

The Horizon logo is located on the building facade, above the main text. It features a stylized yellow sun or horizon line inside a black square.

HORIZONTTI

Webcast sijoittajille ja analyytikoille

5.11.2025

SRV Yhtiöt Oyj



Saku Sipola
Toimitusjohtaja



Jarkko Rantala
Talous- ja
rahoitusjohtaja



Agenda

1

Päivitetyt pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet

2

Markkinakatsaus

3

SRV:n strategia

4

Vahvemmat lähtökohdat taloudellisten tavoitteiden saavuttamiselle

5

Yhteenveto



Yhteenveto

Markkina pysähdyksissä ennätysellisen pitkään

- ❑ Jo kolme vuotta lähes pysähdyksissä ollut kuluttaja- ja sijoittajakysyntä siirtänyt strategian toteutumista
- ❑ Kaupunkien väestön- ja ruokakuntien kasvu erkanivat väliaikaisesti asumistukimuutosten takia
- ❑ Haastavassa markkinassa markkinaosuuden voittaminen, nousu Suomen suurimmaksi toimitilaurakoitsijaksi 2023-2025 ja todistettu kilpailukyky myös asuntourakoinnissa

Tavoitteet siirtyvät 2029-2030

- ❑ Tavoitteiden saavuttamisen odotetaan siirtyvän vuosiin 2029-2030 riippuen vahvasti siitä, miten markkina elpyy vuosina 2026-2027
- ❑ Kaupungistumisen jatkuminen palauttaa kuluttaja- ja sijoittajakysynnän
- ❑ Taloudelliset tavoitteet pysyvät sisällöltään aiemman mukaisina

Strategia ennallaan, painotus portfoliomuutokseen

- ❑ Pääosa kasvusta ja korkeampi hankekannattavuus omaan hankekehitykseen perustuvasta toimitila- ja asuntorakentamisesta
- ❑ Hankekehityskantaa ja rahoitusasemaa jatkuvasti vahvistettu
- ❑ Urakoinnin tilauskanta ja vielä tilauskantaan kirjautumattomat, jo voitettut hankkeet varmistavat lähivuosien volyymiä

A wide-angle photograph of a large, modern interior space with light-colored wooden walls and floors. Three construction workers wearing high-visibility yellow safety vests and hard hats are walking towards the camera. The worker on the left is holding a tablet. Large windows in the background show an outdoor area with parked vehicles. The floor is polished and reflects the light from the windows. The text 'Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet' is overlaid in white on the center of the image.

Pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteet

PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITTEET 2029-2030 MENNESSÄ (aiemmin 2027 loppuun mennessä)

OPERATIIVINEN
LIIKEVOITTO

> 50

milj. eur
(ennallaan)

LIIKEVAIHTO

> 900

milj. eur
(ennallaan)

OSINKOPOLITIikka

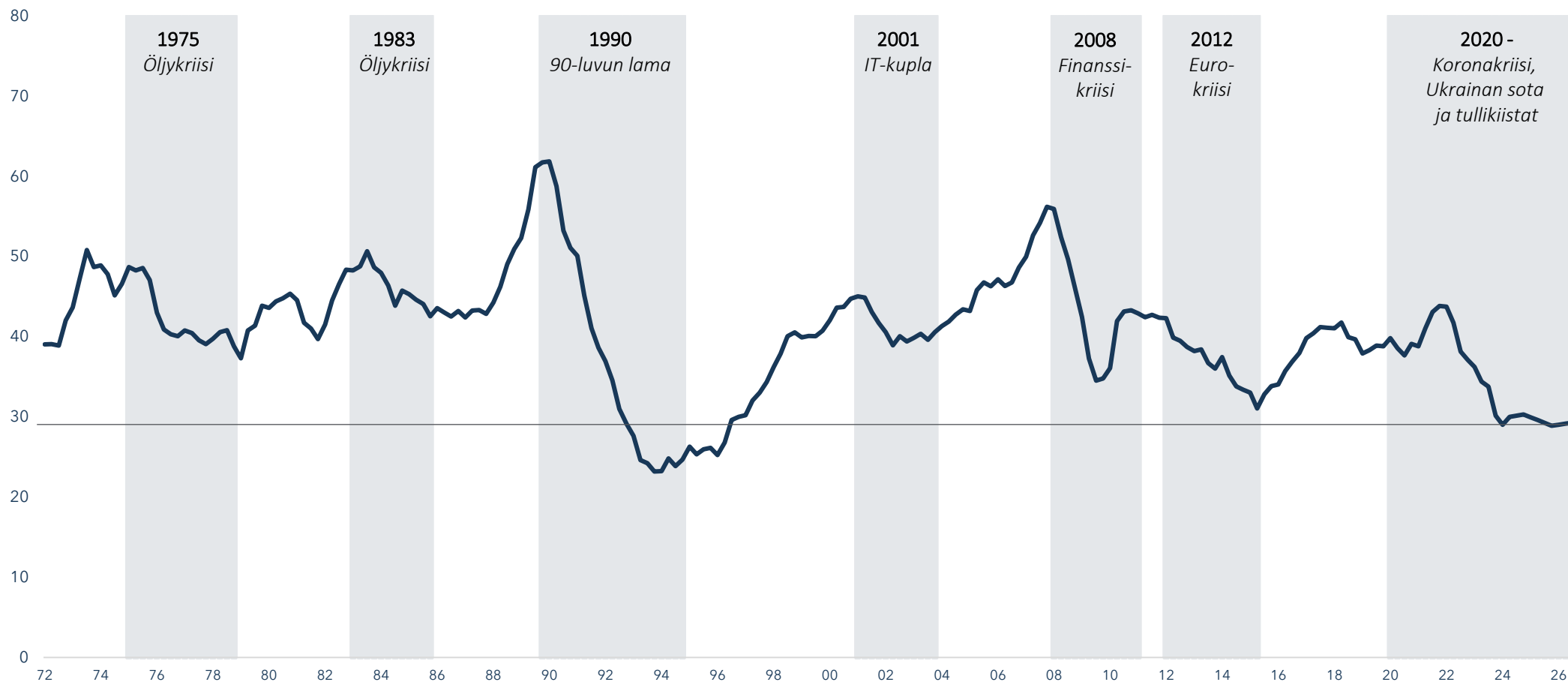
Tavoitteena on jakaa osinkoa 30-50 % vuosittaisesta tuloksesta huomioiden kuitenkin yhtiön näkymät ja pääomatarpeet.

Markkinakatsaus



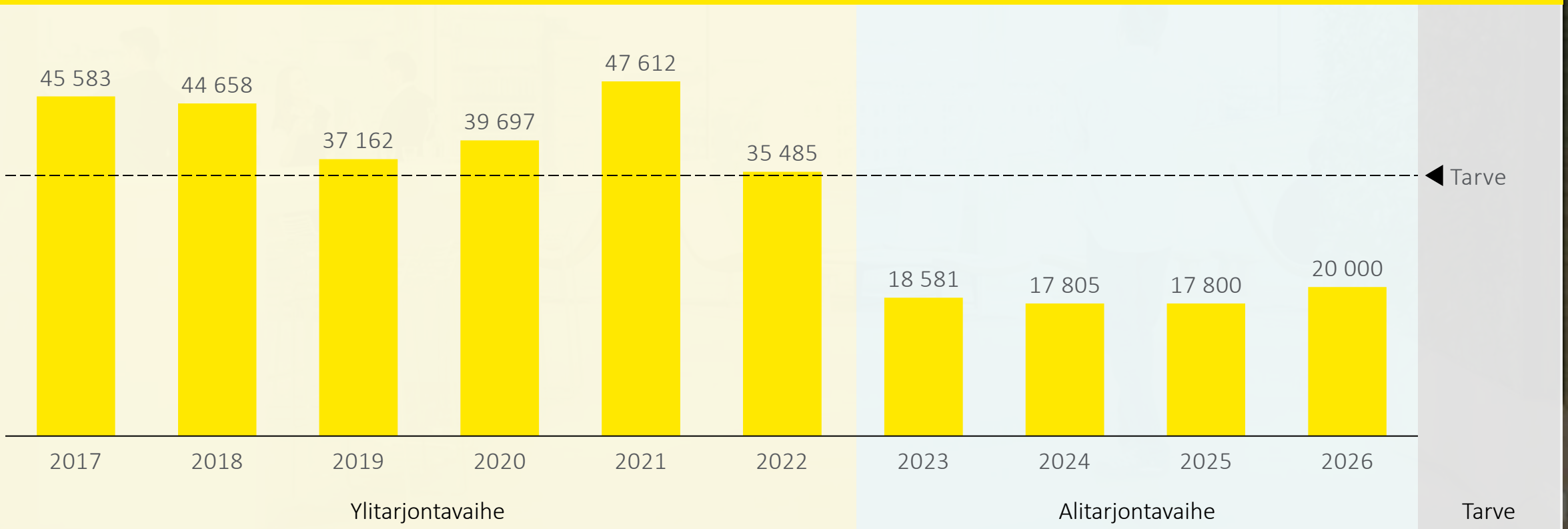
Rakentamisen taantuma on tasoltaan ja kestoaltaan verrannollinen 1990-luvun lamalle

Aloitettut rakennushankkeet, miljoonaa kuutiota



Asuntotuotannon volyymi ensin ylitti ja nyt alittaa selvästi pitkän aikavälin ennustetun tuotantotarpeen

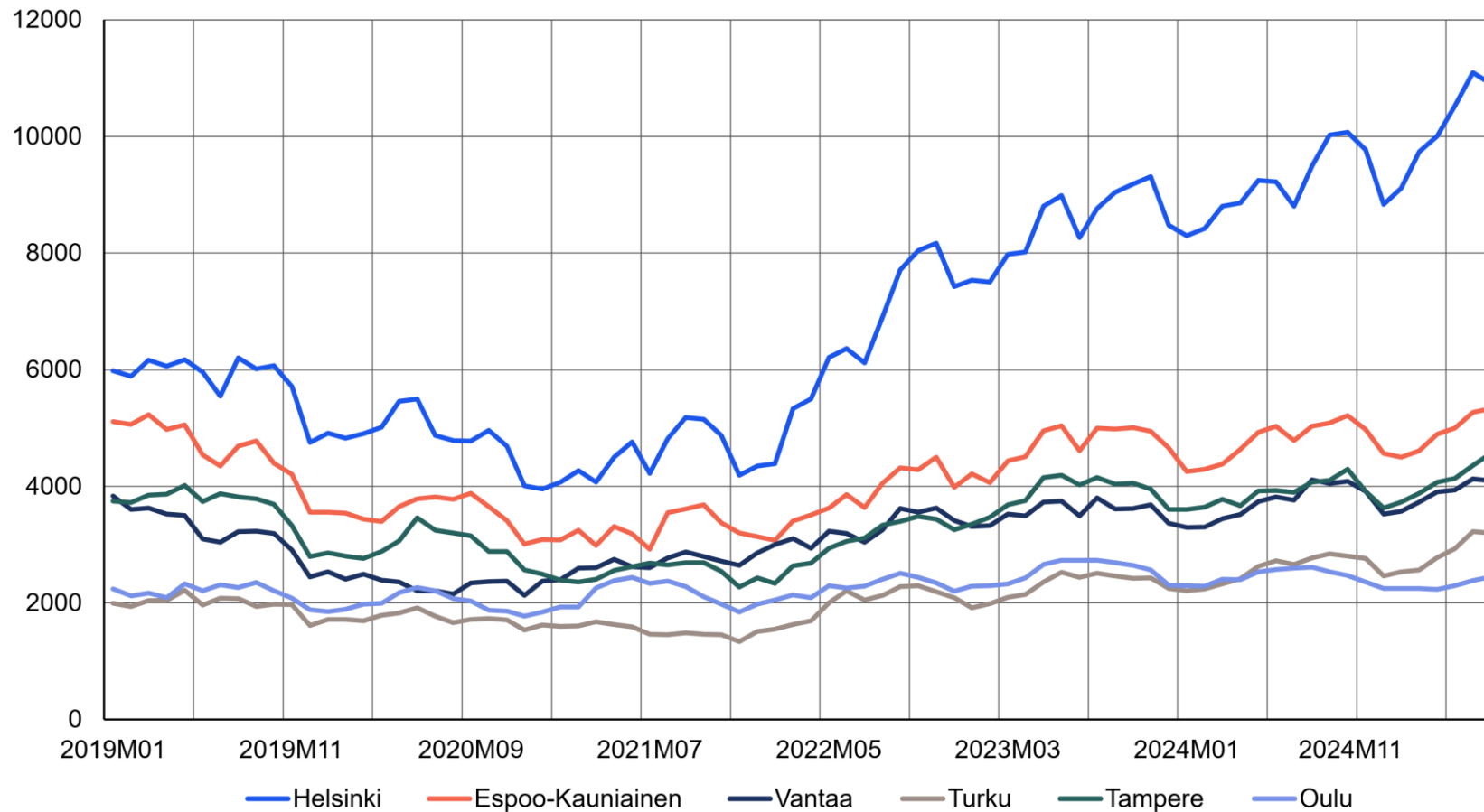
Asuntoaloitukset Suomessa, kappaletta



LÄHDE: RAKENNUSTEOLLISUUS, TILASTOKESKUS

Myynti-ilmoitusten taso erityisen korkealla Helsingissä – viime kuukausien nousu voi olla myös positiivinen merkki

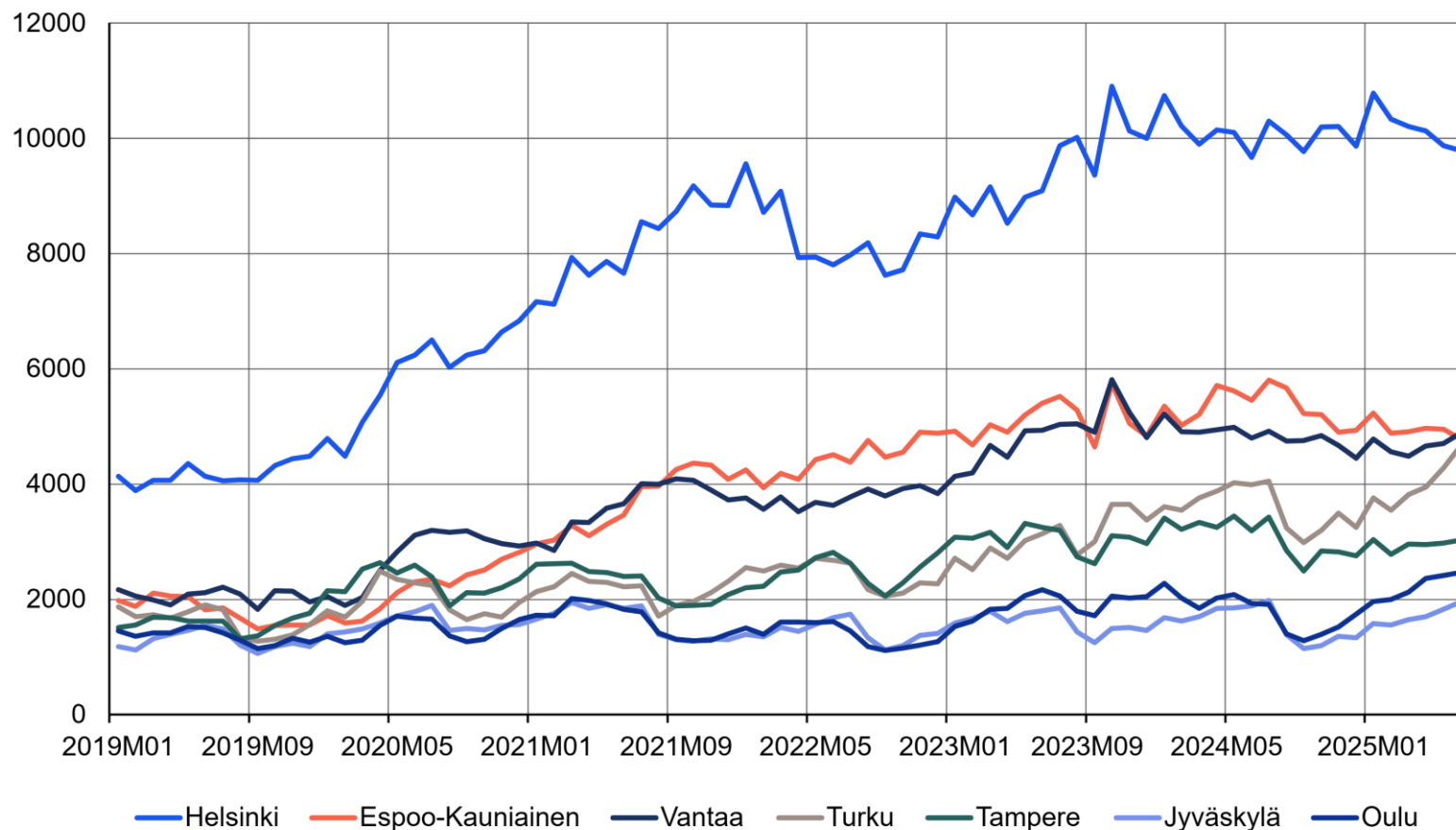
Myynti-ilmoitusten määrät suurimmissa kaupungeissa 2019 – 2025Q2



LÄHDE: TILASTOKESKUS

Vuokrailmoitusten taso on edelleen korkea

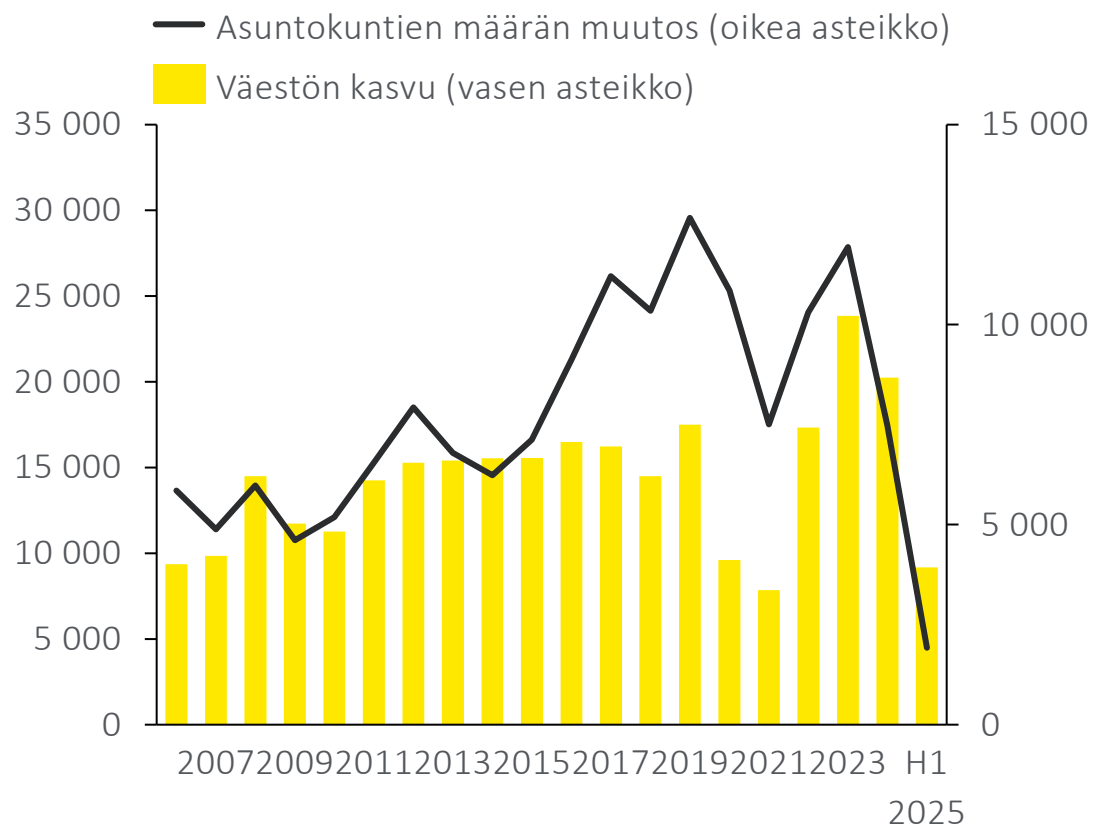
Vuokrailmoitusten määrät kerrostaloasunnoissa suurimmissa kaupungeissa 2019 – 2025Q2



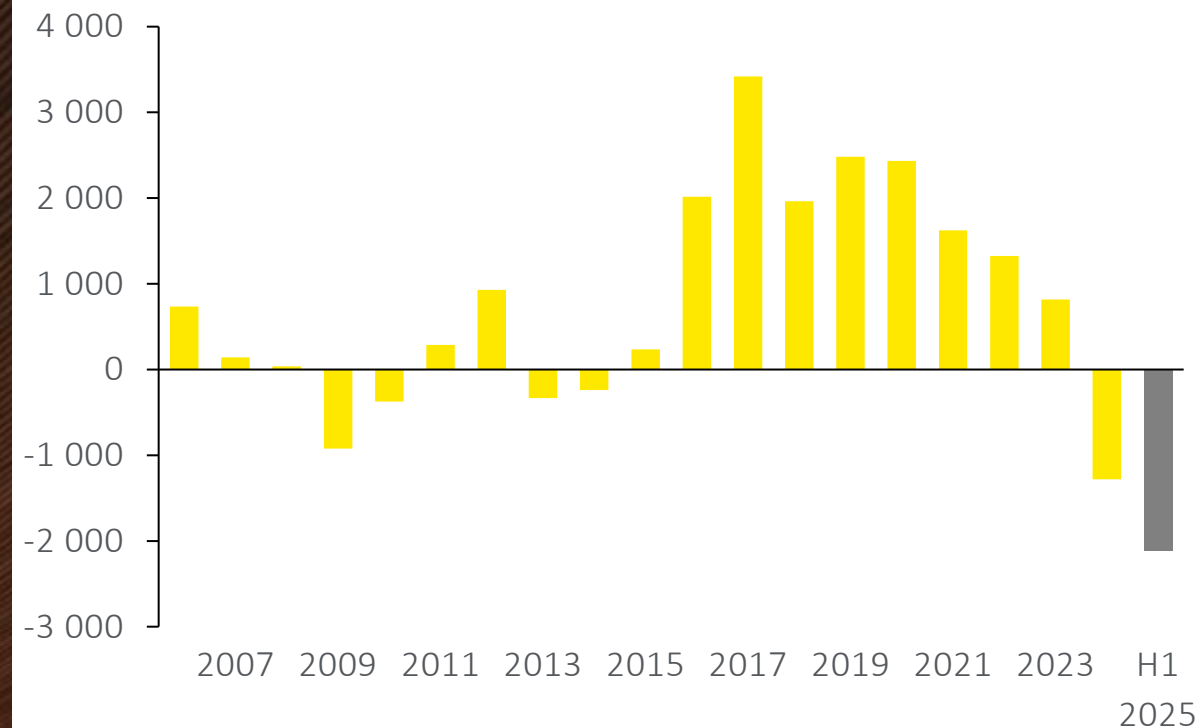
LÄHDE: TILASTOKESKUS

Opiskelijoiden asumistuen muutokset aiheuttavat vaihesiirtymän asuntokuntien lukumäärän kehitykseen

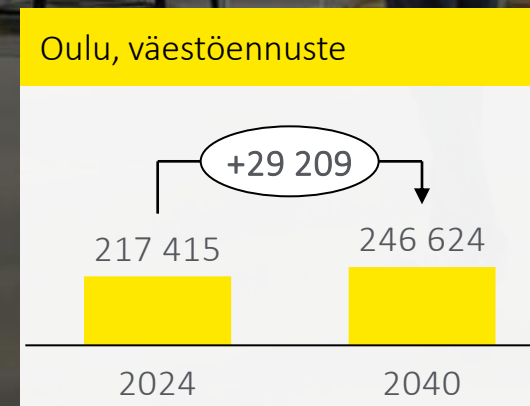
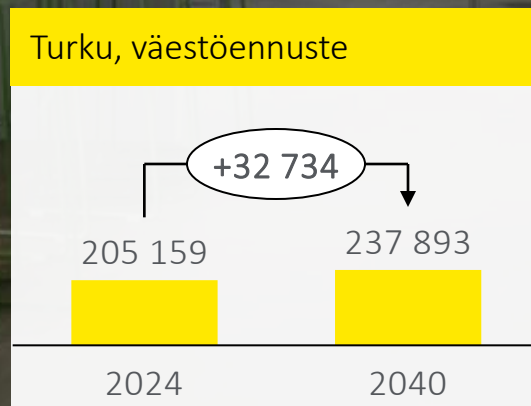
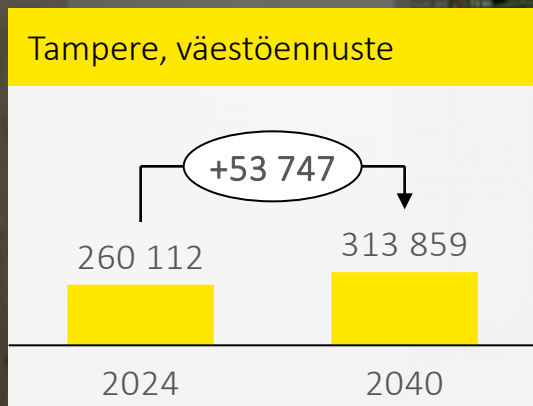
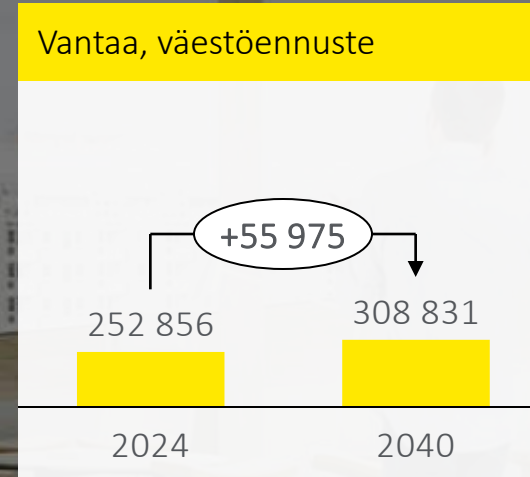
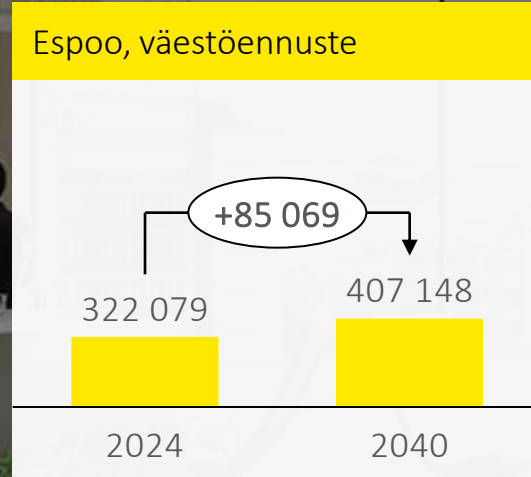
Väestön kasvu ja asuntokuntien määrän muutos
Helsinki, Espoo ja Vantaa



Alle 29-vuotiaiden asuntokuntien määrän muutos
Helsinki, Espoo ja Vantaa



Kaupungistumisen myötä väestö kasvaa kaikissa Suomen suurimmissa kaupungeissa



VTT:n 2025 laatiman asuntotuotantotarveselvityksen mukaan Manner-Suomen asuntotuotantotarve 2025–2045 on yhteensä noin 620 000–715 000 asuntoa

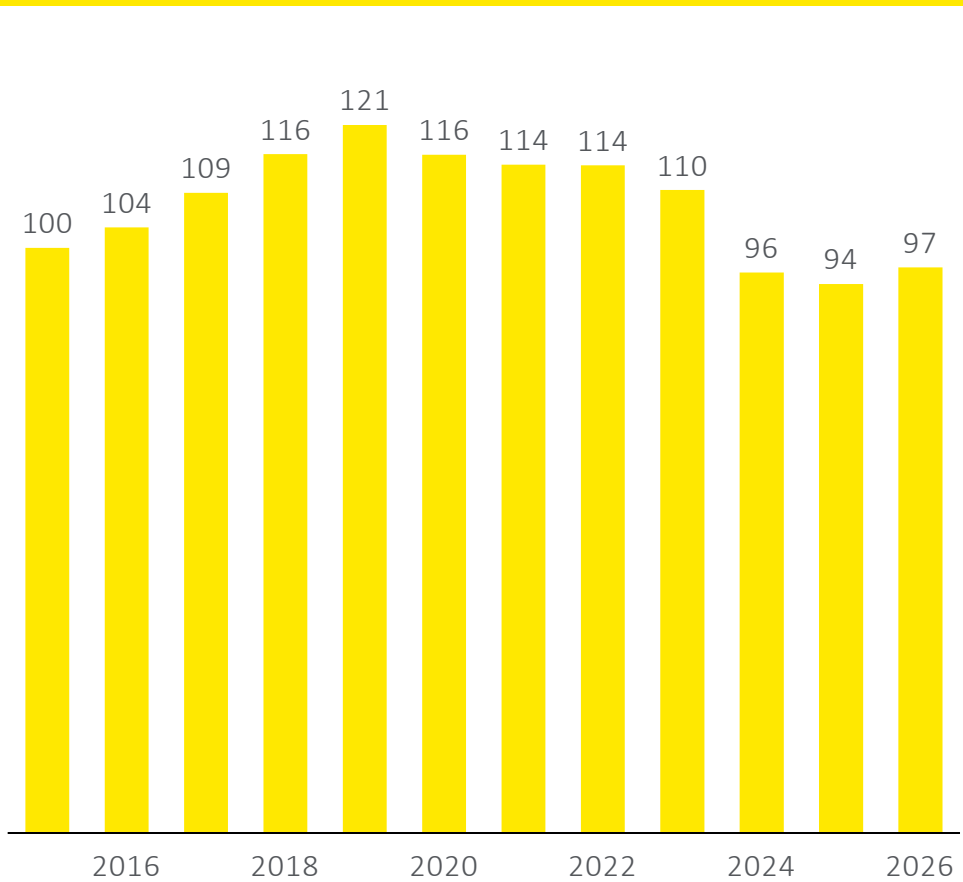
LÄHDE: TILASTOKESKUS

Pitkällä aikavälillä kaupungistuminen luo kysynnän myös toimitilarakentamiselle

Kysyntäajurit

Toimitila- rakentaminen	Julkiset palvelut	• Palvelujen keskittäminen kasvukeskuksiin • Tarve nykyaikaisille opetus- ja hoitotiloille
	Logistiikka	• Nousevat tehokkuusvaatimukset • Verkkokaupan kasvu
	Datakeskukset	• Euroopan puhtain ja halvin energia houkuttelee datakeskusinvestointeja Suomeen
	Hotellit	• Ulkomaisten matkailijoiden paluu • Kotimaan matkailu
	Kauppa	• Kaupungistuminen vaatii uusien palvelutilojen rakentamista kaupunkeihin
	Teollisuus	• Vihreän siirtymän vaatimat investoinnit ovat vasta alkuvaiheessa
	Toimistot	• Käyttäjien nousevat laatuvaatimukset • Paluu lähitöihin

Muun kuin asuinrakentamisen määrä, määräindeksi 2015=100



Markkinayhteenvedo: Luottamus ja kasvu ovat palaamassa rakentamiseen

Pitkän aikavälin
näkökulma on vahva

- Suomen suurimpien kaupunkien väestöjen odotetaan kasvavan selvästi pitkällä aikavälillä, mikä vetää sekä asunto- että toimitilarakentamisen kasvuun
- Arviot kestävästä asuntotarpeesta kaupungeissa ovat merkittävästi nykyistä rakennusvolyymia korkeammalla tasolla

Kertaluonteiset
hidastavat tekijät
alkavat väistyä

- Asuntomarkkinoilla esiintynyt väliaikainen ylitarjonta alkaa purkautua jatkuvan kaupungistumisen myötä
- Opintotukiuudistuksen aiheuttamat muutokset markkinassa ovat kertaluonteisia

Ensi vuoden kasvua
vahvistaa useat ajurit

- Odottaminen ei enää kannata – korot maltilliset, eivät enää laske; asunnot ennätysellisen edullisia, hinnat eivät enää laske
- Kuluttajien ostovoima vahvistuu veronkevennyksien ja palkankorotusten ansiosta
- Kuluttajaluottamus kehittyy parempaan suuntaan
- Sijoittajien kiinnostus kiinteistöihin palaamassa asteittain

SRV:n strategia



Kestävästi kannattava

■ Kasvava omistaja-arvo

■ Erinomainen asiakas- ja työntekijäkokemus

■ Ilmastonmuutoksen hillitseminen

Meidän kanssa on
kiva tehdä töitä

Meidän ammattitaito
tuottaa tuloksia

Meidän innostunut
ote kantaa pitkälle

Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio



Vahvistamme

asemaamme
yhteistoiminnallisessa ja
muussa urakoinnissa



Kasvatamme

omakehitteisiä toimitila- ja
asuntohankkeita



Kasvatamme

omaperusteisia
asuntohankkeita

Pitkän aikavälin
tavoitteet
2029-2030:

Operatiivinen
liikevoitto
> 50 milj. eur

Liikevaihto
> 900 milj. eur

Elinkaariviisas rakentaminen

Arvoa tuottava asiakastyö | Tehokkuus ja digitalisaatio | Yrityskulttuuri ja osaaminen

Rakennamme elinkaariviisaasti sidosryhmiämme kuunnellen

Portfolion johtaminen

Strateginen tavoitteemme on jatkuvasti optimoida liiketoimintamme rakennetta siten, että yhtiö saavuttaa **pitkän aikavälin taloudelliset tavoitteensa**.



Vahvistamamme johtavaa asemaamme yhteistoiminnallisessa ja muussa urakoinnissa



Kasvatamme omakehitteisten ja -perusteisten hankkeiden osuuden 30-40 %:iin liikevaihdosta



Kasvatamme asuntorakentamisen osuuden 30-40 %:iin liikevaihdosta



Riskienhallinta

Ohjaamme kannattavuuttamme hyödyntämällä markkinan mahdollisuuksia ja huolellisen riskienhallinnan avulla. Riskienhallinnan keskeisin tekijä on tarkka hankevalinta. Hallinnoimme aktiivisesti riskejä myös hajauttamalla portfoliotamme (maantieteellisesti, käyttötarkoituksittain sekä sopimustyypeittäin) sekä rajaamalla hankkeiden sitomaa pääomaa.



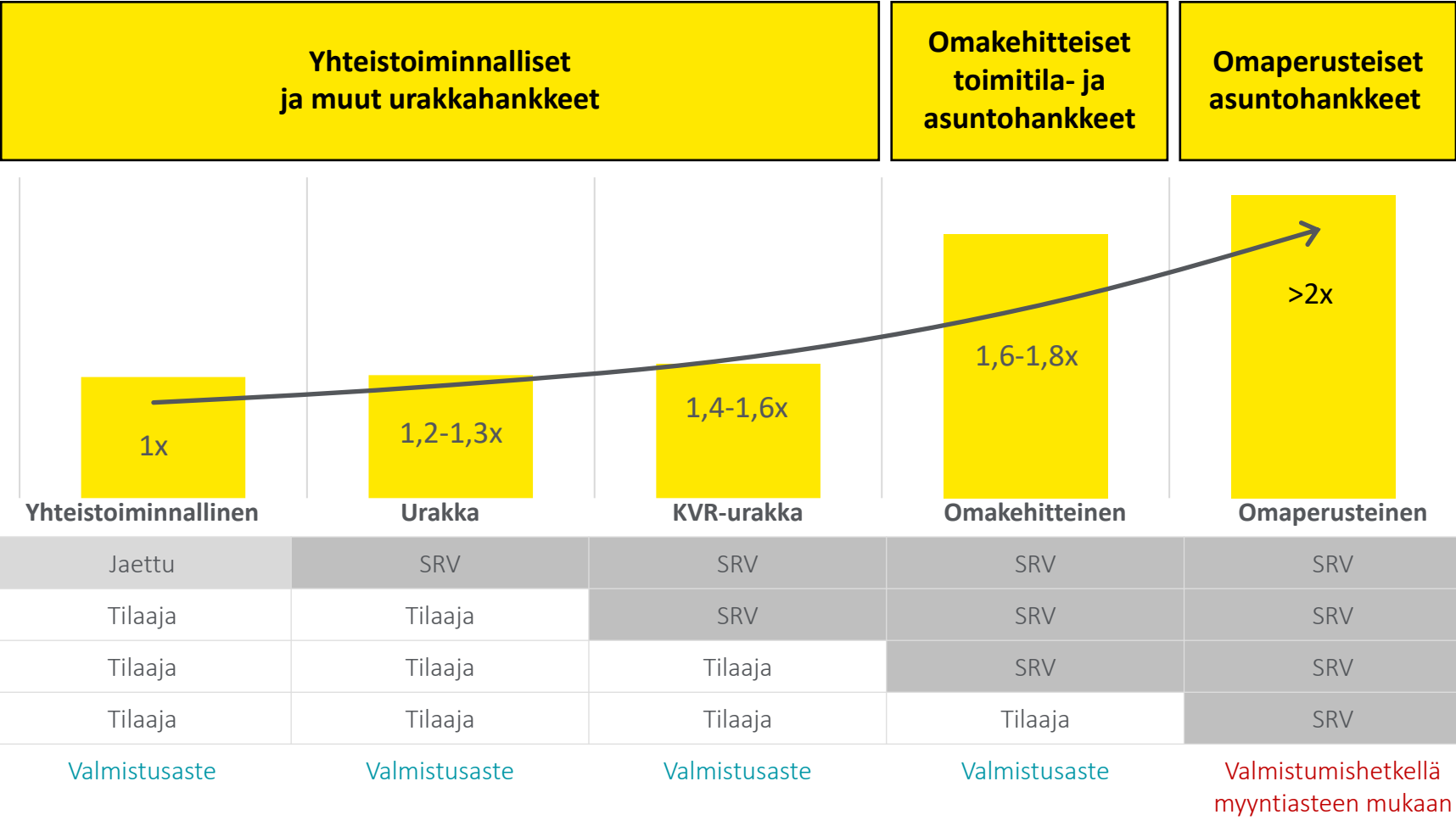
Maantieteellinen toiminta-alue

Keskitymme erityisesti Suomen kasvaviin kaupunkialueisiin, ja yhteistoiminnallisessa urakoinnissa tavoitteemme on olla johtava toimija maanlaajuisesti. Korjausrakentamisessa haemme kasvua yhteistoiminallisilla toteutusmuodoilla etenkin yhteistyössä avainasiakkaidemme kanssa.

Lisäämme kannattavampien hanketyyppien osuutta

Liikevaihto ja kateprosentti samasta hankkeesta eri hankemalleilla

■ = Liikevaihto
—
x-x = Kate %



SRV:n käyttöpääoman tarve

Negatiivinen

Negatiivinen

Negatiivinen

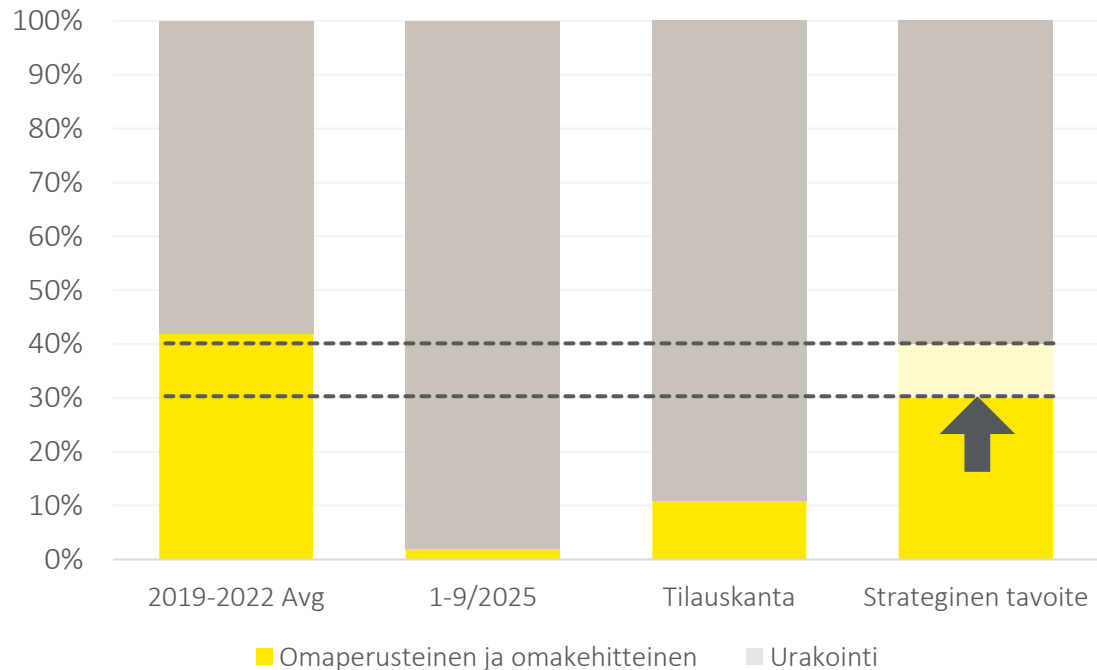
Kohtalainen
(tonttivaranto)

Suuri (tonttivaranto
+ rakentaminen)

Tavoitteet ovat historiallisesti saavutettavia

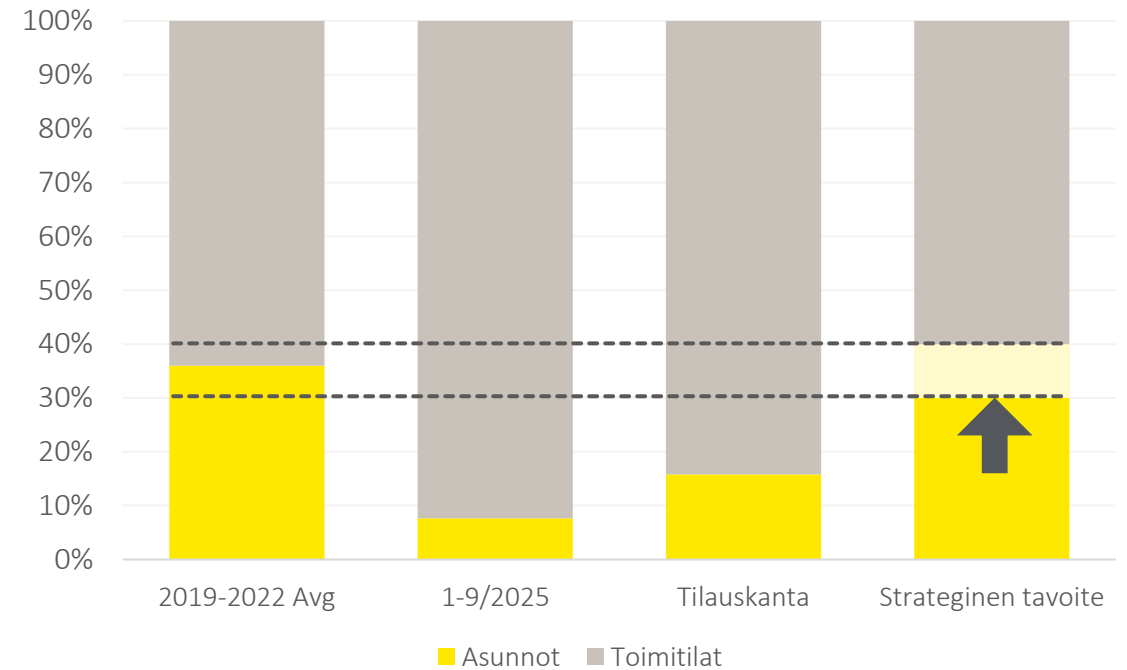
Liikevaihdon jakauma projektityypeittäin, suhteellinen

Omakehitteisen ja –perusteisen rakentamisen osuus liikevaihdosta oli n. 40 % vuosina 2019–2022

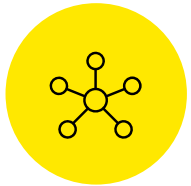


Liikevaihdon jakauma liiketoiminta-alueittain, suhteellinen

Asuntorakentamisen osuus liikevaihdosta oli lähes 40 % vuosina 2019–2022



Varmistamme strategisten tavoitteidemme saavuttamisen aktiivisella riskienhallinnalla



Portfolion hajautus



Maantieteellisesti: Yhteistoiminnallisessa urakoinnissa johtava toimija koko maassa, taseriskillä vahvimmissa kasvukeskuksissa



Käyttötarkoituksittain: Hajautunut portfolio julkisia hankkeita, toimitilarakentamista, teollisuutta, infraa ja asuntoja



Toteutusmuodoittain: Suuret hankkeet (+100 M€) ja saneerauskohteet pääsääntöisesti vain yhteistoiminnallisella mallilla



Suuriin ja pitkäkestoisiin hankekehityshankkeisiin (esim. aluekehitys ja suuret hybridihankkeet) emme lähde ilman exit-mahdollisuutta ja pääsääntöisesti osallistumme vain yhdessä kumppanin kanssa



Omalla taseella rakennetaan vain omaperusteisia asuntoja. Muun tyyppiset hankkeet myydään sijoittajille ennen rakentamisen aloitusta



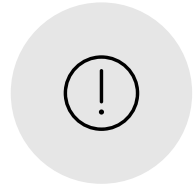
Asuntotuotannon ja asuntotuotannon taseessa olevien tonttien sitoman pääoman ei tule ylittää 50% taseen loppusummasta (pl. IFRS 16 = pääosin vuokratonttien pääomitetut arvot).



Jotta varmistetaan riittävä hajautus hankekohtaisesti, **yksittäisen hankkeen sitoma pääoma** ei tulisi ylittää viidennestä koko positiosta (ts. nykytaseella raja on n. 40 M€ sitoutunutta pääomaa).

Hankevalinta riskienhallinnan ytimessä

Tappiollisten hankkeiden välttäminen on yksi keskeisimmistä kannattavuus-ajureista



Rajaukset pääoman sitomisessa

A wide-angle photograph of a large, modern interior space with light-colored wood paneling on the walls and ceiling. Several large, multi-paned windows are visible, letting in natural light. Three construction workers wearing high-visibility yellow safety vests and hard hats are walking across the floor. One worker is holding a tablet. The floor is dark and polished, reflecting the light from the windows. In the background, there are some construction materials and a workbench.

**Vahvemmat lähtökohdat taloudellisten
tavoitteiden saavuttamiselle**

Strategian toteuttamisen lähtökohtia

Suomen suurin toimitilaurakoitsija

- ❑ Haastavassa markkinaympäristössä kasvu Suomen suurimmaksi toimitilaurakoitsijaksi
- ❑ Yksi johtavista toimijoista elinkaarihankkeissa
- ❑ Todistettu kilpailukyky myös asuntourakoinnissa
- ❑ Urakoinnin tilauskanta ja vielä tilauskantaan kirjautumattomat, jo voitettut hankkeet varmistavat lähivuosien volyyymiä

Investoinnit hankekehitykseen ja osaamiseen

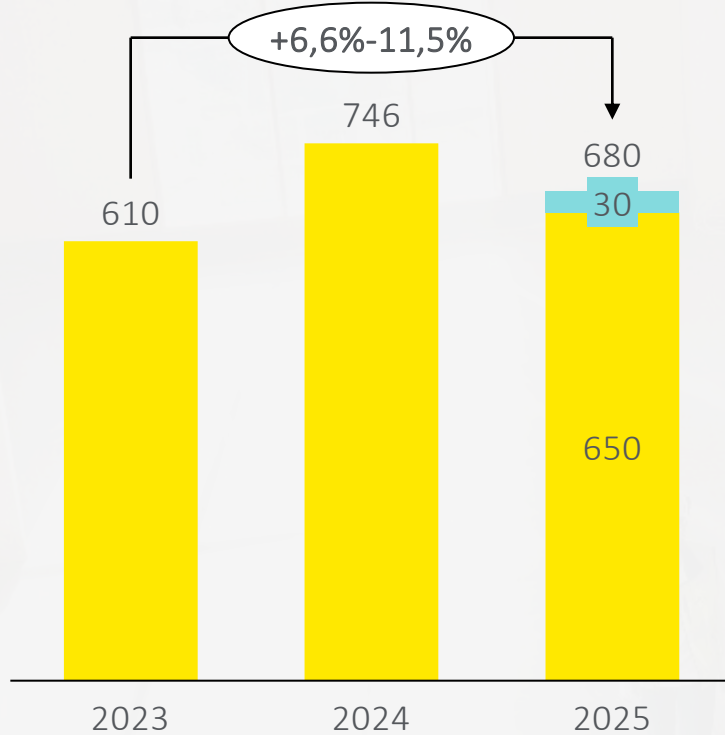
- ❑ Kaupungistuminen palauttaa kuluttaja- ja sijoittajakysynnän
- ❑ Kyvykkyys tarttua kannattaviin kasvun mahdollisuuksiin varmistettu myös viime vuosien aikana: Hankekehitys- ja rakennuttamisosaaminen säilytetty
- ❑ Investoinnit hankekehitykseen, hankekehityssalkun merkittävä kasvattaminen
- ❑ Ensimmäiset tonttiosotot omakehitteisen ja omaperusteisen asuntotuotannon tarpeisiin

Taseen ja rahoituspohjan vahvistaminen

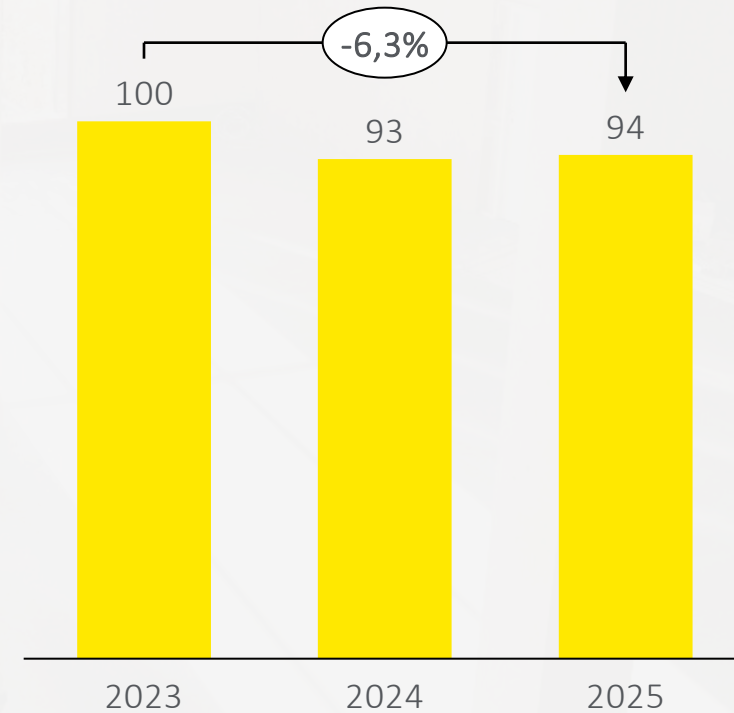
- ❑ Taseen ja rahoituspohjan järjestelmällinen vahvistaminen kasvun mahdollistamiseksi
- ❑ Rahoitusratkaisu tonttien ostoon
- ❑ Infraliiketoiminnan myynti vahvistaa omaa pääomaa ja tuo kassavirtaa
- ❑ Projektirahoituskapasiteetin hallinta ja pankkisuhteiden aktiivinen hoito

SRV:n markkinaosuus on vahvistunut 2023-2025

SRV:n liikevaihto



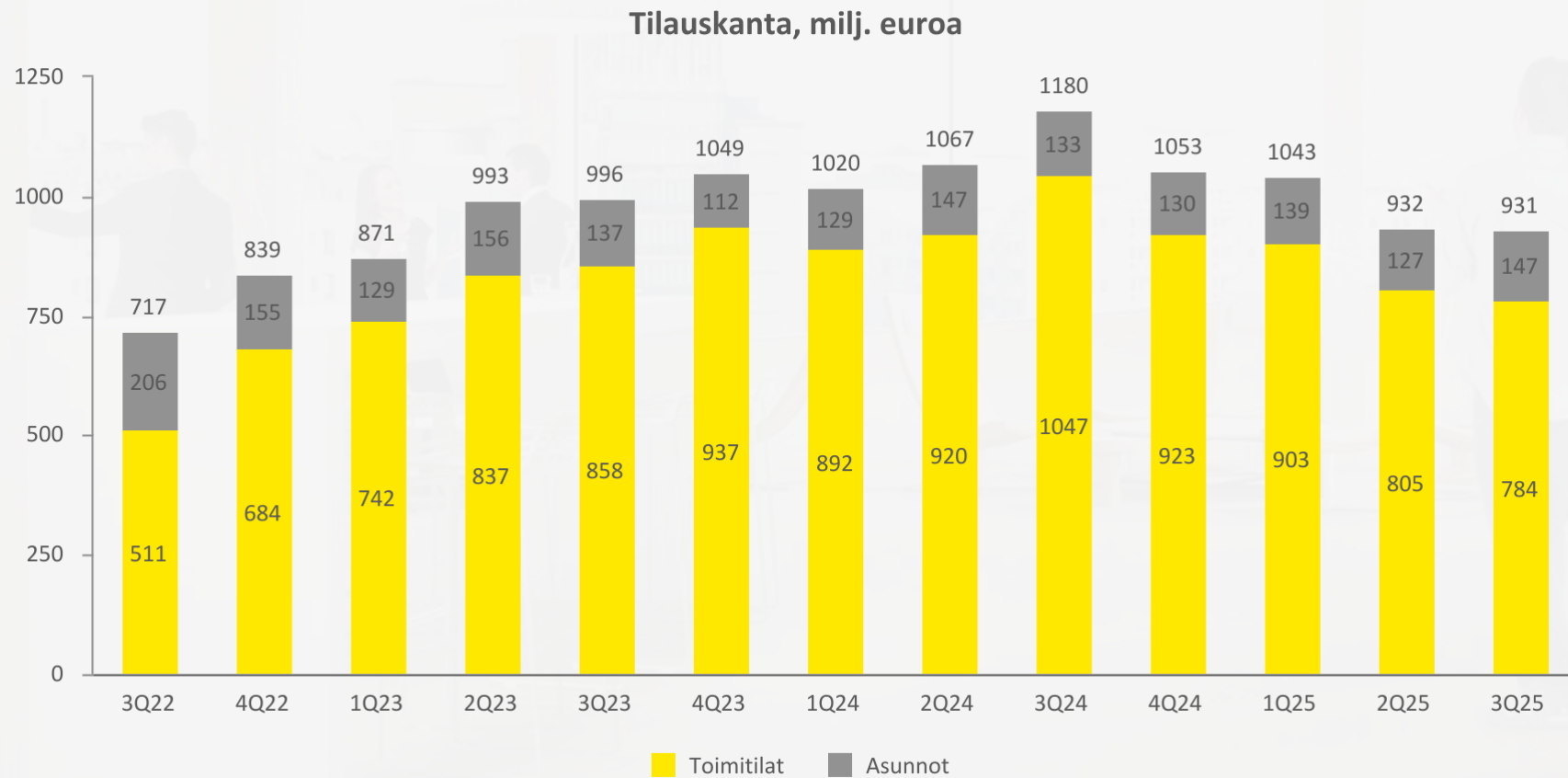
Rakentaminen yhteensä¹ (indeksoitu 2023=100)



1: RAKENTAMISEN KIINTEÄHINTAINEN ARVONLISÄYS

LÄHDE: RAKENNUSTEOLLISUUS

Tilaukanta hyvällä tasolla



Lisäksi voitettujen,
tilaukantaan
kirjaamattomien
urakoiden määrä noin
1,1 miljardia euroa.

1 URAKOINTI

Helsingin Asumisoikeus Oy Maunulantie 25 ja As Oy Helsingin Syysvilja (7 kerrostaloa), Helsinki



Laajuus: 11 291 brm²

Aikataulu: 2025–2026
(rakenteilla)

Urakkamuoto: Kokonaisvastuu-urakka

14 m€
liikevaihto

2 OMAKEHITTEISET HANKKEET (TOIMITILAT)

Tays uudistamisohjelman loppuvaihe, Tampere



Ei vielä
tilauskannassa*

Laajuus: 170 000 brm²

Aikataulu: 2025 – 2032 (arvio)

Urakkamuoto: Projektinjohtourakka

600 m€
liikevaihto

3 OMAKEHITTEISET JA –PERUSTEISET HANKKEET (ASUNNOT)

LUMI AI Factory datakeskus, Kajaani



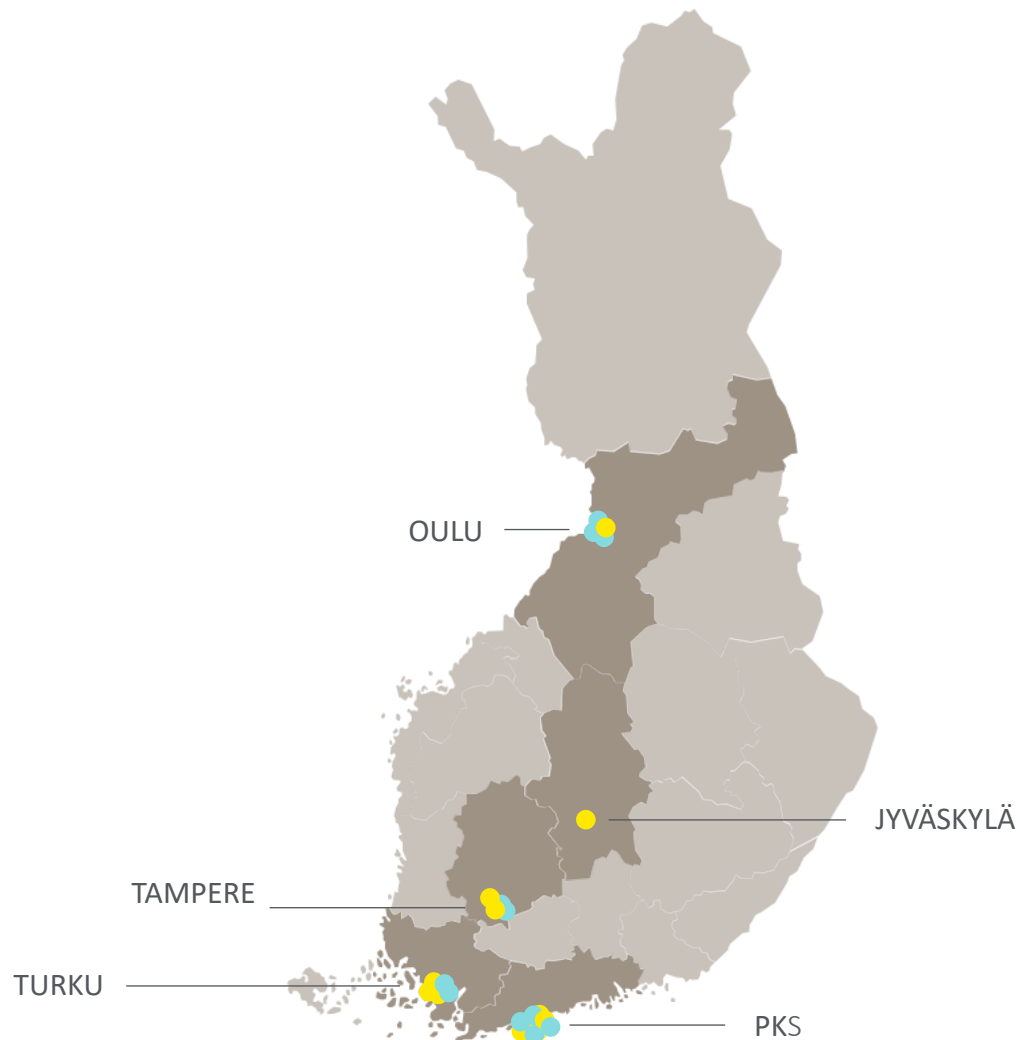
Ei vielä
tilauskannassa*

Aikataulu: 2026 – 2027 (arvio)

Urakkamuoto: Yhteistoiminnallinen
projektinjohtourakka

*Voitettu, vielä tilauskantaan kirjaamaton hanke

Laaja hankekehityspankki mahdollistaa tavoiteportfolion



Asunnot (omakehitteiset ja –perusteiset hankkeet)

n. 417 000 kem²

PKS, 307 000 kem²

Alueet, 110 000 kem²



Toimitilat (omakehitteiset hankkeet)

n. 606 000 kem²

PKS, 202 000 kem²

Alueet, 404 000 kem²

Yhteensä

n. 1 023 000 kem²

➤ *Hankekehityskanta kasvanut
50 % vuodesta 2023*

1 URAKOINTI

Oulun elämysareena ja ympäristö, Oulu



Aikataulu: 2025-2030
(kehitys- ja asema-
kaavoitusvaiheessa)

Urakkamuoto: Omakehitteinen

700 m€
liikevaihto

2 OMAKEHITTEISET HANKKEET (TOIMITILAT)

Pohjoiskansi, Tampere



Laajuus: 40 000 brm²
Asuntoja, toimisto,
hotelli, liiketilaa

Aikataulu: 2028 – 2034
(kehitteillä)

Urakkamuoto: Omakehitteinen

200 m€
liikevaihto

3 OMAKEHITTEISET JA –PERUSTEISET HANKKEET (ASUNNOT)

MORE, Hämeenlinna



Laajuus: 120 000 brm²
(Logistiikka)

Aikataulu: 2026 – 2029
(kehitteillä)

Urakkamuoto: Omakehitteinen

200 m€
liikevaihto

1 URAKOINTI

Neuvokas, Espoo



Laajuus: 53 asuntoa

Aikataulu: 2025-2026
(rakenteilla)

Urakkamuoto: Omaperusteinen

13 m€
liikevaihto

2 OMAKEHITTEISET HANKKEET
(TOIMITILAT)

Pikkuapollo, Raisio



Laajuus: 38 asuntoa

Aikataulu: 2025-2026
(ennakkomarkkinoinnissa)

Urakkamuoto: Omaperusteinen

8 m€
liikevaihto

3 OMAKEHITTEISET JA –PERUSTEISET HANKKEET
(ASUNNOT)

Karhunsammal, Niemenmäki, Helsinki



Laajuus: 82 asuntoa

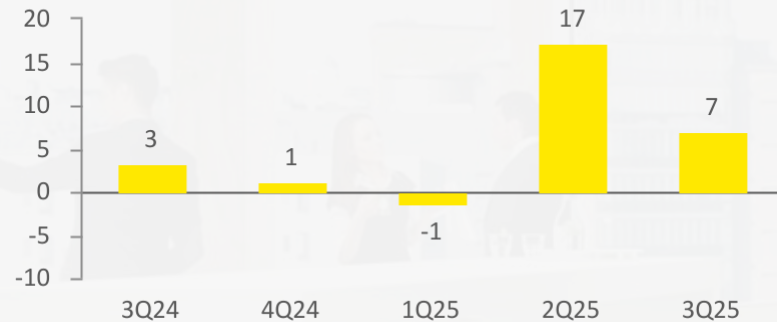
Aikataulu: 2025-2027
(ennakkomarkkinoinnissa)

Urakkamuoto: Omaperusteinen

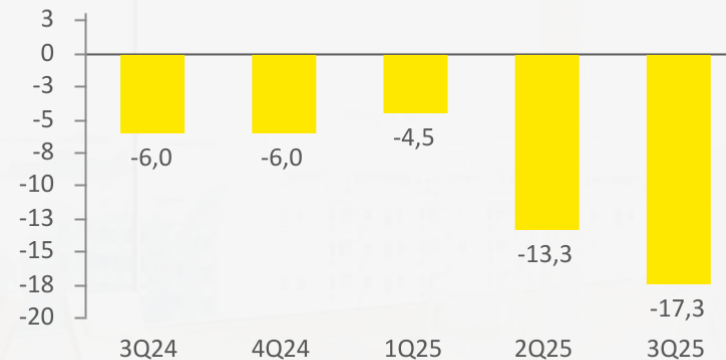
35 m€
liikevaihto

Vahva rahoitusasema mahdollistaa kasvun

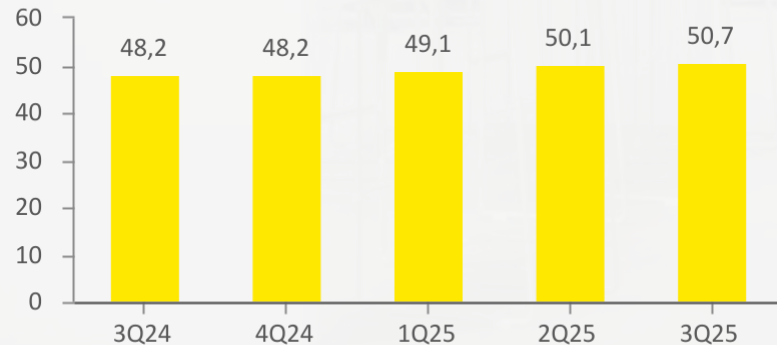
Liiketoiminnan – ja investointien rahavirta,
milj. euroa



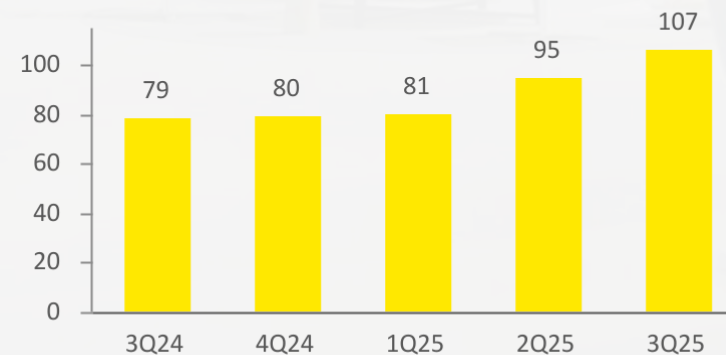
Nettovelkaantumisaste, ilman IFRS 16, %



Omavaraisuusaste, ilman IFRS 16, %



Rahoitusreservit, milj. euroa



SRV Infra Oy myynti
julkaistu 27.10.2025.
Kaupan yritysarvo
toteutuessaan
noin 30 Meur

Viimeiset
Venäjä-omistukset
myyty 2024

Yhteenveto

Markkina pysähdyksissä ennätysellisen pitkään

- ❑ Jo kolme vuotta lähes pysähdyksissä ollut kuluttaja- ja sijoittajakysyntä siirtänyt strategian toteutumista
- ❑ Kaupunkien väestön- ja ruokakuntien kasvu erkanivat väliaikaisesti asumistukimuutosten takia
- ❑ Haastavassa markkinassa markkinaosuuden voittaminen, nousu Suomen suurimmaksi toimitilaurakoitsijaksi 2023-2025 ja todistettu kilpailukyky myös asuntourakoinnissa

Tavoitteet siirtyvät 2029-2030

- ❑ Tavoitteiden saavuttamisen odotetaan siirtyvän vuosiin 2029-2030 riippuen vahvasti siitä, miten markkina elpyy vuosina 2026-2027
- ❑ Kaupungistumisen jatkuminen palauttaa kuluttaja- ja sijoittajakysynnän
- ❑ Taloudelliset tavoitteet pysyvät sisällöltään aiemman mukaisina

Strategia ennallaan, painotus portfoliomuutokseen

- ❑ Pääosa kasvusta ja korkeampi hankekannattavuus omaan hankekehitykseen perustuvasta toimitila- ja asuntorakentamisesta
- ❑ Hankekehityskantaa ja rahoitusasemaa jatkuvasti vahvistettu
- ❑ Urakoinnin tilauskanta ja vielä tilauskantaan kirjautumattomat, jo voitettut hankkeet varmistavat lähivuosien volyymiä

Taloudelliset tavoitteet 2029-2030 mennessä (aiemmin 2027 loppuun mennessä):

Operatiivinen liikevoitto: vähintään 50 milj. euroa (ennallaan)

Liikevaihto: > 900 milj. euroa (ennallaan)

SRV

