoiminnassa vuosina 2025–2030. Yhtiö sisällyttää tiekarttaan ensimmäisenä rakennusliikkeenä luontojalanjäljen tavoitteen. Tavoitteena on pienentää

yritystason luontojalanjälkeä ja kasvattaa positiivista luontokädenjälkeä kaupungeissa.

Oman toiminnan rullaavat 12 kk:n päästöt olivat 1 304 (2361) tCO<sub>2</sub> (scope 1\* ja 2\*\*). Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) oli 1,8 (3,4) tCO<sub>2</sub> / liikevaihto milj. euroa. Vuoden 2021 perustasoon verrattuna päästöt suhteessa liikevaihtoon ovat vähentyneet yli 90 %.

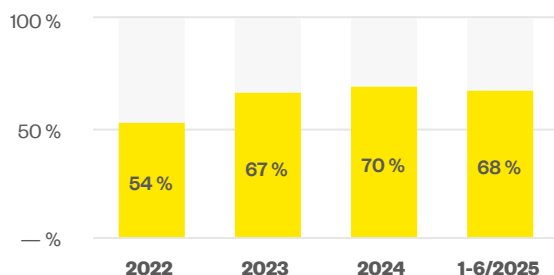
Päästövähennysten tekeminen vaikeutuu päästöjen pienentyessä, ja intensiteetissä on nähtävissä vakiintumista. Luvussa on luonnollista vaihtelua myös työvaiheiden ja liikevaihtokertymän vaihdella. Leuto talvi vähensi lämmitystarvetta, mikä näkyy energiankulutuksen ja päästöjen vähenemisenä.

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

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

Oman toiminnan päästöt (rullaava 12 kk) -graafi on esitetty osavuosisikatsauksen ESG-osiossa s. 18.

#### EU:n taksonomianmukaisen ja ympäristöluokitelluista projekteista tulleen liikevaihdon osuus <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta

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

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

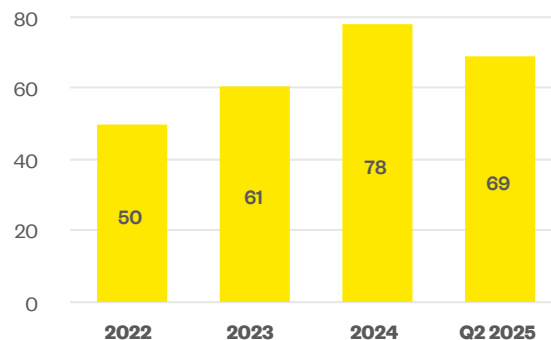
Toiminta on taksonomiakelpoista, jos se on mainittu taksonomia-asetuksen toimintaluettelossa. SRV:n taksonomiakelpoinen toiminta liittyy uusien rakennusten rakennustoimintaan, rakennusten korjaustoimintaan ja infrarakentamiseen.

## Arvoa tuottava asiakastyö

SRV hakee kasvua asiakaslähtöisten, omaan hankekehitykseen perustuvien toimitilojen ja asuntojen

omakehitteisten hankkeiden sekä asuntojen omaperusteisten hankkeiden kautta. Samalla yhtiö tähtää erinomaiseen asiakaskokemukseen. SRV:n B2B -hankkeiden asiakkaiden suositteluindeksi NPS (Net Promoter Score) oli katsauskauden lopussa 69 (68).

#### B2B NPS (valtakunnallinen)



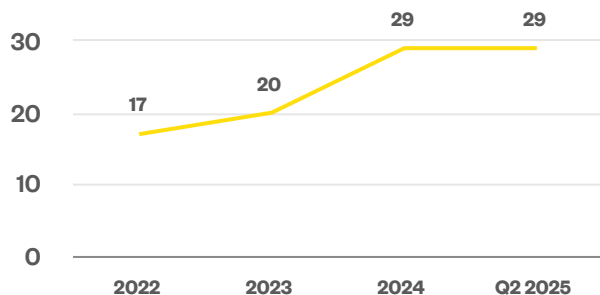
## Tehokkuus ja digitalisaatio

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

## Yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen

SRV panostaa kilpailukykyyn erityisesti osaavan henkilöstön ja yrityskulttuurin kautta. Toukokuussa julkaistut uudet arvot, yhteisöllisyyden ja tasa-arvon edistäminen sekä ammatillinen kehittyminen ja hyvä johtaminen ovat avainasemassa kulttuurin ja osaamisen kehittämisessä. Kvartaaleittain toteutettavilla pulssikyselyillä seurataan jatkuvasti työntekijäkokemukseen, hyvinvointiin ja työkykyyn vaikuttavia tekijöitä.

SRV:n eNPS (Employee Net Promoter Score) eli työntekijöiden nettosuositteluindeksi oli kvartaalilla 29 (20).

**Työntekijöiden nettosuositeluindeksi  
(eNPS)**

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

Tapaturmataajuus (rullaava 12 kk) -graafi on esitetty osavuosisikatsauksen ESG-osiossa s. 19.

**Taloudelliset tavoitteet**

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

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

# Liiketoimintakatsaus

## Huhti-kesäkuu 2025

Konsernin liikevaihto oli 168,7 (186,3 4-6 / 2024) milj. euroa. Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski 17,1 milj. euroa 156,1 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 0,4 milj. euroa 12,6 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto oli 0,8 (1,5) milj. euroa. Operatiivista liikevoittoa heikensi omakehitteisten ja omaperusteisten hankkeiden alhainen volyymi. Infrarakentamisen katekertymä oli puolestaan vertailukautta parempi.

Konsernin liikevoitto oli 0,7 (1,5) milj. euroa. Noin 0,1 milj. euron Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnin asiantuntijakulut heikensivät raportointikauden liikevoittoa.

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

Konsernin osakekohtainen tulos oli -0,06 (-0,03) euroa.

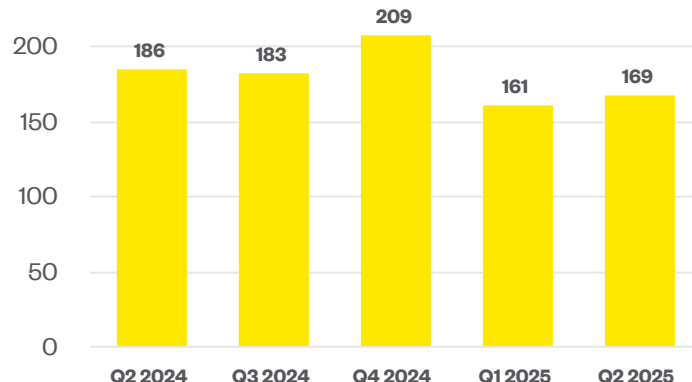
Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 17,3 (13,0) milj. euroa.

Konsernin tilauskanta oli katsauskauden lopussa 931,8 (1 067,3) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 90,8 (92,8) %. Huhti-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 37,7 (215,0) milj. eurolla. Huhti-kesäkuussa tilauskantaan kirjattiin Hyvinkää Areena.

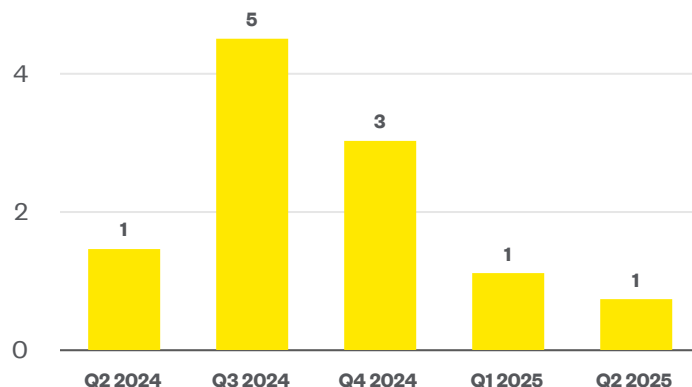
Katsauskauden lopussa elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilauskanta oli 105 milj. euroa. Palvelujaksojen pituudet vaihtelevat ollen yleensä noin 20-vuotisia. Tilauskanta on laskettu ottamatta huomioon sopimuksiin liittyvää indeksointia.

SRV:llä on lisäksi voitettuja tai esi-/kehityssopimuksin sidottuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 625 milj. euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Turun Ratapihan hanke ja Helsingin Laakson yhteissairaalan seuraavat vaiheet. Hankkeiden liikevaihdosta valtaosa koostuu vähäriskisistä projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

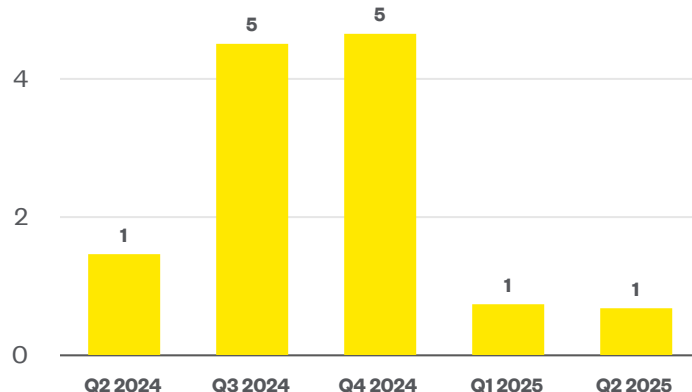
### Liikevaihto



### Operatiivinen liikevoitto



### Liikevoitto



## Tammi-kesäkuu 2025

Konsernin liikevaihto laski 23,0 milj. euroa 330,2 (353,2 1-6/2024) milj. euroon. Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski 23,4 milj. euroa 306,0 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto kasvoi 0,4 milj. euroa 24,2 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto laski ja oli 1,9 (2,7) milj. euroa. Operatiivinen liikevoitto on heikentynyt vertailukauteen nähden alhaisemman volyymin ja liikevaihdon urakointipainotteisuuden takia.

Konsernin liikevoitto oli 1,4 (2,7) milj. euroa. Noin 0,5 milj. euron Pearl Plaza -kauppakeskuksen myynnin asiantuntijakulut heikensivät raportointikauden liikevoittoa.

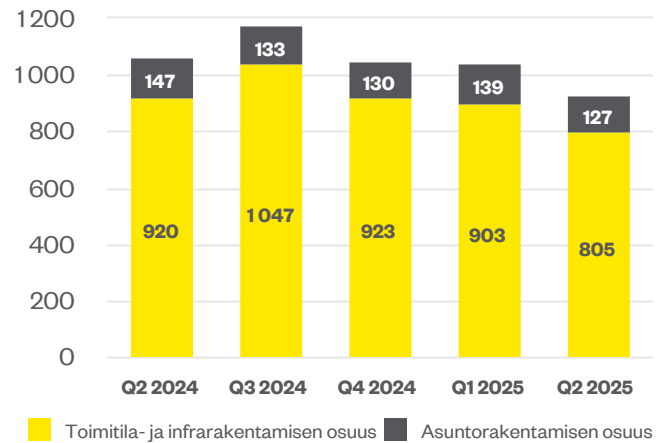
Konsernin tulos ennen veroja oli -1,8 (0,6) milj. euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -3,3 (-2,1) milj. euroa, ja ne sisälsivät IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -2,8 (-2,8) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -0,4 (0,3) milj. euroa sekä korkotuottoja 1,3 (1,7)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

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

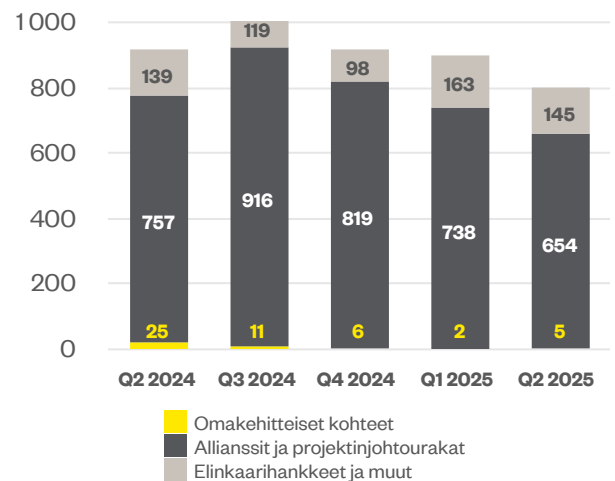
Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 16,0 (4,1) milj. euroa.

Tammi-kesäkuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 178,6 (351,4) milj. eurolla.

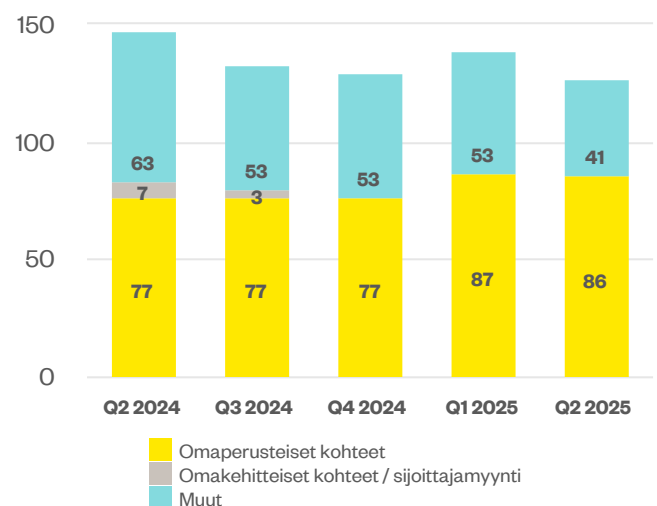
### Tilaukannan kehitys



### Toimitila- ja infrarakentamisen tilaukannan jakauma



### Asuntorakentamisen tilaukannan jakauma



## Toimitila- ja infrarakentaminen

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

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

Omakehitteisellä 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.

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

### Huhti-kesäkuu 2025

Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski 156,1 (173,3) milj. euroon. Tilauskanta laski 804,8 (920,2) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi projektinjohto- ja allianssiurakoissa, mutta laski omakehitteisissä hankkeissa. Tilauskanta painottui vahvasti suhteessa matalakatteisempaan projektinjohto- ja allianssiurakointiin, joiden osuus tilauskannasta oli 81 %.

### Tammi-kesäkuu 2025

Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto laski 306,0 (329,4) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi hieman projektinjohto- ja allianssiurakoissa ja laski

omakehitteisissä hankkeissa.

## Rakenteilla olevia toimitila- ja infrahankkeita

Merkittävimpiä rakenteilla olevia toimitilahankkeita ovat Laakson yhteissairaala -hankkeen maanalaiset tilat, sairaalan päärakennus sekä Ohkolan sairaalarakennus, HUSin Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, toimitilat Senaatti-Kiinteistöille Helsingissä ja Oulussa, Metsä Woodille rakennettava suuri kiertopuutehdas Äänekoskella, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa, Inkeröisten monitoimitalo Kouvolassa, Sammontalo Lappeenrannassa, Ruutanan koulukeskus Kangasalalla, Hyvinkää Areena, Helsingin Kansallismuseon lisärakennus, Kruunuvuorenrannan palvelutalo ja Suutarilan monitoimitalo Helsingissä sekä Taysin lasten- ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus ja Sähkötalon Research Hub Tampereella.

Merkittävimpiä rakenteilla olevia infrahankkeita ovat Laakson yhteissairaalan kalliotilojen louhinta- ja sisustustyöt sekä vaativat pohja- ja kalliorakennuskohteet eri puolella Suomea.

## Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

SRV:n hankekehitys kehittää laajasti erityyppisiä toimitiloja kuten toimistoja ja hotelleja sekä logistiikan ja kaupan tiloja Suomen vahvimmissa kaupunkikeskuksissa. Esimerkkejä merkittävistä kehitteillä olevista kohteista ovat Turun monitoimiareena, Oulun Torihotelli, Tampereen Pohjoiskansi sekä pääkaupunkiseudulla Lapinmäentien Pohjola-talona tunnettu A-torni, Vantaankosken Pressin toimisto- ja logistiikka-alue, Leonkadun omakehitteinen toimistotalo Kalasatamassa, Länsisataman omakehitteinen toimistotalo Jätkäsaareissa, Kivenlahden metrokeskus Espoossa, Kanavarannan toimistokohteet Jätkäsaareissa sekä Keilaniemen Gemini-toimistotornit.

## Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Toimitiloista tehdasrakennus Okmeticille Vantaalla valmistui maaliskuussa ja toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa huhtikuussa. Infrahankkeista Vantaan Energian lämmön kausivaraston suuaukko valmistui tammikuussa ja Lohjan vesitorni kesäkuussa.

## Tonttivaranto,

## toimitilarakentaminen

30.6.2025

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| Rakennusoikeus <sup>1)</sup> , 1000 m <sup>2</sup> | 93  |
| Kehityssopimukset                                  |     |
| Rakennusoikeus <sup>1)</sup> , 1000 m <sup>2</sup> | 175 |

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) |
|---------------------------------------------------|--------------|------------------|-----------------|-------------------------|
| <b>TOIMITILAURAKAT</b>                            |              |                  |                 |                         |
| Laakson yhteissairaala                            | Helsinki     | Julkinen         | 39 %            | 2030                    |
| HUS Jorvi, uusi osastorakennus                    | Espoo        | Julkinen         | 83 %            | Q1/2026                 |
| Oulun pääpoliisiasema ja vankila                  | Oulu         | Julkinen         | 94 %            | Q3/2025                 |
| Kertopuutehdas Metsä Woodille                     | Äänekoski    | Teollisuus       | 92 %            | Q3/2025                 |
| Wintteri Uusikaupunki                             | Uusikaupunki | Julkinen         | 98 %            | Q3/2025                 |
| Research Hub, Sähkötalo                           | Tampere      | Julkinen         | 49 %            | Q1/2027                 |
| Kansallismuseon lisärakennus Atlas                | Helsinki     | Julkinen         | 61 %            | Q2/2026                 |
| Kruunuvuorenrannan palvelukortteli                | Helsinki     | Julkinen         | 2 %             | Q2/2027                 |
| Sammontalo                                        | Lappeenranta | Julkinen         | 98 %            | Q3/2025                 |
| Suutarilan monitoimitalo                          | Helsinki     | Julkinen         | 9 %             | Q3/2027                 |
| Hyvinkää Areena                                   | Hyvinkää     | Julkinen         | 2 %             | Q1/2027                 |
| Kirkkonummen yhteiskampus                         | Kirkkonummi  | Julkinen         | 26 %            | Q4/2026                 |
| Taysin lasten ja nuorisopsykiatrian uudisrakennus | Tampere      | Julkinen         | 7 %             | Q1/2028                 |
| Inkeröisten monitoimitalo                         | Kouvola      | Julkinen         | 94 %            | Q3/2025                 |
| Ruutanan koulukeskus                              | Kangasala    | Julkinen         | 99 %            | Q3/2025                 |

\*Tilanne 30.6.2025

## Asuntorakentaminen

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

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

Omakehitteisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jonka SRV myy kohteen sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa 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 2025

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 12,6 (13,0) milj. euroon ja tilauskanta 127,0 (147,0) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi hieman neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnissa, mutta vastaavasti omakehitteisen tai omaperusteisen tuotannon liikevaihto jäi hyvin vähäiseksi. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 1 (0) kappale.

Katsauskaudella ei aloitettu uusia asuntohankkeita.

### Tammi-kesäkuu 2025

Asuntorakentamisen liikevaihto nousi 24,2 (23,8) milj. euroon. Liikevaihto koostui pääosin neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnista. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 1 (3) kappale.

Tammi-kesäkuussa aloitettiin uusina hankkeina 74 asumisoikeusasuntoa Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:lle Raision Kuloistenniittyyn sekä omaperusteinen asuntohanke As Oy Espoon Niittykummun Neuvokas. Lisäksi SRV ja Asuntosäätiö allekirjoittivat urakkasopimuksen 50 asunnon toteuttamisesta

Espoonlahden Mårtensbron alueelle.

### Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli kesäkuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 522 (532) asuntoa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 53 (0) kappaleta.

Sijoittajille oli kesäkuun lopussa rakenteilla yhteensä 0 (86) asuntoa. Kilpailu- ja neuvottelu-urakoitavia asuntoja oli rakenteilla 469 (446).

### Valmistuneet ja myydyt asunnot, omaperusteinen tuotanto

Myymättömiä, valmiita asuntoja oli kesäkuun lopussa yhteensä 94 (96) kappaleta, ja niistä iso osa on tällä hetkellä vuokrattu. Kesäkuun lopussa myymättömiä rakenteilla olevia asuntoja oli 30 (0) kappaleta. Tammi-kesäkuun aikana myytiin 24 (3) omaperusteista asuntoa.

### Tuloutuneet asunnot

Tammi-kesäkuussa tuloutui 1 (3) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 0,1 (0,7) milj. euroa. Omaperusteiset asunnot tuloutuvat vasta niiden valmistuttua siltä osin, kun ne on myyty, keskimääräisen rakennusajan ollessa noin 18 kuukautta.

### Kehitteillä olevia asuntokohteita

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

#### Tonttivaranto, asuntorakentaminen 30.6.2025

|                                                    |     |
|----------------------------------------------------|-----|
| Rakennusoikeus <sup>1)</sup> , 1000 m <sup>2</sup> | 192 |
| Kehityssopimukset                                  |     |
| Rakennusoikeus <sup>1)</sup> , 1000 m <sup>2</sup> | 421 |

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

| Asuntorakentaminen konsernissa | 4-6/       | 4-6/       | muutos,    | 1-6/       | 1-6/       | muutos,    | 1-12/      | Edelliset |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| asuntoa                        | 2025       | 2024       | kpl        | 2025       | 2024       | kpl        | 2024       | 12 kk     |
| <b>Asuntomyynti</b>            | <b>4</b>   | <b>0</b>   | <b>4</b>   | <b>24</b>  | <b>3</b>   | <b>21</b>  | <b>4</b>   | <b>25</b> |
| omaperusteinen tuotanto        | 4          | 0          | 4          | 24         | 3          | 21         | 4          | 25        |
| sijoittajamyynti               | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0         |
| <b>Omaperusteinen tuotanto</b> |            |            |            |            |            |            |            |           |
| asuntoaloitukset               | 0          | 0          | 0          | 53         | 0          | 53         | 0          | 53        |
| valmistuneet                   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0         |
| tuloutuneet                    | 1          | 0          | 1          | 1          | 3          | -2         | 4          | 2         |
| valmiit myymättömät            | 94         | 96         | -2         | 94         | 96         | -2         | 95         |           |
| <b>Rakenteilla</b>             | <b>522</b> | <b>532</b> | <b>-10</b> | <b>522</b> | <b>532</b> | <b>-10</b> | <b>520</b> |           |
| urakat ja neuvottelu-urakat    | 469        | 446        | 23         | 469        | 446        | 23         | 520        |           |
| sijoittajamyynti               | 0          | 86         | -86        | 0          | 86         | -86        | 0          |           |
| omaperusteiset kohteet         | 53         | 0          | 53         | 53         | 0          | 53         | 0          |           |
| josta myydyt                   | 23         | 0          | 23         | 23         | 0          | 23         | 0          |           |
| josta myymättömät              | 30         | 0          | 30         | 30         | 0          | 30         | 0          |           |
| josta myydyt, %                | 43 %       | 0 %        |            | 43 %       | 0 %        |            | 0 %        |           |
| josta myymättömät, %           | 57 %       | 0 %        |            | 57 %       | 0 %        |            | 0 %        |           |

| Tilaukanta, asuntorakentaminen<br>(milj. euroa) | 1-6/         | 1-6/         | muutos,      | muutos,        |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
|                                                 | 2025         | 2024         | meur         | %              |
| Urakat ja neuvottelu-urakat                     | 37,2         | 70,1         | -32,9        | -46,9 %        |
| Rakenteilla, myydyt                             | 3,9          | —            | 3,9          | — %            |
| Rakenteilla, myymätön                           | 55,7         | 46,3         | 9,4          | 20,3 %         |
| Valmis, myymätön omaperusteinen                 | 30,1         | 30,6         | -0,5         | -1,6 %         |
| <b>Asuntorakentaminen yhteensä</b>              | <b>127,0</b> | <b>147,0</b> | <b>-20,1</b> | <b>-13,6 %</b> |

#### Konsernin rakenteilla olevat omaperusteiset asuntohankkeet Suomessa

| Projektin nimi        | Sijainti | Valmistumisaika<br>(arvio) | Asunnot,<br>kpl | Myyty, kpl | Myynnissä,<br>kpl |    |
|-----------------------|----------|----------------------------|-----------------|------------|-------------------|----|
| Niittykummun Neuvokas |          | Espoo                      | Q3/2026         | 53         | 23                | 30 |

#### Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet, sijoittajakohteet ja asuntourakat

| Projektin nimi            | Sijainti | Rakennuttaja                               | Valmiusaste, %* | Valmistumisaika (arvio) |
|---------------------------|----------|--------------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Käkikellokortteli (Nihti) | Helsinki | Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelut | 79 %            | Q4/2025                 |
| Komentaja                 | Espoo    | Varma                                      | 63 %            | Q1/2026                 |
| Patolankulma              | Helsinki | Kiinteistö Oy Patolan Kulma                | 49 %            | Q2/2026                 |
| Kuloistenniitty           | Raisio   | Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso)    | 22 %            | Q2/2026                 |
| Kajuuttakuja 5            | Espoo    | Asuntosäätiö                               | 0 %             | Q3/2026                 |

\*Tilanne 30.6.2025

## Muut omistukset

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

## Rahoitus ja taloudellinen asema

Huhti-kesäkuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -2,0 (-1,4) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 0,6 (0,8) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -0,2 (-0,1) milj. euroa sekä korkokuluja -0,2 (-0,3) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -1,5 (-1,4) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -0,7 (-0,5) milj. euroa.

Tammi-kesäkuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -3,3 (-2,1) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 1,3 (1,7) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -0,4 (0,3) milj. euroa sekä korkokuluja -0,4 (-0,6) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,0 (0,0) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -2,8 (-2,8) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -1,0 (-0,8) milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 34,4 (33,6) % ja nettovelkaantumisaste 68,8 (70,9) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 50,1 (46,9) % ja nettovelkaantumisaste -13,3 (-6,2) %.

Sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa 297,3 (274,9) milj. euroa, ja sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli 1,9 (3,2). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 189,3 (177,2) milj. euroa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 98,9 (96,8) milj. euroa. Korollinen nettovelka laski vertailukauteen verrattuna 2,0 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -20,7 (-9,0) milj. euroa ja laski -11,7 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 16,7 (16,5) milj. euroa.

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

nettovelkaantumisaste, korollisen nettovelan suhde käyttökatteeseen ja minimilikviditeetti.

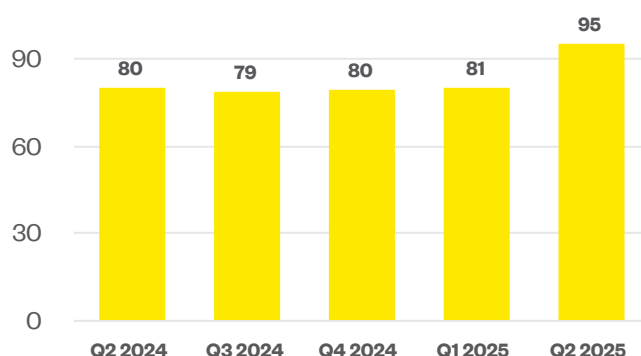
Yhtiön 40 milj. euron sitovasta maksuvalmiuslimiitistä oli katsauskauden lopussa allokoituna sitovaksi tililimiitiksi 10 milj. euroa, joka oli katsauskauden lopussa käyttämättä. Jäljelle jäävästä 30 milj. eurosta oli käytössä 1 milj. euroa ja käyttämättä 29 milj. euroa.

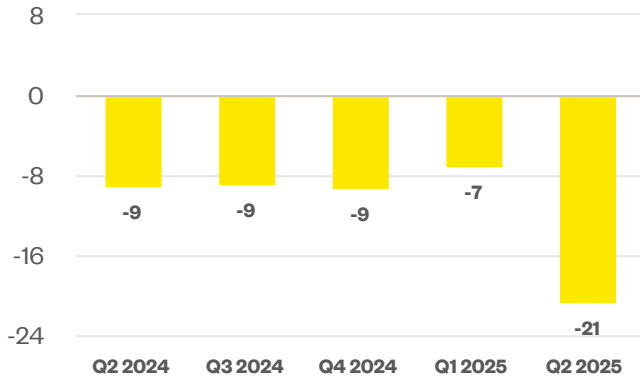
Yhtiö sopi kesäkuussa kahden rahoittajan kanssa sitovasta 15 miljoonan euron tonttihankintojen rahoitukseen tarkoitetusta limiitistä. Limiitti on voimassa kolme vuotta, ja sen taloudelliset kovenantit ovat omavaraisuusaste ja nettovelkaantumisaste. Limiitti oli katsauskauden lopussa käyttämättä.

Yhtiöllä on kesäkuussa 2022 toteutetun rahoitusjärjestelyn jäljiltä 21,1 milj. euron ja 36,0 milj. euron vaihtovelkakirjalainaehtoiset hybridilainat. Oman pääoman ehtoisten hybridilainojen kuponkikorko on 4,875 prosenttia vuodessa. Oman pääoman ehtoisilla lainoilla ei ole eräpäivää, lainat ovat vakuudettomia ja ne ovat muita velkasitoumuksia heikommassa etuoikeusasemassa. Vaihtovelkakirjalainaehtoisuus on toteutettu siten, että hybridilainaehtoihin sisältyy osakeyhtiölain mukainen erityinen oikeus muuntaa joukkovelkakirjalainoja osakkeiksi, mikäli yhtiö ei lunasta niitä takaisin ennen 30.6.2026. Lainat on kirjattu taseen omaan pääomaan kirjaushetken oletetun markkina-arvon (60 % nimellisarvosta) määräisenä ja niiden arvo taseen omassa pääomassa oli 30.06.2025 33,5 milj. euroa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 95,2 (80,4) milj. euroa koostuen nostamattomista projektilainoista 1,5 milj. euroa, nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 29,0 milj. euroa, käyttämättömästä sitovasta tililimiitistä 10 milj. euroa, rahavaroista 54,7 milj. euroa.

### Rahoitusreservit



**Korollinen nettovelka ilman IFRS16**

Yhtiöllä on 100 miljoonan euron kotimainen yritystodistushjelma, josta oli katsauskauden lopussa laskettu liikkeelle yritystodistuksia 2,5 miljoonaa euroa.

SRV:n rahoitussopimuksissa taloudellisina kovenantteina ovat omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste, nettovelka/käyttökate, minimilikviditeetti sekä eräitä muita rajoitteita. Rahoitussopimusten kovenanttitasot määräytyvät kunkin lainasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassaolleiden laskentaperiaatteiden perusteella. Perustajaurakointikohteiden osatuloutusperiaatteen mukainen tuloutus huomioidaan omavaraisuusaste-kovenantin laskennassa. Lisäksi lainasopimuksissa on joitakin muita poikkeuksia kovenanttien perinteisiin laskentatapoihin. Rahoitussopimusten olennaiset kovenantit on esitetty puolivuosisikatsauksen liitteessä 11.

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

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

## ESG-katsaus

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

### Ympäristövastuu

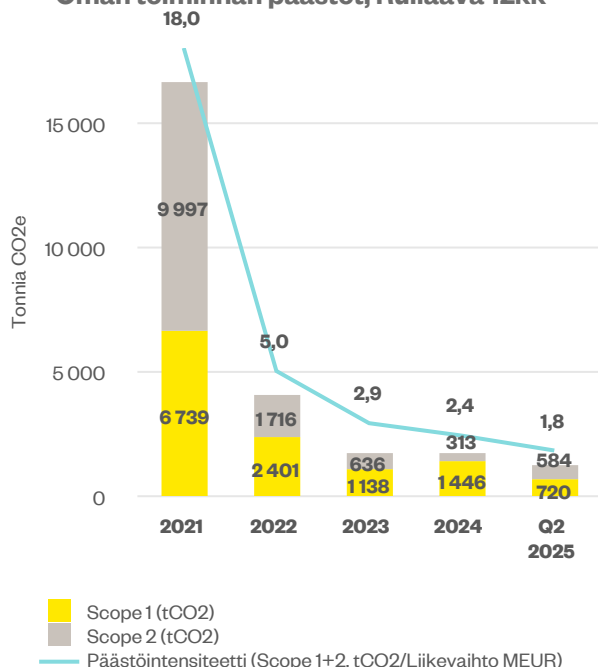
|                                                                   | 1-6/<br>2025 | 1-6/<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Scope 1 ja 2 (tCO <sub>2</sub> e), R12                            | 1 304        | 2 361        |
| Päästöintensiteetti (tCO <sub>2</sub> e/<br>LiikevaihtoMEUR), R12 | 1,8          | 3,4          |

Oman toiminnan rullaavan 12 kuukauden päästöt olivat 1 304 (2 361) tCO<sub>2</sub>e (scope 1\* ja 2\*\*). Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) laski tasolle 1,8 (3,4) tCO<sub>2</sub> / liikevaihto milj. euroa. Vuoden 2021 perustasoon verrattuna päästöt suhteessa liikevaihtoon ovat vähentyneet yli 90 %. Päästövähennysten tekeminen vaikeutuu päästöjen pienentyessä, ja intensiteetissä on nähtävissä vakiintumista. Luvussa on luonnollista vaihtelua myös työvaiheiden ja liikevaihtokertymän vaihteluiden vuoksi. Leuto talvi vähensi lämmitystarvetta, mikä näkyy positiivisesti sekä energiankulutuksessa että päästökertymässä verrattuna vuoden takaiseen.

\*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



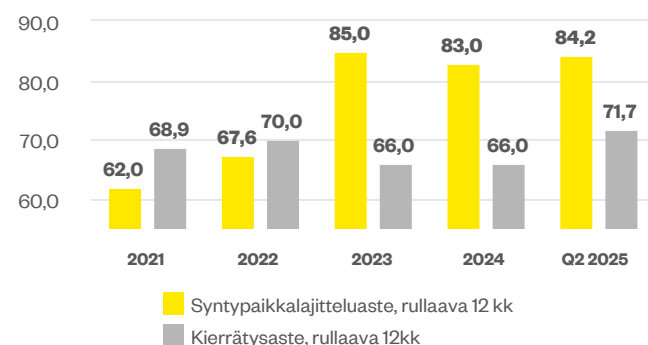
Tammi-kesäkuussa SRV:n taksonomian mukainen osuus raportointikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta oli 73,3 (53,2) % eli 217,3 (171,4) milj. euroa. Raportointikauden taksonomiakelpoinen liikevaihto kattoi 89,8 (89,5) % eli 296,5 (316,1) milj. euroa kokonaisliikevaihdosta. Projektinjohtourakoinnin toimintamallista johtuen SRV:n taksonomiakelpoiset pääomamenot ja toimintamenot\*\*\* ovat pienet.

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

Tammi-kesäkuussa EU:n taksonomian mukaisten ja ympäristösertifiointia tavoittelevien projektien osuus kokonaisliikevaihdosta oli 67,8 (50,9) %. Taksonomian mukaisuuden nousuun vuoden takaiseen verrattuna vaikutti yhteistyössä tilaajien kanssa tehdyt muutokset hankkeiden ominaisuuksiin, kuten vesikalusteisiin tai kohteen muuntojoustavuuteen. Taksonomian vaatimukset integroituvat aiempaa paremmin myös alkaviin hankkeisiin.

SRV:n edellisen 12 kuukauden rullaava rakennusjätteen lajitteluaste oli 84,2 (85,5) % ja kierrätysaste oli 71,7 (70,0) %. Lajitteluasteen nousu ja jäteraaka-ainevirtojen hyödyntämisen lisääntyminen ovat nostaneet kierrätysastetta viimeisten vuosien aikana ja kierrätysaste on vakiintunut noin 70 %:iin. Kvartaalitasolla vaihtelua kuitenkin esiintyy muun muassa hankkeiden rakennetyypeistä ja rakennusvaiheista johtuen. Kun purkujäte sisällytetään jätetilastoihin, 12 kuukauden rullaava kierrätysaste on 87,4 (92) %. Luku vaihtelee purkukohteiden materiaalisällön mukaan, esimerkiksi purkubetoni kiertää hyvin, kun taas muovi, puu ja eristeet eivät usein ole laadultaan kierrätyskelpoisia vaan ne hyödynnetään energian tuotannossa.

Rakennusjätteiden lajittelu- ja kierrätysaste<sup>1</sup> (%) Rullaava 12kk



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

## Sosiaalinen vastuu

### Henkilöstö

|                                | Q2 2025        | Q2 2024        |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Naisia hlöä / %-osuus          | 181/21         | 164/21         |
| Miehiä hlöä / %-osuus          | 667/79         | 648/79         |
| <b>Yhteensä hlöä / %-osuus</b> | <b>848/100</b> | <b>773/100</b> |

Kesäkuun lopussa yhtiössä työskenteli 848 (817) henkilöä. Henkilöstön työvire oli haastavassa markkinatilanteessa erinomaisella tasolla 4,2 / 5,0 (4,2 / 5,0).

### Asiakkaat

Asiakkaiden suosittelemiseksi (NPS, Net Promoter Score) B2B oli kesäkuun lopussa 69 (68). Asiakkaat antoivat yhtiölle asiakaslupauksen mukaisesta toiminnasta arvosanan 8,6/10 (8,5/10). Asiakastyö on onnistunut hyvin sekä toimitilahankkeissa että sijoittajakohteissa.

Kesäkuun lopussa NPS B2C toteuma oli 37 (18), ja asiakkaat antoivat yhtiölle asiakaslupauksen mukaisesta toiminnasta arvosanana 7,9/10 (7,1/10).

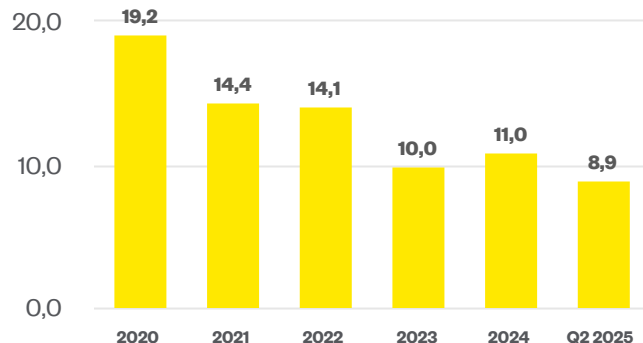
Vuosikorjauskohteiden asiakastyö jatkui katsauskaudella hyvällä tasolla.

### Työterveys- ja työturvallisuus

|                                                    | 1-6/<br>2025 | 1-6/<br>2024 |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tapaturmataajuus (tapaturmia / miljoona työtuntia) | 8,9          | 9,9          |
| Havaintotaajuus (havaintoa / miljoona työtuntia)   | 4 474        | 3 494        |

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

### Tapaturmataajuus (LTIF, rullaava 12 kk)



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

SRV:n 12 kuukauden rullaava havaintotaajuus oli kesäkuun lopussa 4 474 (3 494) havaintoa / miljoona työtuntia. Havaintotaajuus on toimialan parhaimmistoa.

### Hyvä hallintotapa

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

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

## Lähiajan riskit ja epävarmuustekijät

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

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

## Muutokset johdossa

SRV tiedotti 24.4.2025, että SRV:n kehitysjohtaja ja johtoryhmän jäsen Miimu Airaksinen on irtisanoutunut ja siirtyä uusiin tehtäviin yhtiön ulkopuolelle lokakuun 2025 loppuun mennessä. SRV tiedotti 19.6.2025, että SRV Yhtiöt Oyj:n uudeksi kehitysjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty Mikko Kiesiläinen, M.Sc. (London School of Economics), 37. Hän aloittaa tehtävässään elokuussa 2025.

SRV tiedotti 3.6.2025, että SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsen Hannu Leinonen on ilmoittanut eroavansa yhtiön hallituksesta ja hänen eronsa astui voimaan välittömästi. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus koostuu Hannu Leinosen poisjäännin jälkeen toistaiseksi viidestä jäsenestä. Kokoonpano vastaa edelleen yhtiön yhtiöjärjestyksen vaatimuksia.

## Yhtiökokous

### Varsinainen yhtiökokous

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

### Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2025 valtuutti hallituksen päättämään

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

## Kannustinjärjestelmät

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

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

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

## Osakkeet ja omistus

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

Osakkeen päätöskurssi Nasdaq Helsingin pörssissä 30.06.2025 oli 5,14 euroa (5,10 euroa 30.6.2024). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 5,50 euroa ja alin 4,42 euroa. Osakekannan markkina-arvo 30.6.2025 oli 87,2 milj. euroa (86,4 milj. euroa 30.6.2024) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 0,7 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 3,3 milj. euroa.

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

SRV:llä oli kesäkuun lopussa 10 121 rekisteröityä osakkeenomistajaa (10 351 30.6.2024).

## Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Olennaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia ei ole.

Espoo 8.8.2025  
Hallitus

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

### Tietoja tästä puolivuosisikatsauksesta

Puolivuosikatsaus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa olevat luvut ovat vuoden 2024 vastaavan jakson lukuja.

### Tiedotustilaisuus, webcast-lähetys ja esitysaineisto

Analyytikoille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 8.8.2025 klo 11.00 alkaen SRV:n pääkonttorilla Kalasataman Horisontissa Helsingissä. Webcast-lähetystä tilaisuudesta voi seurata suorana osoitteessa [www.srv.fi/sijoittajat](http://www.srv.fi/sijoittajat). Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Myös esitysaineisto löytyy verkkosivuilta.

### Seuraava osavuosisikatsaus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2025 Q3-osavuosisikatsauksen 23.10.2025. Hiljaisen jakson aikana 22.9.-22.10. yhtiö ei kommentoi markkinanäkymiä eikä liiketoimintaan tai tuloskehitykseen liittyviä seikkoja.

### Lisätietoja:

Saku Sipola, toimitusjohtaja,  
p. 040 551 5953, [saku.sipola@srv.fi](mailto:saku.sipola@srv.fi)

Jarkko Rantala, talous- ja rahoitusjohtaja,  
p. 040 674 1949, [jarkko.rantala@srv.fi](mailto:jarkko.rantala@srv.fi)

Miia Eloranta, viestintä- ja markkinointijohtaja,  
p. 050 441 4221, [miia.eloranta@srv.fi](mailto:miia.eloranta@srv.fi)

| Tiedotteen keskeiset tunnusluvut                                                                      | 4-6/   | 4-6/    | 1-6/   | 1-6/   | 1-12/   | Edelliset |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|--------|--------|---------|-----------|
| Milj. euroa                                                                                           | 2025   | 2024    | 2025   | 2024   | 2024    | 12 kk     |
| Liikevaihto                                                                                           | 168,7  | 186,3   | 330,2  | 353,2  | 745,8   | 722,8     |
| Operatiivinen liikevoitto <sup>1)</sup>                                                               | 0,8    | 1,5     | 1,9    | 2,7    | 10,3    | 9,5       |
| Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta <sup>1)</sup>                                             | 0,4    | 0,8     | 0,6    | 0,8    | 1,4     |           |
| Liikevoitto                                                                                           | 0,7    | 1,5     | 1,4    | 2,7    | 12,0    | 10,7      |
| Liikevoitto, % liikevaihdosta                                                                         | 0,4    | 0,8     | 0,4    | 0,8    | 1,6     |           |
| Liikevoitto, ilman IFRS16 <sup>2)</sup>                                                               | -0,6   | 0,6     | -1,1   | 0,6    | 7,7     | 6,0       |
| Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 <sup>2)</sup>                                              | -0,4   | 0,3     | -0,3   | 0,2    | 1,0     |           |
| Tulos ennen veroja                                                                                    | -1,4   | 0,1     | -1,8   | 0,6    | 5,7     | 3,2       |
| Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta                                                                  | -0,8   | 0,1     | -0,6   | 0,2    | 0,8     |           |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos                                                                   | -0,8   | 0,2     | -1,0   | 0,7    | 5,3     | 3,5       |
| Oman pääoman tuotto, %                                                                                | -1,4   | 1,0     | -1,4   | 1,0    | 3,7     |           |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>3)</sup>                                                            | 1,9    | 3,2     | 1,9    | 3,2    | 5,5     |           |
| Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 <sup>2)(3)</sup>                                            | 0,3    | 2,6     | 0,3    | 2,6    | 6,1     |           |
| Sijoitettu pääoma                                                                                     | 297,3  | 274,9   |        |        | 283,6   |           |
| Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 <sup>2)</sup>                                                         | 189,3  | 177,2   |        |        | 189,5   |           |
| Omavaraisuusaste, %                                                                                   | 34,4   | 33,6    |        |        | 35,1    |           |
| Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % <sup>2)</sup>                                                       | 50,1   | 46,9    |        |        | 48,2    |           |
| Korollinen nettovelka                                                                                 | 98,9   | 96,8    |        |        | 96,2    |           |
| Korollinen nettovelka ilman IFRS16 <sup>2)</sup>                                                      | -20,7  | -9,0    |        |        | -9,2    |           |
| Nettovelkaantumisaste, %                                                                              | 68,8   | 70,9    |        |        | 65,5    |           |
| Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % <sup>2)</sup>                                                   | -13,3  | -6,2    |        |        | -6,0    |           |
| Tilaukanta                                                                                            | 931,8  | 1 067,3 |        |        | 1 052,8 |           |
| Uudet sopimukset                                                                                      | 37,7   | 215,0   | 178,6  | 351,4  | 691,2   |           |
| Henkilöstö keskimäärin                                                                                |        |         | 830    | 770    | 799     |           |
| Osakekohtainen tulos, euroa <sup>4)</sup>                                                             | -0,06  | -0,03   | -0,11  | -0,04  | 0,18    | 0,11      |
| Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa <sup>5)</sup>                                                | -0,06  | -0,03   | -0,11  | -0,04  | 0,16    | 0,09      |
| Osakekohtainen oma pääoma, euroa                                                                      | 8,5    | 8,1     |        |        | 8,7     |           |
| Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) euroa                                  | 6,5    | 6,1     |        |        | 6,7     |           |
| Osakekohtainen osinko, euroa                                                                          | 0,0    | 0,0     | 0,0    | 0,0    | 0,0     |           |
| Osinko tuloksesta, %                                                                                  | 0,0    | 0,0     | 0,0    | 0,0    | 0,0     |           |
| Efektiiivinen osinkotuotto, %                                                                         | 0,0    | 0,0     | 0,0    | 0,0    | 0,0     |           |
| Hinta/voitto -suhde                                                                                   | neg.   | neg.    | neg.   | neg.   | neg.    |           |
| Osakkeen kurssikehitys                                                                                |        |         |        |        |         |           |
| Kurssi kauden lopussa, euroa                                                                          |        |         | 5,14   | 5,10   | 4,66    |           |
| Keskikurssi, euroa                                                                                    |        |         | 5,08   | 5,10   | 5,11    |           |
| Alin kurssi, euroa                                                                                    |        |         | 4,42   | 3,59   | 3,59    |           |
| Ylin kurssi, euroa                                                                                    |        |         | 5,50   | 6,80   | 6,80    |           |
| Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa                                                              | 87,2   | 86,4    | 87,2   | 86,4   | 78,9    |           |
| Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl                                                                  | 657    | 1 022   | 657    | 1 022  | 1 837   |           |
| Osakkeiden vaihdon kehitys, %                                                                         |        |         | 7,8    | 13,2   | 11,2    |           |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl                             | 16 950 | 16 938  | 16 950 | 16 938 | 16 938  |           |
| Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl <sup>6)</sup> | 32 450 | 16 938  | 32 450 | 16 938 | 32 058  |           |
| Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl                                                  | 16 963 | 16 938  | 16 963 | 16 938 | 16 938  |           |

<sup>1)</sup>Operatiivinen liikevoiton täsmäytyslaskelma löytyy seuraavalta sivulta.<sup>2)</sup>Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.<sup>3)</sup>Tunnuslukua laskettaessa on huomioitu vain katsauskauden tulos vuosituloksi muutettuna.<sup>4)</sup>Osakekohtaisen tuloksen laskennassa katsauskauden tuloksesta vähennetään oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna

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

<sup>6</sup> Laimennetussa osakemäärässä on otettu huomioon SRV:n hybridilainan ehtojen mukainen konversio-oikeuden maksimiosakemäärä sekä SRV:n osakepalkkio-ohjelmien ansaintajaksojen bruttopalkkioiden enimmäismäärää vastaavat osakemäärät. 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 osavuositarkastuksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin

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

#### Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma

| (milj. euroa)                                                                                 | 4-6/<br>2025 | 4-6/<br>2024 | 1-6/<br>2025 | 1-6/<br>2024 | 1-12/<br>2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Operatiivinen liikevoitto määritelmän mukaisesti</b>                                       | <b>0,8</b>   | <b>1,5</b>   | <b>1,9</b>   | <b>2,7</b>   | <b>10,3</b>   |
| +/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0           |
| +/- suojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut                                                  | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0           |
| <b>+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät</b>                                             |              |              |              |              |               |
| +/- Omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset                                     | -0,1         | 0,0          | -0,5         | 0,0          | 1,7           |
| +/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot              | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0           |
| +/- konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut                                 | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0           |
| <b>+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä</b>                                    | <b>-0,1</b>  | <b>0,0</b>   | <b>-0,5</b>  | <b>0,0</b>   | <b>1,7</b>    |
| <b>Liikevoitto</b>                                                                            | <b>0,7</b>   | <b>1,5</b>   | <b>1,4</b>   | <b>2,7</b>   | <b>12,0</b>   |

#### SRV raportoi osavuositarkastuksessa tunnuslukuja ilman IFRS16 vaikutusta

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

## Tunnuslukujen laskentakaavat

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

## Konsernin kehitys neljännesvuosittain

| SRV Konserni<br>(milj. euroa)                       | 4-6/<br>2025 | 1-3/<br>2025 | 10-12/<br>2024 | 7-9/<br>2024 | 4-6/<br>2024 | 1-3/<br>2024 |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| Liikevaihto                                         | 168,7        | 161,4        | 209,1          | 183,5        | 186,3        | 167,0        |
| Operatiivinen liikevoitto                           | 0,8          | 1,1          | 3,0            | 4,6          | 1,5          | 1,3          |
| Operatiivinen liikevoitto %                         | 0,4          | 0,7          | 1,5            | 2,5          | 0,8          | 0,8          |
| Liikevoitto                                         | 0,7          | 0,7          | 4,7            | 4,5          | 1,5          | 1,3          |
| Liikevoitto %                                       | 0,4          | 0,5          | 2,2            | 2,5          | 0,8          | 0,8          |
| Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä                  | -2,0         | -1,2         | -1,4           | -2,8         | -1,4         | -0,7         |
| Tulos ennen veroja                                  | -1,4         | -0,5         | 3,3            | 1,7          | 0,1          | 0,5          |
| Tulouttamaton tilauskanta                           | 931,8        | 1 042,6      | 1 052,8        | 1 179,6      | 1 067,3      | 1 020,4      |
| Uudet sopimukset                                    | 37,7         | 140,9        | 66,0           | 273,9        | 215,0        | 136,4        |
| Tulos/osake, eur                                    | -0,06        | -0,05        | 0,18           | 0,04         | -0,03        | -0,01        |
| Oma pääoma/osake, eur                               | 6,50         | 6,68         | 6,69           | 6,18         | 6,09         | 6,24         |
| Osakkeen päätöskurssi, eur                          | 5,1          | 4,9          | 4,7            | 5,4          | 5,1          | 4,8          |
| Omavaraisuusaste, %                                 | 34,4         | 35,0         | 35,1           | 34,5         | 33,6         | 33,9         |
| Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 <sup>1)</sup>      | 50,1         | 49,1         | 48,2           | 48,2         | 46,9         | 47,5         |
| Korollinen nettovelka                               | 98,9         | 101,1        | 96,2           | 96,4         | 96,8         | 112,1        |
| Korollinen nettovelka ilman IFRS16 <sup>1)</sup>    | -20,7        | -7,1         | -9,2           | -8,8         | -9,0         | 3,5          |
| Nettovelkaantumisaste, %                            | 68,8         | 68,9         | 65,5           | 69,7         | 70,9         | 80,5         |
| Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 <sup>1)</sup> | -13,3        | -4,5         | -6,0           | -6,0         | -6,2         | 2,4          |

<sup>1)</sup>Luvusta on oikaistu pois IFRS 16:n vaikutukset.

| Tilaukanta (milj. euroa)      | 6/2025       | 3/2025         | 12/2024        | 9/2024         | 6/2024         |
|-------------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| - toimitilarakentamisen osuus | 804,8        | 903,4          | 923,1          | 1 046,6        | 920,2          |
| - asuntorakentamisen osuus    | 127,0        | 139,3          | 129,7          | 133,0          | 147,0          |
| <b>Konserni yhteensä</b>      | <b>931,8</b> | <b>1 042,6</b> | <b>1 052,8</b> | <b>1 179,6</b> | <b>1 067,3</b> |
| josta myyty osuus             | 845,9        | 955,9          | 976,2          | 1 102,8        | 990,4          |
| josta myymätön osuus          | 85,8         | 86,7           | 76,6           | 76,8           | 76,9           |

| Tilaukanta, asuntorakentaminen<br>(milj. euroa) | 6/2025       | 3/2025       | 12/2024      | 9/2024       | 6/2024       |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Urakat ja neuvottelu-urakat                     | 37,2         | 49,3         | 53,1         | 56,2         | 70,1         |
| Rakenteilla, myyty tuotanto                     | 3,9          | 3,2          | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| Rakenteilla, myymätön tuotanto                  | 55,7         | 56,4         | 46,3         | 46,3         | 46,3         |
| Valmis, myymätön tuotanto                       | 30,1         | 30,3         | 30,3         | 30,5         | 30,6         |
| <b>Yhteensä</b>                                 | <b>127,0</b> | <b>139,3</b> | <b>129,7</b> | <b>133,0</b> | <b>147,0</b> |

| Asuntotuotanto<br>(kpl)      | 4-6/<br>2025 | 1-3/<br>2025 | 10-12/<br>2024 | 7-9/<br>2024 | 4-6/<br>2024 |
|------------------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| <b>Asuntomyynti yhteensä</b> | <b>4</b>     | <b>20</b>    | <b>0</b>       | <b>1</b>     | <b>0</b>     |
| Omaperusteinen tuotanto      | 4            | 20           | 0              | 1            | 0            |
| Sijoittajamyynti             | 0            | 0            | 0              | 0            | 0            |
| Omaperusteinen tuotanto      |              |              |                |              |              |
| - asuntoaloitukset           | 0            | 53           | 0              | 0            | 0            |
| - valmistuneet               | 0            | 0            | 0              | 0            | 0            |
| - tuloutuneet asunnot        | 1            | 0            | 0              | 1            | 0            |
| - valmiit myymättömät        | 94           | 95           | 95             | 95           | 96           |
| Rakenteilla yhteensä         | 522          | 623          | 520            | 446          | 532          |
| urakat ja neuvottelu-urakat  | 469          | 570          | 520            | 446          | 446          |
| sijoittajamynty tuotanto     | 0            | 0            | 0              | 0            | 86           |
| omaperusteinen tuotanto      | 53           | 53           | 0              | 0            | 0            |
| - josta myydyt               | 23           | 20           | 0              | 0            | 0            |
| - josta myymättömät          | 30           | 33           | 0              | 0            | 0            |

## SRV YHTIÖT OYJ

### Puolivuositiedot 1.1-30.6.2025, taulukko

- [1\) Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma](#)
- [2\) Konsernitase](#)
- [3\) Konsernin rahavirtalaskelma](#)
- [4\) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista](#)
- [5\) Laadintaperiaatteet](#)
- [6\) Konsernin vastuusitoumukset](#)
- [7\) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin](#)
- [8\) Liikevaihdon jakauma](#)
- [9\) Segmenttitiedot](#)
- [10\) Vaihto-omaisuus](#)
- [11\) Muutokset rahoitusasemassa](#)
- [12\) Valuuttariski](#)
- [13\) Liiketoimintojen myynnit](#)
- [14\) Lähipiiritapahtumat](#)
- [15\) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat](#)

## 1) Konsernin tuloslaskelma ja laaja tuloslaskelma

| Konsernin tuloslaskelma<br>(milj. euroa)                                | Liite-<br>tieto | 1-6/<br>2025 | 1-6/<br>2024 | muutos<br>meur | muutos,<br>%  | 4-6/<br>2025 | 4-6/<br>2024 | muutos<br>meur | muutos<br>%    | 1-12/<br>2024 | Edelliset<br>12 kk |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|----------------|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|---------------|--------------------|
| <b>Liikevaihto</b>                                                      | 8               | <b>330,2</b> | <b>353,2</b> | <b>-23,0</b>   | <b>-6,5</b>   | <b>168,7</b> | <b>186,3</b> | <b>-17,5</b>   | <b>-9,4</b>    | <b>745,8</b>  | <b>722,8</b>       |
| Liiketoiminnan muut tuotot                                              |                 | 0,4          | 0,7          | -0,3           | -36,0         | 0,4          | 0,6          | -0,3           | -43,4          | 1,1           | 0,9                |
| Valmiiden/keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos                   |                 | 7,5          | -0,2         | 7,7            | -4151,5       | 6,4          | 0,3          | 6,1            | 2224,0         | 5,1           | 12,8               |
| Aineiden ja palveluiden käyttö                                          |                 | -288,8       | -304,9       | 16,1           | -5,3          | -150,7       | -162,1       | 11,4           | -7,0           | -652,5        | -636,4             |
| Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut                                   |                 | -37,9        | -36,8        | -1,1           | 3,0           | -18,9        | -18,8        | -0,1           | 0,8            | -71,5         | -72,6              |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista                           |                 | 0,0          | 1,6          | -1,6           | -100,0        | 0,0          | 0,8          | -0,8           | -100,0         | 3,1           | 1,5                |
| Poistot ja arvonalentumiset                                             |                 | -2,7         | -2,7         | 0,0            | -0,3          | -1,5         | -1,3         | -0,2           | 11,7           | -8,6          | -8,6               |
| Sijoitusten arvomuutokset                                               |                 | -0,1         | -1,7         | 1,6            | -94,6         | -0,1         | -0,9         | 0,8            |                | 1,8           | 3,4                |
| Liiketoiminnan muut kulut                                               |                 | -7,3         | -6,5         | -0,8           | 12,2          | -3,7         | -3,4         | -0,2           | 6,8            | -12,3         | -13,1              |
| <b>Liikevoitto</b>                                                      |                 | <b>1,4</b>   | <b>2,7</b>   | <b>-1,3</b>    | <b>-47,7</b>  | <b>0,7</b>   | <b>1,5</b>   | <b>-0,8</b>    | <b>-53,5</b>   | <b>12,0</b>   | <b>10,7</b>        |
| Rahoitustuotot                                                          |                 | 1,3          | 2,0          | -0,7           | -34,1         | 0,6          | 0,8          | -0,2           | -24,0          | 3,4           | 3,0                |
| Rahoituskulut                                                           |                 | -4,6         | -4,0         | -0,6           | 13,6          | -2,7         | -2,2         | -0,5           | 21,2           | -9,7          | -10,2              |
| <b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>                                |                 | <b>-3,3</b>  | <b>-2,1</b>  | <b>-1,1</b>    | <b>53,3</b>   | <b>-2,0</b>  | <b>-1,4</b>  | <b>-0,7</b>    | <b>47,6</b>    | <b>-6,3</b>   | <b>-7,4</b>        |
| <b>Tulos ennen veroja</b>                                               |                 | <b>-1,8</b>  | <b>0,6</b>   | <b>-2,5</b>    | <b>-387,4</b> | <b>-1,4</b>  | <b>0,1</b>   | <b>-1,5</b>    | <b>-1383,0</b> | <b>5,7</b>    | <b>3,2</b>         |
| Tuloverot                                                               |                 | 0,8          | 0,1          | 0,7            | 857,9         | 0,5          | 0,1          | 0,4            | 344,9          | -0,4          | 0,3                |
| <b>Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot</b>                          |                 | <b>-1,0</b>  | <b>0,7</b>   | <b>-1,8</b>    | <b>-244,5</b> | <b>-0,8</b>  | <b>0,2</b>   | <b>-1,1</b>    | <b>-484,5</b>  | <b>5,3</b>    | <b>3,5</b>         |
| <b>Jakautuminen</b>                                                     |                 |              |              |                |               |              |              |                |                |               |                    |
| Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus                            |                 | -1,0         | 0,7          | -1,8           |               | -0,8         | 0,2          | -1,1           |                | 5,3           | 3,5                |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos</b>               |                 | <b>-0,11</b> | <b>-0,04</b> |                |               | <b>-0,06</b> | <b>-0,03</b> |                |                | <b>0,18</b>   | <b>0,11</b>        |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)</b> |                 | <b>-0,11</b> | <b>-0,04</b> |                |               | <b>-0,06</b> | <b>-0,03</b> |                |                | <b>0,16</b>   | <b>0,09</b>        |

| Laaja tuloslaskelma<br>(milj. euroa)                                | 1-6/<br>2025 | 1-6/<br>2024 | 4-6/<br>2025 | 4-6/<br>2024 | 1-12/<br>2024 | Edelliset<br>12 kk |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------------|
| <b>Katsauskauden tulos</b>                                          | <b>-1,0</b>  | <b>0,7</b>   | <b>-0,8</b>  | <b>0,2</b>   | <b>5,3</b>    | <b>3,5</b>         |
| <b>Muut laajan tuloksen erät</b>                                    |              |              |              |              |               |                    |
| <b>Erät, jotka saatetaan myöhemmin siirtää tulosvaikutteisiksi:</b> |              |              |              |              |               |                    |
| Muuntoerot                                                          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0           | 0,0                |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä    | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 4,9           | 4,9                |
| <b>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>      | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>4,9</b>    | <b>4,9</b>         |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus                         | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 4,9           | 4,9                |
| <b>Katsauskauden laaja tulos</b>                                    | <b>-1,0</b>  | <b>0,7</b>   | <b>-0,8</b>  | <b>0,2</b>   | <b>10,2</b>   | <b>8,4</b>         |
| <b>Jakautuminen:</b>                                                |              |              |              |              |               |                    |
| Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus                         | -1,0         | 0,7          | -0,8         | 0,2          | 10,2          | 8,4                |
| Määräysvallattomille omistajille tuloksesta                         | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0           | 0,0                |

## 2) Konsernitase

| Konsernitase (milj. euroa)                               | Liite-<br>tieto | 30.6.2025    | 30.6.2024    | muutos, %   | 31.12.2024   |
|----------------------------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| <b>VARAT</b>                                             |                 |              |              |             |              |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>                               |                 |              |              |             |              |
| Aineelliset hyödykkeet                                   |                 | 9,6          | 5,8          | 65,9        | 6,8          |
| Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät         |                 | 14,6         | 7,1          | 105,7       | 3,0          |
| Liikearvo                                                |                 | 1,7          | 1,7          | 0,0         | 1,7          |
| Muut aineettomat hyödykkeet                              |                 | 0,8          | 0,6          | 34,8        | 0,5          |
| Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä                   |                 | 1,6          | 5,2          | -68,8       | 3,1          |
| Muut rahoitusvarat                                       |                 | 6,3          | 7,6          | -16,9       | 7,1          |
| Saamiset                                                 |                 | 1,5          | 6,1          | -75,8       | 1,5          |
| Laskennalliset verosaamiset                              |                 | 38,2         | 36,8         | 3,8         | 36,9         |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>                      |                 | <b>74,3</b>  | <b>70,9</b>  | <b>4,8</b>  | <b>60,6</b>  |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>                               |                 |              |              |             |              |
| Vaihto-omaisuus                                          | 10              | 171,7        | 162,3        | 5,8         | 167,1        |
| Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserät                | 10              | 90,6         | 88,6         | 2,2         | 88,3         |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset                          |                 | 74,5         | 95,1         | -21,7       | 94,3         |
| Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä                |                 | 0,0          | 0,3          | -100,0      | 0,0          |
| Rahavarat                                                |                 | 54,7         | 41,4         | 32,0        | 40,5         |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>                      |                 | <b>391,4</b> | <b>387,8</b> | <b>0,9</b>  | <b>390,2</b> |
| <b>VARAT YHTEENSÄ</b>                                    |                 | <b>465,7</b> | <b>458,6</b> | <b>1,5</b>  | <b>450,8</b> |
| Konsernitase (milj. euroa)                               |                 | 30.6.2025    | 30.6.2024    | muutos, %   | 31.12.2024   |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>                               |                 |              |              |             |              |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma</b>          |                 |              |              |             |              |
| Osakepääoma                                              |                 | 3,1          | 3,1          | 0,0         | 3,1          |
| Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto                   |                 | 303,6        | 303,6        | 0,0         | 303,6        |
| Muuntoerot                                               |                 | 0,0          | -4,9         | -100,0      | 0,0          |
| Kertyneet voittovarot                                    |                 | -196,4       | -198,6       | -1,1        | -193,3       |
| <b>Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä</b> |                 | <b>110,2</b> | <b>103,1</b> | <b>6,9</b>  | <b>113,3</b> |
| Oman pääoman ehtoinen laina                              |                 | 33,5         | 33,5         | 0,0         | 33,5         |
| Määräysvallattomien omistajien osuus                     |                 | 0,0          | 0,0          |             | 0,0          |
| <b>Oma pääoma yhteensä</b>                               | 4               | <b>143,7</b> | <b>136,6</b> | <b>5,2</b>  | <b>146,8</b> |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>                               |                 |              |              |             |              |
| Laskennalliset verovelat                                 |                 | 0,2          | 0,3          | -11,3       | 0,2          |
| Varaukset                                                |                 | 9,5          | 10,8         | -12,1       | 10,0         |
| Korolliset velat ilman vuokravelkoja                     |                 | 31,4         | 31,3         | 0,1         | 31,2         |
| Korolliset vuokravelat                                   |                 | 116,1        | 103,2        | 12,5        | 102,8        |
| Muut velat                                               |                 | 3,1          | 3,1          | 0,0         | 3,1          |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>                      |                 | <b>160,3</b> | <b>148,7</b> | <b>7,8</b>  | <b>147,3</b> |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>                               |                 |              |              |             |              |
| Ostovelat ja muut velat                                  |                 | 148,9        | 160,5        | -7,2        | 146,3        |
| Varaukset                                                |                 | 6,6          | 9,1          | -27,2       | 7,5          |
| Korolliset velat ilman vuokravelkoja                     |                 | 2,7          | 1,1          | 147,0       | 0,1          |
| Korolliset vuokravelat                                   |                 | 3,4          | 2,6          | 30,4        | 2,7          |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>                      |                 | <b>161,7</b> | <b>173,3</b> | <b>-6,7</b> | <b>156,7</b> |
| <b>Velat yhteensä</b>                                    |                 | <b>322,0</b> | <b>322,0</b> | <b>0,0</b>  | <b>303,9</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>                      |                 | <b>465,7</b> | <b>458,6</b> | <b>1,5</b>  | <b>450,8</b> |

## 3) Konsernin rahavirtalaskelma

| (milj. euroa)                                                   | 1-6/<br>2025 | 1-6/<br>2024 | 1-12/<br>2024 | Edelliset<br>12 kk |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------------|
| <b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>                                |              |              |               |                    |
| Myynnistä saadut maksut                                         | 351,5        | 340,9        | 731,9         | 742,6              |
| Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut                   | 3,5          | 0,7          | 1,1           | 3,9                |
| Maksut liiketoiminnan kuluista                                  | -331,7       | -333,5       | -728,4        | -726,6             |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>    | <b>23,3</b>  | <b>8,0</b>   | <b>4,6</b>    | <b>19,8</b>        |
| Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot              | 0,8          | 0,9          | 3,5           | 3,4                |
| Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista | -4,2         | -4,1         | -7,7          | -7,8               |
| Maksetut ja saadut välittömät verot                             | -0,0         | 0,0          | -0,0          | -0,0               |
| <b>Liiketoiminnan rahavirta</b>                                 | <b>19,8</b>  | <b>4,8</b>   | <b>0,4</b>    | <b>15,4</b>        |
| <b>Investointien rahavirrat</b>                                 |              |              |               |                    |
| Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin         | -3,8         | -0,8         | -2,6          | -5,6               |
| Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot         | 0,0          | 0,0          | 0,4           | 0,4                |
| Investoinnit sijoituksiin                                       | 0,0          | -0,0         | -2,1          | -2,1               |
| Sijoitusten luovutustulot                                       | 0,0          | 0,2          | 2,3           | 2,1                |
| Myydyt tytäryhtiöosakkeet                                       | 0,0          | 0,0          | 10,1          | 10,1               |
| Lainojen takaisinmaksut muilta                                  | 0,0          | 0,0          | 0,0           | 0,0                |
| <b>Investointien rahavirta</b>                                  | <b>-3,8</b>  | <b>-0,7</b>  | <b>8,2</b>    | <b>5,0</b>         |
| <b>Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä</b>      | <b>16,0</b>  | <b>4,1</b>   | <b>8,5</b>    | <b>20,4</b>        |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                                    |              |              |               |                    |
| Lainojen nostot                                                 | 0,0          | 0,6          | 0,6           | 0,0                |
| Lainojen takaisinmaksut                                         | 0,0          | -0,8         | -1,8          | -1,0               |
| Oman pääoman ehtoisen lainan korot                              | -2,8         | 0,0          | -2,8          | -5,6               |
| Yhtiölainojen muutos                                            | 0,2          | -0,6         | -0,7          | 0,1                |
| Lyhytaikaisten lainojen muutokset                               | 2,5          | 0,0          | 0,0           | 2,5                |
| Ostetut omat osakkeet                                           | -0,1         | -0,1         | -0,1          | -0,1               |
| Vuokravelkojen lainojen maksut                                  | -1,7         | -1,4         | -2,7          | -3,0               |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                                    | <b>-1,8</b>  | <b>-2,3</b>  | <b>-7,6</b>   | <b>-7,1</b>        |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                                       | <b>14,2</b>  | <b>1,8</b>   | <b>0,9</b>    | <b>13,3</b>        |
| <b>Rahavarat tilikauden alussa</b>                              | <b>40,5</b>  | <b>39,6</b>  | <b>39,6</b>   | <b>41,4</b>        |
| Rahavarojen valuuttakurssiero                                   | 0,0          | 0,0          | 0,0           | 0,0                |
| <b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>                             | <b>54,7</b>  | <b>41,4</b>  | <b>40,5</b>   | <b>54,7</b>        |

## 4) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma                           |                  |                                            |            |                          |              |                                      |                                                      |                           |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
|                                                                    | Osake-<br>pääoma | Sijoitetun<br>vapaan<br>pääoman<br>rahasto | Muuntoerot | Kertyneet<br>voittovarot | Yhteensä     | Oman<br>pääoman<br>ehtoinen<br>laina | Määräys-<br>vallat-<br>tomien<br>omistajien<br>osuus | Oma<br>pääoma<br>yhteensä |
| <b>1.1.-30.6.2025 (milj. euroa)</b>                                |                  |                                            |            |                          |              |                                      |                                                      |                           |
| <b>Oma pääoma 1.1.2025</b>                                         | <b>3,1</b>       | <b>303,6</b>                               | <b>0,0</b> | <b>-193,3</b>            | <b>113,3</b> | <b>33,5</b>                          | <b>0,0</b>                                           | <b>146,8</b>              |
| Katsauskauden tulos                                                | 0,0              | 0,0                                        | 0,0        | -1,0                     | -1,0         | 0,0                                  | 0,0                                                  | -1,0                      |
| Muut laajan tuloksen erät<br>(verovaikutuksella oikaistuna)        |                  |                                            |            |                          |              |                                      |                                                      |                           |
| Laajan tuloksen erät yhteensä                                      | 0,0              | 0,0                                        | 0,0        | 0,0                      | 0,0          | 0,0                                  | 0,0                                                  | 0,0                       |
| <b>Katsauskauden laaja tulos</b>                                   | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>                                 | <b>0,0</b> | <b>-1,0</b>              | <b>-1,0</b>  | <b>0,0</b>                           | <b>0,0</b>                                           | <b>-1,0</b>               |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>                               |                  |                                            |            |                          |              |                                      |                                                      |                           |
| 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<br>verovaikutuksella oikaistuna | 0,0              | 0,0                                        | 0,0        | -2,2                     | -2,2         | 0,0                                  | 0,0                                                  | -2,2                      |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>                      | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>                                 | <b>0,0</b> | <b>-2,1</b>              | <b>-2,1</b>  | <b>0,0</b>                           | <b>0,0</b>                                           | <b>-2,1</b>               |
| <b>Oma pääoma 30.06.2025</b>                                       | <b>3,1</b>       | <b>303,6</b>                               | <b>0,0</b> | <b>-196,4</b>            | <b>110,2</b> | <b>33,5</b>                          | <b>0,0</b>                                           | <b>143,7</b>              |

| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma                           |                  |                                            |             |                          |              |                                      |                                                      |                           |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
|                                                                    | Osake-<br>pääoma | Sijoitetun<br>vapaan<br>pääoman<br>rahasto | Muuntoerot  | Kertyneet<br>voittovarot | Yhteensä     | Oman<br>pääoman<br>ehtoinen<br>laina | Määräys-<br>vallat-<br>tomien<br>omistajien<br>osuus | Oma<br>pääoma<br>yhteensä |
| <b>1.1.-30.6.2024 (milj. euroa)</b>                                |                  |                                            |             |                          |              |                                      |                                                      |                           |
| <b>Oma pääoma 1.1.2024</b>                                         | <b>3,1</b>       | <b>303,6</b>                               | <b>-4,9</b> | <b>-196,5</b>            | <b>105,2</b> | <b>33,5</b>                          | <b>0,0</b>                                           | <b>138,7</b>              |
| Katsauskauden tulos                                                | 0,0              | 0,0                                        | 0,0         | 0,7                      | 0,7          | 0,0                                  | 0,0                                                  | 0,7                       |
| Muut laajan tuloksen erät<br>(verovaikutuksella oikaistuna)        |                  |                                            |             |                          |              |                                      |                                                      |                           |
| Laajan tuloksen erät yhteensä                                      | 0,0              | 0,0                                        | 0,0         | 0,0                      | 0,0          | 0,0                                  | 0,0                                                  | 0,0                       |
| <b>Katsauskauden laaja tulos</b>                                   | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>                                 | <b>0,0</b>  | <b>0,7</b>               | <b>0,7</b>   | <b>0,0</b>                           | <b>0,0</b>                                           | <b>0,7</b>                |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa</b>                               |                  |                                            |             |                          |              |                                      |                                                      |                           |
| 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         | 0,1                      | 0,1          | 0,0                                  | 0,0                                                  | 0,1                       |
| Oman pääoman ehtoisen lainan korko<br>verovaikutuksella oikaistuna | 0,0              | 0,0                                        | 0,0         | -2,8                     | -2,8         | 0,0                                  | 0,0                                                  | -2,8                      |
| <b>Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä</b>                      | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>                                 | <b>0,0</b>  | <b>-2,8</b>              | <b>-2,8</b>  | <b>0,0</b>                           | <b>0,0</b>                                           | <b>-2,8</b>               |
| <b>Oma pääoma 30.6.2024</b>                                        | <b>3,1</b>       | <b>303,6</b>                               | <b>-4,9</b> | <b>-198,6</b>            | <b>103,1</b> | <b>33,5</b>                          | <b>0,0</b>                                           | <b>136,6</b>              |

## Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

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

## 5) Laadintaperiaatteet

Tämä puolivuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuositilinpäätöksessään 2024 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2025 alkaen ottanut käyttöön vuositilinpäätöksen 2024 laatimisperiaatteissa mainitut IASB:n julkistamat uudet tai uudistetut IFRS-tilinpäätösstandardit ja IFRIC-tulkinnat. Näillä ei ole ollut olennaista vaikutusta osavuositarkastukseen. Tämän osavuositarkastuksen luvut ovat tilintarkastamattomia. Tiedotteen luvut esitetään miljoonina euroina, joten yksittäisten lukujen yhteenlaskettu summa saattaa poiketa esitetystä summaluvusta.

### Toimintasegmentti

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

### SRV:n lyhyen tähtäimen riskit ja epävarmuustekijät

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

### Arvioiden käyttö

Osavuositarkastuksen laatiminen IFRS-tilinpäätösstandardien mukaisesti edellyttää konsernin johdolta sellaisten arvioiden ja oletusten käyttämistä, jotka vaikuttavat taseen laadintahetken varojen ja velkojen sekä tilikauden tuottojen ja kulujen määriin. Lisäksi joudutaan käyttämään harkintaa osavuositarkastuksen laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Koska arviot ja oletukset perustuvat osavuositarkastuksen julkaisuhetken näkemyksiin, ne sisältävät riskejä ja epävarmuustekijöitä. Toteumat voivat poiketa tehdystä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2024 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa, jonka lisäksi johdon käyttämä harkintaa katsastuskauden aikana on kuvattu alla.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä katsauskauden lopussa oli 38,2 miljoonaa euroa. Suurin osa SRV:n laskennallisista verosaamisista liittyy vahvistettuihin verotappioihin. Verotukselliset tappiot ovat syntyneet Redi-kauppakeskuksen omistuksen luovutuksesta ja Redin kauppakeskuksen, Redin Majakan sekä Tampereen Areenan tappiollisista urakoista. Laskennallinen verosaaminen kirjataan ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaisia väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. SRV on todennut katsauskauden lopussa, että laskennallisten verosaamisten hyödyntäminen on todennäköistä. Yhtiön laatimien, tulevien vuosien verotettavaa tuloa kuvaavien ennusteiden perusteella tappiot pystytään hyödyntämään tappioiden vanhenemisajankohtaan mennessä. Oletukset, joihin tuleva verotettavan tulon määrä perustuu, sisältävät johdon arvioita tulevasta kassavirrasta mukaan lukien tulevan liikevaihdon määrästä, liiketoiminnan kuluista sekä rahoituskustannuksista. SRV-konsernin kyky tuottaa veronalaista tuloa riippuu myös yleiseen kansantalouden tilaan sekä rahoitukseen, kilpailukykyyn ja sääntelyyn liittyvistä tekijöistä, jotka ovat SRV-konsernin kontrollin ulkopuolella, joten laskelmiin liittyy arviointiepävarmuutta. Jos konserniyhtiö on tehnyt tappiota lähimenneisyydessä, laskennallinen verosaaminen kirjataan verotappioista ainoastaan siihen määrään asti, kuin yhtiöllä on riittävästi veronalaista väliaikaisia eroja tai muuta vakuuttavaa näyttöä verotuksellisen tappion hyödyntämiskyvystä. Taseeseen katsauskauden lopussa kirjatut laskennalliset verosaamiset perustuvat myös siihen, että tappiot vahvistetaan verotuksessa siten, että ne ovat yleisesti hyödynnettävissä SRV:n tulevista veronalaisista tuloista.

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

SRV Yhtiöt Oy:n tytäryhtiö SRV Rakennus Oy:tä vastaan on nostettu sen rakentaman, Jyväskylän Palokassa sijaitsevan kerrostalon vuoden 2020 tulipaloon liittyviä kanteita Keski-Suomen käräjäoikeudessa. Tilajien ja vakuutusyhtiöiden vireille laittamien kanteiden yhteenlaskettu summa on noin 9 miljoonaa euroa viivästyskorkoineen. Ulkopuolisten oikeudellisten arvioiden perusteella kanteiden hylkäämiselle on olemassa vahvat perusteet.

## 6) Konsernin vastuusitoumukset

| (milj. euroa)                                | 30.6.2025 | 30.6.2024 | muutos, % | 31.12.2024 |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| <b>Omasta puolesta annetut vakuudet</b>      |           |           |           |            |
| Annetut kiinteistökiinnitykset <sup>1)</sup> | 16,7      | 17,6      | -5,0      | 16,5       |
|                                              |           |           |           |            |
| <b>Muut vastuusitoumukset</b>                |           |           |           |            |
| Annetut investointisitoumukset               | 19,6      | 19,6      | 0,0       | 19,6       |
| Tonttien ostositoumukset                     | 20,4      | 20,4      | -0,2      | 20,4       |

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

## 7) Rahoitusvarat ja -velat arvostusryhmittäin

30.6.2025

| (milj. euroa)                                | Käypään arvoon<br>tulosvaikutteisesti<br>kirjattavat varat ja<br>velat | Jaksotettuun<br>hankintameno-<br>arvostettavat varat<br>ja velat | Tase-erien<br>kirjanpitoarvot | Käypä arvo   |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------|
| <b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>           |                                                                        |                                                                  |                               |              |
| Pitkäaikaiset korolliset saamiset            | 0,0                                                                    | 1,5                                                              | 1,5                           | 1,5          |
| Pitkäaikainen saaminen                       | 0,0                                                                    | 0,0                                                              | 0,0                           | 0,0          |
| Lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä | 0,0                                                                    | 0,0                                                              | 0,0                           | 0,0          |
| Johdannaissopimukset                         | 0,0                                                                    | 0,0                                                              | 0,0                           | 0,0          |
| Muut rahoitusvarat                           | 6,3                                                                    | 0,0                                                              | 6,3                           | 6,3          |
| <b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>           |                                                                        |                                                                  |                               |              |
| Myyntisaamiset                               | 0,0                                                                    | 40,5                                                             | 40,5                          | 40,5         |
| Johdannaissopimukset                         | 1,2                                                                    | 0,0                                                              | 1,2                           | 1,2          |
| Rahavarat                                    | 0,0                                                                    | 54,7                                                             | 54,7                          | 54,7         |
| <b>Yhteensä</b>                              | <b>7,5</b>                                                             | <b>96,7</b>                                                      | <b>104,2</b>                  | <b>104,2</b> |
| <b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>           |                                                                        |                                                                  |                               |              |
| Korolliset velat                             | 0,0                                                                    | 31,4                                                             | 31,4                          | 31,4         |
| Johdannaissopimukset                         | 0,0                                                                    | 0,0                                                              | 0,0                           | 0,0          |
| Muut pitkäaikaiset velat                     | 0,0                                                                    | 3,1                                                              | 3,1                           | 3,1          |
| <b>Lyhytaikaiset rahoitusvelat</b>           |                                                                        |                                                                  |                               |              |
| Korolliset velat                             | 0,0                                                                    | 2,7                                                              | 2,7                           | 2,7          |
| Ostovelat                                    | 0,0                                                                    | 20,5                                                             | 20,5                          | 20,5         |
| <b>Yhteensä</b>                              | <b>0,0</b>                                                             | <b>57,7</b>                                                      | <b>57,7</b>                   | <b>57,7</b>  |

31.12.2024

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

| Johdannaissopimukset<br>(milj.euroa) | 6/2025       |        | 6/2024       |        | 12/2024      |        |
|--------------------------------------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|                                      | Käyvät arvot |        | Käyvät arvot |        | Käyvät arvot |        |
|                                      | Posit.       | Negat. | Posit.       | Negat. | Posit.       | Negat. |
| <b>Suojauslaskennan ulkopuoliset</b> |              |        |              |        |              |        |
| Valuuttaoptiot                       | 0,0          | 0,0    | 0,0          | 0,0    | 0,0          | 0,0    |
| Koronvaihtosopimukset                | 1,2          | 0,0    | 3,8          | 0,0    | 1,6          | 0,0    |

| Johdannaissopimusten nimellisarvot | 6/2025       |        | 6/2024       |        | 12/2024      |        |
|------------------------------------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|                                    | Käyvät arvot |        | Käyvät arvot |        | Käyvät arvot |        |
|                                    | Posit.       | Negat. | Posit.       | Negat. | Posit.       | Negat. |
| Valuuttaoptiot                     |              | 0,0    |              | 0,0    |              | 0,0    |
| Koronvaihtosopimukset              |              | 100,0  |              | 100,0  |              | 100,0  |

**Käypään arvoon arvostettavat rahoitusvarat ja -velat arvostushierarkian mukaan jaoteltuna.**

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat.

Yhtiöllä oli käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia valuuttaoptioita sekä koronvaihtosopimuksia.

## Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat johdannaiset

| (milj. euroa)      | Taso 1 | Taso 2 | Taso 3 | Yhteensä |
|--------------------|--------|--------|--------|----------|
| <b>30.6.2025</b>   |        |        |        |          |
| Johdannaissaamiset | 0,0    | 1,2    | 0,0    | 1,2      |
| Johdannaisvelat    | 0,0    | 0,0    | 0,0    | 0,0      |
| <b>30.6.2024</b>   |        |        |        |          |
| Johdannaissaamiset | 0,0    | 3,8    | 0,0    | 3,8      |
| Johdannaisvelat    | 0,0    | 0,0    | 0,0    | 0,0      |
| <b>31.12.2024</b>  |        |        |        |          |
| Johdannaissaamiset | 0,0    | 1,6    | 0,0    | 1,6      |
| Johdannaisvelat    | 0,0    | 0,0    | 0,0    | 0,0      |

## Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

| (milj. euroa)                                              | 30.6.2025  | 30.6.2024  | 31.12.2024 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.</b> | <b>7,1</b> | <b>7,8</b> | <b>7,8</b> |
| Lisäykset                                                  | 0,0        | 0,0        | 0,0        |
| Käyvän arvon muutokset                                     | -0,8       | 0,0        | -0,7       |
| Vähennykset                                                | 0,0        | -0,2       | 0,0        |
| <b>Yhteensä</b>                                            | <b>6,3</b> | <b>7,6</b> | <b>7,1</b> |
| Pitkäaikaiset                                              | 6,3        | 7,6        | 7,1        |
| Lyhytaikaiset                                              | —          | —          | —          |

## Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat

| (milj. euroa)                        | Taso 1 | Taso 2 | Taso 3 | Yhteensä |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|----------|
| <b>30.6.2025</b>                     |        |        |        |          |
| Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet | 0,0    | 0,0    | 6,2    | 6,3      |
| <b>30.6.2024</b>                     |        |        |        |          |
| Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet | 0,0    | 0,4    | 7,5    | 7,9      |
| Pitkäaikaiset saamiset               | 0,0    | 3,8    | 0,0    | 3,8      |
| <b>31.12.2024</b>                    |        |        |        |          |
| Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet | 0,0    | 0,0    | 7,1    | 7,1      |

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

Tason 2 instrumenttien käypä arvo perustuu markkinoilta saataviin tietoihin.

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

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

## 8) Liikevaihdon jakauma

| Liikevaihto                       | 1-6/         | 1-6/         | muutos       | muutos,     | 4-6/         | 4-6/         | 1-12         | Edelliset    |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| (milj.euroa)                      | 2025         | 2024         | meur         | %           | 2025         | 2024         | 2024         | 12 kk        |
| Tietynä ajankohtana tuloutettavat | 1,6          | 1,0          | 0,6          | 57,6        | 0,7          | 0,2          | 1,6          | 2,2          |
| Ajan kuluessa tuloutettavat       | 328,6        | 352,2        | -23,6        | -6,7        | 168,0        | 186,0        | 744,2        | 720,6        |
| <b>Konserni yhteensä</b>          | <b>330,2</b> | <b>353,2</b> | <b>-23,0</b> | <b>-6,5</b> | <b>168,7</b> | <b>186,3</b> | <b>745,8</b> | <b>722,8</b> |

## 9) Segmenttiedot

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

## 10) Vaihto-omaisuus

| (milj.euroa)                                      | 30.6.2025    | 30.6.2024    | muutos,<br>MEUR | 31.12.2024   |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
| Maa-alueet ja tonttiyhtiöt                        | 80,5         | 73,2         | 7,3             | 80,0         |
| Keskeneräiset työt                                | 60,3         | 59,1         | 1,3             | 56,7         |
| Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet | 26,0         | 26,6         | -0,6            | 27,0         |
| Muu vaihto-omaisuus                               | 95,4         | 92,1         | 3,3             | 91,7         |
| Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä                | 90,7         | 88,8         | 1,9             | 88,4         |
| Muut                                              | 4,7          | 3,3          | 1,4             | 3,3          |
| <b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>                   | <b>262,2</b> | <b>251,0</b> | <b>11,3</b>     | <b>255,4</b> |

## 11) Muutokset rahoitusasemassa

### Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

| 30.6.2025                 |                |                             | Maturiteetti |            |            |            |             |
|---------------------------|----------------|-----------------------------|--------------|------------|------------|------------|-------------|
| (milj. euroa)             | Kirjanpitoarvo | Sopimusvastuu <sup>1)</sup> | 2025         | 2026       | 2027       | 2028       | myöhemmin   |
| Joukkovelkakirjalainat    | 0,0            | 0,0                         | 0,0          | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0         |
| Rahalaitoslainat          | 0,6            | 3,7                         | 0,5          | 1,0        | 1,0        | 0,4        | 0,9         |
| Yhtiölainat <sup>2)</sup> | 16,7           | 27,0                        | 0,8          | 1,1        | 1,5        | 1,1        | 22,5        |
| Yritystodistukset         | 2,5            | 2,5                         | 2,5          | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0         |
| Muut rahoitusvelat        | 14,3           | 14,3                        | 0,0          | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 14,3        |
| Muut korottomat velat     | 9,1            | 9,9                         | 6,5          | 3,5        | 0,0        | 0,0        | 0,0         |
| Johdannaisvelat           | 0,0            | 0,0                         | 0,0          | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0         |
| Ostovelat                 | 20,5           | 20,5                        | 20,5         | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0         |
| <b>Yhteensä</b>           | <b>63,6</b>    | <b>77,8</b>                 | <b>30,8</b>  | <b>5,5</b> | <b>2,5</b> | <b>1,5</b> | <b>37,6</b> |

### Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

| 30.6.2025          |                |                             | Maturiteetti |      |      |      |           |
|--------------------|----------------|-----------------------------|--------------|------|------|------|-----------|
| (milj. euroa)      | Kirjanpitoarvo | Sopimusvastuu <sup>1)</sup> | 2025         | 2026 | 2027 | 2028 | myöhemmin |
| Vuokrasopimusvelat | 119,5          | 272,7                       | 9,5          | 8,6  | 8,7  | 8,5  | 237,4     |

### Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

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

### Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

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

<sup>1)</sup>Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

<sup>2)</sup>Yhtiölainojen pääoman ja korkojen takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon luovutushetkellä asunnon ostajalle. Riippumatta siitä, onko kohde keskeneräinen vai valmis, mutta luovuttamatta ostajalle, SRV:n velkaosuuden mukainen pääoma ja korot esitetään täysimääräisesti laskettuna aina lainan eräpäivään saakka. Vasta kun määräysvalta luovutetaan, korot ja pääoma poistuvat taulukosta.

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

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

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

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

Yhtiöllä on 100 miljoonan euron kotimainen yritystodistusohjelma, josta oli katsauskauden lopussa laskettu liikkeelle yritystodistuksia 2,5 milj. euroa.

#### Kovenantit

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

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

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

## 12) Valuuttariski

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

## 13) Myyty liiketoiminnot

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

## 14) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)

| 30.6.2025         | 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   |

| 30.6.2024         | Palkat ja palkkiot | Tavaroiden ja palveluiden myynti | Tavaroiden ja palveluiden ostot | Korkotuotot | Saamiset | Velat |
|-------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------|----------|-------|
| Johto ja hallitus | 1,7                | 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         | 0,3      | 0,0   |
| Muu lähipiiri     | 0,0                | 0,0                              | 0,0                             | 0,0         | 0,0      | 0,0   |
| Yhteensä          | 1,7                | 0,0                              | 0,0                             | 0,0         | 0,3      | 0,0   |

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

## 15) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Olenaisia katsauskauden jälkeisiä tapahtumia ei ole.