

Tilinpäätöstiedote 1-12/2025

SRV Yhtiöt Oy

11.2.2026

**Operatiivinen liikevoitto
odotusten mukainen -
SRV Infra Oy:n myynti ja
uusi hybridilaina
varmistavat strategian
mukaisen kasvun
rahoituksen**

Saku Sipola, toimitusjohtaja

Jarkko Rantala, talous- ja rahoitusjohtaja



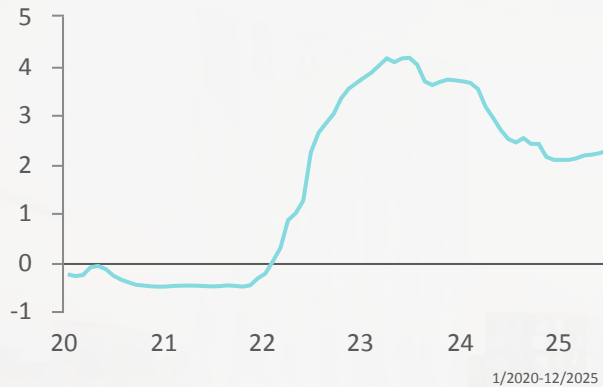
Sisällysluettelo

- 1 Markkinakatsaus
- 2 Strategia
- 3 Taloudellinen katsaus 2025
- 4 Näkymät 2026



Markkinoiden epävarmuus jatkuu

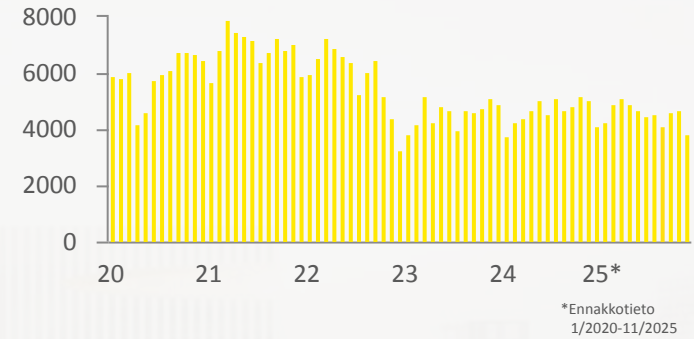
12 kk Euribor (%)



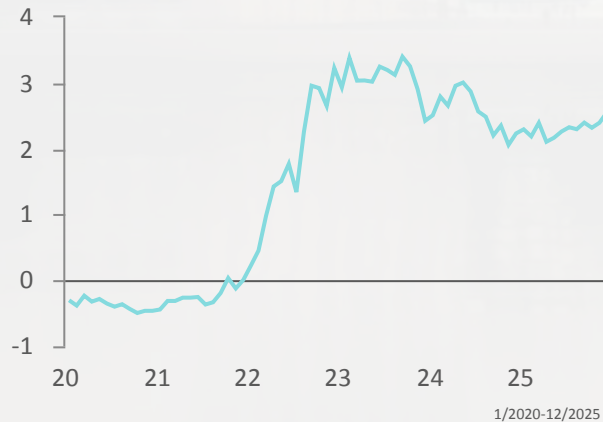
Kuluttajaluottamus



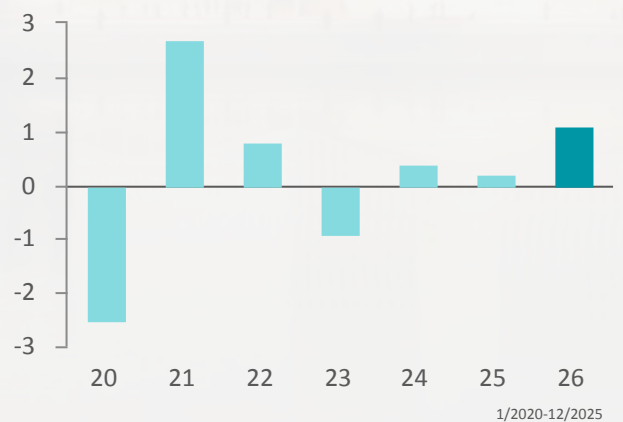
Vanhojen asuntojen kauppa
(kaupparamäärä kpl)



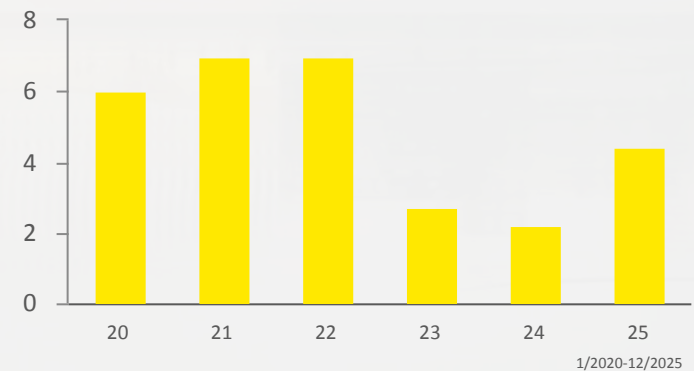
Viiden vuoden SWAP-korko (%)



BKT volyymimuutos (%)



Kiinteistötransaktioiden määrä
(mrd €)



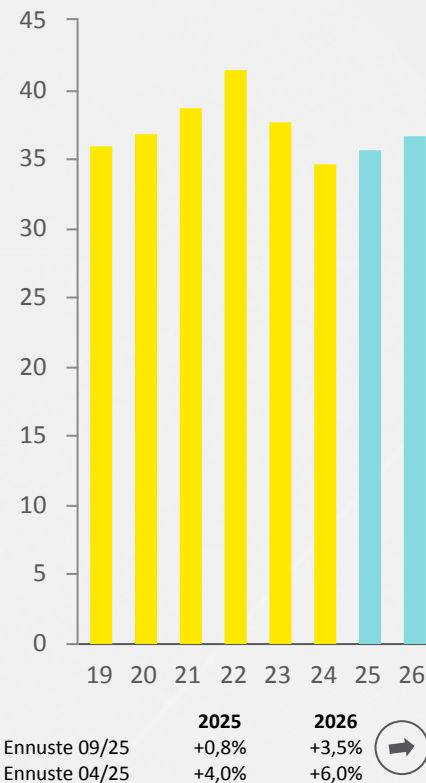
Markkinanäkymä säilyy epävarmana

- Julkinen sektori jatkaa investoimista ja merkittävä määrä hankkeita tullaan edelleen kilpailuttamaan lähivuosien aikana
- Datakeskushankkeita on liikkeellä useita ja realisoituessaan ne voivat muodostaa merkittäviä mahdollisuuksia rakennusyhtiöille.
- Yksityisten hankkeiden markkinatilanne säilyy haastavana. Odotamme markkinoiden kääntyvän kasvuun v. 2026 alkaen ja kasvun kiihtyvän v. 2027
- Asuntomarkkinassa emme odota kasvua v. 2026, positiivista kehitystä uudishankkeiden osalta hidastaa edelleen jatkuva ylitarjonta, jonka kuitenkin odotetaan sulavan seuraavien yhden tai kahden vuoden aikana matalien aloitusmäärien ja jatkuvan väestönkasvun myötä
- Omakehitteisten toimitilahankkeiden osalta vuokralais- ja sijoittajakysynnän odotetaan vahvistuvan talouskasvun vauhdittuessa

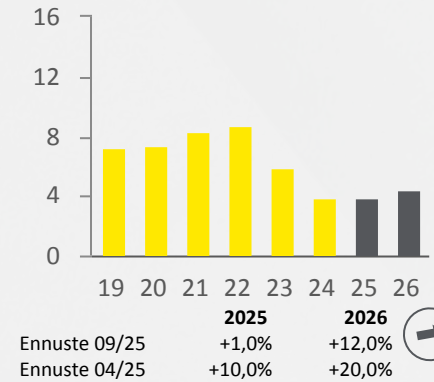
Lähde: SRV

RT:n ennuste 09/25

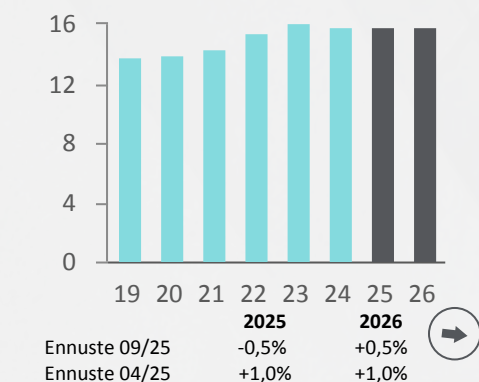
Rakentamisen kokonaismarkkina (mrd. €)



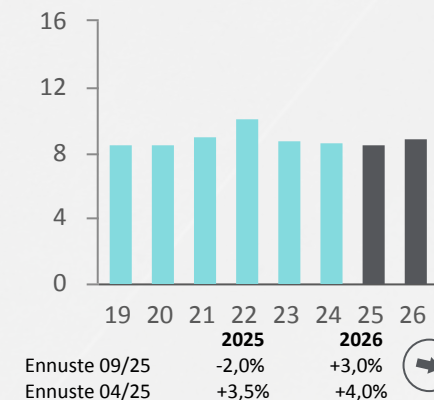
Asunnot (mrd. €)



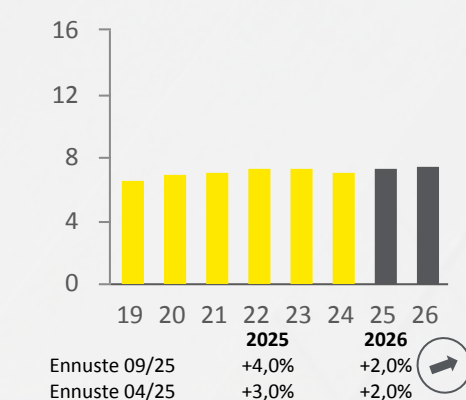
Korjausrakentaminen (mrd. €)



Toimitilat (mrd. €)



Maa- ja vesirakentaminen (mrd. €)



Lähde: RT

Operatiivinen liikevoitto odotusten mukainen

Liiketoiminta 1-12/2025

Liikevaihto

705,6 m€ (745,8)

Operatiivinen liikevoitto

6,8 m€ (10,3)

Tilaukanta

772,3 m€ (1 052,8)

Kasvun rahoitus varmistettu

Liikevaihto säilyi vakaana ja operatiivinen liikevoitto oli odotusten mukainen.

Tilaukanta pieneni, mutta näkymä positiivinen: voitettuja, tilaukantaan kirjaamattomia hankkeita 1,3 mrd. euron arvosta.

SRV Infra Oy:n myynti ja uusi hybridilaina varmistavat strategian mukaisen kasvun rahoituksen.

Markkinatilanteessa varovaisia merkkejä paremmasta

Transaktiovolyymi kasvanut tuntuvasti, ensimmäisiä kiinteistörahastoja avattu ja sijoitusmarkkinassa nähtävissä varovaista positiivista kehitystä.

Loppuvuoden liikevaihto kääntyy kasvuun kehitysvaiheessa olevien hankkeiden ja omaan hankekehitykseen pohjautuvan rakentamisen myötä.

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

omakehittäisiä toimitila- ja
asuntohankkeita



Kasvatamme

omaperusteisia
asuntohankkeita

Pitkän aikavälin
tavoitteet
2029-2030:

Operatiivinen
liikevoitto
vähintään
50 milj. eur

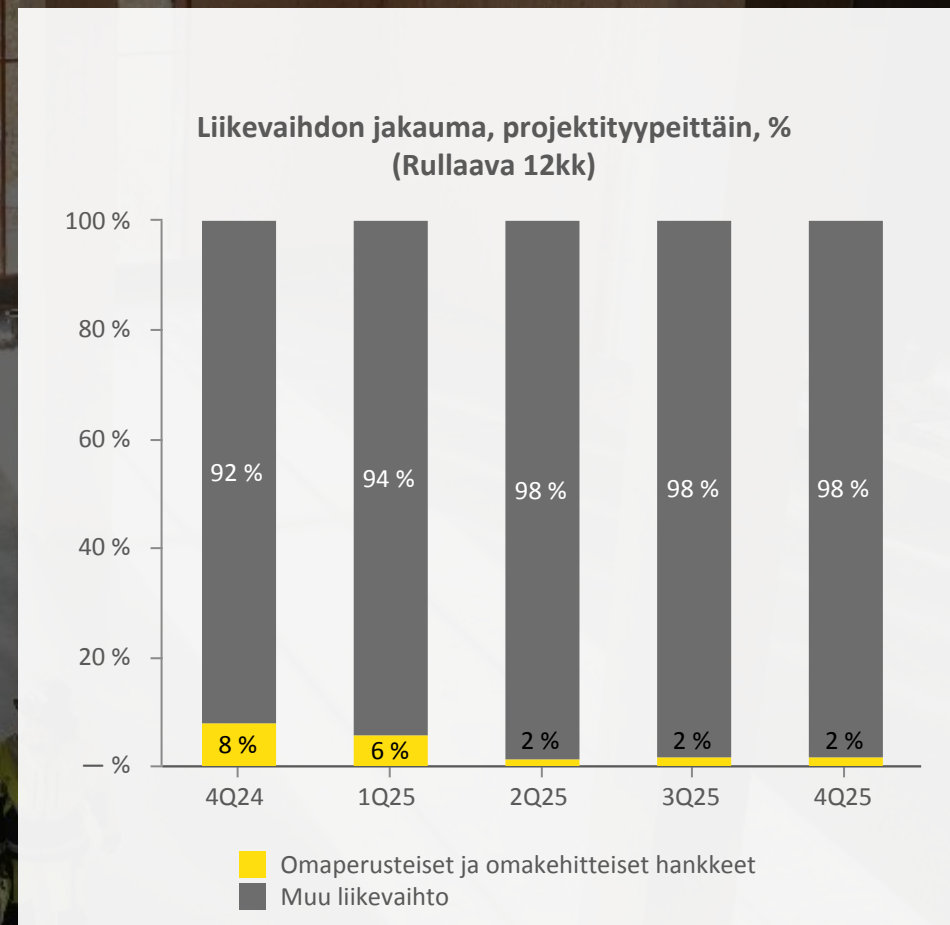
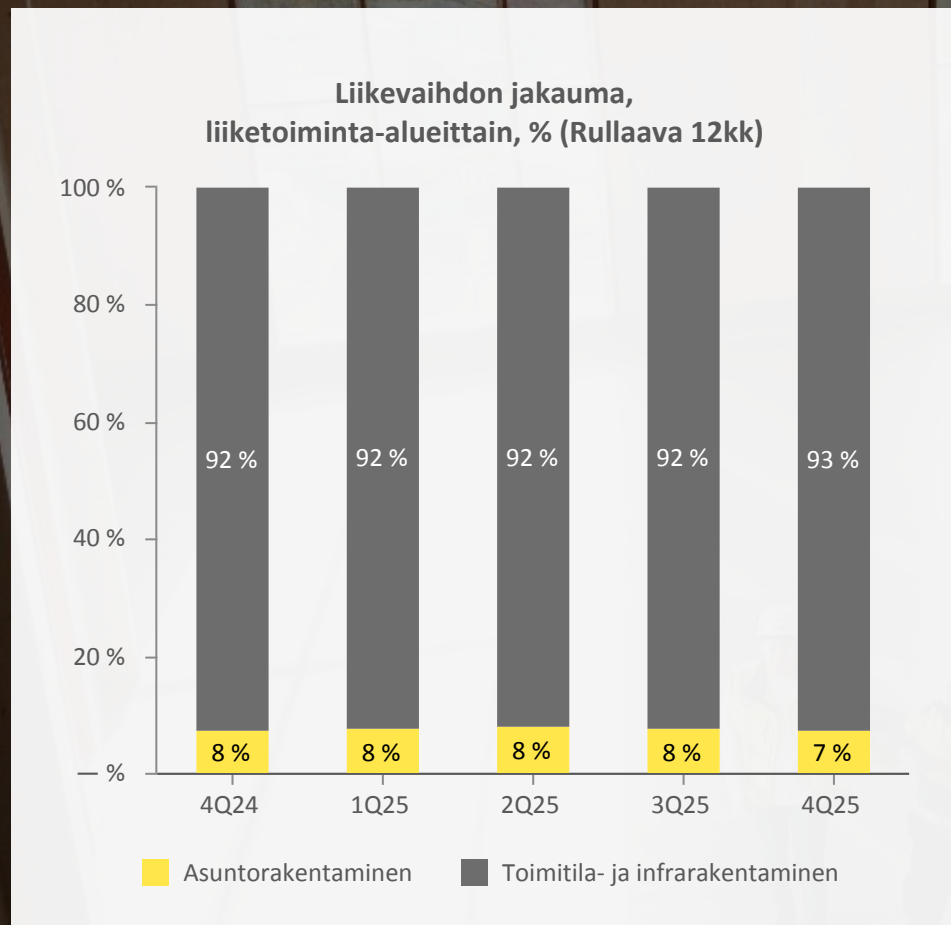
Liikevaihto
> 900 milj. eur

Elinkaariviisas rakentaminen

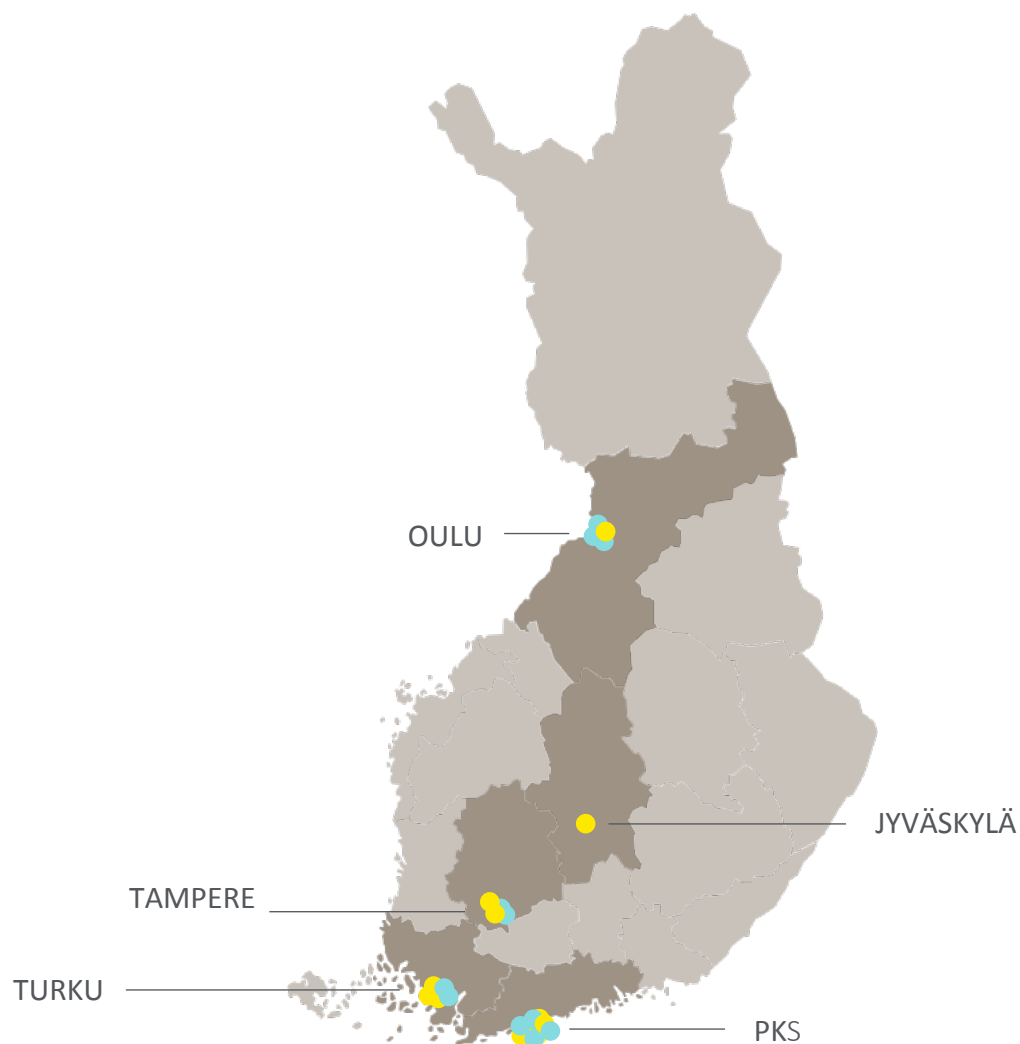
Arvoa tuottava asiakastyö | Tehokkuus ja digitalisaatio | Yrityskulttuuri ja osaaminen

Rakennamme elinkaariviisaasti sidosryhmiämme kuunnellen

Strategia: Portfoliomuutos viivästynyt



Laaja hankekehityspanputki 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

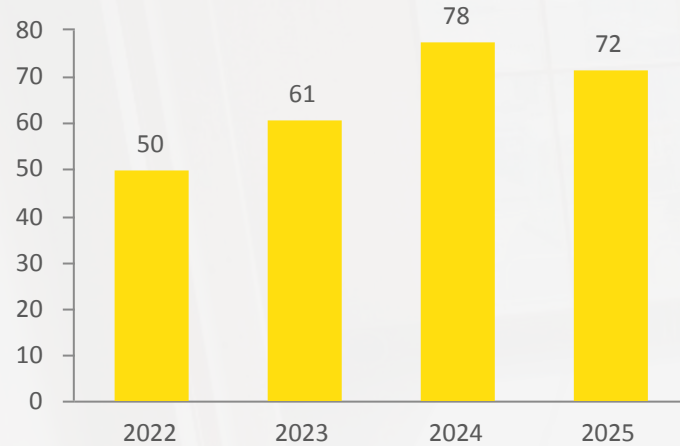
Yhteensä

n. 1 023 000 kem²

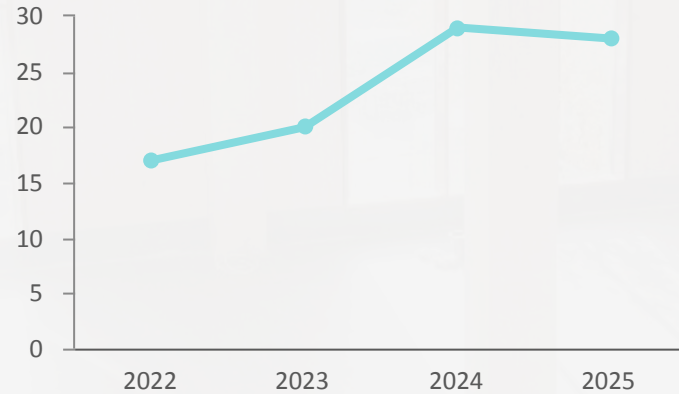
**Hankekehityskanta on kasvanut 50 %
vuodesta 2023**

Strategia: ESG-mittarit kehittyneet positiivisesti

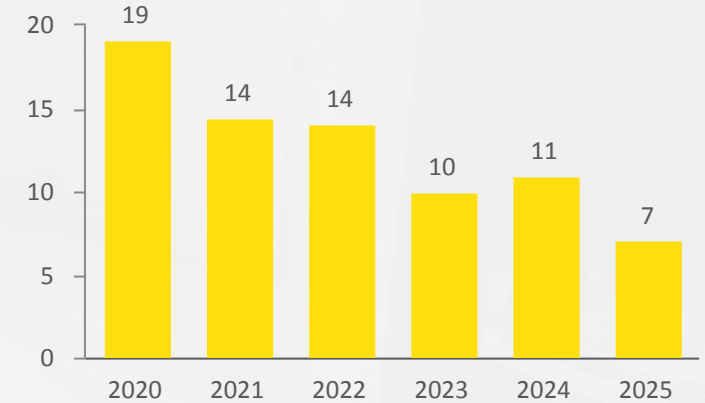
B2B NPS (valtakunnallinen)



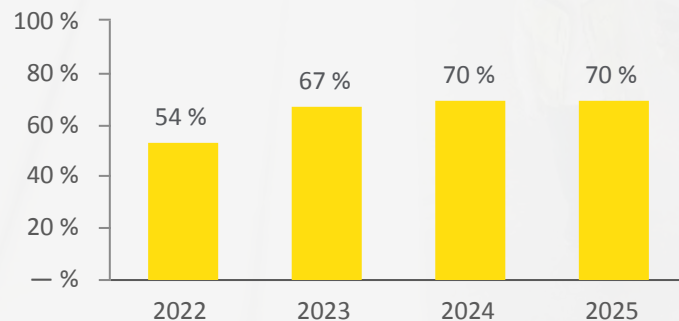
Työntekijöiden nettosuositteluindeksi (eNPS)



Tapaturmataajuus (LTIF, rullaava 12kk)

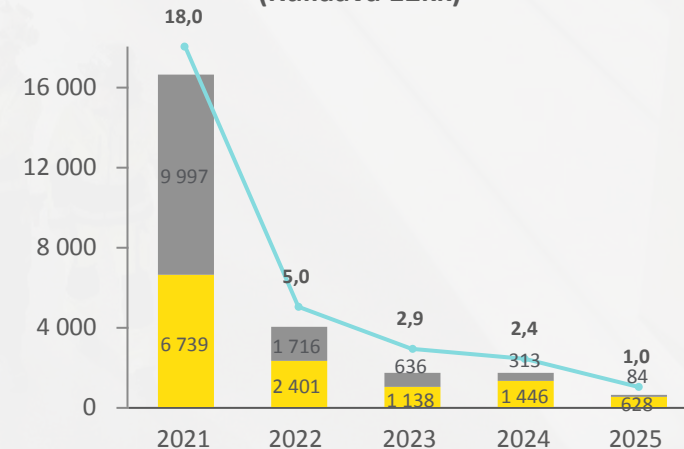


EU:n taksonomianmukainen ja ympäristöluokiteltujen projektien liikevaihto*



*taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta

Oman toiminnan päästöt (Rullaava 12kk)



1

VALMISTUNEET HANKKEET

2

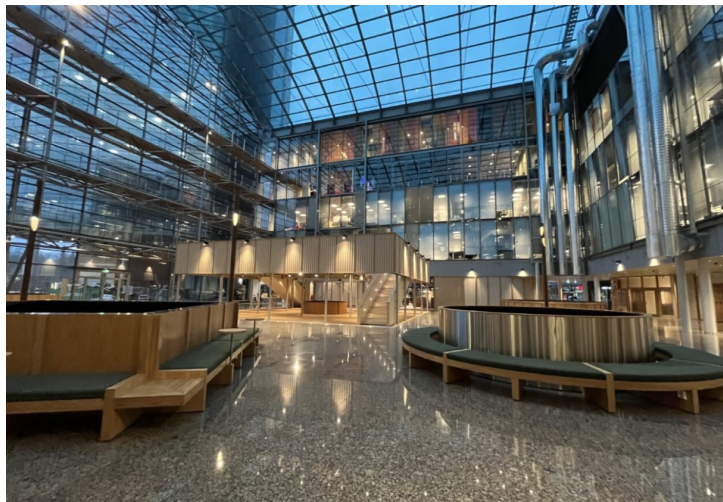
KÄYNNISSÄ OLEVAT JA
TULEVAT HANKKEET

Rajamäen kampus, Nurmijärvi



Laajuus: 7 600 brm²
Aikataulu: Kesäkuu 2023 –
lokakuu 2025
Urakkamuoto: Kokonaisvastuu-urakka

24 m€
liikevaihto

KOy Itämerentorin kiinteistö Valla,
Helsinki

Laajuus: 7 320 brm²
Aikataulu: Tammikuu 2025 –
lokakuu 2025
Urakkamuoto Projektinjohtourakka

7 m€
liikevaihto

Oulun uusi pääpoliisiasema ja
vankila, Oulu

Laajuus: 32 000 brm²
Aikataulu: Syyskuu 2022 –
lokakuu 2025
Urakkamuoto: Kärkihankeallianssi

113 m€
liikevaihto

1 VALMISTUNEET HANKKEET

Asunto Oy Espoon Luhtavehka, Espoo



Laajuus 2 962 brm²

Aikataulu: Joulukuu 2025 –
joulukuu 2026

Urakkamuoto: Omaperusteinen

11 m€
liikevaihto

2 KÄYNNISSÄ OLEVAT JA TULEVAT HANKKEET

Anna Sahlsténinkatu 16, Espoo



Laajuus 3 666 brm²

Aikataulu: Tammikuu 2026 –
helmikuu 2027

Urakkamuoto: Omakehitteinen

12 m€
liikevaihto

Asunto Oy Espoon Luhtasammal, Espoo



Laajuus 3 101 brm²

Aikataulu: Kevät 2026 –
kevät 2027

Urakkamuoto: Omakehitteinen

10 m€
liikevaihto

1 VALMISTUNEET HANKKEET

Puolustusteollisuuden tuotantolaitos Jykialle, Jyväskylä



Laajuus: 3 000 brm²

Aikataulu: Marraskuu 2025 –
loppuvuosi 2026

Urakkamuoto: Projektinjohtourakka

6 m€
liikevaihto

2 KÄYNNISSÄ OLEVAT JA TULEVAT HANKKEET

Tays uudistamisohjelman loppuvaihe, Tampere



Ei vielä
tilauskannassa*

Laajuus: 170 000 brm²

Aikataulu: 2025 – 2032 (arvio)

Urakkamuoto: Projektinjohtourakka

600 m€
liikevaihto

*Voitettu, kehityssopimuksella sidottu, vielä
tilauskantaan kirjaamaton

LUMI AI Factory datakeskus, Kajaani



Laajuus: 7 000 brm²

Aikataulu: Tammikuu 2026 –
kevät 2027

Urakkamuoto: Yhteistoiminnallinen
projektinjohtourakka

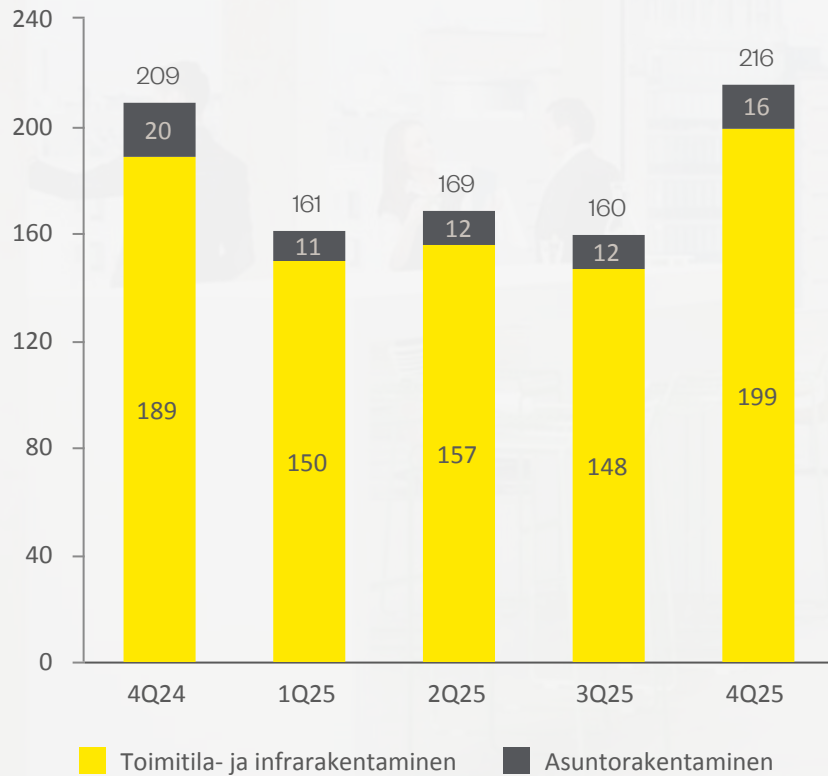
54 m€
liikevaihto

Taloudellinen katsaus 1-12/2025

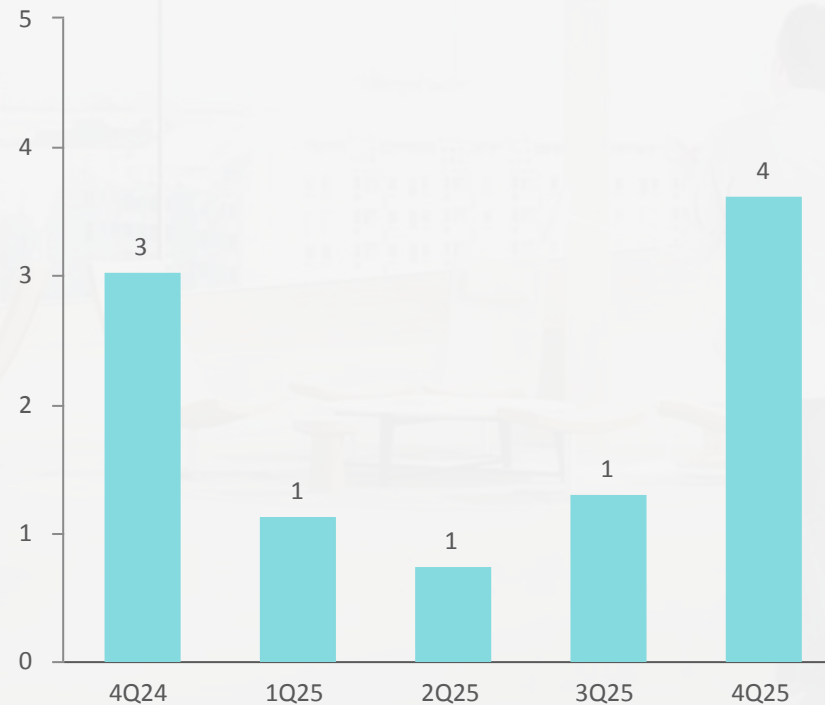


Operatiivinen liikevoitto odotusten mukainen

Liikevaihto, milj. euroa



Operatiivinen liikevoitto, milj. euroa

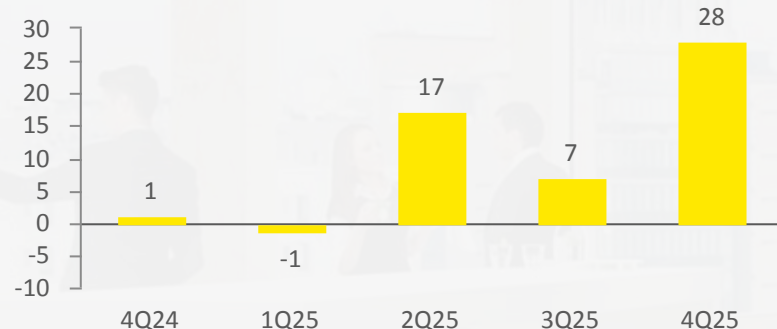


Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto kasvoi ja asuntorakentamisen liikevaihto laski.

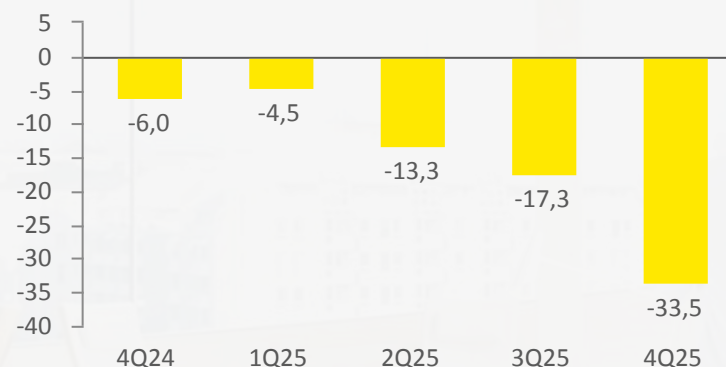
Operatiivista liikevoittoa paransi toimitila- ja infrarakentamisen vertailukautta korkeampi volyymi. Asuntorakentamisen hieman vertailukautta matalampi volyymi sekä liikevaihdon painottuminen lähes yksinomaan urakointiin puolestaan vaikuttivat operatiiviseen liikevoittoon negatiivisesti.

SRV Infra Oy:n myynti ja uusi hybridilaina vahvistivat tasetta

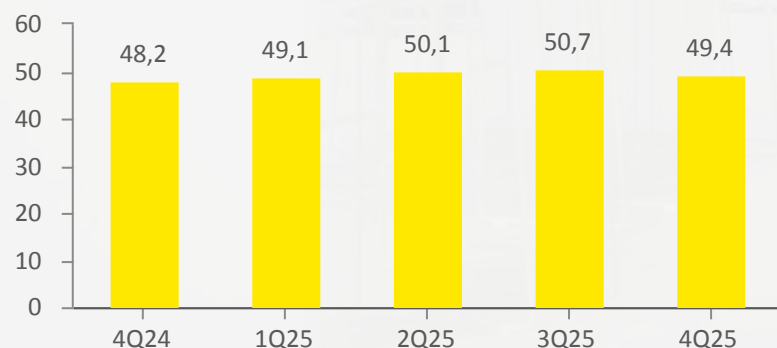
Liiketoiminnan ja investointien rahavirta, milj. euroa



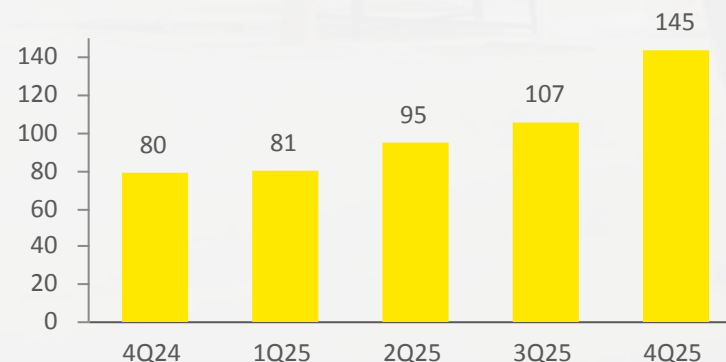
Nettovelkaantumisaste, ilman IFRS 16, %



Omavaraisuusaste, ilman IFRS 16, %



Rahoitusreservit, milj. euroa



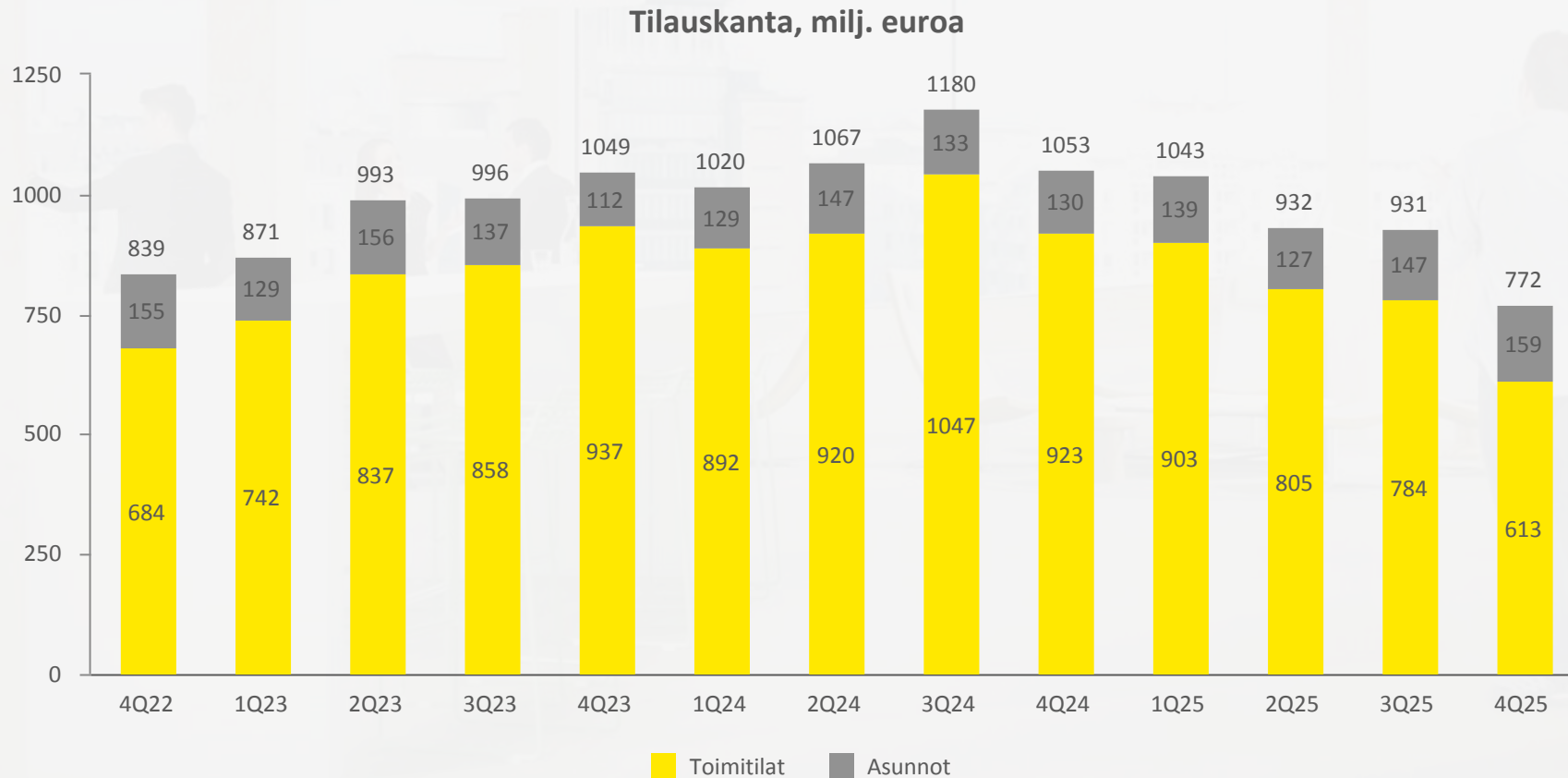
Rahoitusjärjestelyt tulevan kasvun rahoittamiseksi tehty:

Joulukuussa saatiin päätökseen SRV Infra Oy:n myynti Kreate Oy:lle: kaupan yritysarvo oli n. 30 miljoonaa euroa ja kaupasta kirjattiin yli 20 miljoonan euron myyntivoitto.

Joulukuussa laskettiin liikkeelle uusi 22,5 miljoonan euron kolmivuotinen vihreä hybridilaina.

Joulukuussa lunastettiin aiemmista hybridilainoista 15 miljoonaa euroa ja loppusumma, nimellisarvoltaan 41,2 miljoonaa euroa, on varauduttu lunastamaan kesäkuussa.

Toimitilarakentamisen tilauskanta laskenut - voitettujen hankkeiden myötä näkymä vahva



Loka-joulukuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 109,3 (66,0) milj. euron edestä.

SRV Infra Oy:n myynti laski tilauskantaa n. 60 milj. euroa.

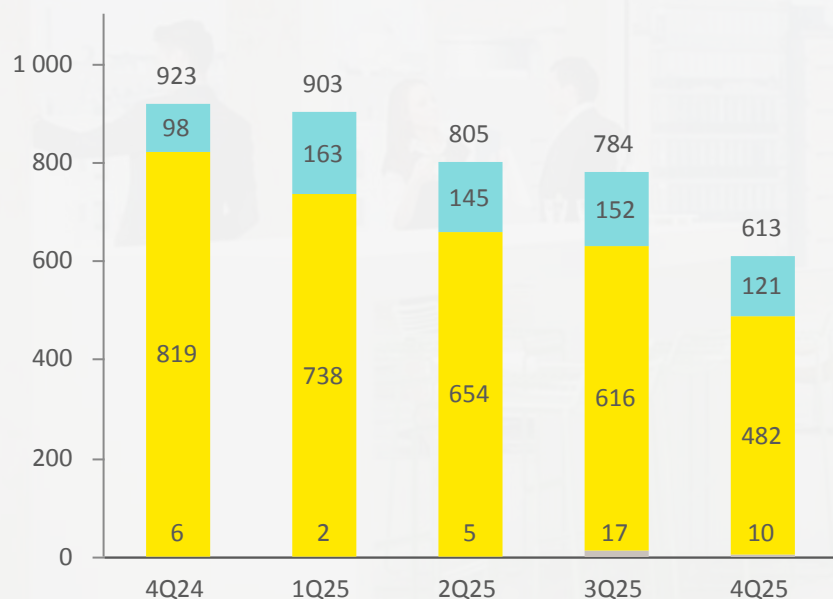
V. 2025 voittiin useita hankkeita, kuten Tampereen yliopistollisen sairaalan uudistamisohjelma, jonka odotetaan kirjautuvan tilauskantaan v. 2026.

SRV:llä on voitettuja tai esi-/kehityssopimuksin sidottuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 1,3 (0,7) mrd. euron arvosta.

Lisäksi elinkaarihankkeiden palvelujaksojen tilauskanta oli 103 milj. euroa.

Tilaukannan rakenne urakkapainotteinen

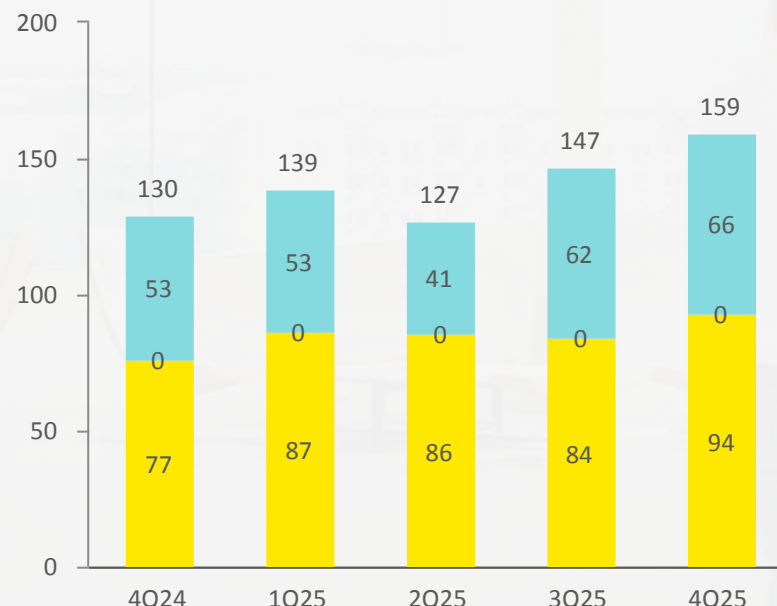
**Toimitilarakentamisen
tilaukannan jakauma*, milj. euroa**



- Omakehitteiset kohteet
- Allianssit ja projektinjohtourakat
- Elinkaarihankkeet ja muut

*Infrarakentaminen mukana tilaukannassa 3Q25 saakka

**Asuntorakentamisen
tilaukannan jakauma, milj. euroa**



- Omakehitteiset kohteet / sijoittajamyynä
- Omaperusteiset kohteet
- Muut

Projektinjohto- ja allianssiurakoinnin osuus tilaukannasta edelleen korkea, mutta laskussa suhteessa vertailukauteen.

SRV Infra Oy:n myynti laski tilaukannasta n. 60 milj. euroa.

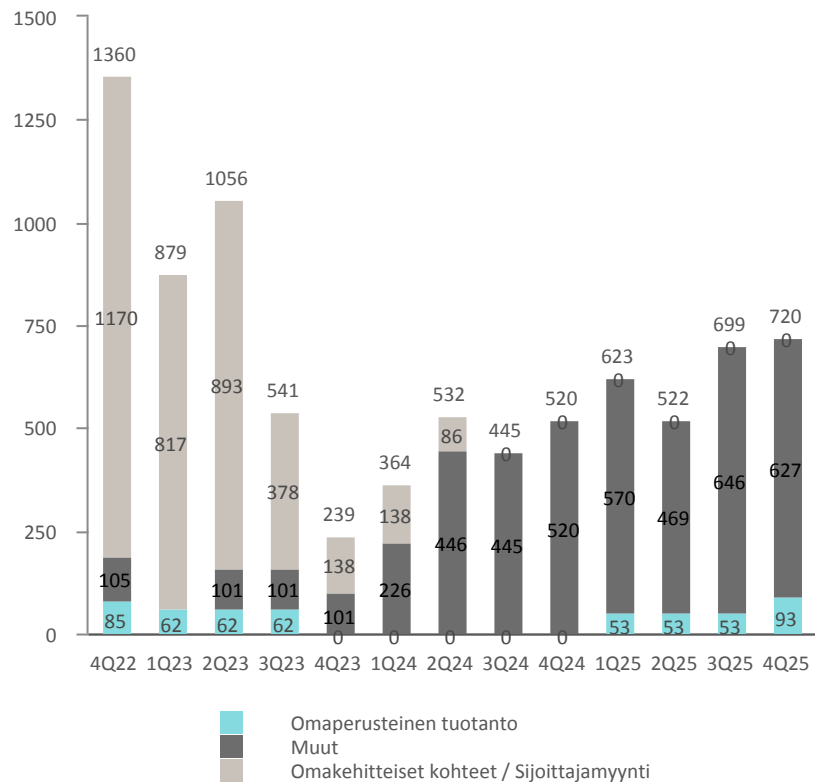
Toimitilojen elinkaarihankkeiden osuus kasvoi vertailukaudesta, käynnissä tällä hetkellä: Suutarilan monitoimitalo Helsingissä sekä Sivistyksen talo Lyyra ja Nissniku-talo Kirkkonummella.

Asuntorakentamisen tilaukanta kasvoi.

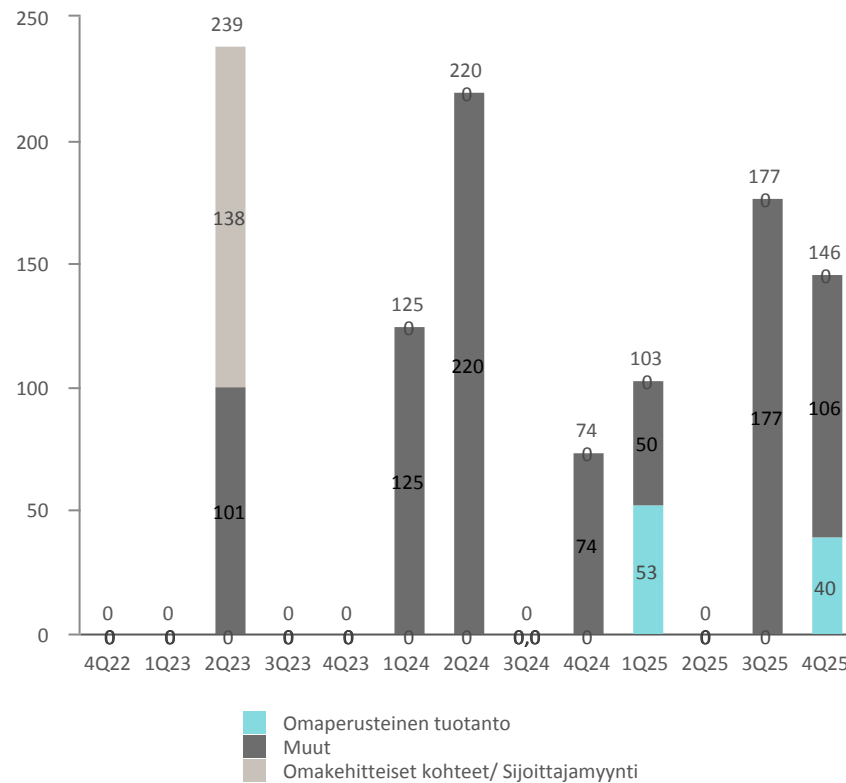
Sijoittajille myytyjen hankkeiden osuus tilaukannasta hyvin pieni.

Rakenteilla olevien asuntojen määrä kasvussa

Asuntotuotanto, rakenteilla (kpl)



Asuntotuotanto, aloitukset (kpl)



Joulukuun lopussa oli rakenteilla yhteensä 720 asuntoa.

Joulukuussa SRV käynnisti omaperusteisen 40 asunnon asuinkerrostalon, Asunto Oy Espoon Luhtavehkan, myynnin ja rakentamisen Espoon Niittykummussa. Lisäksi loppuvuoden aikana aloitettiin Maunulan palvelutalon ja senioritalon 106 asunnon rakentaminen Helsingin kaupungille Oulunkylään.

Näkymät 2026



NÄKYMÄT 2026

Konsernin vuoden 2026 liikevaihdon
arvioidaan olevan

650-750 milj. €

(Liikevaihto vuonna 2025: 705,6 milj. euroa)

- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan olevan

positiivinen

*(Operatiivinen liikevoitto vuonna 2025: 6,8 milj.
euroa)*

VALMIINA KANNATTAVAAN KASVUUN

1.

Yhtiön tilanne vahva

Liikevaihto säilyi vakaana ja operatiivinen liikevoitto oli odotusten mukainen.

Tilaukanta pieneni, mutta näkymä positiivinen: voitettuja, tilaukantaan kirjaamattomia hankkeita 1,3 mrd. arvosta.

SRV Infra Oy:n myynti ja uusi hybridilaina varmistavat strategian mukaisen kasvun rahoituksen.

2.

Markkina haastaa

Varovaisia merkkejä paremmasta: transaktiovolyymi kasvanut tuntuvasti, ensimmäisiä kiinteistörahastoja jo avattu ja sijoitusmarkkinassa nähtävissä varovaista positiivista kehitystä.

Asuntomarkkinassa sijoittajien ja kuluttajien aktiivisuus on kasvussa, vaikka lyhyellä aikavälillä emme näe suurempaa käännettä. Suurimpien kaupunkien väestönkasvu jatkuu ja tukee kysynnän palautumista.

3.

Valmiina kannattavaan kasvuun

V. 2026 tavoitteena saada vahvan hankekehityskannan pohjalta vauhtia strategian toteutumiseen eli kasvaa omakehitteisessä ja omaperusteisessa tuotannossa.

Vilkastuva datakeskusmarkkina tarjoaa kasvun mahdollisuuksia.

Kehitysvaiheessa olevien hankkeiden ja oman hankekehityksen hankkeiden ennakoidut käynnistymiset vahvistavat loppuvuoden taloudellista kehitystä merkittävästi.

SRV

