



# Osavuositiedot

1.1-30.9.2024

SRV YHTIÖT OYJ

24.10.2024 klo 8:30

# SRV

# SRV Yhtiöt Oyj osavuositarkastus 1.1-30.9.2024

## Sisällys

<a href="#">Tammi-syyskuu 2024 lyhyesti</a>	<a href="#">2</a>
<a href="#">Olennaiset tarkastuskauden jälkeiset tapahtumat</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">Toimitusjohtajan tarkastus</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="#">Liiketoimintatarkastus</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">Toimitila- ja infrarakentaminen</a>	<a href="#">11</a>
<a href="#">Asuntorakentaminen</a>	<a href="#">13</a>
<a href="#">Muut omistukset</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">Rahoitus ja taloudellinen asema</a>	<a href="#">15</a>
<a href="#">ESG-tarkastus</a>	<a href="#">17</a>
<a href="#">Yhtiökokous</a>	<a href="#">19</a>
<a href="#">Kannustinjärjestelmät</a>	<a href="#">19</a>
<a href="#">Osakkeet ja omistus</a>	<a href="#">19</a>

# Operatiivinen liikevoitto säilyi ennallaan, tilauskanta ja liikevaihto kasvoivat

## Heinä-syyskuu 2024 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 183,5 (146,9) milj. euroa (+24,9 %). Liikevaihto kasvoi toimitila- ja infrarakentamisen allianssi- ja projektinjohtourakoissa.
- Operatiivinen liikevoitto oli 4,5 (4,6) milj. euroa ja liikevoitto oli 4,5 (-4,9) milj. euroa. Toimitila- ja infrarakentamisen vertailukauteen nähden kasvanut volyyymi vaikutti operatiiviseen liikevoittoon positiivisesti. Asuntorakentamisen edelleen matala volyyymi, joka lisäksi painottui matalakatteisempaan kilpailu- ja neuvottelu-urakointiin, puolestaan vaikutti operatiiviseen liikevoittoon negatiivisesti. Vertailukauden liikevoittoa heikensi SRV Russia Oy:n ja sen tytäryhtiöiden myyntitappio.
- Tulos ennen veroja oli 1,7 (-6,5) milj. euroa.
- Omavaraisuusaste oli 34,5 (34,9 % 9/2023) % ja nettovelkaantumisaste 69,7 (84,8 % 9/2023) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,2 (49,5) % ja nettovelkaantumisaste -6,0 (5,1) %.
- Tilauskanta oli kauden lopussa 1 179,6 (995,6) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 93,5 (92,1) %.
- Heinä-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 273,9 (132,5) milj. euron edestä.
- Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) laski ja oli syyskuun lopussa 3,0 (3,1) tCO<sub>2</sub> / liikevaihto milj. euroa. Päästöintensiteetin taso on vakiintunut, mutta vaihtelee maltillisesti liikevaihdon ja hankkeiden vaiheiden muuttuessa.

## Tammi-syyskuu 2024 lyhyesti:

- Liikevaihto oli 536,7 (428,3) milj. euroa (+25,3 %).
- Operatiivinen liikevoitto oli 7,3 (-1,3) milj. euroa ja liikevoitto oli 7,3 (-9,9) milj. euroa.
- Tulos ennen veroja oli 2,3 (-16,4) milj. euroa.
- Tulos per osake oli -0,0 (-1,0) euroa.
- Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 625,2 (528,3) milj. euron edestä.

## Täsmentyneet näkymät vuodelle 2024

Liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2024 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n tilauskannan kate ja sen kehittyminen, uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen sekä geopoliittiset riskit ja niihin liittyvät suorat ja epäsuorat vaikutukset, kuten materiaalikustannukset sekä materiaalien että työvoiman saatavuus ja kysynnän muutokset. Kohonnut korkotaso ja rahoituksen heikentynyt saatavuus vaikuttavat asuntojen ja toimitilojen kuluttaja- ja sijoittajakysyntään negatiivisesti ja asettavat siten epävarmuutta uusien hankkeiden arvioituihin aloituksiin.

Vuoden 2024 liikevaihto tulee koostumaan pääosin verrattain matalakatteisesta, mutta myös vähäriskisestä yhteistoiminnallisesta urakoinnista ja vähäisemmässä määrin sijoittajille myydyistä omakehittäisistä hankkeista sekä asuntorakentamisen kilpailu- ja neuvottelu-urakoinnista. Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdosta jää vuonna 2024 matalaksi, sillä vuoden aikana ei ennakoita valmistuvan yhtään omaperusteista hanketta.

- Konsernin vuoden 2024 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2023 verrattuna ja olevan 720-750 milj. euroa (liikevaihto vuonna 2023: 610,0 milj. euroa). (aiemmin: Konsernin vuoden 2024 liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoteen 2023 verrattuna)



- Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoden 2023 operatiiviseen liikevoittoon verrattuna ja olevan 7-12 milj. euroa (operatiivinen liikevoitto vuonna 2023: 1,1 milj. euroa). (aiemmin: Operatiivisen liikevoiton arvioidaan paranevan vuoden 2023 operatiiviseen liikevoittoon verrattuna)

## Olennaiset katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 1.10.2024, että SRV Yhtiöt Oyj:n uudeksi lakiasiaintohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty OTM Liisa Krogerus, 46. Hän aloittaa tehtävässään viimeistään 2.1.2025. SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasiaintohtaja ja johtoryhmän jäsen Anu Tuomola jättää yhtiön viimeistään marraskuun lopussa siirtyäkseen toisen työnantajan palvelukseen.

## Konsernin avainluvut

(IFRS, milj. eur)	7-9/		7-9/		1-9/		1-9/		1-12/
	2024	2023	muutos	muutos %	2024	2023	muutos	muutos %	
Liikevaihto	183,5	146,9	36,5	24,9	536,7	428,3	108,4	25,3	610,0
Operatiivinen liikevoitto	4,5	4,6	-0,1	-1,9	7,3	-1,3	8,6		1,1
Operatiivinen liikevoitto, %	2,5	3,1	-0,7		1,4	-0,3	1,7		0,2
Liikevoitto	4,5	-4,9	9,5		7,3	-9,9	17,2		-6,8
Liikevoitto, %	2,5	-3,4	5,8		1,4	-2,3	3,7		-1,1
Tulos ennen veroja	1,7	-6,5	8,2		2,3	-16,4	18,8		-15,7
Katsauskauden tulos	1,0	-6,6	7,5		1,7	-14,4	16,0		-15,1
Katsauskauden tulos, %	0,5	-4,5	5,0		0,3	-3,4	3,7		-2,5
Tulos per osake, eur <sup>1)</sup>	0,04	-0,51	0,56		-0,00	-0,98	0,98		-1,02
Tulouttamaton tilauskanta	1179,6	995,6	184,0	18,5					1048,6
Omavaraisuusaste, %	34,5	34,9	-0,4						34,4
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	48,2	49,5	-1,4						48,0
Korollinen nettovelka	96,4	117,7	-21,3	-18,1					99,4
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	-8,8	7,5	-16,3						-6,3
Nettovelkaantumisaste, %	69,7	84,8	-15,1						71,7
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	-6,0	5,1	-11,1						-4,3
Rahoitusreservit	79,1	63,9	15,2	23,9					78,6

<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

Vuoden 2024 kolmannella neljänneksellä markkinaolosuhteet jatkuivat haastavina, ja positiivinen käänne lykkääntyy edelleen. Kysynnän ainoat valopilkut ovat joidenkin julkisen sektorin ja teollisuuden hankkeiden aloitukset. Kuluttajat ja kiinteistösijoittajat puuttuvat edelleen käytännössä kokonaan uudisrakentamisen markkinoilta. Uudisasuntorakentamisen kysynnän virkoamista hidastaa verrattain runsas uusien omistus- ja vuokra-asuntojen tarjonta, joka kuitenkin on jo sulamassa. Myös toimitilamarkkina hakee uutta asentoaan, kun useat toimijat miettivät aktiivisesti, millainen on kullekin oikea toimitilaratkaisu. Positiivista käännettä ennakoivat tekijät vahvistuvat kuitenkin asteittain, ja korkojen lasku, asuntojen ylitarjonnan sulaminen, edullisimmillaan olevat rakentamisen kustannukset sekä kaupunkien verrattain vahva väestönkasvu palauttavat yksityisen kysynnän. Jyrkempi käänne tapahtunee silti vasta vuoden tai kahden sisällä.

Liiketoimintamme kehittyi katsauskaudella monin osin myönteisesti. Liikevaihtomme ja operatiivinen liikevoittonamme olivat markkinaa nähden kohtuullisia. Liikevaihtomme oli kolmannella vuosineljänneksellä 183,5 milj. euroa ja nousi noin 25 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Operatiivinen liikevoittonamme säilyi vakaana ja oli 4,5 (Q3/2023: 4,6) milj. euroa. Toimitila- ja infrarakentamisen allianssi- ja projektinjohtourakoiden kasvanut volyyymi vaikutti operatiiviseen liikevoittoon positiivisesti. Asuntorakentamisen edelleen matala volyyymi painottui kilpailu- ja neuvottelu-urakointiin, mikä puolestaan heikensi operatiivista liikevoittoa.

Taseemme säilyi vahvana, ja IFRS 16 -oikaistu nettovelkaantumisasasteemme oli -6,0 %. Myymättömien valmiiden asuntojemme kokonaismäärä, 95, on vähäinen eikä yhtiön pääomaa ole sitoutunut merkittävästi myymättömiin asuntoihin. Tämän vuoksi emme ole pyrkineet myymään asuntojamme erityisen voimakkaasti alennuksin heikoimman kysynnän tilanteessa.

Lähes kokonaan yhteistoiminnallisesta ja kilpailu-urakoinnista koostuva tilauskantamme vahvistui ja oli katsauskauden lopussa 1 180 milj. euroa. Vuoden kolmannella neljänneksellä tilauskantaamme siirtyi muun muassa Laakson yhteissairaalan päärakennuksen eteläinen osa. Tilaus on osa Laakson yhteissairaala -hankkeen noin 800 milj. euron sopimusta, josta on tähän mennessä kirjattu tilauskantaan noin 670 milj. euroa. Aiemmin voittamiamme urakoita ja esisopimuksilla sidottuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita



on noin 711 milj. euron arvosta.

Puhtaasti taloudellisten tulosten rinnalla olen erityisen ilahtunut kahden ennätykseensä nousseen, toisiinsa vahvasti sidoksissa olevan, tunnusluvun kehityksestä. Asiakastytyväisyyttä mittaava NPS (B2B) oli syyskuun lopussa 74, mitä pidän poikkeuksellisen hyvänä saavutuksena. Asiakaslupauksemme ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti” elää vahvasti toiminnassamme. Asiakastytyväisyyden erinomaisesta kehityksestä kiitän isosti osaavaa henkilöstöämme, jonka työvire on kestänyt hyvin läpi vaikean ajan ja raskaiden toimenpiteiden. Henkilöstömme nettosuositeluindeksi eNPS oli elokuussa yhtiön historian korkein, 30.

Johtava asema ja asiantuntijuus yhteistoiminnallisessa urakoinnissa, joka on verrattain matalariskistä ja vastaavasti matalakatteisempaa liiketoimintaa, on meille monesta syystä johtuen tärkeää nyt ja tulevaisuudessa. Vallitsevassa markkinatilanteessa yhteistoiminnallisen urakoinnin vahva tilauskanta ja suoritustaso vievät meidät hankalan markkinatilanteen yli. Rinnalla pyrimme strategiamme mukaisesti voimakkaasti kasvamaan korkeamman jalostusarvon ja kannattavuuden hankemuodoissa eli toimitilojen omakehittäisissä sekä asuntorakentamisen omakehittäisissä ja omaperusteisissä hankkeissa. Kuluttajien ja sijoittajien kysynnän puuttumisen takia emme kuitenkaan ole kyenneet aloittamaan suunnittelemissamme omaan hankekehitykseen perustuvia hankkeita vuoden 2024 aikana, ja strategiamme mukainen hankekannan kehitys on viivästynyt. Nyt on jo selvää, että omaperusteisia hankkeita, jotka muista hankemuodoista poiketen tuloutuvat vasta valmistumishetkellä, ei tuloudu vielä vuonna 2025. Tavoittelemme edelleen joidenkin omakehittäisten ja omaperusteisten kohteiden aloituksia loppuvuonna, mutta onnistumisen edellytykset ovat

laskeneet merkittävästi.

Markkinatilanteen myönteisen käänteen viivästyminen hidastaa siis tavoittelemamme kannattavuuden merkittävästi parantamista. Samalla vahvistumme kuitenkin suhteellisesti monen osa-alueen myönteisen kehityksen ansiosta. Vahva taseemme ja tilauskantamme, hyvin kehittynyt rakentamisen hallinta-aste ja paranevat hankekohtaiset tulokset vahvistavat uskoa tulevaisuuteen. Korkea asiakastyytyväisyytemme, osaava henkilöstömme ja kasvanut hankekehityskantamme sekä hyvät rahoittajasuhteet antavat vahvan pohjan tavoittelemallemme hankekannan rakennemuutokselle ja kannattavuuden parantamiselle sekä nopealle kasvulle ja markkinaosuuden vahvistamiselle, kun kysyntä lähtee ensin asteittain ja myöhemmin nopeutuvasti liikkeelle.

## Toimintaympäristö

Suomen Pankin ennusteen mukaan bruttokansantuote supistuu kuluvana vuonna 0,5 %. Talous kuitenkin vähitellen toipuu taantumasta ja kasvaa 1,1 % ja 1,8 % vuosina 2025 ja 2026. Kuluttajien luottamus ja reaaliensiot ovat edelleen heikolla tasolla, mutta inflaation hidastuminen ja laskevat korot parantavat palkansaajien ostovoimaa asteittain. Yksityinen kulutus elpyy vähitellen, mutta monet kotitaloudet ovat kuitenkin vielä varovaisia. Työttömyysaste on noussut, mutta pienenee tulevana vuonna suhdanteen parantuessa. Globaalien teollisuustuotannon piristyminen kääntää viennin kasvuun vuonna 2025. Julkinen talous pysyy lähivuosina selvästi alijäämäisenä ja julkinen velkasuhde kasvaa edelleen sopeutustoimista huolimatta. Kansainväliseen talouteen liittyy riskejä huonommasta kehityksestä. (lähde: Suomen Pankki)

Euroalueen talous kasvaa tänä vuonna, ja inflaatio on viime aikoina laskenut kohti keskuspankkien kahden prosentin tavoitetasoa. Euroopan keskuspankin neuvosto päätti kesäkuussa ja syyskuussa laskea ohjaukorkojaan 25 korkopisteellä. Markkinat odottavat koronlaskujen jatkuvan. Kolmen kuukauden euriborin arvioidaan asettuvan 2,5 prosentin tasolle vuonna 2026. (lähde: Suomen Pankki)

Kuluttajien luottamus pysyi matalalla syyskuussa 2024. Tilastokeskuksen mukaan kuluttajien luottamusindikaattorin saldoluku oli syyskuussa -8,1, kun se oli elokuussa ja myös heinäkuussa -7,2. Vaikka luottamus on matalalla, ovat kuluvan alkusyksyn luvut edellisen vuoden syksyä parempia. Sekä nykytilan arvio että odotus oman talouden kehityksestä olivat hyvin heikolla tasolla. Näkymät työttömyyskehityksestä pysyivät synkähköinä ja työttömyyden uhka koettiin omallakin kohdalla suhteellisen suureksi. (lähde: Tilastokeskus)

Koko rakentamisen ennakoidaan supistuvan 7 prosenttia kuluvana vuonna painaen rakentamisen volyymin historiallisen matalalle tasolle. Ensi vuonna rakentaminen kääntyy kasvuun pohjalukemista, mutta varsinainen käänne ei ole vielä käsillä. Heikko kysyntä asuntojen kuluttaja- että sijoittajakohorteissa on jatkunut. Valtion tukeman asuntorakentamisen nousu on lieventänyt asuntorakentamisen laskua, mutta ensi vuonna tuettu rakentaminen lähes puolittuu. Uudisasuntojen kauppa on edelleen vähäistä, ja korkeat valmiiden asuntojen määrät pitävät monet uudet asuntohankkeet jäissä. Vuonna 2024 arvioidaan aloitettavan 17 000 asuntoa ja vuonna 2025 määrän arvioidaan kasvavan 20 000 asuntoon. Myös toimitilarakentamisen lupakehitys on ollut heikkoa, ja

lähivuosien näkymät ovat vaisut. Julkinen rakentaminen on nyt hyvässä vauhdissa, ja meneillään on useita suuria hankkeita. Teollisuuden ja liikerakennusten näkymät ovat kohtuulliset, mutta riskinä on hankkeiden lykkääntyminen. Toisaalta hankeaihoita on paljon, ja tilanne voi piristyä rahoitusolojen muuttuessa suotuisammaksi ja ulkomaalaisten sijoittajien mielenkiinnon kohdistuessa taas Suomeen. (lähde: Rakennusteollisuus)

Kiinteistökauppojen vuosi 2024 on kulunut vaisusti, ja ensimmäisen vuosipuoliskon aikana kiinteistökauppoja solmittiin vain 1,3 miljardin euron edestä, josta noin puolet ulkomaalaisten sijoittajien toimesta. Asuntoportfoliot olivat jälleen vaihdetuina tilatyyppejä vastaten 38 % kaupoista. Seuraavaksi eniten kauppaa käytiin teollisuuskiinteistöistä, 31 %. Aiempaa korkeammat tuottovaatimustasot sekä laskevat markkinakorot luovat pohjaa transaktiomarkkinoiden asteittaiselle normalisoitumiselle. (lähde: KTI)

SRV:n näkemys vallitsevasta markkinatilanteesta ja sen vaikutuksesta yhtiön toimintaan on, että yksityisten hankkeiden markkinatilanne jatkuu edelleen haastavana. Korot ovat laskutrendissä, mutta ovat edelleen verrattain korkealla tasolla. Korkealla korkotasolla on voimakkaan negatiivinen vaikutus sekä yksityisten asunnonostajien että sijoittaja-asiakkaiden kysyntään. Asuntohankkeiden aloitusedellytyksiä heikentää lisäksi markkinassa edelleen korkealla tasolla oleva valmiiden uusien asuntojen tarjonta. Toisaalta rakentamisen kustannukset ovat jonkin verran laskeneet, mikä osaltaan vaikuttaa aloitusedellytyksiin positiivisesti. Toimitilarakentamisessa julkisen sektorin kysyntä kannattelee volyymeja, mutta yksityinen kysyntä on edelleen matalalla tasolla. Kiinteistösijoittajien rajallinen investointikysyntä kohdistuu ensisijaisesti olemassa olevaan kiinteistökantaan kehityshankkeiden sijasta.

## Strategia ja taloudelliset tavoitteet

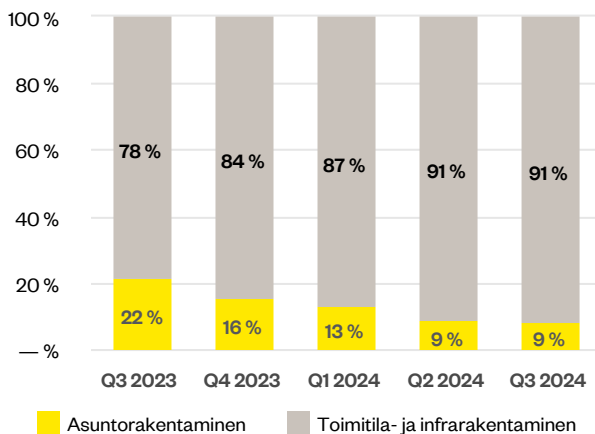
SRV:n tavoitteena on olla kestävästi kannattava ja pyrkimyksenä on rakentaa elinkaariviisasta ympäristöä asiakkaita ja muita sidosryhmiä kuunnellen. Yhtiön toimintatapa kiteytyy asiakaslupauksessa ”Kuuntelemalla rakennamme viisaasti”. SRV:n kannattavuutta ohjataan hyödyntämällä markkinan mahdollisuuksia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

Tavoitteiden toteutuminen varmistetaan keskittymällä viiteen strategiseen painopisteeseen:

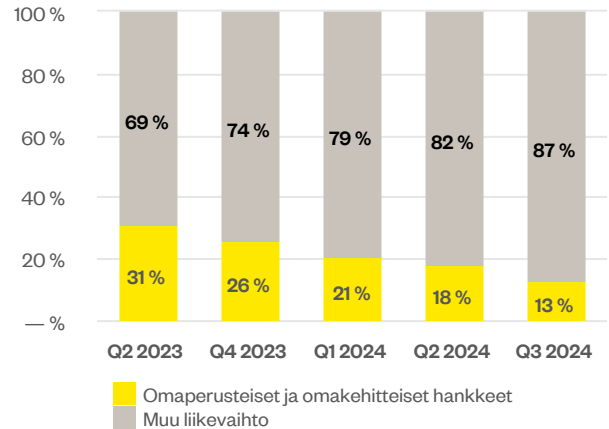
### Markkinaolosuhteiden ja riskienhallinnan kannalta optimoitu portfolio

SRV:n liiketoiminnan rakennetta optimoidaan jatkuvasti. Johtavaa asemaa yhteistoiminnallisissa allianssi- ja projektihoito- ja rakentamishankkeissa vahvistetaan ja asuntorakentamisen osuutta liikevaihdosta kasvatetaan tasolle 30-40 %. Lisäksi kasvatetaan omaan hankekehitykseen perustuvien toimitilojen ja asuntojen omakehitteisten hankkeiden sekä asuntojen 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 9 (22) %, ja sen osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 11 (14) %. Omakehitteisten ja omaperusteisten hankkeiden suhteellinen osuus rullaavasta 12 kk liikevaihdosta oli 13 (31) % ja niiden osuus tilauskannasta katsauskauden lopussa oli 8 (19) %. Alhaisen kuluttaja- ja sijoittajakysynnän takia suunniteltuja omaan hankekehitykseen perustuvia hankkeita ei ole kyetty aloittamaan vuoden 2024 aikana, ja yhtiön strategian mukainen hankekannan kehitys on viivästynyt.

### Elinkaariviisas rakentaminen

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

Oman toiminnan päästöt olivat syyskuun lopussa 1 507 (1032) tCO<sub>2</sub> (scope 1\* ja 2\*\*). Rullaavat 12 kk:n yhdistetyt scope 1 ja 2 päästöt olivat 2 143 tCO<sub>2</sub>. Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) laski tasolle 3,0 (3,1) tCO<sub>2</sub> / liikevaihto milj. euroa. Vuoden 2021 perustasoon verrattuna päästöt suhteessa liikevaihtoon ovat vähentyneet yli 80 %. Päästövähennysten tekeminen vaikeutuu päästöjen pienentyessä, ja intensiteetissä on nähtävissä vakiintumista. Luvussa on luonnollista vaihtelua myös työvaiheiden ja liikevaihtokertymän vaihdella.

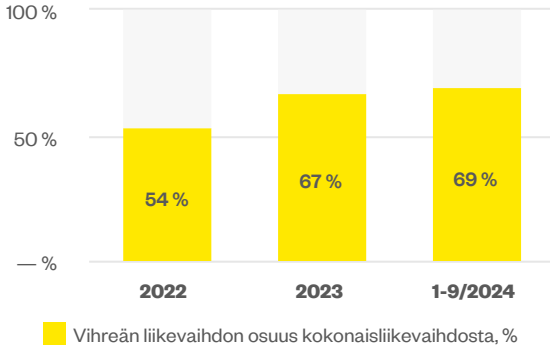
\*Scope 1: Työmaan omat polttoaineet ja oma energiantuotanto sekä autojen päästöt

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

Oman toiminnan päästöt (rullaava 12 kk) -graafi on esitetty osavuositiedotuksen ESG-osiossa s. 17.



### Vihreä liikevaihto



Vihreä liikevaihto kattaa EU:n taksonomian mukaisen\* osuuden tilikauden taksonomiakelpoisesta\*\* liikevaihdosta ja projektit, joihin tehdään ympäristösertifiointi. Taksonomian mukaisuuden nousuun vaikuttivat pääasiassa tilaajien tekemät kohteiden ominaisuuksiin, kuten vesikalusteisiin tai kohteen muuntojoustavuuteen, liittyvät ja rakennuksen prosessien tarpeista johtuvat valinnat yhteistyössä tilaajien kanssa.

\*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.

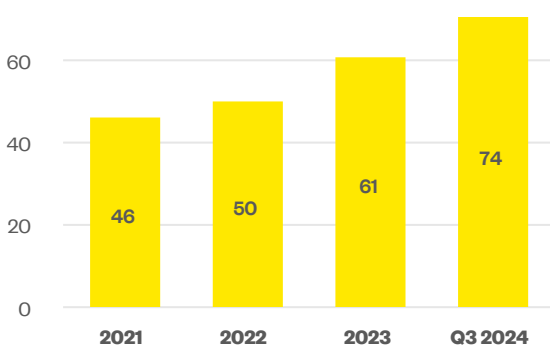
\*\*Toiminta on taksonomiakelpoista, jos se on mainittu taksonomia-asetuksen toimintaluettelossa. SRV:n taksonomiakelpoinen toiminta liittyy uusien rakennusten rakennustoimintaan, rakennusten korjaustoimintaan ja infrarakentamiseen.

### 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 suosittelemiseksi NPS (net promoter score) oli katsauskauden lopussa 74 (67).

### B2B NPS (valtakunnallinen)



### Tehokkuus ja digitalisaatio

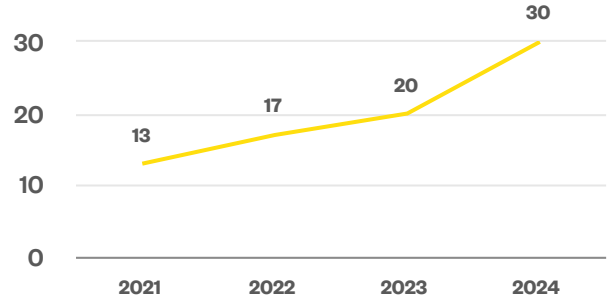
SRV:n tavoitteena on edelleen tehostaa muun muassa hankintaa ja teollista rakentamista sekä hyödyntää uusimpia teknologioita tietomallinnuksessa, tuotannon- ja suunnittelunohjauksessa ja muilla osa-alueilla. Pidemmän aikavälin tavoitteena on vuoden 2024 loppuun mennessä rakentaa digitalisaation tiekartta. Katsauskaudella panostettiin erityisesti työmaan tehokkuuteen ja hyvien käytäntöjen skaalaamiseen tuotannonohjauksessa.

### Yrityskulttuuri, ihmiset ja osaaminen

SRV panostaa erityisesti kilpailukykyyn osaajien ja yrityskulttuurin avulla, johtamiseen ja ammatilliseen kehittymiseen sekä yhteisöllisyyden ja monimuotoisuuden edistämiseen.

SRV:n eNPS (Employee Net Promoter Score) eli työntekijöiden nettosuositteluindeksi oli kvartaalilla 30 (16).

### Työntekijöiden nettosuositteluindeksi (eNPS)



SRV:n 12 kuukauden rullaava LTIF (Lost-Time Injury Frequency) eli tapaturmataajuus, joka kattaa omat ja alihankkijoiden työntekijät, oli syyskuun lopussa 10,9 (11,1) tapaturmaa / miljoonaa työtuntia.

Tapaturmataajuus (rullaava 12 kk) -graafi on esitetty osavuositarkastuksen ESG-osiossa s. 18.

### 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

### Heinä-syyskuu 2024

Konsernin liikevaihto oli 183,5 (146,9 7-9 / 2023) milj. euroa. Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto kasvoi 36,7 milj. euroa 167,2 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 0,1 milj. euroa 16,2 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto oli 4,5 (4,6) milj. euroa. Toimitila- ja infrarakentamisen vertailukauteen nähden kasvanut volyyymi vaikutti operatiiviseen liikevoittoon positiivisesti. Asuntorakentamisen edelleen matala volyyymi, joka lisäksi painottui matalakatteisempaan kilpailu- ja neuvottelu-urakointiin, puolestaan vaikutti operatiiviseen liikevoittoon negatiivisesti.

Konsernin liikevoitto oli 4,5 (-4,9) milj. euroa. Vertailukauden liikevoittoa heikensi SRV Russia Oy:n ja sen tytäryhtiöiden myyntitappio -9,5 milj. euroa, josta muuntoerojen tuloutuksen osuus oli -9,3 milj. euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 1,7 (-6,5) milj. euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -2,8 (-1,6) milj. euroa, ja ne sisälsivät IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -1,4 (-1,4) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -1,9 (0,0) milj. euroa sekä korkotuottoja 0,9 (0,5) milj. euroa. Vertailutietoon sisältyy pääosin ei-kassavaikutteisia ruplan kurssitappioita -0,5 milj. euroa.

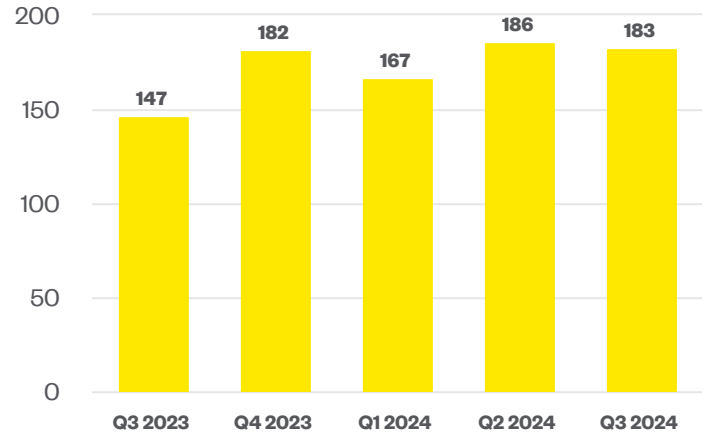
Konsernin osakekohtainen tulos oli 0,04 (-0,51) euroa.

Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 3,3 (-4,6) milj. euroa.

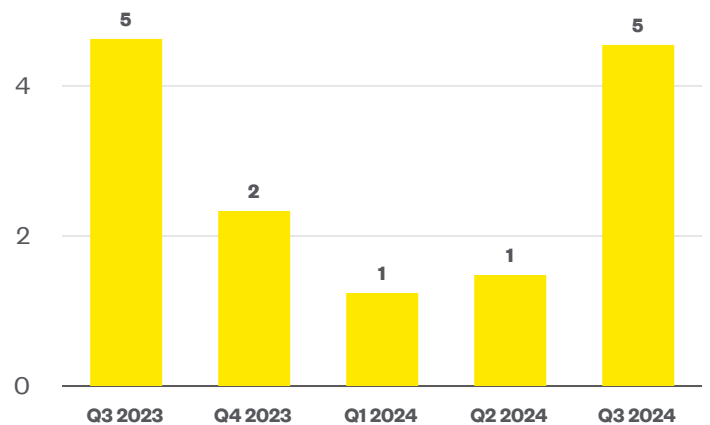
Konsernin tilauskanta oli katsauskauden lopussa 1 179,6 (995,6) milj. euroa. Tilauskannan myyty osuus oli 93,5 (92,1) %. Heinä-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 273,9 (132,5) milj. eurolla. Merkittävän katsauskaudella tilauskantaan kirjattu hanke oli Laakson yhteissairaalan päärakennuksen eteläinen osa.

SRV:llä on lisäksi voitettuja tai esi-/kehityssopimuksin sidottuja, vielä tilauskantaan kirjaamattomia hankkeita noin 711 milj. euron arvosta. Niitä ovat muun muassa Helsingin Laakson yhteissairaalan seuraavat vaiheet ja Turun Ratapihan hanke. Hankkeiden liikevaihdosta valtaosa koostuu vähäriskisistä projektinjohto- tai allianssimallilla toteutettavista urakoista.

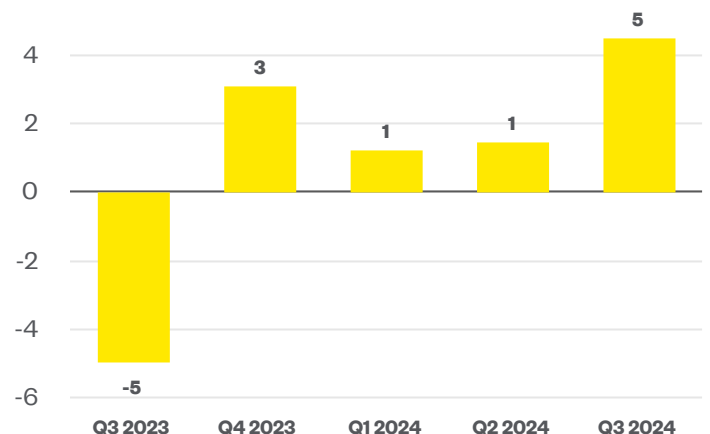
### Liikevaihto



### Operatiivinen liikevoitto



### Liikevoitto



## Tammi-syyskuu 2024

Konsernin liikevaihto kasvoi 108,4 milj. euroa 536,7 (428,3 1-9/2023) milj. euroon. Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto kasvoi 140,7 milj. euroa 496,6 milj. euroon ja asuntorakentamisen liikevaihto laski 32,3 milj. euroa 40,1 milj. euroon.

Konsernin operatiivinen liikevoitto kasvoi ja oli 7,3 (-1,3) milj. euroa. Toimitila- ja infrarakentamisen voimakkaasti kasvanut volyymi oli keskeisin operatiivista liikevoittoa parantanut tekijä siitä huolimatta, että liikevaihto painottui hyvin voimakkaasti yhteistoiminnalliseen urakointiin. Asuntorakentamisen laskenut volyymi heikensi operatiivista liikevoittoa.

Konsernin liikevoitto oli 7,3 (-9,9) milj. euroa. Operatiivisen liikevoiton ja liikevoiton välillä ei ollut katsauskaudella oikaistavia eriä. Vertailukauden liikevoittoa heikensi SRV Russia Oy:n ja sen tytäryhtiöiden myyntitappio -9,5 milj. euroa, josta muuntoerojen tuloutuksen osuus oli -9,3 milj. euroa.

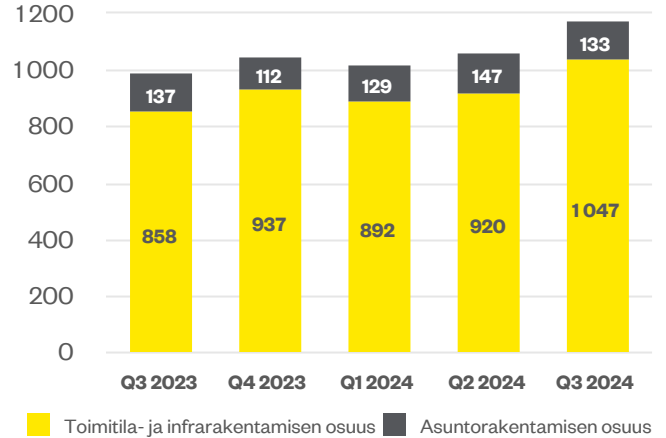
Konsernin tulos ennen veroja oli 2,3 (-16,4) milj. euroa. Rahoitustuotot ja -kulut olivat -5,0 (-6,5) milj. euroa, ja ne sisälsivät IFRS 16 vuokrasopimuksista aiheutuneita korkokuluja -4,1 (-4,2) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -1,6 (0,7) milj. euroa sekä korkotuottoja 2,6 (1,4)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

Konsernin osakekohtainen tulos oli -0,00 (-0,98) euroa.

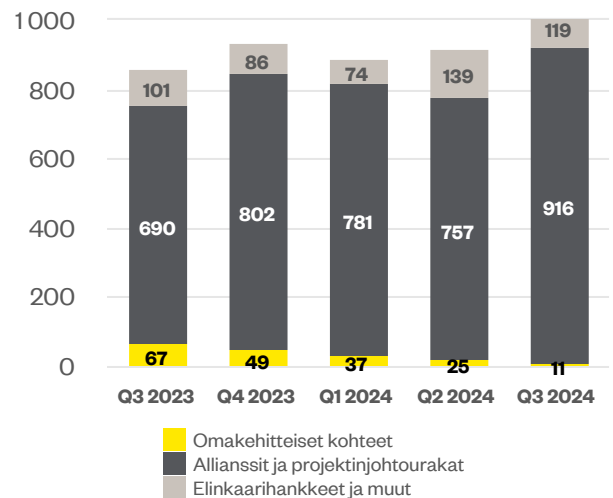
Liiketoiminnan ja investointien rahavirta oli yhteensä 7,4 (-13,6) milj. euroa.

Tammi-syyskuussa uusia sopimuksia allekirjoitettiin 625,2 (528,3) milj. eurolla. Tammi-syyskuussa tilauskantaan kirjattiin muun muassa Laakson yhteissairaala -hankkeeseen sisältyvät tilaukset: infratöiden toinen vaihe, Ohkolan sairaalarakennus sekä pääarakennuksen eteläinen osa, Research Hub Tampereen Sähkötaloon, Helsingin Suutarilan monitoimitalo, Kirkkonummen yhteiskampus, 125 asunnon asuinkortteli Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelulle Nihtiin Helsingin Kalasatamaan, 128 asuntoa Varmalle Espoon Niittykumpuun ja 92 asunnon opiskelija-asuntokohde Helsingin Oulunkylään.

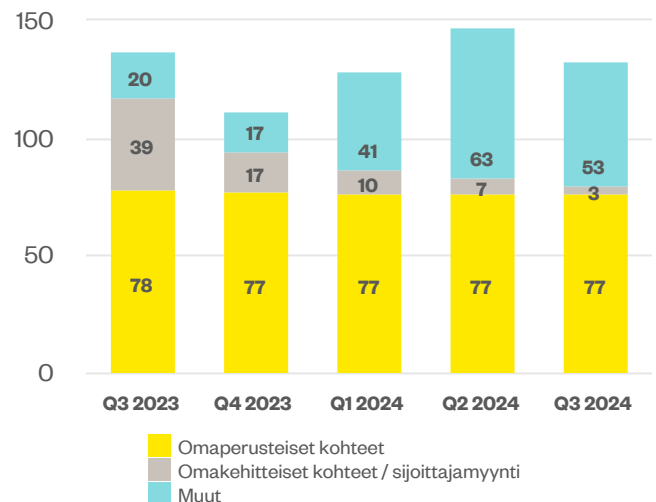
## Tilaukset kehitys



## Toimitilojen tilaukset jakauma



## Asuntorakentamisen tilaukset jakauma



## Toimitila- ja infrarakentaminen

SRV:n toimitilarakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti pääasiassa ulkopuolisille tilaajille toteutettavista projektinjohto- ja allianssiurakoista, elinkaarihankkeista sekä omakehittéisistä 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 sovittulla tavalla tilaajan kanssa.

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

Omakehittéisellä toimitilakohteella tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jossa SRV ratkaisee käyttäjäasiakkaan tilatarpeet ja myy kohteen sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa tyyppisesti hankkeen taloudellisen riski 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 omakehittéisissä hankkeissaan. SRV:n infrarakentamiseen kuuluvat infrarakentamisen eri työlajit kuten kalliorakentaminen, maa- ja pohjarakentaminen, väylät sekä vaativa betonirakentaminen.

## Heinä-syyskuu 2024

Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto kasvoi 167,2 (130,5) milj. euroon ja tilauskanta kasvoi 1 046,6 (858,4) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi projektinjohto- ja allianssiurakoissa erityisesti sairaalahankkeiden rakentamisen myötä. Tilauskanta säilyi hyvällä tasolla kvartaalin vahvan tilausvirran johdosta ja oli 22 % korkeampi kuin vertailukaudella. Tilauskanta painottui vahvasti suhteessa matalakattaisempaan projektinjohto- ja allianssiurakointiin, joiden osuus tilauskannasta oli 88 %.

## Tammi-syyskuu 2024

Toimitila- ja infrarakentamisen liikevaihto kasvoi 496,6 (355,9) milj. euroon. Liikevaihto kasvoi voimakkaasti projektinjohto- ja allianssiurakoissa.

## 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, Vantaalla ja Oulussa, Metsä Woodille Äänekoskelle rakennettava suuri kertopuutehdas, sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri Uudessakaupungissa, toimistopilvenpiirtäjä Horisontti Helsingin Kalasatamassa, Sähkötalon Research Hub Tampereella, Helsingin Kansallismuseon lisärakennus, tehdasrakennus Okmeticille Vantaalla, Sammontalo Lappeenrannassa, Inkeröisten monitoimitalo Kouvolassa, Ruutanan koulukeskus Kangasalla. Merkittävimpiä rakenteilla olevia infrahankkeita ovat Laakson sairaalan kalliotilojen louhinta- ja sisustustyöt, Vantaan Energian kausivaraston suuaukko, Lohjan vesitorni, sekä vaativat pohjarakennuskohteet pääkaupunkiseudulla.

## Kehitteillä olevat toimitilat ja infrahankkeet

SRV:n hankehitys 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 omakehittäinen toimistotalo Kalasatamassa, Länsisataman omakehittäinen toimistotalo Jätkäsaaressa, Kivenlahden metrokeskus Espoossa, Kanavarannan toimistokohteet Jätkäsaaressa sekä Keilaniemen Gemini-toimistotornit.

## Valmistuneet toimitilat ja infrahankkeet

Espoon Matinkylän lukio valmistui helmikuussa, Liedon sinkityslaitos kesäkuussa ja WithSecuren pääkonttori Helsingin WoodCityssä heinäkuussa.

### Tonttivaranto, toimitilarakentaminen 30.9.2024

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>OMAKEHITTEISET</b>				
Horisontti	Helsinki	Toimisto	83	Q2/2025
<b>TOIMITILAURAKAT</b>				
Laakson yhteissairaala	Helsinki	Julkinen	18	2030
HUS Jorvi, uusi osastorakennus	Espoo	Julkinen	49	Q4/2025
Oulun pääpoliisiasema ja vankila	Oulu	Julkinen	73	Q3/2025
Kertopuutehdas Metsä Woodille	Äänekoski	Teollisuus	67	Q3/2025
Wintteri Uusikaupunki	Uusikaupunki	Julkinen	86	Q1/2025
Research Hub, Sähkötalo	Tampere	Julkinen	4	Q1/2027
Kansallismuseon lisärakennus Atlas	Helsinki	Julkinen	28	Q2/2026
Okmetic	Vantaa	Teollisuus	85	Q1/2025
Sammontalo	Lappeenranta	Julkinen	61	Q2/2025
Suutarilan monitoimitalo	Helsinki	Julkinen	1	Q3/2027
Kirkkonummen yhteiskampus	Kirkkonummi	Julkinen	2	Q4/2026
Inkeröisten monitoimitalo	Kouvola	Julkinen	58	Q2/2025
Ruutanan koulukeskus	Kangasala	Julkinen	73	Q1/2025

\*Tilanne 30.9.2024

## Asuntorakentaminen

SRV:n asuntorakentaminen koostuu yhtiön strategian mukaisesti omaperusteisesta ja omakehitteisestä asuntotuotannosta Suomen vahvimmissa kasvukeskuksissa, erityisesti pääkaupunkiseudulla. Lisäksi SRV tekee valikoiden asuntojen rakennusurakoita julkisille ja yksityisille tilaajille.

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

Omakehitteisellä asuntokohteella puolestaan tarkoitetaan SRV:n hankekehitykseen perustuvaa hanketta, jonka SRV myy kohteen sijoittajalle ennen rakentamisen aloitusta. SRV kantaa tyypillisesti hankkeen taloudellisen riskin ja hyödyn, ja hanke tuloutuu valmistusasteen mukaisesti.

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

### Heinä-syyskuu 2024

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 16,2 (16,3) milj. euroon ja tilauskanta oli 133,0 (137,2) milj. euroa. Liikevaihto pysyi samalla tasolla vertailukauteen nähden, mutta koostui raportointikaudella pääosin neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnista. Vertailukauden liikevaihto puolestaan koostui pääosin sijoittajille myydyistä omakehitteisistä kohteista. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 1 (0) kappaletta.

### Tammi-syyskuu 2024

Asuntorakentamisen liikevaihto laski 40,1 (72,4) milj. euroon. Liikevaihto laski voimakkaasti omakehitteisissä hankkeissa, mitä osin kompensoi liikevaihdon kasvu neuvottelu- ja kilpailu-urakoinnissa. Omaperusteisia asuntoja tuloutui katsauskaudella 4 (3) kappaletta. Tammi-syyskuussa aloitettiin uutena hankkeena 125 asunnon asuinkortteli Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelulle Nihtiin Helsingin Kalasatamaan, 128 asuntoa Varmalle Espoon Niittykumpuun ja 92 asunnon opiskelija-asutuskohde Helsingin Oulunkylään.

## Rakenteilla olevat asunnot

SRV:llä oli syyskuun lopussa Suomessa rakenteilla yhteensä 446 (541) asuntoa, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Rakenteilla olevista asunnoista omaperusteisia asuntoja oli 0 (62) kappaletta. Sijoittajille oli syyskuun lopussa rakenteilla yhteensä 0 (378) asuntoa. Kilpailu- ja neuvottelu-urakoitavia asuntoja oli rakenteilla 446 (101).

## Valmistuneet ja myydyt asunnot, omaperusteinen tuotanto

Myyttömää, valmiita asuntoja oli syyskuun lopussa yhteensä 95 (43) kappaletta. Tammi-syyskuun aikana myytiin 4 (3) omaperusteista asuntoa.

## Tuloutuneet asunnot

Tammi-syyskuussa tuloutui 4 (3) omaperusteista asuntoa, joista kertyi liikevaihtoa 0,5 (3,8) 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 Espoon Kivenlahdessa, Espoonlahdessa, Vermonniityssä, Säterinkalliolla ja Keilaniemessä, Helsingin Lapinmäentiellä, Jätkäsaarella ja Lauttasaarella sekä Turussa, Tampereella ja Oulussa.

### Tonttivaranto, asuntorakentaminen 30.9.2024

Rakennusoikeus <sup>1)</sup> , 1000 m <sup>2</sup>	163
Kehityssopimukset	
Rakennusoikeus <sup>1)</sup> , 1000 m <sup>2</sup>	224

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

Asuntorakentaminen konsernissa	7-9/	7-9/	muutos,	1-9/	1-9/	muutos,	1-12/	Edelliset
asuntoa	2024	2023	kpl	2024	2023	kpl	2023	12 kk
<b>Asuntomyynti</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>242</b>	<b>-238</b>	<b>246</b>	<b>8</b>
omaperusteinen tuotanto	1	0	1	4	3	1	7	8
sijoittajamynti	0	0	0	0	239	-239	239	0
<b>Omaperusteinen tuotanto</b>								
asuntoaloitukset	0	0	0	0	0	0	0	0
valmistuneet	0	0	0	0	23	-23	85	62
tuloutuneet	1	0	1	4	3	1	7	8
valmiit myymättömät	95	43	52	95	43	52	99	
<b>Rakenteilla</b>	<b>446</b>	<b>541</b>	<b>-95</b>	<b>446</b>	<b>541</b>	<b>-95</b>	<b>239</b>	
urakat ja neuvottelu-urakat	446	101	345	446	101	345	101	
sijoittajamynti	0	378	-378	0	378	-378	138	
omaperusteiset kohteet	0	62	-62	0	62	-62	0	
josta myydyt	0	2	-2	0	2	-2	0	
josta myymättömät	0	60	-60	0	60	-60	0	
josta myydyt, %	0	3,2		0	3,2		0	
josta myymättömät, %	0	96,8		0	96,8		0	

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	1-9/	1-9/	muutos,	muutos,
	2024	2023	meur	%
Urakat ja neuvottelu-urakat	56,2	58,2	-1,9	-3,3 %
Rakenteilla, myydyt	—	0,8	-0,8	-100,0 %
Rakenteilla, myymätön	46,3	69,7	-23,4	-33,5 %
Valmis, myymätön omaperusteinen	30,5	8,5	21,9	256,9 %
<b>Asuntorakentaminen yhteensä</b>	<b>133,0</b>	<b>137,2</b>	<b>-4,2</b>	<b>-3,0 %</b>

### Suurimmat käynnissä olevat asuntohankkeet, sijoittajakohteet ja asuntourakat

Projektin nimi	Sijainti	Rakennuttaja	Valmiusaste, %*	Valmistumisaika (arvio)
Verkkosaarenkatu	Helsinki	Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelut	57	Q2/2025
Käkikellokortteli (Nihti)	Helsinki	Helsingin kaupungin Asuntotuotantopalvelut	25	Q4/2025
Komentaja	Espoo	Varma	16	Q1/2026
Patolankulma	Helsinki	Kiinteistö Oy Patolan Kulma	2	Q2/2026

\*Tilanne 30.9.2024

## Muut omistukset

SRV:n ainoa omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa. Kauppakeskuksen toinen omistaja on kiinalainen Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co. Ltd. SRV jatkaa kumppaninsa kanssa aktiivisesti neuvotteluja, joilla tähtää omistuksensa myyntiin Pearl Plaza -kauppakeskuksesta. SRV on allekirjoittanut omistussuutensa myyntiä koskevan sopimuksen, mutta kaupan täytäntöönpanon keskeiset ehdot eivät ole vielä täyttyneet.

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

## Rahoitus ja taloudellinen asema

Heinä-syyskuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -2,8 (-1,6) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 0,9 (0,5) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytä- ja osakkuusyhtiölainojen kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja 0,0 (-0,5) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -1,9 (0,0) milj. euroa sekä korkokuluja -0,3 (-0,2) milj. euroa, joista aktivoitiin 0,0 (0,2) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -1,4 (-1,4) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -0,2 (-0,4) milj. euroa.

Tammi-syyskuun rahoitustuotot ja -kulut olivat -5,0 (-6,5) milj. euroa. Nettorahoituskuluihin sisältyi osinko- ja korkotuottoja 2,6 (1,4) milj. euroa, ei-kassavirtavaikutteisia tytä- ja osakkuusyhtiölainojen kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja 0,0 (-2,6) milj. euroa, korkojohdannaisten käyvän arvon muutoksia -1,6 (0,7) milj. euroa sekä korkokuluja -0,9 (-0,8) milj. euroa, joista aktivoitiin vuoden alusta 0,0 (0,6) milj. euroa. Näiden lisäksi rahoituskuluihin sisältyi IFRS 16 vuokrasopimusvelkojen korkoja -4,1 (-4,2) milj. euroa, ja muita rahoituskuluja -1,0 (-1,7) milj. euroa.

Omavaraisuusaste oli 34,5 (34,9) % ja nettovelkaantumisaste 69,7 (84,8) %. Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu omavaraisuusaste oli 48,2 (49,5) % ja nettovelkaantumisaste -6,0 (5,1) %.

Sijoitettu pääoma oli katsauskauden lopussa 274,7 (281,3) milj. euroa ja sijoitetun pääoman tuotto-% oli 4,8 (-5,4). Ilman IFRS 16:n vaikutusta laskettu sijoitettu pääoma oli 177,9 (178,4) milj. euroa.

Korollinen nettovelka oli katsauskauden lopussa 96,4 (117,7) milj. euroa. Korollinen nettovelka laski vertailukauteen verrattuna -21,3 milj. euroa. Ilman IFRS 16:n vaikutusta korollinen nettovelka oli -8,8 (7,5) milj. euroa ja laski -16,3 milj. euroa suhteessa vertailukauteen. Yhtiölainojen osuus korollisesta velasta oli 16,4 (15,9) milj. euroa.

Yhtiö sopi huhtikuussa yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa nykyisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun 40 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin yhden vuoden jatko-option käyttämisestä ja minimikäyttökate- kovenantin korvaamisesta nettovelka-/käyttökate-kovenantilla.

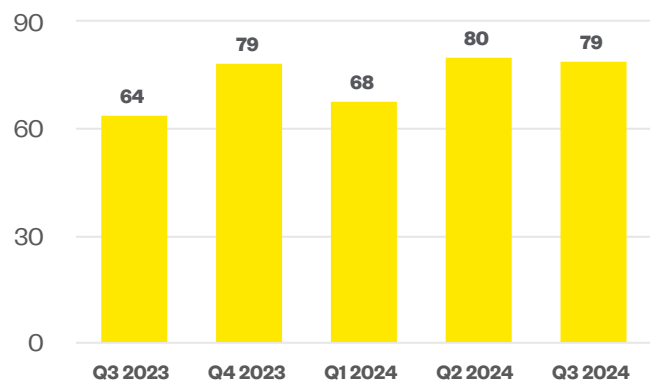
Toteutuneen jatko-option mukaisesti maksuvalmiuslimiitti on voimassa huhtikuuhun 2026.

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.

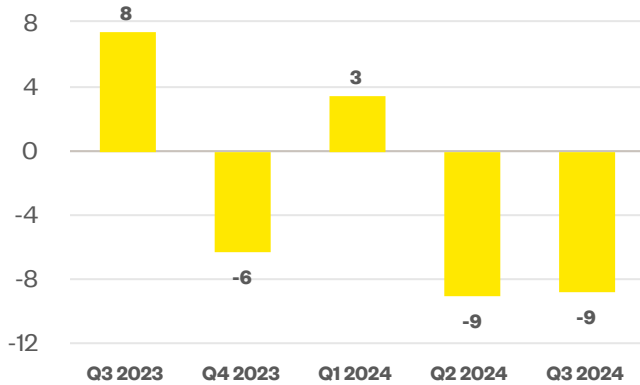
Yhtiöllä on kesäkuussa 2022 toteutetun rahoitusjärjestelyn jäljiltä 21,1 milj. euron ja 36,0 milj. euron vaihtovelkakirjalainaehtoiset hybridilainat. Oman pääoman ehtoisten hybridilainojen kuponnikorko on 4,875 prosenttia vuodessa. Oman pääoman ehtoilla lainoilla ei ole eräpäivää, lainat ovat vakuudettomia 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 30.9.2024 33,5 milj. euroa.

Konsernin rahoitusreservit olivat katsauskauden lopussa 79,1 (63,9) milj. euroa koostuen nostamattomasta sitovasta maksuvalmiuslimiitistä 29,0 milj. euroa, käyttämättömästä sitovasta tililimiitistä 10 milj. euroa, rahavaroista 40,1 milj. euroa sekä nostamattomasta sitovasta projektirahoituksesta 0,0 milj. euroa. Rahoitusreservit suhteessa 31.12.2023 pysyivät ennallaan.

### Rahoitusreservit





**Korollinen nettovelka ilman IFRS16**

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

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

Omaan pääomaan kirjatut muuntoerot olivat katsauskauden lopussa yhteensä -4,9 (-4,9) milj. euroa. Muuntoerot liittyvät ainoaan jäljellä olevaan omaisuuserään Venäjällä, 50 %:n omistusosuuteen Pearl Plazasta.

## ESG-katsaus

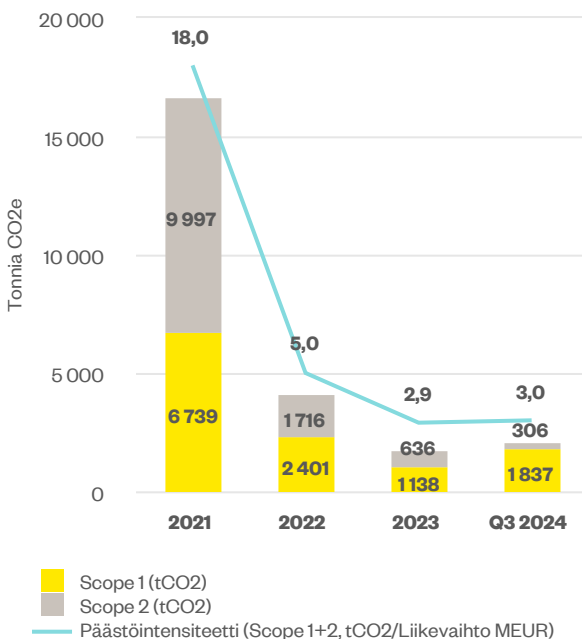
SRV:n vastuullisuusyhtiö kattaa ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan (ESG).

### Ympäristövastuu

	1-9/ 2024	1-9/ 2023
Scope 1 ja 2 (tCO <sub>2</sub> e), R12	2 143	2 005
Päästöintensiteetti (tCO <sub>2</sub> e/ LiikevaihtoMEUR), R12	3,0	3,1

Oman toiminnan päästöt olivat syyskuun lopussa 1507 (1032) tCO<sub>2</sub>e (scope 1\* ja 2\*\*). Rullaavat 12 kk:n yhdistetyt scope 1 ja 2 päästöt olivat 2 143 tCO<sub>2</sub>. Päästöintensiteetti (scope 1 ja 2, rullaava 12 kk) laski tasolle 3,0 (3,1) tCO<sub>2</sub> / liikevaihto milj. euroa. Vuoden 2021 perustasoon verrattuna päästöt suhteessa liikevaihtoon ovat vähentyneet yli 80 %. Päästövähennysten tekeminen vaikeutuu päästöjen pientyessä, ja intensiteetissä on nähtävissä vakiintumista. Luvussa on luonnollista vaihtelua myös työvaiheiden ja liikevaihtokertymän vaihdelta.

#### Oman toiminnan päästöt, Rullaava 12kk



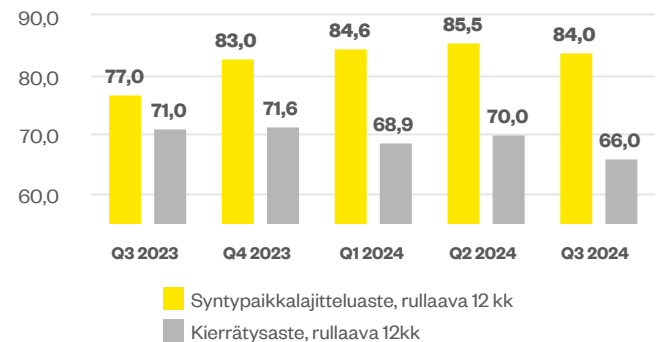
pääomamenot\* ja toimintamenot\* ovat pienet.

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

Tammi-syyskuussa vihreää liikevaihtoa, joka kattaa EU:n taksonomian mukaisen osuuden tilikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta ja projektit, joihin tehdään ympäristösertifiointi, oli 69,4 (60,5) %. Taksonomian mukaisuuden nousuun vaikutti yhteistyössä tilaajien kanssa tehdyt muutokset hankkeiden tavoitteissa.

SRV:n edellisen 12 kuukauden rullaava rakennusjätteen lajitteluaste oli 84 (77) % ja kierrätysaste oli 66 (71) %. 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, kierrätysaste rullaava 12 kk on 79 (95) %.

#### Rakennusjätteen lajittelu- ja kierrätysaste\* (%) Rullaava 12kk



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

## Sosiaalinen vastuu

### Henkilöstö

	Q3 2024	Q3 2023
Naisia hlöä / %-osuus	163/20	153/20
Miehiä hlöä / %-osuus	642/80	630/80
Yhteensä hlöä / %-osuus	805/100	783/100

Katsauskauden lopussa 2024 yhtiössä työskenteli 805 (783) henkilöä. Henkilöstön työviire oli haastavassa markkinatilanteessa erinomaisella tasolla 4,1 / 5,0 (4,1 / 5,0).

Tammi-syyskuussa SRV:n taksonomian mukainen osuus raportointikauden taksonomiakelpoisesta liikevaihdosta oli 76,8 (68,4) % eli 370,2 (258) milj. euroa. Raportointikauden taksonomiakelpoinen liikevaihto kattoi 90,4 (84,4) % eli 485,2 (377) milj. euroa kokonaisliikevaihdosta. Projektinjohtourakoinnin toimintamallista johtuen SRV:n taksonomiakelpoiset

## Asiakkaat

Asiakkaiden suositteluindeksi (NPS, Net Promoter Score) B2B oli syyskuun lopussa 74 (65). Asiakkaat antoivat yhtiölle asiakaslupauksen mukaisesta toiminnasta arvosanan 8,6/10 (8,4/10) B2B. Asiakastytyvyisyys ja asiakaslupauksen mukainen toiminta on kauttaaltaan hyvällä tasolla.

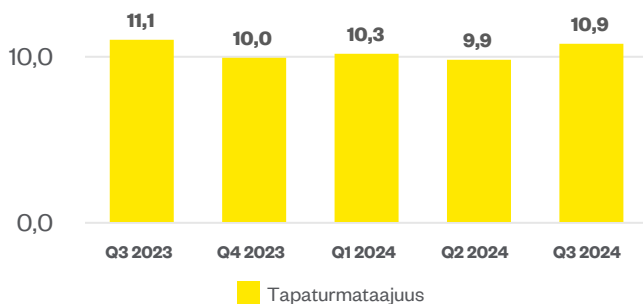
Syyskuun lopussa NPS (Net Promoter Score) B2C toteuma oli 19 (8), ja asiakkaat antoivat yhtiölle asiakaslupauksen mukaisesta toiminnasta arvosanan 7,2/10 (7,1/10) B2C. Vuosikorjauskohteiden asiakastyö on kehittynyt myönteiseen suuntaan.

## Työterveys- ja työturvallisuus

	1-9/ 2024	1-9/ 2023
Tapaturmataajuus (tapaturmia / miljoona työtuntia)	10,9	11,1
Havaintotaajuus (havaintoa / miljoona työtuntia)	3 680	2 452

SRV:n 12 kuukauden rullaava tapaturmataajuus, joka kattaa omat ja alihankkijoiden työntekijät, oli syyskuun lopussa 10,9 (11,1) tapaturmaa / miljoonaa työtuntia. Heinäkuussa sattui useampia työtapaturmia, jotka nostivat tapaturmataajuutta katsauskaudella. Tämän johdosta yhtiössä on panostettu etenkin ennakoivaan turvallisuustyöhön, muun muassa työn riskien laatuun sekä viime hetken työn riskien arviointiin, joiden avulla tunnistetaan ja poistetaan tehokkaasti töihin liittyviä vaaroja.

### Tapaturmataajuus (LTIF, rullaava 12 kk)



\*SRV + Aliurakoitsijat

\*\* Tapaturmataajuuden luvut 2023 on oikaistu GRI-laskentaperiaatteiden mukaisiksi

SRV:n 12 kuukauden rullaava havaintotaajuus oli syyskuun lopussa 3 680 (2 452) havaintoa / miljoona työtuntia. Havaintotaajuus on toimialan parhaimmistoa.

## Hyvä hallintotapa

SRV uudisti katsauskauden aikana eettiset toimintaohjeensa. Uudet SRV:n Toimintaperiaatteet (Code of Conduct) ja SRV:n Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille (Supplier Code of Conduct) kokoavat entistä paremmin 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.

Kaikkien SRV:lle hyväksytyjen toimittajien tulee vastata ESG-kysymyksiin, joiden pohjalta toimittajat saavat vastuullisuusarvosanan. 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 korkean korkotason ja tiukentuneiden rahoitusolosuhteiden seurauksena heikentyneen sijoittaja- ja kuluttaja-asiakkaiden kysyntätilanteen pitkittymiseen. 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 2023 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 johtoryhmässä

SRV tiedotti 1.10.2024, että SRV Yhtiöt Oyj:n uudeksi lakiasiajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty OTM Liisa Krogerus, 46. Hän aloittaa tehtävässään viimeistään 2.1.2025. SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasiajohtaja ja johtoryhmän jäsen Anu Tuomola jättää yhtiön viimeistään marraskuun lopussa siirtyäkseen toisen työnantajan palvelukseen.

## Yhtiökokous

### Varsinainen yhtiökokous

SRV:n varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.3.2024. SRV julkaisi pörssitiedotteet yhtiökokouksen päätöksistä ja hallituksen järjestäytymisestä 25.3.2024. Pörssitiedotteet ja hallituksen jäsenten esittely sekä varsinaisen yhtiökokouksen pöytäkirja ja päätökset yksityiskohtineen ovat luettavissa yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [www.srv.fi/yhtiokokous2024](http://www.srv.fi/yhtiokokous2024).

### Hallituksen valtuutukset

Varsinainen yhtiökokous 25.3.2024 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 30.6.2025 asti ja se kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 27.3.2023 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 30.6.2025 asti. Valtuutus kumoaa varsinaisessa yhtiökokouksessa 27.3.2023 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/yhtiokokous2024)



## 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 30.9.2024 oli 5,44 euroa (3,56 euroa 30.9.2023). Osakkeen ylin kurssi katsauskaudella oli 6,80 euroa ja alin 3,59 euroa. Osakekannan markkina-arvo 30.9.2024 oli 92,1 milj. euroa (60,3 milj. euroa 30.9.2023) ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin katsauskauden aikana 1,4 miljoonaa kappaletta ja vaihtoarvo oli 7,4 milj. euroa.

Konsernin hallussa oli syyskuun 2024 lopussa 44 533 osaketta, mikä vastaa 0,3 % yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä.

SRV:llä oli syyskuun lopussa 10 462 rekisteröityä osakkeenomistajaa (10 484 30.9.2023).

Espoo 24.10.2024  
Hallitus

Kaikki tässä osavuositarkastuksessa 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 osavuositarkastuksessa.

### Tietoja tästä osavuositarkastuksesta

Osavuositarkastus on laadittu IAS 34 -standardin mukaisesti, ja siinä esitettävät tiedot ovat tilintarkastamattomia. Suluissa olevat luvut ovat vuoden 2023 vastaavan jakson lukuja.

### Tiedotustilaisuus, webcast-esitys ja esitysaineisto

Analytikoille ja sijoittajille sekä median edustajille tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 24.10.2024 klo 11.00 alkaen webcastina. Webcast-lähetystä voi seurata suorana osoitteessa [www.srv.fi/sijoittajat](http://www.srv.fi/sijoittajat). Tallenne on katsottavissa verkkosivuilta esityksen jälkeen. Esitysaineisto löytyy myös verkkosivuilta.

### Seuraava osavuositarkastus

SRV Yhtiöt Oyj julkaisee vuoden 2024 tilinpäätöstiedotteen 6.2.2025. Hiljaisen jakson aikana 5.1.–5.2. 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	7-9/	7-9/	1-9/	1-9/	1-12/	Edelliset
Milj. euroa	2024	2023	2024	2023	2023	12 kk
Liikevaihto	183,5	146,9	536,7	428,3	610,0	718,4
Operatiivinen liikevoitto <sup>1)</sup>	4,5	4,6	7,3	-1,3	1,1	9,6
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta <sup>1)</sup>	2,5	3,1	1,4	-0,3	0,2	
Liikevoitto	4,5	-4,9	7,3	-9,9	-6,8	10,4
Liikevoitto, % liikevaihdosta	2,5	-3,4	1,4	-2,3	-1,1	
Liikevoitto, ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	3,5	-5,9	4,1	-12,9	-10,8	6,1
Liikevoitto, % liikevaihdosta ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	1,9	-4,0	0,8	-3,0	-1,8	
Tulos ennen veroja	1,7	-6,5	2,3	-16,4	-15,7	3,0
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	0,9	-4,4	0,4	-3,8	-2,6	
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	1,0	-6,6	1,7	-14,4	-15,1	1,0
Oman pääoman tuotto, %	1,6	-13,5	1,6	-13,5	-10,6	
Sijoitetun pääoman tuotto, % <sup>3)</sup>	4,8	-5,4	4,8	-5,4	-2,6	
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16 <sup>2)3)</sup>	5,1	-10,5	5,1	-10,5	-6,2	
Sijoitettu pääoma	274,7	281,3			277,7	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	177,9	178,4			179,7	
Omavaraisuusaste, %	34,5	34,9			34,4	
Omavaraisuusaste, ilman IFRS16, % <sup>2)</sup>	48,2	49,5			48,0	
Korollinen nettovelka	96,4	117,7			99,4	
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 <sup>2)</sup>	-8,8	7,5			-6,3	
Nettovelkaantumisaste, %	69,7	84,8			71,7	
Nettovelkaantumisaste ilman IFRS16, % <sup>2)</sup>	-6,0	5,1			-4,3	
Tilaukanta	1 179,6	995,6			1 048,6	
Uudet sopimukset	273,9	132,5	625,2	528,3	781,4	
Henkilöstö keskimäärin			776	754	778	
Osakekohtainen tulos, euroa <sup>4)</sup>	0,04	-0,51	-0,00	-0,98	-1,02	-0,05
Osakekohtainen tulos (laimennettu) euroa <sup>4)</sup>	0,04	-0,51	-0,00	-0,98	-1,02	-0,04
Osakekohtainen oma pääoma, euroa	8,2	8,2			8,2	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa) euroa	6,2	6,2			6,2	
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			5,44	3,56	4,08	
Keskikurssi, euroa			5,13	3,90	3,90	
Alin kurssi, euroa			3,59	3,00	3,15	
Ylin kurssi, euroa			6,80	4,69	4,69	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa			92,1	60,3	69,1	
Osakkeiden vaihdon kehitys, 1000 kpl			1 447	1 309	1 893	
Osakkeiden vaihdon kehitys, %			11,8	7,7	11,2	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana, 1000 kpl	16 938	16 938	16 938	16 938	16 938	
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo katsauskauden aikana (laimennettu), 1000 kpl	16 938	16 920	16 938	16 938	16 938	
Osakkeiden lukumäärä katsauskauden lopussa, 1000 kpl	16 938	16 938	16 938	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> Tulos per osake laskennassa katsauskauden tuloksesta vähennetään oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna

**Taloudellisessa raportoinnissa käytettävät vaihtoehtoiset tunnusluvut**

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

**SRV raportoi osavuositarkastuksessa operatiivisen liikevoiton ja liikevoittoprosentin**

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

**Operatiivisen liikevoiton täsmäytyslaskelma**

	7-9/ 2024	7-9/ 2023	1-9/ 2024	1-9/ 2023	1-12/ 2023
(milj. euroa)					
<b>Operatiivinen liikevoitto määritelmän mukaisesti</b>	<b>4,5</b>	<b>4,6</b>	<b>7,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>1,1</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	0,0	-9,6	0,0	-8,6	-7,6
+/- poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3
+/-konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>+/- Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>-9,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-8,6</b>	<b>-7,9</b>
<b>Liikevoitto</b>	<b>4,5</b>	<b>-4,9</b>	<b>7,3</b>	<b>-9,9</b>	<b>-6,8</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	$\frac{\text{Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita) + Rahoitussaamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositapit annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % ilman IFRS16	=	100 X	$\frac{\text{Liikevoitto ilman IFRS 16 kirjauksia + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoittoja ja -tappioita) + Rahoitus saamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuositapit annualisoitu)}}{\text{Sijoitettu pääoma, ilman IFRS16 keskimäärin}}$
Omaraisuusaste, %	=	100 X	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Omaraisuusaste, % 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)	=		$\frac{\text{Katsauskauden tulos – määräysvallattomien omistajien osuus – oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna}}{\text{Laimennettu osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä}}$
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 (milj. euroa)	7-9/ 2024	4-6/ 2024	1-3/ 2024	10-12/ 2023	7-9/ 2023	4-6/ 2023
Liikevaihto	183,5	186,3	167,0	181,8	146,9	143,1
Operatiivinen liikevoitto	4,5	1,5	1,3	2,4	4,6	-3,9
Operatiivinen liikevoitto %	2,5	0,8	0,8	1,3	3,1	-2,8
Liikevoitto	4,5	1,5	1,3	3,1	-4,9	-3,0
Liikevoitto %	2,5	0,8	0,8	1,7	-3,4	-2,1
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-2,8	-1,4	-0,7	-2,5	-1,6	-2,5
Tulos ennen veroja	1,7	0,1	0,5	0,7	-6,5	-5,5
Tulouttamaton tilauskanta	1 179,6	1 067,3	1 020,4	1 048,6	995,6	993,1
Uudet sopimukset	273,9	215,0	136,4	253,1	132,5	245,9
Tulos/osake, eur	0,04	-0,03	-0,01	-0,05	-0,51	-0,36
Oma pääoma/osake, eur	6,18	6,09	6,24	6,21	6,21	6,04
Osakkeen päättöskurssi, eur	5,4	5,1	4,8	4,1	3,6	3,8
Omavaraisuusaste, %	34,5	33,6	33,9	34,4	34,9	34,3
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS16 <sup>1)</sup>	48,2	46,9	47,5	48,0	49,5	48,8
Korollinen nettovelka	96,4	96,8	112,1	99,4	117,7	113,1
Korollinen nettovelka ilman IFRS16 <sup>1)</sup>	-8,8	-9,0	3,5	-6,3	7,5	2,2
Nettovelkaantumisaste, %	69,7	70,9	80,5	71,7	84,8	83,3
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS16 <sup>1)</sup>	-6,0	-6,2	2,4	-4,3	5,1	1,6

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

Tilaukanta (milj. euroa)	9/2024	6/2024	3/2024	12/2023	9/2023
- toimitilarakentamisen osuus	1 046,6	920,2	891,8	936,6	858,4
- asuntorakentamisen osuus	133,0	147,0	128,6	111,9	137,2
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>1 179,6</b>	<b>1 067,3</b>	<b>1 020,4</b>	<b>1 048,6</b>	<b>995,6</b>
josta myyty osuus	1 102,8	990,4	943,5	971,1	917,3
josta myymätön osuus	76,8	76,9	76,9	77,5	78,3

Tilaukanta, asuntorakentaminen (milj. euroa)	9/2024	6/2024	3/2024	12/2023	9/2023
Urakat ja neuvottelu-urakat	56,2	70,1	51,7	34,5	58,2
Rakenteilla, myyty tuotanto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Rakenteilla, myymätön tuotanto	46,3	46,3	46,3	46,3	69,7
Valmis, myymätön tuotanto	30,5	30,6	30,6	31,1	8,5
<b>Yhteensä</b>	<b>133,0</b>	<b>147,0</b>	<b>128,6</b>	<b>111,9</b>	<b>137,2</b>

Asuntotuotanto (kpl)	7-9/ 2024	4-6/ 2024	1-3/ 2024	10-12/ 2023	7-9/ 2023
<b>Asuntomyynti yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
Omaperusteinen tuotanto	1	0	3	4	0
Sijoittajamynti	0	0	0	0	0
Omaperusteinen tuotanto					
- asuntoaloitukset	0	0	0	0	0
- valmistuneet	0	0	0	62	0
- tuloutuneet asunnot	1	0	3	4	0
- valmiit myymättömät	95	96	96	99	43
Rakenteilla yhteensä	446	532	364	239	541
urakat ja neuvottelu-urakat	446	446	226	101	101
sijoittajamynti tuotanto	0	86	138	138	378
omaperusteinen tuotanto	0	0	0	0	62
- josta myytyt	0	0	0	0	2
- josta myymättömät	0	0	0	0	60

## SRV YHTIÖT OYJ Osavuositiedot 1.1-30.9.2024, taulukko

- [1\) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin 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 ja jäljellä olevat omistukset Venäjällä](#)
- [14\) Lähipiiritapahtumat](#)
- [15\) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat](#)

## 1) Konsernin tuloslaskelma ja konsernin laaja tuloslaskelma

Konsernin tuloslaskelma (milj. euroa)	Liite- tieto	1-9/ 2024	1-9/ 2023	muutos meur	muutos, %	7-9/ 2024	7-9/ 2023	muutos meur	muutos, %	1-12/ 2023	Edelliset 12 kk
<b>Liikevaihto</b>	8	<b>536,7</b>	<b>428,3</b>	<b>108,4</b>	<b>25,3</b>	<b>183,5</b>	<b>146,9</b>	<b>36,5</b>	<b>24,9</b>	<b>610,0</b>	<b>718,4</b>
Liiketoiminnan muut tuotot		1,0	0,2	0,8	348,9	0,3	0,1	0,2	399,2	0,3	1,0
Valmiiden/keskener.tuotteiden varastojen muutos		1,3	-3,9	5,2	-134,6	1,5	5,4	-3,9	-71,9	2,3	7,5
Aineiden ja palveluiden käyttö		-466,7	-363,7	-103,0	28,3	-161,8	-129,6	-32,2	24,8	-528,0	-631,0
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut		-51,9	-49,2	-2,7	5,5	-15,1	-14,5	-0,6	3,9	-66,2	-68,9
Osuus osakkuus- ja yhteisyrityksen tuloksista		2,5	0,7	1,8	278,2	0,9	0,5	0,4	72,1	1,2	3,0
Poistot		-4,0	-4,2	0,2	-5,8	-1,3	-1,4	0,1	-7,1	-5,7	-5,5
Sijoitusten arvomuutokset		-2,5	-9,3	6,8	-73,2	-0,8	-10,1	9,3		-8,9	-2,1
Liiketoiminnan muut kulut		-9,1	-8,8	-0,3	3,5	-2,6	-2,2	-0,5	21,2	-11,8	-12,2
<b>Liikevoitto</b>		<b>7,3</b>	<b>-9,9</b>	<b>17,2</b>	<b>-173,4</b>	<b>4,5</b>	<b>-4,9</b>	<b>9,5</b>	<b>-191,9</b>	<b>-6,8</b>	<b>10,4</b>
Rahoitustuotot		2,6	1,4	1,2	84,4	0,9	0,5	0,4	75,0	2,3	3,5
Rahoituskulut		-7,6	-7,8	0,3	-3,3	-3,7	-2,1	-1,6	79,1	-11,3	-11,0
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>-5,0</b>	<b>-6,5</b>	<b>1,6</b>	<b>-23,9</b>	<b>-2,8</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,3</b>	<b>80,4</b>	<b>-9,0</b>	<b>-7,4</b>
<b>Tulos ennen veroja</b>		<b>2,3</b>	<b>-16,4</b>	<b>18,8</b>	<b>-114,2</b>	<b>1,7</b>	<b>-6,5</b>	<b>8,2</b>	<b>-126,4</b>	<b>-15,7</b>	<b>3,0</b>
Tuloverot		-0,7	2,0	-2,7	-133,4	-0,8	0,0	-0,7	1445,8	0,6	-2,0
<b>Katsauskauden tulos, jatkuvat toiminnot</b>		<b>1,7</b>	<b>-14,4</b>	<b>16,1</b>	<b>-111,5</b>	<b>1,0</b>	<b>-6,6</b>	<b>7,5</b>	<b>-114,6</b>	<b>-15,1</b>	<b>1,0</b>
<b>Jakautuminen</b>											
Emoyhtiön osakkeen omistajille kuuluva osuus		1,7	-14,4	16,1		1,0	-6,6	7,5		-15,1	1,0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,98</b>			<b>0,04</b>	<b>-0,51</b>			<b>-1,02</b>	<b>-0,04</b>
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu)</b>		<b>-0,00</b>	<b>-0,98</b>			<b>0,04</b>	<b>-0,51</b>			<b>-1,02</b>	<b>-0,04</b>

Konsernin laaja tuloslaskelma (milj. euroa)	1-9/ 2024	1-9/ 2023	7-9/ 2024	7-9/ 2023	1-12/ 2023	Edelliset 12 kk
<b>Katsauskauden tulos</b>	<b>1,7</b>	<b>-14,4</b>	<b>1,0</b>	<b>-6,6</b>	<b>-15,1</b>	<b>1,0</b>
<b>Muut laajan tuloksen erät</b>						
Muuntoerot	0,0	10,1	0,0	9,3	10,1	0,0
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1	0,0
<b>Katsauskauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen</b>	<b>0,0</b>	<b>10,0</b>	<b>0,0</b>	<b>9,3</b>	<b>10,0</b>	<b>0,0</b>
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus laajan tuloksen eristä	0,0	10,0	0,0	9,3	10,0	0,0
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>	<b>1,7</b>	<b>-4,4</b>	<b>1,0</b>	<b>2,7</b>	<b>-5,1</b>	<b>1,0</b>
<b>Jakautuminen:</b>						
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	1,7	-4,4	1,0	2,7	-5,1	1,0
Määräysvallattomille omistajille tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

## 2) Konsernitase

Konsernitase (milj. euroa)	Liite-tieto	30.9.2024	30.9.2023	muutos, %	31.12.2023
<b>VARAT</b>					
Pitkäaikaiset varat					
Aineelliset hyödykkeet		6,7	4,5	50,5	5,5
Aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserät		6,6	7,7	-15,2	7,6
Liikearvo		1,7	1,7	0,0	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet		0,5	0,7	-26,3	0,7
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä		5,7	3,1	79,9	3,8
Muut rahoitusvarat		7,1	6,8	5,2	7,8
Saamiset		1,5	13,2	-88,9	7,0
Laskennalliset verosaamiset		36,6	37,6	-2,7	36,8
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>		<b>66,4</b>	<b>75,5</b>	<b>-12,0</b>	<b>70,9</b>
Lyhytaikaiset varat					
Vaihto-omaisuus	10	163,9	154,8	5,8	157,4
Vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	10	88,1	93,3	-5,5	88,5
Myyntisaamiset ja muut saamiset		97,1	91,8	5,7	82,0
Laina- ja rahoitussaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä		0,3	0,3	-0,1	0,3
Rahavarat		40,1	24,9	61,3	39,6
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>		<b>389,4</b>	<b>365,0</b>	<b>6,7</b>	<b>367,7</b>
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>		<b>455,8</b>	<b>440,5</b>	<b>3,5</b>	<b>438,6</b>
<b>Konsernitase (milj. euroa)</b>					
		<b>30.9.2024</b>	<b>30.9.2023</b>	<b>muutos, %</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>					
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma					
Osakepääoma		3,1	3,1	0,0	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		303,6	303,6	0,0	303,6
Muuntoerot		-4,9	-4,9	0,0	-4,9
Oman pääoman ehtoinen laina		33,5	33,5	0,0	33,5
Kertyneet voittovarot		-197,0	-196,5	0,3	-196,5
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		138,2	138,7	-0,4	138,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,0	0,0		0,0
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	4	<b>138,2</b>	<b>138,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>138,7</b>
Pitkäaikaiset velat					
Laskennalliset verovelat		0,2	0,2	0,5	0,2
Varaukset		9,9	10,0	-0,3	10,4
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		31,3	30,5	2,5	31,4
Korolliset vuokravelat		102,5	107,7	-4,8	103,1
Muut velat		3,1	5,6	-44,4	3,1
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>		<b>147,0</b>	<b>153,9</b>	<b>-4,5</b>	<b>148,2</b>
Lyhytaikaiset velat					
Ostovelat ja muut velat		160,4	138,0	16,2	138,4
Varaukset		7,5	5,4	38,8	8,8
Korolliset velat ilman vuokravelkoja		0,0	1,8	-97,7	1,9
Korolliset vuokravelat		2,6	2,5	3,4	2,6
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>		<b>170,6</b>	<b>147,8</b>	<b>15,4</b>	<b>151,7</b>
<b>Velat yhteensä</b>		<b>317,6</b>	<b>301,8</b>	<b>5,2</b>	<b>299,9</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>		<b>455,8</b>	<b>440,5</b>	<b>3,5</b>	<b>438,6</b>

## 3) Konsernin rahavirtalaskelma

(milj. euroa)	1-9/ 2024	1-9/ 2023	1-12/ 2023	Edelliset 12 kk
<b>Liiketoiminnan rahavirrat</b>				
Myyntistä saadut maksut	524,2	422,4	615,8	717,6
Liiketoiminnan muista tuotoista saadut maksut	1,0	0,2	0,3	1,0
Maksut liiketoiminnan kuluista	-523,3	-431,8	-606,6	-698,0
<b>Liiketoiminnan rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>1,9</b>	<b>-9,2</b>	<b>9,5</b>	<b>20,7</b>
Saadut korot ja muut liiketoiminnan rahoitustuotot	2,7	0,4	1,0	3,3
Maksetut korot ja maksut muista liiketoiminnan rahoituskuluista	-5,9	-6,5	-8,7	-8,2
Maksetut ja saadut välittömät verot	0,0	-0,1	-0,1	0,0
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>-1,3</b>	<b>-15,4</b>	<b>1,6</b>	<b>15,8</b>
<b>Investointien rahavirrat</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,2	-1,5	-2,9	-3,7
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	0,4	0,1	0,3	0,6
Investoinnit sijoituksiin	0,0	-1,1	-1,8	-0,7
Sijoitusten luovutustulot	12,5	1,1	1,1	12,5
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,0	1,4	1,8	0,4
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-2,0	-0,1	-0,1	-2,0
Myönnetyt lainat muille	0,0	-2,3	-0,3	2,0
Lainojen takaisinmaksut muilta	0,0	4,2	0,2	-4,0
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>8,7</b>	<b>1,8</b>	<b>-1,7</b>	<b>5,2</b>
<b>Liiketoiminnan ja investointien rahavirrat yhteensä</b>	<b>7,4</b>	<b>-13,6</b>	<b>-0,0</b>	<b>20,9</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Lainojen nostot	0,6	0,0	0,0	0,6
Lainojen takaisinmaksut	-1,8	-10,0	-10,0	-1,8
Oman pääoman ehtoisen lainan korot	-2,8	-2,8	-2,8	-2,8
Yhtiölainojen muutos	-0,7	8,5	9,8	0,5
Ostetut omat osakkeet	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Lainojen maksut vuokratvelat	-2,1	-1,9	-2,6	-2,7
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>-6,9</b>	<b>-6,3</b>	<b>-5,7</b>	<b>-6,3</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>0,5</b>	<b>-19,9</b>	<b>-5,7</b>	<b>14,6</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>39,6</b>	<b>45,3</b>	<b>45,3</b>	<b>24,9</b>
Rahavarojen valuuttakurssiero	0,0	-0,6	0,0	0,6
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>40,1</b>	<b>24,9</b>	<b>39,6</b>	<b>40,1</b>



## 4) Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Oman pääoman ehtoinen laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>1.1.-30.9.2024 (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	1,7	1,7	0,0	0,0	1,7
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,7</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	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2
Oman pääoman ehtoisen lainan korko verovaikutuksella oikaistuna	0,0	0,0	0,0	-2,2	-2,2	0,0	0,0	-2,2
<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 30.9.2024</b>	<b>3,1</b>	<b>303,6</b>	<b>-4,9</b>	<b>-197,0</b>	<b>104,7</b>	<b>33,5</b>	<b>0,0</b>	<b>138,2</b>

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma								
	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Oman pääoman ehtoinen laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
<b>1.1.-30.9.2023 (milj. euroa)</b>								
<b>Oma pääoma 1.1.2023</b>	<b>3,1</b>	<b>303,6</b>	<b>-14,9</b>	<b>-179,0</b>	<b>112,7</b>	<b>33,5</b>	<b>0,0</b>	<b>146,2</b>
Katsauskauden tulos	0,0	0,0	0,0	-14,4	-14,4	0,0	0,0	-14,4
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								0,0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	10,0	0,0	10,0	0,0	0,0	10,0
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10,0</b>	<b>-14,4</b>	<b>-4,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-4,5</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 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>-3,0</b>	<b>-3,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,0</b>
<b>Oma pääoma 30.09.2023</b>	<b>3,1</b>	<b>303,6</b>	<b>-4,9</b>	<b>-196,4</b>	<b>105,2</b>	<b>33,5</b>	<b>0,0</b>	<b>138,7</b>

## Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma

	Osake- pääoma	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Muuntoerot	Kertyneet voittovarot	Yhteensä	Oman pääoman ehtoinen laina	Määräys- vallat- tomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
1.1.-31.12.2023 (milj. euroa)								
<b>Oma pääoma 1.1.2023</b>	<b>3,1</b>	<b>303,6</b>	<b>-14,9</b>	<b>-179,0</b>	<b>112,7</b>	<b>33,5</b>	<b>0,0</b>	<b>146,2</b>
Tilikauden tulos	0,0	0,0	0,0	-15,1	-15,1	0,0	0,0	-15,1
Muut laajan tuloksen erät (verovaikutuksella oikaistuna)								
Muuntoerot	0,0	0,0	10,1	0,0	10,1	0,0	0,0	10,1
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten muista laajan tuloksen eristä	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Laajan tuloksen erät yhteensä	0,0	0,0	10,0	0,0	10,0	0,0	0,0	10,0
<b>Katsauskauden laaja tulos</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10,0</b>	<b>-15,1</b>	<b>-5,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-5,2</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 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>-2,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,4</b>
<b>Oma pääoma 31.12.2023</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>

## 5) Laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaisesti. SRV on tämän osavuositarkastuksen laatimisessa soveltanut samoja laatimisperiaatteita kuin vuosittain päätöksessään 2023 kuitenkin siten, että konserni on 1.1.2024 alkaen ottanut käyttöön vuosittain päätöksen 2023 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:n segmenttirakennetta muutettiin 1.1.2023 alkaen sisäisen organisaatorakenteen muutoksen johdosta ja 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 korkean korkotason ja tiukentuneiden rahoitusolosuhteiden seurauksena heikentyneen sijoittaja- ja kuluttaja-asiakkaiden kysyntätilanteen pitkittymiseen. 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 tehdyistä arvioista ja oletuksista. Keskeiset kirjanpidolliset arviot ja harkintaan perustuvat ratkaisut on esitetty yksityiskohtaisemmin vuoden 2023 konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteissa, jonka lisäksi johdon käyttämä harkintaa katsauskauden aikana on kuvattu alla.

SRV:n taseeseen kirjattujen laskennallisten verosaamisten määrä katsauskauden lopussa oli 36,6 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 käyttämään vuoteen 2029 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:n ainoa omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa, joka on arvostettu nolnaan euroon SRV:n taseella. Kauppakeskus on yhdistelty konsernin lukuihin pääomaosuusmenetelmällä. Omaisuuserä tarkastellaan säännöllisesti diskontatun kassavirran menetelmällä. Arvostuslaskelman lopputuloksen kannalta olennaisia ovat laskennan parametrit, joista keskeisimpiä ovat inflaatio, kulutusksynnän kasvu, ennusteet vuokratuottojen kehityksestä sekä pääoman tuottovaatimus, joka korreloi paikalliseen riskittömään korkotasoon. Laskentaparametrien arvoissa ei ole tapahtunut merkittävää muutosta 2024 aikana. Vallitsevassa poikkeuksellisessa tilanteessa arviointiepävarmuus käytettävien parametrien osalta on erittäin suuri, eikä tilanteen arvioida korjaantuvan lähitulevaisuudessa. Yhtiö on pyrkinyt käytettävissä olevia tietolähteitä hyödyntäen saamaan parametreista mahdollisimman oikean tilannekuvan.

SRV keskeytti vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä Oulussa rakenteilla olevan Torihotellin urakan tilaajan maksuvaiketuksista 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. Konkurssipesän omaisuuden realisointi on käynnissä. Torihotellin urakkaan liittyy saamisten luottotappioriski. SRV:llä oli urakkaan liittyen syyskuun lopussa noin 16,0

milj. euroa saamia Kiinteistö Oy Oulun Torihotellilta, joita turvaa vakuutena olevat kiinnitys rakenteilla olevaan kiinteistöön ja panttaus tiettyihin muihin omaisuuseriin. Yhtiö on käynnistänyt toimet myös muiden kuin kiinteistövakuuksiensa realisoimiseksi.

SRV ei ole luokitellut osavuositarkastuksessa omaisuuttaan IFRS 5:n mukaan myytävänä oleviksi omaisuuseriksi. SRV on 2.8.2023 julkaistussa sijoittajauutisessa ilmoittanut myyneensä pääosan jäljellä olevista Venäjän omistuksista. Toteutetun kaupan jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta. SRV on allekirjoittanut omistusosuutensa myyntiä koskevan sopimuksen ja vastaanottanut 12,0 milj. euroa ostajataholta, mutta kaupan täytäntöönpanon keskeiset ehdot eivät ole vielä täyttyneet ja niiden täyttymiseen kohdistuu huomattavaa epävarmuutta muun muassa viranomaisprosesseihin liittyen. Kaupan toteutuminen on näin ollen vielä erittäin epävarmaa. Omaisuuserä on siten edelleen arvostettu nollan arvoiseksi ja saatu euromäärä esitetään saatuna ennakkona, joka joudutaan palauttamaan, jos kauppa ei toteudu. SRV jatkaa kumppaninsa kanssa aktiivisesti neuvotteluja ja tarvittavia toimia, joilla SRV tähtää omistuksensa myyntiin myös Pearl Plaza -kauppakeskuksesta. Epävarmuus markkinassa on poikkeuksellisen suurta, jonka johdosta omaisuudesta irtaantumisen täsmällistä aikataulua ja todennäköisyyttä on vaikea arvioida.

## 6) Konsernin vastuusitoumukset

(milj. euroa)	30.9.2024	30.9.2023	muutos, %	31.12.2023
<b>Omasta puolesta annetut vakuudet</b>				
Annetut kiinteistökiinnitykset <sup>1)</sup>	16,5	17,8	-7,4	19,0
<b>Muut vastuusitoumukset</b>				
Annetut investointisitoumukset	19,6	19,6	0,0	19,6
Tonttien ostositoumukset	0,2	0,3	-33,3	0,2

<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

30.9.2024

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankintameno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien 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	7,1	0,0	7,1	7,1
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>				
Myyntisaamiset	0,0	62,4	62,4	62,4
Rahavarat	0,0	40,1	40,1	40,1
<b>Yhteensä</b>	<b>7,1</b>	<b>104,0</b>	<b>111,1</b>	<b>111,1</b>
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvelat</b>				
Korolliset velat	0,0	31,3	31,3	31,3
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	0,0	0,0	0,0
Ostovelat	0,0	31,5	31,5	31,5
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>65,9</b>	<b>65,9</b>	<b>65,9</b>

31.12.2023

(milj. euroa)	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat varat ja velat	Jaksotettuun hankinta-meno- arvostettavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo
<b>Pitkäaikaiset rahoitusvarat</b>				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0,0	7,0	7,0	7,0
Pitkäaikainen saaminen	0,0	0,0	0,0	0,0
Johdannaissopimukset	3,5	0,0	3,5	3,5
Muut rahoitusvarat	7,8	0,0	7,8	7,8
<b>Lyhytaikaiset rahoitusvarat</b>				
Myyntisaamiset	0,0	51,7	51,7	51,7
Rahavarat	0,0	39,6	39,6	39,6
<b>Yhteensä</b>	<b>11,3</b>	<b>98,3</b>	<b>109,6</b>	<b>109,6</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	1,9	1,9	1,9
Ostovelat	0,0	38,5	38,5	38,5
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0</b>	<b>74,9</b>	<b>74,9</b>	<b>74,9</b>



Johdannaissopimukset (milj.euroa)	9/2024		9/2023		12/2023	
	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	1,9	0,0	4,8	0,0	3,5	0,0

Johdannaissopimusten nimellisarvot	9/2024		9/2023		12/2023	
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>30.9.2024</b>				
Johdannaissaamiset	0,0	1,9	0,0	1,9
Johdannaivelat	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>30.9.2023</b>				
Johdannaissaamiset	0,0	4,8	0,0	4,8
Johdannaivelat	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>31.12.2023</b>				
Johdannaissaamiset	0,0	3,5	0,0	3,5
Johdannaivelat	0,0	0,0	0,0	0,0

### Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja pitkäaikaiset saamiset

(milj. euroa)	30.9.2024	30.9.2023	31.12.2023
<b>Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat 1.1.</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>	<b>7,8</b>
Lisäykset	0,0	0,0	0,0
Käyvän arvon muutokset	0,0	-1,0	0,0
Vähennykset	-0,7	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>7,1</b>	<b>6,8</b>	<b>7,8</b>
Pitkäaikaiset	7,1	6,8	7,8
Lyhytaikaiset	—	—	—

**Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat muut varat**

(milj. euroa)	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Yhteensä
<b>30.9.2024</b>				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	—	—	7,5	7,6
Pitkäaikaiset saamiset	—	1,9	—	1,9
<b>30.9.2023</b>				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	—	0,6	6,8	7,4
Pitkäaikaiset saamiset	—	4,8	—	4,8
<b>31.12.2023</b>				
Noteeraamattomat osakkeet ja osuudet	—	0,7	8,5	9,1
Pitkäaikaiset saamiset	—	3,5	—	3,5

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 hankintamenoön, mikäli tämä on paras arvio käyvästä arvosta.

Noteeraamattomat osakkeet ja sijoitukset koostuvat pääosin henkilöstön vapaa-ajan käyttöön ostetuista osakkeista (taso 2) sekä kiinteistösijoitusrahastoista ja -hankkeista (taso 3). Tasolle 3 kirjatut varat koostuvat pääasiassa sijoituksesta Tampereen Kans- ja Areenahankkeeseen.

**8) Liikevaihdon jakauma**

Liikevaihto (milj.euroa)	1-9/ 2024	1-9/ 2023	muutos meur	muutos, %	7-9/ 2024	7-9/ 2023	1-12 2023	Edelliset 12 kk
Tietyinä ajankohtana tuloutettavat	2,4	5,9	-3,5	-59,6	1,4	1,6	8,3	4,8
Ajan kuluessa tuloutettavat	534,3	422,4	111,9	26,5	182,1	145,3	601,7	713,6
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>536,7</b>	<b>428,3</b>	<b>108,4</b>	<b>25,3</b>	<b>183,5</b>	<b>146,9</b>	<b>610,0</b>	<b>718,4</b>

**9) Segmenttiedot**

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

**10) Vaihto-omaisuus**

(milj.euroa)	30.9.2024	30.9.2023	muutos, MEUR	31.12.2023
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	72,8	76,1	-3,3	71,9
Keskeneräiset työt	61,1	71,4	-10,3	55,4
Valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet	26,5	4,3	22,2	27,2
Muu vaihto-omaisuus	91,6	96,4	-4,8	91,4
Käyttöoikeusomaisuuserät, yhteensä	88,3	93,3	-5,0	88,6
Muut	3,3	3,1	0,2	2,8
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>252,0</b>	<b>248,1</b>	<b>3,9</b>	<b>245,9</b>

## 11) Muutokset rahoitusasemassa

### Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

30.9.2024			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu <sup>1)</sup>	2024	2025	2026	2027	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	0,6	2,1	0,2	0,8	0,3	0,0	0,9
Yhtiölainat <sup>2)</sup>	16,4	27,3	0,3	1,1	1,1	1,5	23,3
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	9,2	6,0	3,2	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostovelat	31,5	31,5	31,5	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>71,8</b>	<b>84,3</b>	<b>38,0</b>	<b>5,1</b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>	<b>38,4</b>

### Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

30.9.2024			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu <sup>1)</sup>	2024	2025	2026	2027	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	105,1	254,3	8,0	7,2	7,0	7,0	225,1

### Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, ilman vuokrasopimusvelkoja

31.12.2023			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu <sup>1)</sup>	2024	2025	2026	2027	myöhemmin
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahalaitoslainat	1,8	3,0	2,8	0,3	0,0	0,0	0,0
Yhtiölainat <sup>2)</sup>	17,1	30,5	0,8	1,4	1,4	1,7	25,2
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	9,1	6,0	3,1	0,0	0,0	0,0
Johdannaisvelat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostovelat	38,5	38,5	38,5	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Yhteensä</b>	<b>80,8</b>	<b>95,4</b>	<b>48,1</b>	<b>4,8</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>	<b>39,5</b>

### Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma, vuokrasopimusvelat

31.12.2023			Maturiteetti				
(milj. euroa)	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu <sup>1)</sup>	2024	2025	2026	2027	myöhemmin
Vuokrasopimusvelat	105,7	257,0	7,9	7,6	7,0	6,9	227,7

<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 huhtikuussa yhdessä syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa nykyisen vastuullisuustavoitteisiin sidotun 40 milj. euron sitovan maksuvalmiuslimiitin yhden vuoden jatko-option käyttämisestä sekä muutoksista taloudellisiin kovenantteihin. Toteutuneen jatko-option mukaisesti maksuvalmiuslimiitti on voimassa huhtikuuhun 2026. Kovenanttien osalta sovittiin, että minimikäyttökate- kovenantti korvataan nettovelka/käyttökate- kovenantilla.

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

## Kovenantit

SRV:n rahoitussopimuksissa 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 ehtoissa määritellyillä tavoilla oikaistut ja lasketut osatuloutettu omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste ilman IFRS16:n vaikutusta, osatuloutettu nettovelka/käyttökate ilman IFRS16:n vaikutusta, minimilikviditeetti ja tietyt muut rajoitukset. Näistä kovenanttiehdoista omavaraisuusaste, nettovelkaantumisaste ja nettovelka/käyttökate testataan neljännesvuosittain ja minimilikviditeetti testataan kuukausittain. Yhtiö sopi huhtikuussa yhdessä maksuvalmiuslimiitin syndikaattiin osallistuneiden pankkien kanssa, että minimikäyttökate- kovenantti korvataan nettovelka/käyttökate- kovenantilla.

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) Valuutariski

SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa. Ruplamääräisten erien euromääräisessä arvostamisessa on käytetty katsaushetken kurssia 104,33. Valuutariskipositio pienentyi huomattavasti elokuussa 2023 toteutetun SRV Russia Oy:n ja venäläisten tytäryhtiöiden myynnin johdosta.

## 13) Myyty liiketoiminnot ja jäljellä olevat omistukset Venäjällä

SRV myi 1.8.2023 toteutetulla kaupalla tytäryhtiönsä SRV Russia Oy:n osakekannan. Myyntitappio -9,5 milj.euroa on kirjattu vertailukaudella Q3/2023. Myynti oli osa SRV:n toimenpiteitä, joilla se irrottautuu Venäjän liiketoiminnoista. Kaupan kohteeseen kuuluivat lisäksi SRV:n venäläiset tytär- ja osakkuusyhtiöt ja niiden omistuksessa olevat SRV:n jäljellä olevat tonttiomistukset Venäjällä sekä vähemmistöomistus Moskovan lähellä sijaitsevasta 4Daily -kauppakeskuksesta. Lisäksi SRV:n Venäjän liiketoiminnasta vastannut henkilöstö siirtyi kaupan mukana. Toteutetun kaupan jälkeen SRV:n ainoa jäljellä oleva omaisuuserä Venäjällä on 50 prosentin omistus Pearl Plaza -kauppakeskuksesta Pietarissa. SRV on allekirjoittanut Pearl Plazan omistusosuutensa myyntiä koskevan sopimuksen ja vastaanottanut 12,0 milj. euroa ostajataholta, mutta kaupan täytäntöönpanon keskeiset ehdot eivät ole vielä täyttyneet ja niiden täyttymiseen kohdistuu huomattavaa epävarmuutta muun muassa viranomaisprosesseihin liittyen. Kaupan toteutuminen on näin ollen vielä erittäin epävarmaa. Omaisuuserä on siten edelleen arvostettu SRV:n taseessa nollan arvoiseksi ja saatu euromäärä esitetään saatuna ennakkona, joka joudutaan palauttamaan, jos kauppa ei toteudu.

Katsauskaudella ei ole myyty liiketoimintoja.

## 14) Lähipiiritapahtumat

(milj. euroa)

30.9.2024	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
Osakkuusyhtiöt	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	2,2	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0

30.9.2023	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	2,5	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0

31.12.2023	Palkat ja palkkiot	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Korkotuotot	Saamiset	Velat
Johto ja hallitus	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteisyritykset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Osakkuusyhtiöt	0,0	0,6	0,0	0,0	0,3	0,0
Muu lähipiiri	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Yhteensä	3,3	0,6	0,0	0,0	0,3	0,0

## 15) Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

SRV tiedotti 1.10.2024, että SRV Yhtiöt Oyj:n uudeksi lakiasianjohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi on nimitetty OTM Liisa Krogerus, 46. Hän aloittaa tehtävässään viimeistään 2.1.2025. SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasianjohtaja ja johtoryhmän jäsen Anu Tuomola jättää yhtiön viimeistään marraskuun lopussa siirtyäkseen toisen työnantajan palvelukseen.