



23 731 107 Tarjottavaa osaketta

2,11 euroa Tarjottavalta osakkeelta

SRV Yhtiöt Oyj ("Yhtiö") tarjoaa osakkeenomistajilleen merkittäväksi osakkeenomistajien merkintätuoikeuden perusteella ("Osakeanti") enintään 23 731 107 uutta osaketta ("Tarjottavat osakkeet"). Merkintähinta on 2,11 euroa Tarjottavalta osakkeelta ("Merkintähinta").

Osakeannin täsmäytyspäivä on 20.8.2015 ("Täsmäytyspäivä"). Osakkeenomistajat, jotka on merkitty Euroclear Finland Oy:n ("Euroclear Finland") ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon Täsmäytyspäivänä, saavat yhden (1) arvo-osuusmuotoisen merkintäoikeuden ("Merkintäoikeudet") jokaista Täsmäytyspäivänä omistamaansa nykyistä Yhtiön osaketta ("Osake") kohden. Merkintäoikeuksien haltija on oikeutettu merkitsemään kolmella (3) Merkintäoikeudella kaksi (2) Tarjottavaa osaketta Merkintähintaan. Tarjottavien osakkeiden murto-osia ei voi merkitä eli jokaisen kahden (2) Tarjottavan osakkeen merkitsemiseen tarvitaan tasan kolme (3) Merkintäoikeutta. Merkintäoikeudet merkitään osakkeenomistajien arvo-osuustileille 20.8.2015.

Merkintäoikeudet ovat vapaasti luovutettavissa ja niiden odotetaan olevan kaupankäynnin kohteena NASDAQ OMX Helsinki Oy:n ("Helsingin pörssi") pörssilistalla 25.8.2015–2.9.2015. Tarjottavien osakkeiden merkintäaika alkaa 25.8.2015 ja päättyy 8.9.2015 klo 20.00 ("Merkintäaika"). Ohjeet Merkintäoikeuksien käyttöön ja Tarjottavien osakkeiden merkintään on esitetty kohdassa "Ohjeita osakkeenomistajille ja merkitsijöille".

Käyttämättömät Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina 8.9.2015 klo 20.00. Katso "Osakeantiin liittyviä tärkeitä päivämääriä".

Ilpo Kokkila, Kolpi Investments Oy ja Timo Kokkila (kukin "Merkintäsitoumuksen antaja", ja yhdessä "Merkintäsitoumusten antajat"), joiden yhteenlaskettu omistusosuus liikkeeseenlasketuista Osakkeista on 51,8 prosenttia, ovat kukin erikseen ja peruuttamattomasti sitoutuneet merkitsemään täysimääräisesti Tarjottavat osakkeet, jotka heidän Merkintäoikeutensa oikeuttavat heidät merkitsemään (joko itse ja/tai määräysvalta yhteisönsä toimesta), kuten kohdassa "Osakeannin järjestäminen—Ilpo Kokkila, Kolpi Investments Oy:n ja Timo Kokkila merkintäsitoumukset" on esitetty yksityiskohtaisemmin.

Merkintäoikeuksiin tai Tarjottaviin osakkeisiin sijoittamiseen liittyy riskejä. Osakkeenomistajien tulisi tutustua koko tähän listalleottoesitteeseen ja erityisesti sen kohtaan "Riskitekijät" harkitessaan sijoituksen tekemistä Yhtiöön.

Osakeanti koostuu: (i) yleisöannista Suomessa; ja (ii) mahdollisesta osakeannista rajoitetulle määrälle sijoittajia (*private placement*) tietyissä muissa maissa Yhdysvaltain ulkopuolella. Tarjoaminen ja myynti Yhdysvaltain ulkopuolella toteutetaan Yhdysvaltain vuoden 1933 arvopaperilain (muutoksineen, "Yhdysvaltain arvopaperilaki") nojalla annetun Regulation S-säännöksen mukaisesti. Merkintäoikeuksia ja Tarjottavia osakkeita ei ole rekisteröity eikä niitä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain arvopaperilain tai minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilain mukaisesti, eikä niitä saa siten tarjota tai myydä suoraan tai välillisesti Yhdysvalloissa tai Yhdysvaltoihin (kuten Regulation S-säännöksessä on määritelty), ellei niitä ole rekisteröity Yhdysvaltain arvopaperilain tai Yhdysvaltain arvopaperilain rekisteröintivaatimuksista säädetyn poikkeuksen mukaisesti ja soveltuvia Yhdysvaltain osavaltioiden arvopaperilakeja noudattaen.

Tätä listalleottoesitettä ei saa lähettää kenellekään Australiassa, Etelä-Afrikassa, Hongkongissa, Japanissa, Kanadassa tai Yhdysvalloissa tai muissa maissa, joihin Merkintäoikeuksien toimittaminen tai joissa Merkintäoikeuksien tai Tarjottavien osakkeiden tarjoaminen olisi kiellettyä. Ellei tässä listalleottoesitteessä ole nimenomaisesti toisin mainittu, Merkintäoikeuksia ja Tarjottavia osakkeita ei saa suoraan tai välillisesti tarjota, myydä, myydä edelleen, siirtää tai toimittaa tällaisissa maissa tai tällaisiin maihin.

Osakkeet on listattu Helsingin pörssin pörssilistalla. Osakkeiden päätöskurssi 18.8.2015 (viimeinen kaupankäyntipäivä ennen Merkintäoikeuksien irtoamista) Helsingin pörssissä oli 3,70 euroa Osaketta kohden. Yhtiö aikoo jättää hakemuksen Tarjottavien osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin pörssin pörssilistalla. Tarjottavia osakkeita vastaavien väliaikaisten osakkeiden ("Väliaikaiset osakkeet") odotetaan olevan kaupankäynnin kohteena Helsingin pörssissä 9.9.2015–14.9.2015. Kaupankäynnin Tarjottavilla osakkeilla Helsingin pörssin pörssilistalla odotetaan alkavan arviolta 15.9.2015.

Järjestäjät

Nordea

Pohjola

Tämän listalleottoesitteen päivämäärä on 20.8.2015.

OSAKEANTIIN LIITTYVIÄ TIETOJA

Tässä listalleottoesitteessä ”**Yhtiö**” tarkoittaa SRV Yhtiöt Oyj:tä ja ”**SRV**” Yhtiötä ja sen konsolidoituja tytäryhtiöitä yhdessä, ellei asiayhteydestä muuta johdu. Tietyistä muista tässä listalleottoesitteessä käytetyistä määritelmistä on esitetty lisätietoja kohdassa ”*Tietyt määritellyt termit*”.

Yhtiö on laatinut tämän listalleottoesitteen arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen, ”**Arvopaperimarkkinalaki**”), Euroopan komission 29.4.2004 antaman asetuksen (EY) N:o 809/2004, muutoksineen, (liitteiden XXII, XXIII ja XXIV) Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/71/EY, muutoksineen, täytäntöönpanosta esitteiden sisältämien tietojen, esitteiden muodon, viittauksina esitettävien tietojen, julkistamisen ja mainonnan osalta, Arvopaperimarkkinalain 3–5 luvuissa tarkoitetusta esitteestä annetun valtiovarainministeriön asetuksen (1019/2012) sekä Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Osakeanti suunnataan Yhtiön osakkeenomistajille ja listalleottoesitettä koskevat tiedonantovelvoitteet on näin ollen suhteutettu tämän kaltaiseen liikkeesenlaskuun. Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän listalleottoesitteen, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan listalleottoesitteen hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 68/02.05.04/2015. Tästä listalleottoesitteestä on laadittu myös englanninkielinen käännös, joka vastaa tätä suomenkielistä listalleottoesitettä. Mikäli alkuperäisen suomenkielisen listalleottoesitteen ja englanninkielisen käännöksen välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Yhtiö on nimittänyt Nordea Pankki Suomi Oyj:n (”**Nordea**”) ja Pohjola Pankki Oyj:n (”**Pohjola**”, ja yhdessä Nordean kanssa, ”**Järjestäjät**”) toimimaan järjestäjinä Osakeannissa.

Ketään ei ole valtuutettu antamaan Osakeantiin liittyen mitään muita kuin tähän listalleottoesitteeseen sisältyviä tietoja tai lausumia. Mikäli tällaisia tietoja tai lausumia on annettu, on otettava huomioon, etteivät ne ole Yhtiön hyväksymiä. Järjestäjät eivät suoraan tai epäsuorasti ota mitään vastuuta tämän listalleottoesitteen tietojen oikeellisuudesta, täydellisyydestä tai todenperäisyydestä, eikä mihinkään tähän listalleottoesitteeseen sisältyvään tule luottaa Järjestäjien lupauksena tai lausumana tässä suhteessa riippumatta siitä, koskeeko se menneisyyttä vai tulevaisuutta. Järjestäjät eivät vastaa tietojen oikeellisuudesta, täydellisyydestä tai todenperäisyydestä ja rajoittavat vastaavasti soveltuvan lain sallimissa rajoissa kaiken lakiin, sopimukseen tai muuhun perustuvan vahingonkorvausvastuunsa, joka niillä voitaisiin katsoa olevan tätä listalleottoesitettä tai tällaista lausuntoa koskien. Osakeannista tai Merkintäoikeuksien tai Tarjottavien osakkeiden merkittämisestä tai myynnistä annetut tiedot tai lausumat, jotka eivät vastaa tässä listalleottoesitteessä annettuja tietoja ja lausumia, ovat pätemättömiä.

Sijoittajien ei tulisi tukeutua Järjestäjiin tai mihinkään Järjestäjien lähipiiriin kuuluvaan tahoon minkään tähän listalleottoesitteeseen sisältyvien tietojen oikeellisuutta koskevan tutkimuksen yhteydessä tai sijoituspäätöstä tehdessään, ja heidän tulisi tukeutua vain tähän listalleottoesitteeseen sisältyviin tietoihin. Ketään ei ole valtuutettu antamaan mitään Yhtiötä, Merkintäoikeuksia, Tarjottavia osakkeita tai Osakkeita koskevaa tietoa tai lausumaa, ja mikäli tällaisia tietoja tai lausumia on annettu, mihinkään tällaiseen muuhun tietoon tai lausumaan ei tule tukeutua Yhtiön tai Järjestäjien hyväksymänä tietona tai lausumana.

Tässä listalleottoesitteessä esitetyt tiedot on annettu tämän listalleottoesitteen päivämääränä. Tämän listalleottoesitteen toimittaminen tai Merkintäoikeuksien tai Tarjottavien osakkeiden tarjoaminen, myynti tai toimittaminen ei tarkoita sitä, ettei olisi tapahtunut muutoksia tai tapahtumia, jotka voisivat vaikuttaa haitallisesti SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan tai liiketoiminnan tulokseen. Yhtiölle saattaa kuitenkin syntyä velvollisuus täydentää tätä listalleottoesitettä siinä olevan virheen, puutteen tai olennaisen uuden tiedon ilmitulon vuoksi. Mikään tässä listalleottoesitteessä esitetty ei ole eikä mitään tässä listalleottoesitteessä esitettyä tule pitää Yhtiön tai Järjestäjien lupauksena tai lausumana tulevaisuudesta.

Tehdessään sijoituspäätöstä sijoittajien tulee tukeutua omiin tutkimuksiinsa, analyysiinsä ja selvityksiinsä SRV:stä ja Osakeannin ehdoista, mukaan lukien siihen liittyvät edut ja riskit. Yhtiö tai Järjestäjät tai niiden lähipiiriin kuuluvat tahot tai edustajat eivät anna vakuutusta Merkintäoikeuksien tai Tarjottavien osakkeiden tarjouksensaajille, merkitsijöille tai ostajille niiden Merkintäoikeuksiin tai Tarjottaviin osakkeisiin tekemän sijoituksen laillisuudesta niihin sovellettavan lain nojalla. Kunkin sijoittajan tulisi kysyä neuvoa neuvonantajiltaan ennen Merkintäoikeuksien ostamista tai ennen Tarjottavien osakkeiden merkittämistä. Sijoittajien tulee tehdä itsenäinen arvio Merkintäoikeuksien ostamisen tai Tarjottavien osakkeiden merkinnän oikeudellisista, verotuksellisista, liiketoiminnallisista ja taloudellisista sekä muista seurauksista. Heidän tulee tehdä itsenäinen arvio myös Merkintäoikeuksien ostamiseen tai Tarjottavien osakkeiden merkintään liittyvistä riskeistä. Sijoittaja vastaa itse Osakeantiin osallistumisen aiheuttamista veroseuraamuksista.

Järjestäjät toimivat Osakeannissa ainoastaan Yhtiön, eivätkä kenenkään muun puolesta. Ne eivät pidä ketään muuta tahoa (riippumatta siitä, onko tämä tämän listalleottoesitteen vastaanottaja tai ei) asiakkaanaan Osakeannin yhteydessä. Järjestäjät eivät ole vastuussa kenellekään muulle kuin Yhtiölle asiakkailleen antamansa suojan tarjoamisesta, Osakeantiin liittyvien neuvojen antamisesta tai muusta tässä listalleottoesitteessä esitetyistä transaktiosta tai järjestelystä.

Osakeannin yhteydessä jokainen Järjestäjä ja niiden lähipiiriin kuuluvat tahot, jotka toimivat sijoittajina omaan lukuunsa, voivat käyttää Merkintäoikeuksia tai merkitä Tarjottavia osakkeita Osakeannissa ja tässä ominaisuudessaan pitää hallussaan, ostaa tai myydä omaan lukuunsa Merkintäoikeuksia tai Tarjottavia osakkeita tai niihin liittyviä sijoituksia ja ne voivat tarjota tai myydä Merkintäoikeuksia tai Tarjottavia osakkeita tai muita sijoituksia muutoin kuin Osakeannin yhteydessä. Näin ollen tässä listalleottoesitteessä viittaukset osakkeiden tarjoamiseen tarkoittavat myös Merkintäoikeuksien tai Tarjottavien osakkeiden tarjoamista Järjestäjille tai niiden lähipiiriin kuuluville tahoille tällaisessa ominaisuudessa toimiessaan. Kukaan Järjestäjistä ei aio julkistaa kyseisiä sijoituksia tai transaktioita muutoin kuin niissä tilanteissa, joihin laki tai säännökset ne velvoittavat.

Lisäksi tietyt Järjestäjät tai niiden lähipiiriin kuuluvat tahot voivat tehdä sijoittajien kanssa rahoitusjärjestelyjä (mukaan lukien vaihtosopimukset ja eroja koskevat sopimukset), joiden yhteydessä tällaiset Järjestäjät (tai niiden lähipiiriin kuuluvat tahot) voivat ajoittain hankkia, pitää tai luovuttaa Osakkeita.

Useissa maissa, kuten Australiassa, Etelä-Afrikassa, Hongkongissa, Japanissa, Kanadassa ja Yhdysvalloissa tämän listalleottoesitteen jakeluun, Merkintäoikeuksien käyttämiseen, Tarjottavien osakkeiden tarjoamiseen sekä Tarjottavien osakkeiden myyntiin liittyy lakisääteisiä rajoituksia (kuten rekisteröinti-, listalleotto-, kvalifikaatio- ja muita määräyksiä). Tarjous merkitä Tarjottavia osakkeita ei koske henkilöitä, jotka asuvat Yhdysvalloissa, Australiassa, Etelä-Afrikassa, Hongkongissa, Japanissa ja Kanadassa tai missään muussa maassa, jossa kyseisen tarjouksen tekeminen olisi lainvastaista. Yhtiö tai Järjestäjät eivät ole ryhtyneet eivätkä ryhdy mihinkään toimiin salliakseen yleisölle tarjoamista tai tämän listalleottoesitteen (tai minkään muun Osakeantia koskevan tarjouksen tai muun materiaalin tai lomakkeiden) hallussapitoa tai jakamista missään maassa, jossa tällainen jakaminen voisi johtaa lain tai määräysten rikkomiseen.

Tätä listalleottoesitettä tai muuta mainosta tai muuta Osakeantia koskevaa materiaalia ei tule jakaa tai julkaista missään maassa paitsi tilanteissa, joissa noudatetaan kyseisen maan lakeja ja määräyksiä. Yhtiö ja Järjestäjät edellyttävät, että tämän listalleottoesitteen haltuunsa saavat henkilöt hankkivat asianmukaiset tiedot näistä rajoituksista ja noudattavat niitä. Yhtiö ja Järjestäjät eivät ole oikeudellisessa vastuussa sellaisille henkilöille, jotka ovat saaneet tämän listalleottoesitteen haltuunsa näitä rajoituksia rikkoen riippumatta siitä, ovatko nämä henkilöt mahdollisia Tarjottavien osakkeiden ostajia ja/tai Merkintäoikeuksien käyttäjiä. Tämä listalleottoesite ei ole tarjous myydä Merkintäoikeuksia tai Tarjottavia osakkeita kenellekään sellaisessa maassa, jossa tarjouksen tekeminen kyseiselle henkilölle on lainvastaista, tai tarjous ostaa Merkintäoikeuksia tai Tarjottavia osakkeita keneltäkään sellaisessa maassa, jossa kyseisen tarjouksen tekeminen on lainvastaista.

Merkintäoikeuksien käyttö tai Tarjottavien osakkeiden merkintä edellyttää, että jokainen Merkintäoikeutta käyttävä osakkeenomistaja tai merkitsijä on vakuuttanut tai tietyissä tilanteissa on edellytetty tekemään tietyt vakuutukset, joihin Yhtiö, Järjestäjät ja muut luottavat. Yhtiö pidättää itsellään oikeuden yksinomaisessa päätäntävallassaan hylätä Tarjottavien osakkeiden merkinnän, mikäli Yhtiö tai sen edustajat uskovat, että se voi rikkoa lakia, säännöstä tai määräystä. Osakeantiin sovelletaan Suomen lakia ja kaikki Osakeantia koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

SISÄLLYS

Tiivistelmä	1
Riskitekijät	17
Vakuutus listalleottoesitteessä annetuista tiedoista	31
Tulevaisuutta koskevat lausumat	31
Taloudellisten tietojen esittäminen	32
Verkkosivuston tiedot eivät kuulu listalleottoesitteeseen	32
Saatavilla olevia tietoja	32
Markkina- ja toimialatietoja	32
Tiettyjä muita tietoja	33
Tiettyjä määriteltyjä termejä	33
Osakemarkkinatietoja	34
Osingot ja osinkopolitiikka	35
Valuuttakurssit	36
Osakeannin tausta ja syyt sekä hankittavien varojen käyttö	37
Pääomarakenne ja velkaantuneisuus	38
Osakeantiin liittyviä tärkeitä päivämääriä	39
Osakeannin ehdot	40
Ohjeita osakkeenomistajille ja merkitsijöille	44
Toimialakatsaus	46
Liiketoiminta	57
Hallitus, johto ja tilintarkastajat	72
Omistus rakenne	81
Lähipiiriliiketoimet	82
Osakkeet ja osakepääoma	83
Suomen arvopaperimarkkinat	87
Verotus	90
Osakeannin järjestäminen	95
Oikeudelliset seikat	97
Nähtävillä olevat asiakirjat	97
Listalleottoesitteeseen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat	97
Riippumattomat tilintarkastajat	97
Liite A: Tilintarkastajan lausunto tulosennusteesta	A-1
Liite B: Yhtiön yhtiöjärjestys	B-1

(Tämä sivu on jätetty tarkoituksella tyhjäksi.)

TIIVISTELMÄ

Tiivistelmät koostuvat sääntelyn edellyttämistä tiedoista, joita kutsutaan nimellä ”osatekijät”. Nämä osatekijät on numeroitu jaksoittain A–E (A.1–E.7).

Tämä tiivistelmä sisältää kaikki ne osatekijät, jotka kyseessä olevasta arvopaperista ja sen liikkeeseenlaskijasta tulee esittää. Osatekijöiden numerointi ei välttämättä ole juokseva, koska kaikkia osatekijöitä ei arvopaperin tai liikkeeseenlaskijan luonteen vuoksi ole esitettävä tässä tiivistelmässä.

Vaikka arvopaperin tai liikkeeseenlaskijan luonne edellyttäisi jonkin osatekijän sisällyttämistä tiivistelmään, on mahdollista, ettei kyseistä osatekijää koskevaa merkityksellistä tietoa ole lainkaan. Tällöin osatekijä on kuvattu lyhyesti ja sen yhteydessä mainitaan ”ei sovellu”.

Jakso A – Johdanto ja varoitukset

Osatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto
A.1	Johdanto	Tätä tiivistelmää on pidettävä tämän listalleottoesitteen johdantona. Mahdollisten sijoittajien on perustettava Merkintäoikeuksia tai Tarjottavia osakkeita koskeva sijoituspäätöksensä listalleottoesitteeseen kokonaisuutena. Jos tuomioistuimessa pannaan vireille tähän listalleottoesitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne, kantajana toimiva sijoittaja voi jäsenvaltioiden kansallisen lainsäädännön mukaan joutua ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan tämän listalleottoesitteen käännoiskustannuksista. Siviilioikeudellista vastuuta sovelletaan henkilöihin, jotka ovat jättäneet tiivistelmän, sen käänнос mukaan luettuna, mutta vain jos tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai epäjohdonmukainen suhteessa tämän listalleottoesitteen muihin osiin tai jos siinä ei anneta yhdessä tämän listalleottoesitteen muiden osien kanssa keskeisiä tietoja sijoittajien auttamiseksi, kun he harkitsevat Merkintäoikeuksiin tai Tarjottaviin osakkeisiin sijoittamista.
A.2	Suostumus arvopapereiden edelleenmyyntiin ja lopulliseen sijoittamiseen/ tarjousaika/ suostumuksen ehdot	Ei sovellu.

Jakso B – Liikkeeseenlaskija

Osatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto
B.1	Virallinen nimi	SRV Yhtiöt Oyj.
B.2	Kotipaikka/ oikeudellinen muoto/ sovellettava laki/ perustamismaa	SRV Yhtiöt Oyj:n kotipaikka on Espoo. SRV Yhtiöt Oyj on Suomessa perustettu julkinen osakeyhtiö, johon sovelletaan Suomen lakia.
B.3	Tämänhetkinen toiminnan luonne ja päätoimialat	SRV Yhtiöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo. Yhtiö on merkitty Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin (” Kaupparekisteri ”) 31.10.2001 ja sen Y-tunnus on 1707186-8. Yhtiön rekisteröity osoite on Tarvonsalmenkatu 15, 02600 Espoo. SRV Yhtiöt Oyj on SRV-konsernin emoyhtiö. SRV on kiinteistö- ja aluekehityshankkeiden kokonaistoteuttaja ja asuntojen perustajaurakoitsija, joka toimii hankkeissa sekä kiinteistökehittäjänä että rakentajana. Lisäksi SRV toimii sopimussuhteessa muihin tilaajiin erityisesti erilaisten toimitilahankkeiden urakoitsijana. SRV vastaa tekemiensä sopimusten mukaisesti kohteiden kehittämisestä, kaupallistamisesta ja/tai rakentamisesta sekä toimii monissa omissa kehityshankkeissa sijoittajana ja kauppakeskusten alkuvaiheen operoijana. SRV toimii Suomessa Helsingin metropolialueella sekä valituissa kasvukeskuksissa Turussa, Tampereella,

Jakso B – Liikkeeseenlaskija

Osatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto
		Oulussa, Jyväskylässä ja Joensuussa. Suomen lisäksi SRV toimii Venäjällä Pietarissa ja Moskovassa sekä Virossa. SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Suomen liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Suomen liiketoiminta koostuu SRV Rakennus Oy:n johtamasta Suomen toimitila- ja asuntorakentamistoiminnasta sekä louhinta- ja maanrakennustöitä tekevästä SRV Infra Oy:stä. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä (SRV Russia Oy tytäryhtiöineen) ja Virossa (SRV Ehituse AS tytäryhtiöineen). Liiketoimintasegmentti Muut toiminnot muodostuu pääosin SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n sisältämistä konsernitoiminnoista, Suomen kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavasta hankekehitysyksiköstä sekä Suomen työmaiden kalustopalvelun, SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.
B.4a	Merkittävät viimeaikaiset suuntaukset, jotka vaikuttavat liikkeeseenlaskijaan ja sen toimialaan	Maailmantalouden kokonaisnäkymät ovat lievästi optimistisia. Euroopan taloudellista kehitystä varjostaa kuitenkin Kreikan erittäin epävarma tulevaisuus ja sen kokonaisvaikutukset. Lisäksi Suomen taloutta hidastaa erityisesti Venäjän ja länsimaiden välinen kriisitilanne. Ennusteet Suomen tämän vuoden talouskasvulle ovat lähellä nollaa. Rakentamisen kokonaismäärän arvioidaan supistuvan hieman Suomessa tänä vuonna. Ensi vuonna rakentamisen ennustetaan kuitenkin kääntyvän nousuun. Rakennuskustannusten kasvu on edelleen maltillista. Asuntorakentamisessa on havaittavissa pieniä elpymisen merkkejä asuntotuottajien kasvattaessa uusien kohteiden aloituksia. Uudisasuntokauppa on kuitenkin hidasta etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Asuntokysyntään liittyy edelleen merkittäviä epävarmuustekijöitä. Pitkään jatkunut heikko taloustilanne on pitänyt tyhjän toimistotilan määrän korkealla ja kaupan lisätilojen tarve on pysynyt vähäisenä. Toimitilarakentamisen aloitusten ennakoidaan kuitenkin kokonaisuutena kasvavan tänä vuonna viime vuoden alhaisesta tasostaan. Korjausrakentamisen odotetaan lisääntyvän edelleen melko tasaisesti noin 2,0–2,5 prosenttia vuodessa. Infrarakentamisen tilannetta heikentää vielä uudistuotantoon liittyvien töiden vähentyminen sekä väylärakentamisen investointi- ja kunnossapitopanostusten supistuminen. Venäjän bruttokansantuotteen (”BKT”) kasvu lähes pysähtyi vuonna 2014. Ukrainan kriisi, heikentynyt rupla sekä öljyn hinnan merkittävä lasku aikaisemmalta tasoltaan ovat tuoneet vaikeuksia maan taloudelle. Vuoteen 2015 liittyy suuria epävarmuuksia ja kokonaistalouden osalta arvioidaan noin 3,5 prosentin supistumista. Venäjän tilanne tuo merkittäviä epävarmuustekijöitä myös Viron talouteen, jonka ennustetaan kuitenkin kasvavan lievästi tänä vuonna.

Jakso B – Liikkeeseenlaskija

Osatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto																																																				
B.5	Konsernirakenne	SRV Yhtiöt Oyj on SRV:n emoyhtiö. Seuraavassa taulukossa esitetään Yhtiön suoraan tai välillisesti omistamat tytäryhtiöt 30.6.2015 lukuun ottamatta vaihto-omaisuusyhtiöitä: <table><tr><th></th><th>Kotipaikka</th><th>Yhtiön osuus osakepääomasta</th><th>Yhtiön osuus äänivallasta (prosenttia)</th></tr><tr><td>SRV Rakennus Oy</td><td>Espoo</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>SRV Investments S.à r.l.</td><td>Luxemburg</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Rakennusliike Purmonen Oy</td><td>Joensuu</td><td>65,00</td><td>65,00</td></tr><tr><td>SRV Kalusto Oy</td><td>Vihti</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>SRV Infra Oy</td><td>Kerava</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Kiinteistö Oy Nummelanrinne</td><td>Vihti</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>SRV Russia Oy</td><td>Espoo</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>OOO SRV Development</td><td>Pietari</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>SRV Stroi OOO</td><td>Moskova</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>SRV Ehituse AS</td><td>Tallinna</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>SRV Realty B.V.</td><td>Amsterdam</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr><tr><td>Jupiter Realty B.V.</td><td>Amsterdam</td><td>100,00</td><td>100,00</td></tr></table> Vaihto-omaisuusyhtiöitä ovat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt, joita kehitetään, rakennetaan ja myydään. Näiden yhtiöiden omistus on lyhytaikaista ja ne ovat tarkoitettu edelleen luovutettavaksi.		Kotipaikka	Yhtiön osuus osakepääomasta	Yhtiön osuus äänivallasta (prosenttia)	SRV Rakennus Oy	Espoo	100,00	100,00	SRV Investments S.à r.l.	Luxemburg	100,00	100,00	Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,00	65,00	SRV Kalusto Oy	Vihti	100,00	100,00	SRV Infra Oy	Kerava	100,00	100,00	Kiinteistö Oy Nummelanrinne	Vihti	100,00	100,00	SRV Russia Oy	Espoo	100,00	100,00	OOO SRV Development	Pietari	100,00	100,00	SRV Stroi OOO	Moskova	100,00	100,00	SRV Ehituse AS	Tallinna	100,00	100,00	SRV Realty B.V.	Amsterdam	100,00	100,00	Jupiter Realty B.V.	Amsterdam	100,00	100,00
	Kotipaikka	Yhtiön osuus osakepääomasta	Yhtiön osuus äänivallasta (prosenttia)																																																			
SRV Rakennus Oy	Espoo	100,00	100,00																																																			
SRV Investments S.à r.l.	Luxemburg	100,00	100,00																																																			
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,00	65,00																																																			
SRV Kalusto Oy	Vihti	100,00	100,00																																																			
SRV Infra Oy	Kerava	100,00	100,00																																																			
Kiinteistö Oy Nummelanrinne	Vihti	100,00	100,00																																																			
SRV Russia Oy	Espoo	100,00	100,00																																																			
OOO SRV Development	Pietari	100,00	100,00																																																			
SRV Stroi OOO	Moskova	100,00	100,00																																																			
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,00	100,00																																																			
SRV Realty B.V.	Amsterdam	100,00	100,00																																																			
Jupiter Realty B.V.	Amsterdam	100,00	100,00																																																			
B.6	Ilmoitettavat omistussuhteet	Siltä osin kuin Yhtiö on tietoinen, seuraavat osakkeenomistajat omistavat suoraan tai välillisesti Yhtiön osakepääomasta tai äänioikeuksista sellaisen osuuden, joka tulee Suomen lain mukaan ilmoittaa, perustuen Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon 14.8.2015: <table><tr><th></th><th>Osakkeiden lukumäärä</th><th>Prosenttia Osakkeista ja äänistä</th></tr><tr><td>Ilpo Kokkila.....</td><td>9 034 712</td><td>24,6</td></tr><tr><td>Kolpi Investments Oy.....</td><td>5 507 379</td><td>15,0</td></tr><tr><td>Timo Kokkila</td><td>4 522 288</td><td>12,3</td></tr><tr><td>Tiiviste-Group Oy</td><td>2 030 000</td><td>5,5</td></tr></table>		Osakkeiden lukumäärä	Prosenttia Osakkeista ja äänistä	Ilpo Kokkila.....	9 034 712	24,6	Kolpi Investments Oy.....	5 507 379	15,0	Timo Kokkila	4 522 288	12,3	Tiiviste-Group Oy	2 030 000	5,5																																					
	Osakkeiden lukumäärä	Prosenttia Osakkeista ja äänistä																																																				
Ilpo Kokkila.....	9 034 712	24,6																																																				
Kolpi Investments Oy.....	5 507 379	15,0																																																				
Timo Kokkila	4 522 288	12,3																																																				
Tiiviste-Group Oy	2 030 000	5,5																																																				
	Erilaiset äänioikeudet	Ei sovellu. Yhdelläkään Yhtiön suurimmista osakkeenomistajista ei ole Yhtiön muihin osakkeenomistajiin verrattuna erilaisia äänioikeuksia.																																																				
	Määräysvalta	Ei sovellu. Siltä osin kuin Yhtiö on tietoinen, Yhtiö ei ole suoraan tai välillisesti kenenkään omistuksessa tai määräysvallassa.																																																				

Jakso B – Liikkeeseenlaskija

Osaatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto
B.7	Valikoidut historialliset keskeiset taloudelliset tiedot	Seuraavissa taulukoissa esitetään Yhtiön valikoituja konsernitilinpäätöstietoja ja muita tietoja 31.12.2014 ja 31.12.2013 päättyneiltä tilikaudilta sekä 30.6.2015 ja 30.6.2014 päättyneiltä kuuden kuukauden jaksoilta. Alla esitettävät valikoidut konsernitilinpäätöstiedot ovat peräisin Yhtiön 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta laaditusta tilintarkastetusta konsernitilinpäätöksestä, mukaan lukien vertailutietoina esitetyt tilintarkastamattomat oikaistut konsernitilinpäätöstiedot 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta, sekä 30.6.2015 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta laaditusta tilintarkastamattomasta osavuositarkastuksesta, mukaan lukien vertailutietoina esitetyt tilintarkastamattomat osavuositarkastustiedot 30.6.2014 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta. Yhtiön konsernitilinpäätöstiedot on laadittu Euroopan Unionin ("EU") käyttöönottamien kansainvälisten tilinpäätösstandardien ("IFRS") mukaisesti. Tilintarkastamaton osavuositarkastus 30.6.2015 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta, mukaan lukien vertailutietoina esitetyt tilintarkastamattomat osavuositarkastustiedot 30.6.2014 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta, on laadittu "IAS 34 – Osavuositarkastukset" -standardin mukaisesti.

	1.1.–30.6.		1.1.–31.12.	
	2015	2014	2014	2013
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)	(oikaistu) ⁽¹⁾ (tilintarkastamaton)
(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)				
KONSERNIN TULOSLASKELMA				
Liikevaihto	337,4	281,6	684,4	679,4
Liiketoiminnan muut tuotot.....	0,4	2,9	4,9	4,1
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-2,0	16,3	-54,6	18,7
Aineiden ja palveluiden käyttö.....	-291,9	-251,0	-533,2	-594,8
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	-34,0	-33,1	-63,2	-63,6
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksista	1,5	0,2	1,0	-2,0
Poistot ja arvonalentumiset	-1,4	-1,4	-2,0	-3,1
Liiketoiminnan muut kulut.....	-6,8	-6,1	-12,5	-12,3
Liikevoitto	3,4	9,3	24,9	26,4
Rahoitustuotot.....	3,2	0,5	2,8	1,8
Rahoituskulut.....	-4,0	-4,2	-9,2	-5,4
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-0,7	-3,8	-6,4	-3,6
Voitto ennen veroja	2,6	5,6	18,5	22,8
Tuloverot	-0,6	-1,5	-3,2	-4,5
Tilikauden voitto	<u>2,0</u>	<u>4,1</u>	<u>15,4</u>	<u>18,3</u>
Jakautuminen				
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva osuus	2,0	3,9	15,2	18,3
Määräysvallattomille omistajille kuuluva osuus.....	0,0	0,2	0,2	0,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos, euroa	0,01	0,06	0,33	0,43
Emoyhtiön omistajille kuuluva osakekohtainen tulos (laimennettu), euroa	0,01	0,06	0,33	0,42

Jakso B – Liikkeeseenlaskija

	30.6.2015	31.12.	
	(tilintarkas- tamaton)	2014 (tilintarkas- tettu) (miljoonaa euroa)	2013 (oikaistu) ⁽¹⁾ (tilintarkas- tamaton)
KONSERNITASE			
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet.....	10,8	11,3	12,6
Liikearvot.....	1,7	1,7	1,7
Muut aineettomat hyödykkeet.....	0,8	0,7	0,8
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä.....	206,7	100,0	67,8
Muut rahoitusvarat.....	8,7	9,2	10,8
Saamiset.....	0,8	0,9	5,1
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä.....	30,5	30,0	23,8
Laskennalliset verosaamiset.....	6,6	7,0	7,5
Pitkäaikaiset varat yhteensä.....	266,6	160,8	130,1
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus.....	316,6	312,8	365,0
Myyntisaamiset ja muut saamiset.....	103,4	82,6	75,0
Lainasaamiset osakkuus-/yhteisyrityksiltä.....	1,1	1,1	1,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset.....	1,1	0,3	1,8
Rahavarat.....	30,3	18,4	90,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä.....	452,5	415,2	532,9
VARAT YHTEENSÄ.....	719,2	576,1	663,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma.....	3,1	3,1	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto.....	92,6	92,3	92,2
Muuntoerot.....	-3,3	-5,3	0,0
Arvonmuutosrahasto.....	-1,4	-0,9	0,0
Oman pääoman ehtoinen laina.....	45,0	45,0	45,0
Kertyneet voittovarot.....	88,5	90,3	81,3
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä.....	224,6	224,4	221,6
Määräysvallattomien omistajien osuus.....	0,8	0,8	0,6
Oma pääoma yhteensä.....	225,4	225,2	222,2
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat.....	1,6	1,5	2,7
Varaukset.....	6,2	6,5	4,0
Korolliset velat.....	165,9	147,0	179,1
Muut velat.....	3,2	0,0	1,4
Pitkäaikaiset velat yhteensä.....	176,9	155,1	187,1
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat.....	194,2	111,5	118,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat.....	3,3	2,7	2,3
Varaukset.....	3,9	4,0	5,7
Korolliset velat.....	115,5	77,6	126,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä.....	316,9	195,8	253,6
Velat yhteensä.....	493,8	350,9	440,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ.....	719,2	576,1	663,0

Jakso B – Liikkeeseenlaskija

	30.6. ja 1.1.–30.6.		31.12. ja 1.1.–31.12.	
	2015	2014	2014	2013
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkas- tettu)	(oikaistu) ⁽¹⁾ (tilintarkas- tamaton)
	(miljoonaa euroa)			
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA				
Liiketoiminnan rahavirrat				
Tilikauden voitto.....	2,0	3,9	15,4	18,3
Oikaisut:				
Poistot ja arvonalentumiset	1,4	1,4	2,0	3,1
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	1,8	1,6	1,2	10,5
Rahoitustuotot ja -kulut.....	0,7	3,8	6,4	3,6
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot/tappiot	–	–	–	0,0
Verot	0,6	1,5	3,2	4,5
Oikaisut yhteensä	4,5	8,2	12,8	21,7
Käyttöpääoman muutokset				
Lainasaamisten muutos	-0,4	0,7	-0,8	18,5
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-15,4	-15,1	-8,3	47,7
Vaihto-omaisuuden muutos.....	-3,8	-19,4	50,8	33,2
Osto- ja muiden velkojen muutos	85,6	7,8	-7,1	-30,4
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	66,0	-26,0	34,7	69,1
Maksetut korot ja muut rahoituskulut	-2,8	-2,5	-14,7	-14,0
Saadut korot.....	0,0	0,1	0,2	3,3
Maksetut verot	-0,2	-1,2	-1,5	-0,8
Liiketoiminnan nettorahavirta	69,5	-17,5	47,0	97,6
Investointien rahavirrat				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-0,8	-1,1	-2,5	-2,1
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-0,1	-0,3	-0,1	-0,3
Investoinnit sijoituksiin	-104,7	-13,9	-31,1	-42,7
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	0,0	0,2	0,1	0,3
Sijoitusten myynti.....	–	–	0,0	0,2
Osakkuus- ja yhteisyritysten lainasaamisten muutos.....	-4,5	–	–	–
Investointien nettorahavirta	-110,1	-15,1	-33,7	-44,7
Rahoituksen rahavirrat				
Lainojen nostot	25,4	1,0	10,7	86,6
Lainojen takaisinmaksut.....	-52,1	-5,3	-10,2	-75,8
Yhtiölainojen muutos	13,0	-16,9	-15,8	-17,0
Lyhytaikaisten lainojen nettomuutos	70,5	-15,1	-65,4	12,4
Omien osakkeiden hankinta/luovutus	–	0,1	0,2	0,0
Maksetut osingot	-4,3	-4,3	-4,3	-2,2
Rahoituksen nettorahavirta	52,4	-40,6	-84,8	4,0
Rahavarojen muutos	11,9	-73,2	-71,5	56,9
Rahavarat tilikauden alussa	18,4	90,0	90,0	33,1
Valuuttakurssimuutosten vaikutus rahavaroihin	0,0	0,0	0,0	0,0
Rahavarat tilikauden lopussa.....	30,3	16,8	18,4	90,0

Jakso B – Liikkeeseenlaskija

	30.6. ja 1.1.–30.6.		31.12. ja 1.1.–31.12.	
	2015	2014	2014	2013
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)	(oikaistu) ⁽¹⁾ (tilintarkastamaton)
	(miljoonaa euroa, ellei toisin ilmoitettu)			
KONSERNIN AVAINLUVUT				
Liikevaihto.....	337,4	281,6	684,4 ⁽²⁾	679,4
Liikevoitto	3,4	9,3	24,9 ⁽²⁾	26,4
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä.....	-0,7	-3,8	-6,4 ⁽²⁾	-3,6
Tulos ennen veroja	2,6	5,6	18,5 ⁽²⁾	22,8
Tulouttamaton tilauskanta	1 258,8	1 047,0	860,4	825,8
Uudet sopimukset	716,7	502,0	700,3	600,7
Liikevoitto, prosenttia	1,0	3,3	3,6	3,9
Katsauskauden voitto, prosenttia	0,6	1,5	2,2	2,7
Omavaraisuusaste, prosenttia ⁽³⁾	36,3	38,4	43,0	36,4
Korollinen nettovelka ⁽⁴⁾	251,0	252,7	206,1 ⁽²⁾	215,8
Velkaantumisasiaste, prosenttia ⁽⁵⁾	111,4	113,4	91,6	97,1
Sijoitetun pääoman tuotto, prosenttia ⁽⁶⁾	2,8	3,7	5,4	5,4
Oman pääoman tuotto, prosenttia ⁽⁷⁾	1,8	3,7	6,9	8,4
Tulos per osake, euroa ⁽¹⁾	0,01	0,06	0,33 ⁽²⁾	0,43
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa ⁽⁸⁾	5,04	4,97	5,04	4,97
Osakekurssi kauden lopussa, euroa	3,71	4,13	2,83	4,05
Osakkeiden osakeantioikaistun lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, miljoonaa kappaletta	35,6	35,5	35,6	35,5

- (1) SRV muutti osakkuusyhtiö- ja yhteisyritysmuotoisten sijoitusten esittämistapaa konsernitaseessa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella siten, että Yhtiö esittää pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset omana eräänään pitkäaikaisissa varoissa. Aikaisemmin nämä on esitetty joko vaihto-omaisuutena tai pitkäaikaisina muina rahoitusvaroina riippuen sijoituksen luonteesta. Luokittelun muutoksella ei ole vaikutusta Yhtiön tulokseen, taseen loppusummaan tai Yhtiön tilinpäätöksessä esittämiin tunnuslukuihin. Luokittelumuutos aiheuttaa rahavirtalaskelmassa muutoksen vain liiketoiminnan nettorahavirran ja investointien nettorahavirran välillä. Lisäksi SRV muutti oman pääoman ehtoisten lainojen esittämistapaa konsernitaseessa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella siten, että aikaisemmin Yhtiön osakkeenomistajille kuuluvan pääoman ulkopuolella esitetty laina sisältyy Yhtiön osakkeenomistajille kuuluvaan omaan pääomaan. SRV muutti myös tulos per osake -tunnusluvun esittämistä 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella siten, että SRV esittää aikaisemmasta poiketen vain yhden tulos per osake -tunnusluvun, jossa Yhtiön osakkeenomistajille kuuluvaa tulosta oikaistaan oman pääoman ehtoisen lainan verovaikutuksella oikaistulla korolla. Yhtiön konsernitilinpäätös 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta on oikaistu ja oikaistut tiedot on esitetty vertailutietona Yhtiön tilintarkastetussa konsernitilinpäätöksessä 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta. Myös Yhtiön 30.6.2014 päättyneen kuuden kuukauden jakson osavuosikatsaustiedot on oikaistu muutoksista johtuen ja oikaistut osavuosikatsaustiedot on esitetty 30.6.2015 päättyneen kuuden kuukauden jakson osavuosikatsaustietojen vertailutietoina.

- (2) Tilintarkastettu.

(3)	Omavaraisuusaste, prosenttia	=	Oma pääoma yhteensä	x 100
			Taseen loppusumma – saadut ennakot	
(4)	Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset	
			Korolliset nettovelat	
(5)	Velkaantumisasiaste, prosenttia	=	Oma pääoma yhteensä	x 100
			Tulos ennen veroja +	
(6)	Sijoitetun pääoman tuotto, prosenttia	=	korko- ja muut rahoituskulut (ilman valuuttakurssivoittoja ja -tappioita)	x 100
			Sijoitettu pääoma keskimäärin	
(7)	Oman pääoman tuotto, prosenttia	=	Tilikauden tulos	x 100
			Oma pääoma yhteensä, keskimäärin	
(8)	Osakekohtainen oma pääoma	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	
			Osakkeiden osakeantioikaistu kappalemäärä tilikauden lopussa	

Jakso B – Liikkeeseenlaskija

Osatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto
B.9	Tulosennuste	SRV:n liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2015 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. Suurin SRV:n hankkeista on huhtikuussa käynnistynyt Kalasataman REDI-hanke. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2015 aikana valmistuu 247 omaperusteista asuntoa.

REDI-kauppakeskuksen aloituksen ansiosta SRV:n koko vuoden liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoden 2014 tasosta (684,4 miljoonaa euroa 1–12/2014) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10–20 miljoonaa euroa (18,5

Jakso B – Liikkeeseenlaskija

Osatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto
		miljoonaa euroa 1–12/2014).
		<i>Edellä esitetyt lausumat sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne ole takeita SRV:n tulevasta taloudellisesta suorituskyyvystä. SRV:n todellinen liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema saattaa poiketa merkittävästi tulevaisuutta koskevissa lausumissa ilmaistusta johtuen monista tekijöistä. Yhtiö kehottaa mahdollisia sijoittajia suhtautumaan varauksella tällaisiin tulevaisuutta koskeviin lausumiin.</i>
B.10	Historiallisia taloudellisia tietoja koskevassa tilintarkastuskertomuksessa mahdollisesti esitettyjen muistutusten luonne	Ei sovellu. Historiallisia taloudellisia tietoja koskevissa tilintarkastuskertomuksissa ei ole esitetty muistutuksia.
B.11	Käyttöpääoma	Ei sovellu. Yhtiön arvion mukaan SRV:n käyttöpääoma riittää vähintään 12 kuukauden ajaksi tämän listalleottoesitteen päivämäärästä.

Jakso C – Arvopaperit

Osatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto
C.1	Kaupankäynnin kohteeksi otettavien arvopapereiden tyyppi ja laji	Yhtiöllä on yksi osakesarja, jonka ISIN-tunnus on FI0009015309. Tarjottavat osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet nykyisten Osakkeiden kanssa Tarjottavien osakkeiden Kaupparekisteriin rekisteröinnistä lähtien. Osakkeenomistajat, jotka on merkitty Euroclear Finlandin ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon Täsmäytyspäivänä, saavat yhden (1) Merkintäoikeuden jokaista Täsmäytyspäivänä omistamaansa Osaketta kohden. Merkintäoikeuksien haltija on oikeutettu merkitsemään kolmella (3) Merkintäoikeudella kaksi (2) Tarjottavaa osaketta Merkintähintaan. Merkintäoikeudet, joiden ISIN-tunnus on FI4000167291, ovat vapaasti luovutettavissa, ja ne odotetaan otettavan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin pörssissä. Tarjottavia osakkeita edustavat Väliaikaiset osakkeet, joiden ISIN-tunnus on FI4000167309, ovat vapaasti luovutettavissa, ja ne odotetaan otettavan kaupankäynnin kohteeksi Helsingin pörssissä.
C.2	Arvopapereiden liikkeeseenlaskun valuutta	Merkintäoikeudet, Väliaikaiset osakkeet ja Tarjottavat osakkeet ovat euromääräisiä.
C.3	Liikkeeseenlaskettujen osakkeiden lukumäärä/ osakekohtainen nimellisarvo	Tämän listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiön osakepääoma on 3 062 520 euroa ja liikkeeseenlaskettujen Osakkeiden määrä on yhteensä 36 768 468. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.
C.4	Arvopapereihin liittyvät oikeudet	Merkintäetuoikeudet Osakeyhtiölain (624/2006, muutoksineen, ”Osakeyhtiölaki”) mukaan suomalaisen osakeyhtiön osakkeenomistajilla on etuoikeus merkitä yhtiön uusia osakkeita osakeomistustensa mukaisessa suhteessa, ellei antia koskevassa yhtiökokouksen tai yhtiön hallituksen yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella tekemässä päätöksessä toisin määrätä. Yhtiökokous Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksissa. Äänioikeudet Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan joko henkilökohtaisesti tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Yhtiön kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksissa päätökset tehdään yleensä enemmistöpäätöksinä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten poikkeamiset osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta osakeanneissa ja omien osakkeiden suunnatut hankkimiset, yhtiöjärjestyksen muutokset ja päätökset yhtiön sulautumisesta, jakautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan enemmistöä annetuista äänistä sekä yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista. Lisäksi tietyt päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, jotka muuttavat saman osakesarjan osakkeenomistajien oikeuksia tai kasvattavat yhtiön tai osakkeenomistajien lunastusoikeutta, edellyttävät kaikkien osakkeenomistajien suostumusta, tai jos muutos koskee vain tiettyjä osakkeenomistajia, sovellettavan enemmistövaatimuksen lisäksi niiden osakkeenomistajien suostumusta, joita päätös koskee. Osingot ja muu varojen jakaminen Suomessa vallitsevan käytännön mukaan suomalaisen osakeyhtiön osakkeille mahdollisesti maksettavaa osinkoa maksetaan yleensä kerran vuodessa. Osinkoa voidaan maksaa ja vapaata omaa pääomaa muutoin jakaa yhtiökokouksen vahvistettua yhtiön tilinpäätöksen ja päätettyä osingon tai

Jakso C – Arvopaperit

Osatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto
		vapaan oman pääoman muun jakamisen määrästä yhtiön hallituksen ehdotuksen perusteella. Osakeyhtiölain mukaan osingonmaksu tai muu vapaan oman pääoman jakaminen voi perustua myös muuhun kuin viimeksi päättäneeltä tilikaudelta laadittuun tilinpäätökseen edellyttäen, että yhtiökokous on vahvistanut tämän tilinpäätöksen. Jos yhtiöllä on lain tai sen yhtiöjärjestyksen nojalla velvollisuus valita tilintarkastaja, tilinpäätöksen tulee olla tilintarkastettu. Osingonmaksu tai muu vapaan oman pääoman jakaminen edellyttää, että sitä on kannattanut yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä. Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous voi myös valtuuttaa hallituksen päättämään osingonmaksusta ja muusta vapaan oman pääoman jakamisesta. Osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrä ei voi ylittää yhtiökokouksen päättämää määrää. Osingot ja muut jaettavat varat maksetaan osakkeenomistajille tai heidän hallintarekisteröityjen osakkeidensa hoitajaksi osakasluetteloon asianomaisena täsmäytyspäivänä merkitylle henkilölle. Osakasluetteloa ylläpitää Euroclear Finland asianomaisten tilinhoitajien välityksellä. Suomalaisessa arvo-osuusjärjestelmässä osingot maksetaan tilisiirtoina osakkeenomistajien arvo-osuusrekisteriin ilmoitetuille tileille. Kaikki Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet Yhtiön jakamiin osinkoihin ja muihin jaettaviin varoihin (mukaan lukien varojen jako Yhtiön purkamistilanteessa). Tarjottavat osakkeet oikeuttavat omistajansa Yhtiön jakamiin osinkoihin ja muihin jaettaviin varoihin sekä muihin osakkeenomistajan oikeuksiin sen jälkeen, kun ne on rekisteröity Kaupparekisteriin. Oikeus osinkoihin vanhenee kolmessa vuodessa osingonmaksupäivästä.
C.5	Arvopapereiden vapaata luovutettavuutta koskevat rajoitukset	Täysin maksettujen Osakkeiden, Väliaikaisten osakkeiden tai Merkintäoikeuksien haltija voi luovuttaa tällaiset arvopaperit ilman muiden osakkeenomistajien ja Yhtiön toimielinten suostumusta, mutta tiettyjen maiden asianomaisissa laeissa on luovutusrajoituksia, jotka soveltuvat luovuttajaan tai luovutuksensaajaan. Osakkeita koskevat myyntirajoitussopimukset on kuvattu osatekijässä E.5.
C.6	Kaupankäynnin kohteeksi ottaminen/säännelty markkinat, joilla arvopapereilla käydään kauppaa	Yhtiö jättää hakemuksen Tarjottavien osakkeiden ottamiseksi kaupankäynnin kohteeksi Helsingin pörssin pörssilistalla. Merkintäoikeudet ovat vapaasti luovutettavissa ja niiden odotetaan olevan kaupankäynnin kohteena Helsingin pörssin pörssilistalla 25.8.2015–2.9.2015. Merkintäaika alkaa 25.8.2015 ja päättyy 8.9.2015 klo 20.00.
C.7	Osinkopolitiikka	Yhtiön hallitus on vahvistanut osinkopolitiikan, jonka mukaan hallitus tulee ehdottamaan kunkin tilikauden jälkeen pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osakkeenomistajille jaetaan kunkin tilikauden osinkoina noin 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden. Ehdotettavaan osinkojen määrään voi kuitenkin vaikuttaa kasvuinvestointien vaatima rahoitus.

Jakso D – Riskit

Osatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto
D.1	Tärkeimmät liikkeeseenlaskijalle tai sen toimialalle ominaiset riskit	Makrotaloudellisiin olosuhteisiin liittyviä riskejä ovat muun muassa seuraavat: - maailmantalouden, kansantalouksien ja finanssimarkkinoiden epävarmat olosuhteet sekä taloudelliset muutokset asiakkaiden toimintaympäristöissä voivat vaikuttaa haitallisesti SRV:n liiketoimintaan, tilauskantaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan, maksuvalmiuteen ja pääomalähteisiin; ja - epäsuotuisa talouskehitys ja tilanne SRV:n keskeisillä maantieteellisillä liiketoiminta-alueilla Suomessa ja Venäjällä voivat vaikuttaa SRV:n liiketoimintaan. SRV:n strategiaan liittyviä riskejä ovat muun muassa seuraavat: - SRV:n epäonnistumisella liiketoimintastrategian määrittämisessä ja toteuttamisessa voi olla haitallinen vaikutus SRV:n tulevaan kasvuun ja kannattavuuteen; - SRV ei välttämättä kykene hallitsemaan onnistuneesti useita samanaikaisia kehityshankkeita ja rakennusurakoita; - SRV ei välttämättä onnistu toteuttamaan uusia tai meneillään olevia omaperusteisia tai omakehittäisi hankkeita; - kysyntä Suomen asuntomarkkinoilla voi vähentyä; ja - SRV:n toimintaan Venäjällä voi kohdistua riskejä liittyen poliittisiin ja lainsäädännön muutoksiin sekä lainsäädäntöön, kaavoitukseen tai rakentamiseen liittyvien tulkintojen tai käytäntöjen epäyhtenäisyyteen ja/tai oikeudellisen suojan saatavuuteen. SRV:n liiketoimintaan liittyviä riskejä ovat muun muassa seuraavat: - SRV altistuu kehityshankkeissaan myyntiin, hintaan ja vuokratuottoon liittyville riskeille; - kysynnän ja tarjonnan vaihtelu kiinteistömarkkinoilla voi vaikuttaa SRV:n liiketoimintaan ja kykyyn myydä rakennettuja kiinteistöjä kannattavasti tai lainkaan; - yksittäisten hankkeiden heikommalla kannattavuudella, rakennusurakoiden kilpailutilanteella sekä toimitilakiinteistöjen ja asuntojen myynnin vähentymisellä saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:hen; - SRV ei välttämättä pysty kasvattamaan tai säilyttämään liiketoimintansa volyymiä tai katetta; - SRV:n toimintaedellytykset ovat riippuvaisia käytössä olevista järjestelmistä ja työskentelytiloista, jotka voivat vahingoittaa ulkopuolisista tai sisäisistä tekijöistä johtuen; - suuret työriidat tai lakot rakennusosalalla tai muissa rakentamiseen keskeisesti liittyvissä toiminnoissa saattavat vaikuttaa haitallisesti SRV:n toimintakykyyn; - mahdollisella henkilöstön vilpillisellä toiminnalla tai luottamuksellisten tietojen tai aseman väärinkäytöllä organisaatiossa saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n toimintakykyyn; - epäonnistumisella houkuttelevaan osaavaa henkilöstöä, avainhenkilöiden menetyksellä sekä toteutuskumppaneiden resurssiongelmilla saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n

Jakso D – Riskit

Osatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto
		toimintakykyyn; • SRV altistuu projektinjohtamisessa aliurakoitsijoihin ja hankintoihin liittyville riskeille; • suuriin kehityshankkeisiin ja rakennusurakoihin saattaa liittyä suurempia ja uusia riskejä; • SRV:n osallistumiseen Fennovoiman ydinvoimalahankkeen rakentamisen projektinjohtoon ja SRV:n sijoitukseen Fennovoimaan liittyä riskejä; • SRV harjoittaa osaa liiketoiminnastaan yhteisyrityksissä, joissa sillä on rajoitettu määräysvalta; • SRV:n mahdollisiin tuleviin yritysostoihin voi liittyä riskejä, joista mitkä tahansa saattavat estää SRV:tä saavuttamasta odotettuja hyötyjä; • SRV altistuu sekä rakennuskustannusten nousuun että heikkoon suhdannetilanteeseen liittyville riskeille; • ankarat sääolosuhteet saattavat vaikuttaa SRV:n hankkeiden etenemiseen; • SRV altistuu asiakkaiden tai toteutuskumppaneiden esittämiin korvausvaatimuksiin liittyville riskeille; • SRV:n liiketoimintaan saattaa liittyä oikeudellisia tai sääntelyyn liittyviä riskejä; • SRV:n vakuutussuojan ulkopuolelle jäävien riskien toteutumisella saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:hen; ja • SRV:n kuluttajakauppaa (<i>b-to-c</i>) harjoittavien asiakkaiden tilantarpeen ja toimintaympäristön muutoksilla voi olla haitallinen vaikutus uusien toimitilojen ja toimitilarakentamisen kysyntään. Rahoitukseen liittyviä riskejä ovat muun muassa seuraavat: • SRV ei välttämättä saa rahoitusta kilpailukykyisin ehdoin tai lainkaan; • SRV:n omavaraisuusasteella saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n rahoituksen saatavuuteen; • korkojen vaihtelulla saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n tulokseen; • valuuttakurssien vaihtelulla saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n tulokseen ja taseeseen; • SRV altistuu luotto- ja vastapuoliriskille SRV:n kaikkien asiakassaamisten ja rahoituksen välittäjiin liittyvien saamisten yhteydessä; ja • SRV:n omaisuuserien mahdollisilla arvonalentumisilla saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Jakso D – Riskit

Osatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto
D.3	Tärkeimmät arvopapereille ominaiset riskit	Osakeantiin, Merkintäoikeuksiin ja Osakkeisiin liittyviä riskejä ovat muun muassa seuraavat: • Yhtiön osakeomistuksen keskittyneisyys voi vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin, ja Yhtiön suurten osakkeenomistajien intressit voivat poiketa Yhtiön vähemmistöosakkaiden intresseistä; • tulevat osakeannit tai Osakkeiden tai Osakkeisiin oikeuttavien instrumenttien myynti merkittävässä määrissä voivat vaikuttaa kielteisesti Osakkeiden markkinahintaan; • Osakeantia ei välttämättä merkitä kokonaisuudessaan; • merkintää ei voi peruuttaa, kuin tietyissä rajoitetuissa tilanteissa; • jos osakkeenomistajat eivät käytä Merkintäoikeuksiaan Merkintäaikana tai ennen sen päättymistä, heidän omistusosuksiensa arvo laimenee; • Merkintäoikeuksien ja Tarjottavien osakkeiden markkinahinta voi vaihdella huomattavasti ja Tarjottavien osakkeiden hinta voi laskea Merkintähintaa alemmaksi; • Merkintäoikeuksille ei välttämättä kehity aktiivista kaupankäyntiä ja Merkintäoikeuksien hinta voi alittaa Osakkeen hinnan perusteella lasketun Merkintäoikeuden teoreettisen hinnan; • osakkeenomistajille miltä tahansa tilikaudelta jaettavien osinkojen määrä on epävarma; ja • tietyt ulkomaiset osakkeenomistajat eivät välttämättä voi käyttää merkintäetuoikeuksiaan.

Jakso E – Tarjous

Osatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto
E.1	Nettovarat/ arvioidut kokonaiskustannukset	Olettaen, että kaikki Tarjottavat osakkeet merkitään Osakeannissa, SRV saa Osakeannista bruttovaroina noin 50 miljoonaa euroa. SRV odottaa maksavansa Osakeannin yhteydessä noin 1,25 miljoonaa euroa palkkioina ja kuluina, minkä seurauksena nettovaroiksi tulee noin 48,75 miljoonaa euroa.
E.2a	Syyt tarjoamiseen/ varojen käyttö/ arvioidut kokonaisnettovarot	Osakeannin tavoitteena on SRV:n rahoitustarpeen turvaaminen ja taserakenteen vahvistaminen. Osakeannin taustalla ovat SRV:n kasvaneet rakentamisen volyymit erityisesti SRV:n omaa pääomaa ja rahoitusta vaativat isot, varsinkin omaperusteiset hankkeet. Osakeannista hankittavat varat käytetään taserakenteen vahvistamiseen sekä erilaisten rakennushankkeiden rahoitusta varten tarvittavan vieraan pääoman ehtoisen lisärahoituksen varmistamiseen. Osakeannin toteuttamisen jälkeen SRV suunnittelee toteuttavansa tarvittavan vieraan pääoman ehtoisen lisärahoituksen hankinnan koti- tai ulkomaisella joukkovelkakirjatransaktiolla. Lisäksi SRV voi hankkia vieraan oman pääoman ehtoista rahoitusta vastaavilla rahoituskeinoilla.
E.3	Tarjouksen ehdot	SRV tarjoaa Osakeannissa Yhtiön osakkeenomistajien merkittäväksi enintään 23 731 107 Tarjottavaa osaketta heidän nykyisten Osakkeiden osakeomistuksen suhteessa Merkintähinnalla, joka on 2,11 euroa Tarjottavalta osakkeelta. Osakkeenomistaja, joka on Täsmäytyspäivänä merkitty Euroclear Finlandin ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon, saa automaattisesti yhden (1) vapaasti luovutettavissa olevan arvo-osuusmuotoisen merkintäoikeuden (ISIN-koodi FI4000167291) jokaista Täsmäytyspäivänä omistamaansa osaketta kohden (”Ensisijainen merkintäoikeus”). Osakkeenomistaja tai se henkilö tai yhteisö, jolle Merkintäoikeudet ovat siirtyneet, on oikeutettu merkitsemään jokaista kolmea (3) Merkintäoikeutta kohden kaksi (2) Tarjottavaa osaketta. Tarjottavien osakkeiden murto-osia ei voi merkitä eli jokaisen kahden (2) Tarjottavan osakkeen merkitsemiseen tarvitaan tasan kolme (3) Merkintäoikeutta. Lisäksi osakkeenomistajalla (tai muulla sijoittajalla), joka on merkinnyt Tarjottavia osakkeita Ensisijaisen merkintäoikeuden nojalla, on oikeus merkitä Tarjottavia osakkeita, joita ei ole merkitty Ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella (”Toissijainen merkintä”). Mikäli kaikkia Tarjottavia osakkeita ei ole merkitty Toissijaisen merkinnän jälkeen, Yhtiön hallitus voi päättää merkitsemättä olevien Tarjottavien osakkeiden tarjoamisesta päättämilleen tahoille. Merkintäoikeudet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin pörssissä 25.8.2015 klo 10.00 ja 2.9.2015 klo 18.30 välisenä aikana. Osakkeenomistajat ja muut Merkintäoikeuksien haltijat voivat merkitä Tarjottavia osakkeita Merkintäaikana, joka alkaa 25.8.2015 ja päättyy 8.9.2015 klo 20.00. Merkintätoimeksiantoja otetaan vastaan merkintäpaikoilla niiden normaaleina aukioloaikoina. Ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella tehdyt merkinnät ovat sitovia, eikä niitä voi muuttaa tai peruuttaa muutoin kuin Osakeannin ehdoissa esitetyn mukaisesti. Toissijaisessa merkinnässä tehdyt merkinnät ovat sitovia, eikä niitä voi muuttaa tai peruuttaa muutoin kuin Osakeannin ehdoissa esitetyn mukaisesti. Käyttämättömät Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina Merkintäajan päättyessä 8.9.2015. Kaupankäynti Väliaikaisilla osakkeilla alkaa ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä Merkintäajan päättymisen jälkeen, arviolta 9.9.2015. Osakeannissa liikkeeseen laskettavat Tarjottavat osakkeet merkitään Kaupparekisteriin arviolta 14.9.2015.

Jakso E – Tarjous

Osatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto
		Osakeannissa Ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella merkityt Tarjottavat osakkeet kirjataan merkitsijän arvo-osuustilille merkinnän rekisteröimisen jälkeen Väliaikaisina osakkeina (ISIN-koodi FI4000167309), jotka vastaavat Tarjottavia osakkeita. Väliaikaiset osakkeet yhdistetään nykyisiin Osakkeisiin (ISIN-koodi FI0009015309) arviolta 14.9.2015. Toissijaisessa Merkinnässä merkityt ja hyväksytyt Tarjottavat osakkeet kirjataan merkitsijöiden arvo-osuustileille sen jälkeen, kun Tarjottavat osakkeet on merkitty kaupparekisteriin, arviolta 15.9.2015. Nykyiset Osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin pörssin pörssilistalla kaupankäyntitunnuksella ”SRV1V”.
E.4	Liikkeeseenlaskuun liittyvät olennaiset intressit/ eturistiriidat	Tämän listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Ilpo Kokkila omistaa 24,6 prosenttia liikkeeseenlasketuista Osakkeista. Suoran omistuksensa lisäksi Ilpo Kokkila omistaa 15,0 prosenttia liikkeeseenlasketuista Osakkeista määräysvallassaan olevan Kolpi Investments Oy:n kautta. Lisäksi Yhtiön hallituksen jäsen Timo Kokkila omistaa 12,3 prosenttia liikkeeseenlasketuista Osakkeista tämän listalleottoesitteen päivämääränä. Ilpo Kokkila, Kolpi Investments Oy ja Timo Kokkila, joiden yhteenlaskettu omistusosuus liikkeeseenlasketuista Osakkeista on 51,8 prosenttia, ovat kukin erikseen ja peruuttamattomasti sitoutuneet merkitsemään täysimääräisesti Tarjottavat osakkeet, jotka heidän Merkintäoikeutensa oikeuttavat heidät merkitsemään (joko itse ja/tai määräysvalta-yhteisönsä toimesta).
E.5	Myyntirajoitussopimukset	Yhtiö on sopinut Järjestäjien kanssa, ettei Yhtiö tai kukaan sen lukuun toimiva henkilö, tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta, ajanjaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua siitä, kun Yhtiö julkistaa Osakeannin lopullisen tuloksen, ilman Järjestäjien etukäteen antamaa kirjallista suostumusta tarjoa, myy, laske liikkeeseen, panttaa, sitoudu myymään, myy optio-oikeutta tai oikeutta ostaa, osta optio-oikeutta tai oikeutta myydä, anna optio-oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa tai muutoin siirrä tai luovuta, suoraan tai välillisesti, mitään Osakkeita tai muita Yhtiön oman pääoman ehtoisia arvopapereita (jokainen tällainen arvopaperi, ”Oman pääoman ehtoinen arvopaperi”) tai arvopapereita, jotka ovat vaihdettavissa tai muutettavissa Oman pääoman ehtoisiksi arvopapereiksi, tai tee vaihto- tai muuta sopimusta, jolla Oman pääoman ehtoisen arvopaperin omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät kokonaan tai osittain riippumatta siitä, onko tällaisen toimenpiteen vastikkeena Oman pääoman ehtoinen arvopaperin tai muun arvopaperin luovutus, rahamääräinen suoritus tai jokin muu. Merkintäsitoumusten antajat ovat sitoutuneet siihen, etteivät ne, tiettyä poikkeusta lukuun ottamatta, ajanjaksolla, joka päättyy, kun Yhtiö julkistaa Osakeannin lopullisen tuloksen, ilman Järjestäjien etukäteen antamaa kirjallista suostumusta, kannata valtuutusta liikkeeseenlaskuun, tarjoa, myy, panttaa, sitoudu myymään, myy optio-oikeutta tai oikeutta ostaa, osta optio-oikeutta tai oikeutta myydä, anna optio-oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa tai muutoin siirrä tai luovuta, suoraan tai välillisesti, mitään Osakkeita tai muita Oman pääoman ehtoinen arvopapereita tai arvopapereita, jotka ovat vaihdettavissa tai muutettavissa Oman pääoman ehtoisiksi arvopapereiksi, tai tee vaihto- tai muuta sopimusta, jolla Oman pääoman ehtoisen arvopaperin omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät kokonaan tai osittain riippumatta siitä, onko tällaisen toimenpiteen vastikkeena Oman pääoman ehtoinen arvopaperin tai muun arvopaperin luovutus, rahamääräinen suoritus tai jokin muu.
E.6	Omistuksen laimentuminen	Osakeannissa Tarjottavien osakkeiden enimmäislukumäärä vastaa 39,2 prosenttia Osakkeista Osakeannin toteuttamisen jälkeen. Mikäli Yhtiön nykyiset osakkeenomistajat eivät merkitse Osakeannissa Tarjottavia osakkeita (lukuun ottamatta Merkintäsitoumusten antajien osallistumista), heidän

Jakso E – Tarjous

Osatekijä	Tiedonantovelvollisuus	Tiedonanto
		kokonaisomistuksensa Yhtiössä laimenisi 25,7 prosenttia.
E.7	Arvioidut kustannukset, jotka veloitetaan sijoittajilta	Ei sovellu. Yhtiö ei veloita sijoittajilta mitään kuluja Osakeantiin liittyen.

RISKITEKIJÄT

Merkintäoikeuksiin ja/tai Tarjottaviin osakkeisiin sijoittamiseen liittyy useita riskejä, joista monet kuuluvat SRV:n liiketoiminnan luonteeseen ja voivat olla merkittäviä. Merkintäoikeuksiin ja/tai Tarjottaviin osakkeisiin sijoittamista harkitsevien tulee tutustua huolellisesti tässä listalleottoesitteessä esitettäviin tietoihin ja erityisesti alla kuvattuihin riskitekijöihin. Seuraava kuvaus riskitekijöistä perustuu tämän listalleottoesitteen päivämäärän tietoihin ja arvioihin, eikä se ole siten välttämättä tyhjentävä. Mahdollisten sijoittajien on syytä huomata, että riskitekijöiden esitysjärjestys ei kuvaa niiden toteutumisen todennäköisyyttä tai keskinäistä tärkeysjärjestystä. Mikäli yksi tai useampi tässä kuvatuista riskitekijöistä toteutuu, saattaa sillä olla olennaisen haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen. SRV altistuu lisäksi monille rakennusalaan sekä SRV:n asiakkaisiin ja yhteistyökumppaneihin liittyville riskeille sekä sellaisille riskeille, joita ei tällä hetkellä tunneta tai pidetä olennaisina, mutta jotka voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen tai tulevaisuudennäkyymiin. Merkintäoikeuksien ja/tai Tarjottavien osakkeiden markkinahinta voi laskea näiden tai muiden riskien toteutumisen vuoksi ja sijoittajat voivat menettää sijoituksensa osittain tai kokonaan.

Tämä listalleottoesite sisältää myös tulevaisuutta koskevia lausumia, joihin liittyy riskejä ja epävarmuustekijöitä. SRV:n toteutunut tulos saattaa poiketa olennaisesti näissä tulevaisuutta koskevissa lausumissa ennakoidusta tiettyjen tekijöiden, mukaan lukien alla ja muualla tässä listalleottoesitteessä kuvattujen riskitekijöiden ja muiden seikkojen, johdosta. Katso ”Tulevaisuutta koskevat lausumat”.

Makrotaloudellisiin olosuhteisiin liittyvät riskit

Maailmantalouden, kansantalouksien ja finanssimarkkinoiden epävarmat olosuhteet sekä taloudelliset muutokset asiakkaiden toimintaympäristöissä voivat vaikuttaa haitallisesti SRV:n liiketoimintaan, tilauskantaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan, maksuvalmiuteen ja pääomalähteisiin.

Muutaman viime vuoden aikana maailmantalouden ja maailman finanssimarkkinoiden epävarmat olosuhteet ovat vaikuttaneet haitallisesti yleiseen liiketoimintaympäristöön, lisänneet työttömyyttä sekä heikentäneet yritysten ja kotitalouksien luottamusta. Euroopan yleisessä taloustilanteessa ja finanssimarkkinoilla on ollut toistuvia häiriöitä muun muassa tietyissä Euroopan valtioissa meneillään olevan velkakriisin takia. Erityisesti Kreikan sekä Venäjän ja Ukrainan tilanteen haitallinen kehitys saattaa vaikuttaa voimakkaasti Euroopan taloudelliseen kehitykseen. Kreikan talouskriisin viimeisimmät vaiheet, tähän liittyvä poliittinen ympäristö ja Kreikan mahdollinen ero Euroopan rahaliitosta saattavat erityisesti vaikuttaa haitallisesti talouden elpymiseen Euroopassa. Taloustilanne on pysynyt epävakaana huolimatta eri maiden hallitusten ja valvontaviranomaisten sekä keskuspankkien asettamista säästötoimista ja muista toimenpiteistä eri puolilla maailmaa. Säästötoimet, joilla pyritään tasapainottamaan euroalueen maiden julkista taloutta, heikentävät Euroopan talouden yleistä vilkkautta, mikä heikentää alueen kasvunäkymiä. Epäedullisilla muutoksilla taloussuhdanteessa tai SRV:n asiakkaiden toimintaympäristössä voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan ja siten sen taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Markkinatilanteen kehitystä on vaikea ennustaa, koska siihen vaikuttavat finanssimarkkinoiden makrotason muutokset ja monet muut tekijät, kuten osake-, joukkovelkakirja- ja johdannaismarkkinat, raaka-ainemarkkinat sekä eri maiden hallitusten ja valvontaviranomaisten ja keskuspankkien toimenpiteet, mihin SRV ei voi vaikuttaa. Esimerkiksi rakennusmateriaalien hintojen vaihtelut tai ongelmat SRV:n käyttämien materiaalien saatavuudessa voivat vaikuttaa SRV:n kykyyn arvioida hankkeiden kustannuksia tai aikatauluja. Maailmanmarkkinoiden epävarmuus jatkuu eikä voi olla varmuutta siitä, että maailmantalous tai kansantaloudet, joissa SRV toimii, eivät ajaudu taas taantumaan tai jopa lamaan, joka voisi olla syvempi ja pitkäkestoisempi kuin viime vuosina koettu taantuma.

Yleisillä taloudellisilla trendeillä ja muutoksilla asiakkaiden toimintaympäristöissä on välitön tai viiveellä näkyvä vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin. Ne voivat vaikuttaa SRV:n tilauskannan ja kannattavuuden kehitykseen, pidentää prosessin kestoa ja kasvattaa SRV:n hankkeisiin sijoittaman pääoman määrää. Finanssimarkkinoiden tämänhetkinen epävarmuus ja makrotaloudelliset olosuhteet ovat yleisesti ottaen vaikeuttaneet rahoituksen saatavuutta ja nostaneet pääomakustannuksia. Lisäksi pankkisektorin lisääntyneellä sääntelyllä on haitallinen vaikutus lainanantoon. Sekä rahoituksen saatavuudella että muutoksilla rahoituksen ehdoissa on suora vaikutus liiketoimintaan sekä kiinteistö- ja asuntomarkkinoihin. Markkinoiden epäedullisissa olosuhteissa on vaikea varmistaa rahoituksen saanti ja sen kustannukset nousevat erityisesti korkeamman riskitason hankkeissa. Mahdollisella makrotaloudellisten olosuhteiden edelleen huonontumisella tai finanssimarkkinoiden epävarmuuden jatkumisella voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

Epäsuotuisa talouskehitys ja tilanne SRV:n keskeisillä maantieteellisillä liiketoiminta-alueilla Suomessa ja Venäjällä voivat vaikuttaa SRV:n liiketoimintaan.

Rakennustoiminta on riippuvainen yritysten luottamuksesta talouden yleisiin trendeihin ja kuluttajien luottamuksesta omaan talouteensa. Suhdannenäkymien heiketessä asuntojen ja toimitilojen kysyntä laskee. Tämän seurauksena toimitilojen ja asuntojen hinnat ja vuokrat saattavat kääntyä laskuun. Kiinteistöjen markkinahintoihin vaikuttaa muun muassa muutokset sijoittajien kiinteistösijoituksille asettamissa tuottovaatimuksissa. Tuottovaatimusten nousu laskee

kiinteistöjen arvoa, ja rakentamisen määrä vähenee ja kilpailu hankkeista kiristyy. Taloustilanteen ja finanssimarkkinoiden epävarmuus on vaikuttanut haitallisesti sekä Suomen että erityisesti Venäjän liiketoimintaan.

Suomen BKT laski vuosina 2012–2014, ja Suomen yleinen taloustilanne on edelleen epävakaa ja voi vaihdella ajoittain merkittävästikin, sillä maailmantalouden ja finanssimarkkinoiden epävarmuus on vaikuttanut haitallisesti Suomen talouteen. Uudisrakentamisen syklinen luonne Suomessa voi johtaa kysynnän laskuun Suomen rakennus- ja kiinteistömarkkinoilla, sekä asuntojen että toimitilojen rakentamisen osalta. Suomessa esimerkiksi kuluttajien luottamus tulevaisuuteen on tärkeä tekijä, joka vaikuttaa uusien asuntojen kysyntään. Lisääntyvä työttömyys, muutokset verotuksessa, valtion ja alueellisen julkisen sektorin kululeikkaukset sekä asuntolainojen korkojen nousu sekä vaikeudet asuntolainan saamisessa voivat vaikuttaa haitallisesti uudisasuntojen kysyntään Suomessa. Lisäksi hitaan talouskasvun seurauksena Suomessa on paljon toimitiloja tyhjillään, ja myös uusien toimitilojen kysyntä on pysynyt matalana. Lisäksi julkisen sektorin taloustilanteen jatkuva heikkeneminen sekä valtion että kuntien tasolla saattaa vähentää julkista rakentamista.

Keväästä 2014 lähtien Ukrainan kriisi ja sen seurauksena Venäjää vastaan asetetut talouspakotteet sekä Venäjän asettamat vastapakotteet EU:ta, Yhdysvaltoja, Kanadaa ja muita länsimaita vastaan ovat merkittävästi vaikeuttaneet kiinteistöliiketoimintaa Venäjällä. Länsimaiset pankit ja sijoittajat ovat vetäytyneet markkinoilta, ja venäläisten pankkien kyky saada uudelleenrahoitusta kansainvälisiltä finanssimarkkinoilta on heikentynyt. Tämän seurauksena investointikumppaneiden löytäminen sekä rahoituksen järjestäminen uusille ja olemassa oleville hankkeille on vaikeaa Venäjällä. Venäjän ruplan (”RUB” tai ”**rupla**”) vaihtokurssien heikentyminen on siirtänyt liiketoimintaa ruplatalouteen ja heikentänyt venäläisten kuluttajien ostovoimaa, ja lisäksi se voi heikentää kauppakeskusten vuokralaisten vuokranmaksukykyä. Kiinteistöjen markkinahinnat ovat myös laskeneet Venäjällä, mikä tarkoittaa, että omistajien on sidottava enemmän pääomaa myös jo valmistuneisiin kohteisiin kiinteistöjen alentuneiden vakuusarvojen vuoksi. Lisäksi öljyn hinnan lasku on heikentänyt Venäjän valtiontaloutta. Venäjän talouden tuleva kehitys ja uusien liiketoimintamahdollisuuksien tarjollaolo riippuu merkittävästi myös geopoliittisen tilanteen kehittymisestä alueella.

Talouden hidastuminen tai taantuman jatkuminen, sen syvyydestä riippumatta, tai muu epäsuotuisa talouskehitys Suomessa ja/tai Venäjällä voi vaikuttaa liiketoimintaan monin tavoin, mukaan lukien SRV:n sekä sen asiakkaiden ja toteutuksen yhteistyökumppaneiden tuottoihin, varoihin, maksuvalmiuteen, liiketoimintaan ja/tai taloudelliseen asemaan. Lisäksi SRV ei välttämättä pysty hyödyntämään talouden vaihtelun luomia liiketoimintamahdollisuuksia eikä sopeuttamaan toimintaansa talouden pitkäaikaiseen taantumaan tai stagnaatioon. Makrotaloudellisten tekijöiden vaihtelulla ja talouden odotetun elpymisen viivästyksellä maissa, joissa SRV toimii, saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkömiin.

SRV:n strategiaan liittyvät riskit

SRV:n epäonnistumisella liiketoimintastrategian määrittämisessä ja toteuttamisessa voi olla haitallinen vaikutus SRV:n tulevaan kasvuun ja kannattavuuteen.

SRV hakee pitkän tähtäimen kasvua ja kannattavuutta Suomen valituissa kasvukeskuksissa sekä Venäjällä Moskovassa ja Pietarissa, jonka vuoksi SRV on riippuvainen näiden alueiden jatkuvasta kehityksestä. SRV on asettanut taloudelliset tavoitteet vuosien 2015–2019 väliselle jaksolle, kuten kohdassa ”*Liiketoiminta—Liiketoimintastrategia—Strategian keskeiset taloudelliset tavoitteet*” on yksityiskohtaisemmin esitetty. SRV:n strategiana on lisätä omia kehityshankkeita erityisesti asuntotuotannossa Suomessa sekä kehittää kauppakeskushankkeita Venäjällä. Tähän katsotaan liittyvän suurempia riskejä SRV:lle. Taloustilanne ja liiketoiminnan toimintaympäristö, kiinteistösijoitus- ja rakennusmarkkinat sekä poliittiset ja sääntelyolosuhteet saattavat muuttua maissa, joissa SRV toimii, ja vaikuttaa haitallisesti SRV:n strategian toteuttamiseen.

SRV:llä on merkittävästi omia hankkeita kehitysvaiheessa, mikä tukee SRV:n pyrkimystä lisätä kehityshankkeiden määrää. Nämä hankkeet voivat olla ulkopuolisten tahojen kanssa yhdessä kehitettyjä. Yhteiset kehityshankkeet voivat olla monimutkaisempia toteuttaa, koska yhteistyökumppaneiden on sovittava esimerkiksi rakennuskustannuksista, investoinnin kokonaiskustannuksista, rahoituksesta, myyntihinnasta sekä hankkeen ja kohteen muista keskeisistä ominaisuuksista. Kehityshankkeet toteutetaan useissa vaiheissa, ja erityisesti alkuvaiheen kehityssopimukset ovat luonteeltaan pikemminkin löyhästi sitovia aiesopimuksia kuin oikeudellisesti sitovia lopullisia sopimuksia. Hankkeen jatkuminen saattaa vaatia sitovien sopimusten solmimista eri osapuolten ja useissa tapauksissa myös paikallisten viranomaisten kanssa. Monien hankkeiden käynnistäminen edellyttää tarvittavien kaavoitusta koskevien ja muiden viranomaispäätösten saamista, joista saatetaan myös valittaa. SRV voi oman harkintansa mukaan lopettaa hankkeen sen kehitysvaiheessa kaupallisista syistä. Jos osapuolet eivät kykene sopimaan hankkeen ehtoista tai tarvittavia hallinnollisia päätöksiä ja viranomaishyväksyntöjä ei saada, voi tällä olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan.

Strategian onnistunut toteuttaminen riippuu useista tekijöistä, joista monet ovat ainakin osittain SRV:n vaikutuspiirin ulkopuolella. Lisäksi vaikka SRV toteuttaisi liiketoimintastrategiansa menestyksekkäästi, tämä ei välttämättä paranna sen liiketoiminnan tulosta. SRV saattaa myös päättää muuttaa liiketoimintastrategiaansa ja/tai ottaa käyttöön täydentäviä strategioita vastatakseen toimintaympäristönsä muutoksiin. SRV ei välttämättä pysty määrittämään tai toteuttamaan

liiketoimintastrategiaansa menestyksekkäästi tai muuttamaan liiketoimintastrategiaansa tarpeen mukaan. SRV:n epäonnistumisella liiketoimintastrategiansa menestyksekkäässä toteuttamisessa tai muuttamisessa voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin, jonka seurauksena SRV ei välttämättä onnistu saavuttamaan taloudellisia tavoitteitaan.

SRV ei välttämättä kykene hallitsemaan onnistuneesti useita samanaikaisia kehityshankkeita ja rakennusurakoita.

Tämän listalleottoesitteen päivämääränä SRV vastaa noin 100 rakennusurakasta ja lähitulevaisuuden kehityshankkeesta Suomessa sekä kahden kauppakeskushankkeen rakentamisesta ja yhden kehittämisestä Venäjällä. Kaikkiin kehityshankkeisiin ja rakennusurakoihin liittyy teknisiä ja toiminnallisia riskejä, ja ne vaativat jatkuvaa toiminnan suunnittelua, ohjausta ja valvontaa sekä laadun, aikataulun ja kustannusten hallintaa. Lisäksi SRV:n projektijohtamiseen perustuva liiketoimintamalli on riippuvainen sen yhteistyökumppaniverkoston toiminnasta. Tämän seurauksena useiden hankkeiden johtaminen edellyttää, että SRV:n projektinhallintaprosessit toimivat tehokkaasti, jotta voidaan hallita yhtä aikaa useita päällekkäisiä sisäisiä tiimejä sekä yhteistyökumppaniverkostoa esimerkiksi teknisissä töissä, suunnittelussa ja rakentamisessa. Ei voi olla varmuutta siitä, että SRV pystyy tulevaisuudessa onnistuneesti hallitsemaan useita hankkeita samanaikaisesti, millä voi olla haitallinen vaikutus SRV:n maineeseen, liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

SRV ei välttämättä onnistu toteuttamaan uusia tai meneillään olevia omaperusteisia tai omakehittäisi hankkeita.

SRV:llä on sekä Suomessa että Venäjällä kehitys- ja rakennusvaiheessa useita suuria hankkeita, jotka edellyttävät muun muassa investointikumppaneita ja rahoitusresursseja. Investointikumppanit ja rahoitusresurssit ovat usein rajoitettua sekä ajallisesti että määrällisesti. Erityisesti Venäjän nykyinen markkinatilanne on hyvin vaikea, ja epäonnistuminen hankkeiden kehittämisessä, tarvittavien investointikumppaneiden ja rahoituksen saamisessa tai ylläpitämisessä saattaa johtaa kehityshankkeen viivästymiseen, keskeytymiseen tai niiden laajuuden supistumiseen.

Omaperusteisissa hankkeissa SRV soveltaa pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta ja luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen tilojen myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden luovutusaikatauluilla voi olla epäedullinen tai suurta vaihtelua aiheuttava vaikutus sekä tilikauden että vuosineljännesten liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. Hankkeiden myyntiin vaikuttavat muun muassa ostajan rahoituksen saatavuus, kyseessä olevan kiinteistön sijainti ja muut ominaisuudet sekä vuokrataso ja vuokrausaste. Sijoittajien kiinteistösijoituksille asettama tuottovaatimus vaikuttaa kiinteistöjen hintoihin. Tuottovaatimusten nousu alentaa kiinteistön myyntiarvoa. Erityisesti Venäjällä, mutta myös Suomessa, sijoittajien tuottovaatimukset voivat muuttua olennaisesti ja vaikuttaa kielteisesti SRV:n kehityshankkeiden myyntiarvoon. Myyntien viivästyessä SRV:n liikevaihdon ja mahdollisen liikevoiton tuloutuminen viivästyy vastaavasti. Kehityshankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa SRV:n kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää.

Kiinteistöhankkeissa on maanhankintariskien lisäksi muita epävarmuustekijöitä ja haasteita, jotka liittyvät muun muassa kaavoituksen lopputulokseen, viranomaislupiin, maaperän kuntoon ja mahdolliseen saastuneisuuteen, rahoitukseen, SRV:n antamien rahoitussitoumuksien täyttämiseen tarvittavien rahoituslähteiden saatavuuteen, hankkeiden kaupallistamiseen ja tilojen riittävän käyttöasteen saavuttamiseen, toteutusaikatauluihin ja -sopimuksiin, yhteistyökumppaneihin, kohteen rakenteisiin ja rakennusmateriaaleihin sekä hankkeen tyyppiin ja maantieteelliseen sijaintiin. SRV arvostaa tonttivarantonsa IFRS-tilinpäätöskäytännön vaatimusten mukaisesti hankintameno. Tontin arvoa alennetaan, jos tontille suunnitellun hankkeen myyntiarvo ei vastaa tontin hankintahintaa lisättynä rakennuskustannuksilla. SRV on strategiansa mukaisesti keskittynyt kehityshankkeisiin ja lisännyt tonttihankintoja erityisesti Suomessa. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

Kysyntä Suomen asuntomarkkinoilla voi vähentyä.

Tärkeä osa SRV:n strategiaa on lisätä kehityshankkeiden määrää erityisesti asuntotuotannossa Suomessa. Pankkilainojen saatavuus asuntojen ostajille on heikentynyt Suomessa pankkien tiukempien lainauskäytäntöjen vuoksi. Asuntokiinteistön omistavien suomalaisten kiinteistöyhtiöiden pankkilainojen korkomarginaalit ovat nousseet eikä pankkirahoitusta ole välttämättä lainkaan saatavilla kaikilla Suomen syrjäisemmillä seuduilla kiinteistöjen riittämättömän vakuusarvon takia. Tulevaisuudessa asuntojen ostajien ja kiinteistöyhtiöiden sekä muiden sijoittajien lainamarginaalit saattavat nousta. Lisäksi asuntolainojen verovähennyskelpoisuuden rajoittaminen saattaa vähentää asunnon ostajien halua sijoittaa asuntoihin. Asuntojen kysyntään Suomessa vaikuttavia keskeisiä riskejä ovat kuluttajien luottamuksen haitallinen kehitys, rahoituksen huono saatavuus ja hinta sekä korkotason nousu. Lisäksi asuntosijoittajien aktiivisuus on lisääntynyt merkittävästi viime vuosina. Mikäli nämä sijoittajat joutuvat myymään suuren määrän asuntoja samanaikaisesti tietyllä alueella, markkinoilla vallitseva hintataso saattaa laskea tarjonnan lisääntymisen seurauksena. Kysynnän heikentymisellä Suomen asuntomarkkinoilla voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkyymiin.

SRV:n toimintaan Venäjällä voi kohdistua riskejä liittyen poliittisiin ja lainsäädännön muutoksiin sekä lainsäädäntöön, kaavoitukseen tai rakentamiseen liittyvien tulkintojen tai käytäntöjen epäyhtenäisyyteen ja/tai oikeudellisen suojan saatavuuteen.

Venäjällä SRV:n strategiana on kehittää kauppakeskuksia ja myös olla hankkeiden omistaja tai osaomistaja järkevän ajanjakson ajan rakentamisvaiheen jälkeen sopivan myyntiajan hakemiseksi. Liiketoimintariskit ovat Venäjällä suuremmat kuin Suomessa tai Virossa, ja toimintaympäristö on yleisesti ottaen epävakampi. Erityisesti Ukrainan kriisi ja talouspakotteet Venäjää vastaan sekä Venäjän asettamat vastapakotteet EU:lle, Yhdysvalloille, Kanadalle ja muille länsimaille ovat lisänneet poliittisia riskejä. Nämä poliittiset riskit voivat viranomaisten puuttumisen seurauksena johtaa mahdollisiin tappioihin, kuten omaisuuden takavarikoinnin aiheuttamat suorat tappiot, viranomaislupien mielivaltainen peruminen, voittojen tai myyntituottojen kotiuttamisen estävät valuutanvaihtorajoitukset, oikeudenkäynneistä aiheutuvat kulut ja viivästykset sekä takavarikoidun omaisuuden käytön estymisestä aiheutuvat tappiot erimielisyyden käsittelyn aikana. Myös Venäjän lainsäädännön ja sen tulkinnan sekä viranomaisten käytäntöjen erot verrattuna länsimaihin, kuten Suomeen, sekä lainsäädäntömuutokset ja Venäjän oikeudellisen järjestelmän, hallintomenettelyjen ja oikeudellisen täytäntöönpanon puutteet saattavat altistaa SRV:n merkittävälle riskille. SRV altistuu myös riskille, jotka johtuvat alueellisten ja paikallisten hallintoviranomaisten päätösten mahdollisesta muuttamisesta tai kumoamisesta liittovaltion tasolla tai alueellisen lainsäädännön muuttamisesta sen yhdenmukaistamiseksi liittovaltion lainsäädännön kanssa.

Kaavoitus on Venäjällä hidasta ja suuri osa kaupalliseen käyttöön hyvin sopivista maa-alueista on luokiteltu siten, että haluttu uusi käyttötarkoitus edellyttää luokituksen tai sallitun käyttötarkoituksen muuttamista hallinnon eri tasoilla. Lisäksi kiinteistökohteen rakentaminen, uudistaminen tai laajentaminen on mahdollista ainoastaan kullakin alueella sovellettavien asemakaavoitusta koskevien määräysten mukaisesti. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä voi toteutuessaan olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

SRV:n liiketoimintaan liittyvät riskit

SRV altistuu kehityshankkeissaan myyntiin, hintaan ja vuokratuottoon liittyville riskeille.

SRV:n strategisena tavoitteena on lisätä kehityshankkeiden osuutta Suomessa. Omaperusteisissa ja omakehittéisissä hankkeissa SRV pyrkii tunnistamaan asiakkaiden tarpeet, etsii sopivia, kehittymahdollisuuksia omaavia kiinteistöjä tai maa-alueita sekä määrittää saatavilla olevat rahoituslähteet suurien rakennushankkeiden varten. Kehityshankkeissa SRV on usein myös vastuussa riittävän vuokralaismäärän löytämisestä toimitiloille. Näin asiakkaille tarjotaan kokonaisratkaisua, jossa SRV kehittää, organisoii ja toteuttaa koko hankkeen.

Omiin kehityshankkeisiin liittyy erityisiä riskejä verrattuna muun tyyppisiin rakennushankkeisiin. Kohteen kehitys saattaa kestää vuosia, ja jos hanke perutaan, siitä on jo aiheutunut merkittäviä kustannuksia. Jos taloustilanne muuttuu hankkeen kehittämisen aikana, vuokralaiset, sijoittajat ja ostajat eivät välttämättä pysty täyttämään sitoumuksiaan SRV:lle. Omiin hankkeisiin sisältyy myös riskejä liittyen muun muassa maa-alueiden hintojen nousuun, valuuttakursseihin ja rakennusmääräysten muutoksiin. Lisäksi vuokratasolla ja vuokrausasteella on suora vaikutus vuokratuottoon, jonka SRV pystyy saamaan kohteistaan. Vuokratuotto vaikuttaa kehityshankkeen arvoon hankkeen aikana ja kun kohde myydään. Kun kohde myydään, ostaja saattaa vaatia SRV:tä vastaamaan tietyn ajan niiden tilojen vuokranmaksusta, joita ei ole vuokrattu.

SRV on kehittänyt Venäjällä kauppakeskusten operointitoiminnan tukeakseen kohteiden kehittämistä ja vuokratuoton kasvua hankkeissa. Monet tekijät vaikuttavat kauppakeskusten vuokratuottoon ja vuokrausasteeseen, ja SRV:n vaikutuspiiriin ulkopuolella olevat seikat voivat vaikuttaa niihin kielteisesti. SRV ei välttämättä onnistu hallinnoimaan kauppakeskuksia menestyksekkäästi, mikä voi vaikuttaa haitallisesti sen vuokratuottoihin ja liiketoiminnan tulokseen.

Kysynnän epävarman kehityksen seurauksena SRV altistuu omista asunto- ja toimitilakehityshankkeissaan myynti-, hinta- ja vuokratuottoriskeille. Kun SRV:n asuntokohde valmistuu, kaikkia asuntoja ei välttämättä ole myyty tai vuokrattu. Myymättömät asunnot sitovat SRV:n pääomaa, millä saattaa olla haitallinen vaikutus sen taloudelliseen asemaan. SRV ei välttämättä onnistu saavuttamaan riittävää vuokrausastetta toimitilakohteissaan tai sen vuokralaiset saattavat kohdata taloudellisia vaikeuksia tai jopa menettää maksukykynsä. Tämä saattaisi johtaa riittämättömään vuokratuottoon, mikä voi vaikuttaa SRV:n mahdollisuuksiin myydä kiinteistö suunnitelmien mukaisesti. Näiden tekijöiden takia SRV:n pitää mahdollisesti alentaa myyntihintoja, mikä saattaa vaikuttaa haitallisesti sen liiketoiminnan tulokseen.

SRV:n sijoitukset osakkuusyhtiöiden ja yhteisyritysten osakkeisiin olivat 95,7 miljoonaa euroa Suomessa ja 9,0 miljoonaa euroa kansainvälisissä toiminnoissa 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. Jos mikä tahansa edellä kuvattu myynti-, hinta-, valuutta- tai vuokratuottoriski tai muu taloudellinen riski toteutuu kehityshankkeissa, voi tällä olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Kysynnän ja tarjonnan vaihtelu kiinteistömarkkinoilla voi vaikuttaa SRV:n liiketoimintaan ja kykyyn myydä rakennettuja kiinteistöjä kannattavasti tai lainkaan.

Kiinteistömarkkinat ovat herkkiä kysynnän ja tarjonnan vaihtelulle. Kiinteistöjen hintoihin vaikuttavat monet tekijät, kuten korot, inflaatio, talouskasvu, liiketoimintaympäristö, rahoituksen saatavuus, kiinteistöjen verotus, demografiset tekijät, rakentamisaktiivisuuden taso ja vuokrattavien tilojen saatavuus. Myös paikallisten markkinoiden muutokset kysynnässä ja tarjonnassa uudisrakentamisen, sijoittajien kysynnän tai tarjonnan ja/tai muiden tekijöiden seurauksena voivat vaikuttaa olennaisesti kiinteistöjen arvoon riippumatta paikallisten kiinteistömarkkinoiden yleisestä kehityksestä. Esimerkiksi suurten asuntokohteiden valmistuminen voi johtaa tilanteeseen, jossa merkittävä määrä uusia asuntoja tulee samanaikaisesti markkinoille tietyllä alueella, millä saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n kykyyn myydä osaa valmistuneiden hankkeiden asunnoista nopeasti ja/tai tyydyttävään hintaan. Kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiön osakkeiden tai kiinteistön luovutuksesta maksettava varainsiirtovero vaikuttaa sekä asuntojen että toimitilojen kehittämiseen.

Kiristynyt finanssi- ja taloustilanne on vaikuttanut myös investointien määrään Suomen kiinteistösektorilla. Toimitiloja koskevien kiinteistökauppojen lukumäärä ja volyymi on ollut alhainen vuosina 2009–2013. Kaupankäynti on hieman vilkastunut vuodesta 2014 alkaen. Kiinteistöjen arvoon kohdistuu kuitenkin Suomessa paineita taloustilanteen yleisen epävarmuuden ja kiinteistökauppojen vähäisen määrän vuoksi ja erityisesti koska uusia suurimittaisia hankkeita on käynnistetty vähemmän rahoituksen saamiseen liittyvien vaikeuksien takia. Kiinteistösijoitusten kysyntä on pysynyt heikkona, vaikka matalat korot ovat hieman lisänneet investointeja.

Kiinteistömarkkinan jatkuminen heikkona saattaa lisätä SRV:n hankkeisiin sidotun pääoman määrää ja pitkittää pääoman sitoutumisen kestoa. Ei voi olla varmuutta siitä, että SRV onnistuu myymään valmiit kohteet kannattavasti tai että tällaiset myynnit voidaan toteuttaa hyväksyttävien ehdoin tai ollenkaan, jos kiinteistömarkkinat toimivat heikosti tai muuttuvat epälikvideiksi. Tämä puolestaan voisi aiheuttaa toiminnallisia tappioita ja vaatia SRV:ltä lisää pääomaa mahdollisesti vaikeassa markkinatilanteessa. Näillä tekijöillä voi olla yhdessä tai erikseen haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Yksittäisten hankkeiden heikommalla kannattavuudella, rakennusurakoiden kilpailutilanteella sekä toimitilakiinteistöjen ja asuntojen myynnin vähentymisellä saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:hen.

Suuri osa SRV:n liikevaihdosta muodostuu kehityshankkeista, jotka saattavat olla merkittävän kokoisia suhteessa SRV:n kokoon ja taloudelliseen asemaan ja näin ollen SRV:n tulos riippuu suuressa määrin yksittäisten hankkeiden kannattavuudesta ja etenemisestä. Tiukka kilpailu uusista tilauksista rakennusalalla Suomessa voi vaikuttaa SRV:n uuden tilauskannan määrään ja kannattavuuteen.

SRV pyrkii parantamaan toiminnan kannattavuuttaan tehostamalla kehityshankkeidensa toteutusta. SRV:n tavoitteena on käyttää pääoman hankkimisessa lyhytaikaisia sitoumuksia sekä käyttäjien ja omistajien kokoamista ennen rakentamisen aloittamista. Omaperusteisissa hankkeissa SRV soveltaa pääosin luovutuksenmukaista tuloutusta. Luovutettujen kohteiden tuloutus on riippuvainen toteutuneiden hankkeiden myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden valmistumisaikataulut voivat olennaisesti vaikuttaa sekä tilikauden että vuosineljännesten liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen. Hankkeiden myyntiin vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa ostajien rahoituksen saatavuus ja vuokrausaste. Myyntien viivästyessä liikevaihdon ja mahdollisen liikevoiton tuloutuminen viivästyy vastaavasti. Erityisesti toimitilahankkeissa lisä- ja muutostöistä sopimiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat erityisesti huonossa taloustilanteessa.

Kehityshankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää. Asuntomyynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi-, korko- ja yleiskustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa. Talouden epävarmuus sekä toteutuneet ja tulevaisuudessa mahdolliset verotuksen kiristykset heikentävät asuntomyynnin näkymiä ja volyymiä. Asuntokysynnän keskeisiä riskejä ovat korkotason nousu ja/tai kuluttajien luottamuksen heikentyminen. Kahden viime vuoden aikana uusien kerrostalohankkeiden määrä on ollut Helsingin seudulla kohtuullisen hyvä, mutta vaihteleva, ja Suomen kasvukeskusten ulkopuolella uusien asuntohankkeiden määrä on pääosin laskenut.

Kiinteähintaisessa rakennusurakoinnissa pääurakoitsija valitaan tarjouskilpailulla, jossa kilpailu voi olla hyvin tiukkaa riippuen tarjolla olevista hankkeista ja vallitsevasta markkinatilanteesta. Sekä kehityshankkeissa että kiinteähintaisessa rakennusurakoinnissa on mahdollista, että SRV toteuttaa odottamattoman vaikeita hankkeita tai rakentaminen tapahtuu epäedullisen taloussuhdanteen aikana, mikä saattaa johtaa heikkoon kannattavuuteen tai jopa tappioihin. SRV pyrkii jatkuvasti toteuttamaan toimenpiteitä säilyttääkseen projektinhallintaosaamisensa ja kustannustehokkuutensa. Ei kuitenkaan voi olla varmuutta, että SRV onnistuu tällaisissa toimenpiteissä. SRV:n epäonnistuminen toteuttamaan kannattavia hankkeita, ankara kilpailu ja myynnin vähentyminen, voivat vaikuttaa haitallisesti SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

SRV ei välttämättä pysty kasvattamaan tai säilyttämään liiketoimintansa volyymiä tai katetta.

SRV:n liiketoiminnan volyymi tai kate saattaa laskea esimerkiksi voimakkaan kilpailun seurauksena. Osa SRV:n kilpailijoista hyötyy SRV:tä suuremmasta koosta ja vahvemmissa taloudellisista resursseista ja pystyy toteuttamaan suurempia hankkeita ja ottamaan enemmän taloudellisia ja muita riskejä. SRV:n suuremmilla kilpailijoilla voi myös muun muassa olla enemmän markkinointiresursseja ja ne saattavat hyötyä enemmän mittakaavaeduista. Lisäksi on mahdollista, että markkinoille tulee uusia yhtiöitä.

Vaikka projektien hallinnan laatu ja asiantuntemus sekä osaaminen vaikuttavat asiakkaiden päätöksiin, hinta on edelleen tärkeä tekijä monille SRV:n asiakkaille. Tämä aiheuttaa rakennusyhtiöiden välillä voimakasta hintakilpailua, joka voi vaikuttaa haitallisesti SRV:n katteisiin. On myös mahdollista, että SRV epäonnistuu kustannusten arvioinnissa tehdessään hankesopimuksia, mikä saattaa pienentää katetta tai aiheuttaa tappioita.

SRV:n toiminnan kannattavuutta saattavat heikentää myös muutokset yleisessä talouskehityksessä, asiakkaiden toimintaympäristöissä sekä rakennus- ja kiinteistömarkkinoilla. SRV voi epäonnistua kehityshankkeiden osuuden kasvattamisessa ja tätä kautta toiminnan kannattavuuden parantamisessa. Tämä voi myös pidentää aikaa, jonka pääoma on sitoutunut SRV:n hankkeisiin.

Jos SRV ei kykene kasvattamaan tai säilyttämään liiketoimintansa volyymiä tai katetta, tällä voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

SRV:n toimintaedellytykset ovat riippuvaisia käytössä olevista järjestelmistä ja työskentelytiloista, jotka voivat vahingoittaa ulkopuolisista tai sisäisistä tekijöistä johtuen.

SRV:n toiminnallisiin riskeihin kuuluu myös riippuvuus SRV:n tietojärjestelmien ja teknologioiden toimivuudesta sekä toimitilojen käyttökelpoisuudesta. SRV on yhä riippuvaisempi tietojärjestelmistä, joilla tuetaan monia keskeisiä liiketoimintaprosesseja sekä sisäistä ja ulkoista viestintää. Ei voi olla varmuutta siitä, että nämä järjestelmät eivät vaadi korjaustoimenpiteitä tai että niissä ei esiinny teknisiä tai muita vikoja, mukaan lukien virusten tai tietomurtojen aiheuttamat vahingot. Lisäksi suuri tulipalo tai muu onnettomuus SRV:n työskentelytiloissa saattaa aiheuttaa keskeytyksiä tai tappioita liiketoiminnalle. Näiden toimintaedellytysten merkittävät häiriöt saattavat kaikista varotoimista huolimatta johtaa tietojen menetykseen ja/tai liiketoimintaprosessien keskeytymiseen. Lisäksi SRV:n liiketoimintaan saattaa vaikuttaa haitallisesti SRV:n brändin arvon heikentyminen. SRV:n epäonnistuminen toimintansa vaatiman infrastruktuurin ylläpitämisessä voi vaikuttaa haitallisesti SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Suuret työriidat tai lakot rakennusalalla tai muissa rakentamiseen keskeisesti liittyvissä toiminnoissa saattavat vaikuttaa haitallisesti SRV:n toimintakykyyn.

Rakennusalalla esiintyvät suuret työriidat tai lakot, jotka vaikuttavat SRV:n henkilöstöön tai sen tärkeisiin aliorakointisijoihin, materiaalitoimittajiin tai muihin rakentamiseen liittyviin toimintoihin, kuten esimerkiksi kuljetuksiin, ja niiden henkilöstöön, saattavat keskeyttää tai hidastaa SRV:n rakennushankkeita tai heikentää niiden kannattavuutta. Ei voi olla varmuutta siitä, että SRV:n henkilöstöön sovellettavat työehtosopimukset estävät lakot tai työnseisaukset tai että työehtosopimukset uusitaan olennaisesti samanlaisilla ehdoilla tulevaisuudessa. Lisäksi SRV:n tärkeitä yhteistyökumppaneita tai muita rakentamiseen liittyviä keskeisiä toimintoja koskevilla työriidoilla tai lakoilla voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan. Työriidoilla tai lakoilla voi siten olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Mahdollisella henkilöstön vilpillisellä toiminnalla tai luottamuksellisten tietojen tai aseman väärinkäytöllä organisaatiossa saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n toimintakykyyn.

SRV ei välttämättä pysty varmistamaan, että sen sisäiset valvontakäytännöt ja -menettelyt suojaavat sitä sen henkilöstön tai sen asiakkaiden ja yhteistyökumppaniverkoston henkilöstön vilpilliseltä toiminnalta tai luottamuksellisten tietojen tai aseman väärinkäytöltä organisaatiossa, eikä voi olla varmuutta siitä, ettei SRV:lle aiheudu tappioita tällaisten sisäisten valvontamenettelyjen puutteista. Petoksilla tai luottamuksellisten tietojen tai aseman väärinkäytöllä voi siten olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Epäonnistumisella houkuttelemaan osaavaa henkilöstöä, avainhenkilöiden menetyksellä sekä toteutuskumppaneiden resurssiongelmilla saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n toimintakykyyn.

SRV:n merkittävimmät riskit sen omassa organisaatiossa liittyvät sen nykyisen ammattitaitoisen henkilöstön pitämiseen SRV:n palveluksessa sekä uusien osaavien työntekijöiden rekrytointiin. SRV pyrkii houkuttelemaan pätevää henkilöstöä hyvällä henkilöstöpolitiikalla, jossa painotetaan järjestelmällistä koulutusta, hyvää työympäristöä, aktiivista yhteistyötä koulutuslaitosten kanssa sekä positiivisen ja kilpailukykyisen työnantajakuvan ylläpitoa. Muita tärkeitä SRV:n liiketoiminnassa tarvittavia resursseja ovat hankkeiden toteuttamiseen tarvittavassa yhteistyökumppaniverkostossa toimivat erityisasiantuntijat, suunnittelijat, aliorakointijat ja materiaalien toimittajat. Jos SRV ei kykene saamaan tai

säilyttämään osaavaa henkilöstöään tai ongelmia ilmenee toteutuskumppaneiden resurssien saatavuudessa tai ammattitaidossa, voi tällä olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

SRV altistuu projektinjohtamisessa aliurakoitsijoihin ja hankintoihin liittyville riskeille.

Kaikkiin rakennushankkeisiin sisältyy teknisiä ja toiminnallisia riskejä, ja ne vaativat suunnittelun, hankintojen ja toteutuksen jatkuvaa valmistelua, ohjausta ja valvontaa. SRV:n projektijohtamiseen perustuva liiketoimintamalli on riippuvainen toteutuksen yhteistyökumppaneiden toiminnasta. SRV altistuu myös riskeille liittyen aliurakoitsijoiden työn laatuun ja kykyyn noudattaa aikatauluja tehokkaasti.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä. Pitkäjänteinen suunnittelu on erittäin tärkeää näiden riskien hallitsemiseksi. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön ja aliurakoitsijoiden riittävää saatavuutta sekä hyvälaatuisia ja kustannustehokkaita rakennusmateriaaleja. Heikossa suhdannetilanteessa aliurakoitsijoiden ja materiaalitoimittajien taloudellisten vaikeuksien ja konkurssien riskit kasvavat. Suomessa rakennusalaan sovelletaan käänteistä arvonlisäverotusta, jossa ostajana toimiva pääurakoitsija maksaa arvonlisäveron valtiolle toisin kuin perinteisessä mallissa, jossa myyjä maksaa arvonlisäveron. Tämä käänteinen malli vaatii SRV:n hallinnolta suurempaa tarkkuutta. Lisäksi rakennusurakoiden yleisten sopimusehtojen mukaan rakentamiseen liittyvä takuu-aika on kaksi vuotta, ja takuuajan jälkeen urakoitsija vastaa oman toimintansa osalta törkeästä huolimattomuudesta tai tahallisuudesta johtuvista virheistä ja puutteista. Tiettyjen rakennuskomponenttien osalta takuu-aika voi olla jopa 10 vuotta. SRV pyrkii välttämään riippuvuutta yksittäisistä aliurakoitsijoista ja materiaalitoimittajista ja varmistaa yhteistyökumppaneilta hankittavien palvelujen jatkuvuuden etsimällä säännöllisesti muutaman hyväksyttävän aliurakoitsijan ja materiaalitoimittajan jokaiselle tärkeälle osalle työtä ja rakennusmateriaaleille. Ei kuitenkaan voi olla varmuutta siitä, että hyväksyttäviä aliurakoitsijoita ja materiaalitoimittajia on aina saatavilla tarpeen mukaan. Lisäksi aliurakoitsijoiden ja materiaalitoimittajien käytön seurauksena SRV altistuu riskeille liittyen näihin yrityksiin ja liikesuhteisiin niiden kanssa. SRV esimerkiksi välttämättä pysty tekemään aliurakoitsijoiden tai materiaalitoimittajien kanssa sopimuksia hyväksyttävien ehdoin, niiden tekemien töiden laatu, ajoitus ja kustannustehokkuus tai niiden toimittamien materiaalien laatu ja toimitusajat saattavat olla riittämättömiä ja johtaa virheisiin, tai aliurakoitsijat ja materiaalitoimittajat saattavat kohdata taloudellisia tai muita vaikeuksia esimerkiksi työvoiman saatavuuteen liittyen, ja tämä saattaa vaikeuttaa niiden kykyyn toimittaa palveluja. Lisäksi SRV altistuu maineriskille, jos aliurakoitsija tai materiaalitoimittaja ei noudata toiminnassaan siihen sovellettavia lakeja ja määräyksiä tai toimii muutoin yleisesti hyväksyttyjen normien vastaisesti.

Rakennushankkeissa esiintyy myös turvallisuuteen, niin kutsuttuun harmaaseen talouteen ja ympäristöasioihin liittyviä riskejä, jotka voivat aiheuttaa esimerkiksi henkilövahinkoja, lisäkustannuksia ja/tai vahingoittaa SRV:n mainetta, vaikka SRV ei olisi aiheuttanut tilannetta. Harmaaseen talouteen voi kuulua muun muassa työnantajan lakisääteisten palkan sivukulujen ja verojen maksamisen laiminlyönti. Työturvallisuus on olennaisen tärkeää rakennusyhtiölle. Rakennustyöt ovat hyvin alttiita onnettomuuksille, ja erityisesti monimutkaiset infrastruktuurityöt, korkeiden rakenteiden rakentaminen sekä muut vaativat rakennustyöt tai -olosuhteet voivat aiheuttaa vakavia onnettomuuksia. SRV:llä on omat turvallisuus- ja ympäristötoiminnot, ja aliurakoitsijoita koskevien tietojen hallinta perustuu SRV:n kehittämään rekisteriin, joka myös tukee tiivistä yhteistyötä viranomaisten kanssa. Millä tahansa edellä kuvatulla riskillä saattaa toteutuessaan olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Suuriin kehityshankkeisiin ja rakennusurakoihin saattaa liittyä suurempia ja uusia riskejä.

Suuri osa SRV:n liikevaihdosta muodostuu kehityshankkeista ja rakennusurakoista, jotka saattavat olla merkittävän suuruisia suhteessa SRV:n kokoon ja taloudelliseen asemaan. Näin ollen SRV:n tulos riippuu suuresti näiden yksittäisten hankkeiden kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Suurissa kehityshankkeissa ja rakennusurakoissa on samoja riskejä kuin muissa pienemmissä hankkeissa, mutta riskit voivat olla huomattavan laajoja ja saattavat keskittyä, koska hankkeen lopputulosta ja vastuita koskeva epävarmuus sekä myös julkinen mielenkiinto kasvavat hankkeen koon mukaan. Suuriin hankkeisiin liittyvät riskit voivat myös olla merkittävämpiä uusien ominaisuuksien tai hankkeiden suuremman monimutkaisuuden takia. Esimerkiksi huhtikuussa 2015 SRV aloitti historiansa suurimman kehityshankkeen, REDI:n rakentamisen Helsingin Kalasatamassa. REDI-hanke sisältää uusia ominaisuuksia, kuten korkeita tornitaloja. Hankkeen ensimmäinen vaihe, joka käsittää kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen, on kokonaisarvoltaan 480 miljoonaa euroa. Hankkeen ensimmäisestä vaiheesta rahoitetaan 240 miljoonaa euroa SRV:n (40 prosenttia) ja sijoittajaryhmän (60 prosenttia) pääomasijoituksilla. Loput hankkeen ensimmäisen vaiheen rahoituksesta katetaan projektilainoilla. Yhteensä 225 miljoonan euron projektilainasopimus allekirjoitettiin 24.3.2015 REDI-hankkeen kauppakeskus- ja pysäköintilaitosyhtiöiden ja pankkisyndikaatin välillä, johon kuuluvat Pohjola, Nordea, Helaba Landesbank Hessen-Thüringen, Danske Bank Oyj ja Swedbank AB. Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen on määrä valmistua vuonna 2018. SRV vastaa REDI-kauppakeskuksen suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta. Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen lisäksi SRV suunnittelee rakentavansa kuusi asuintornia, toimistotornin ja hotellitornin. REDI-hankkeen arvioidaan tällä hetkellä valmistuvan kokonaisuudessaan vuoden 2023 aikana markkinatilanteesta riippuen.

Suuriin kehityshankkeisiin ja rakennusurakoihin voi myös liittyä lisäriskejä, jotka johtuvat muun muassa suunnittelun ja rakentamisen monimutkaisuudesta, tärkeiden sidosryhmien vaikutuksesta hankkeeseen, olennaisten resurssien ja rahoituksen saatavuudesta sekä turvallisuus- ja ympäristöasioista. Mikäli SRV kohtaa ongelmia suurissa kehityshankkeissa tai rakennusurakoissa, tällä voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

SRV:n osallistumiseen Fennovoiman ydinvoimalahankkeen rakentamisen projektinjohtoon ja SRV:n sijoitukseen Fennovoimaan liittyy riskejä.

SRV tiedotti 5.8.2015, että se on päättänyt lähteä mukaan Fennovoima Oy:n (**”Fennovoima”**) Hankikivi 1 -ydinvoimalahankkeen rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on allekirjoittanut CJSC Concern Titan-2:n (**”Titan-2”**) sekä Rusatom Overseas OAO:n (**”Rusatom”**) tytäryhtiöiden kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Hankikivi 1 -ydinvoimalan rakennushankkeessa. Katso myös *”Liiketoiminta—Viimeaikaiset tapahtumat”*.

Hankikivi 1 -ydinvoimalahankkeeseen liittyy kuitenkin mahdollisia riskejä, kuten viivästymiset, hankkeen peruuntuminen, valmistumattomuus (ulkoisesta tai sisäisestä syystä), tekniset riskit (kuten viranomaishyväksyntöjen ja ydinturvallisuusmääräysten tiukentuminen tulevaisuudessa), kustannusarvion ylitykset (kuten energian kilpailukyvytön hinta tai tuotantokustannusten kasvu), rahoitusriskit (mukaan lukien rahoituksen kustannus ja saatavuus), poliittiset riskit (mukaan lukien kauppajajoitukset ja yleiseen hyväksyntään liittyvät riskit) sekä maine- ja ympäristöriskit. Ei voi olla varmuutta siitä, että yksi tai useampi Hankikivi 1 -ydinvoimalahankkeeseen liittyvä riski ei toteutuisi, jolloin osa tai kaikki SRV:n projektinjohtopohjaisesti toteutettavaksi odotetuista rakennustöistä voivat jäädä toteuttamatta, tai että SRV:n osuus hankkeen rahoituksesta ei kasva muiden Fennovoiman osakkeenomistajien maksukyvyttömyyden seurauksena. Voimalaitoksen käynnistyttyä Fennovoiman osakkeenomistajat saavat sähköä omakustannushintaan maksettuaan voimalaitoksen toimintakuluista omistussuutensa mukaisen osuuden. Ei voi olla varmuutta siitä, ettei SRV:lle aiheutuisi taloudellisia tappioita, mikäli se ei onnistu myymään sen osuutta sähköstä riittävään hintaan.

SRV harjoittaa osaa liiketoiminnastaan yhteisyrityksissä, joissa sillä on rajoitettu määräysvalta.

SRV on suoraan tai tytäryritystensä kautta mukana useissa yhteisyrityksissä, joista eräät muodostavat merkittävän osan SRV:n nykyisestä ja tulevaisuudessa odotettavasta liikevaihdosta. SRV saattaa tulevaisuudessa osallistua muihinkin yhteisyrityksiin liiketoimintansa harjoittamiseksi. SRV ei voi täysin määrätä näiden yhteisyritysten toiminnasta tai omaisuudesta, eikä se voi tehdä yksipuolisesti niitä koskevia päätöksiä. Tämä rajoittaa SRV:n kykyä saada yhteisyritykset toimimaan sen etujen mukaisesti tai pidättymään toimimasta SRV:n etujen vastaisesti, millä voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin. Katso *”Liiketoiminta—Merkittävät sopimukset—Joint Venture -sopimus omistajien kesken”*.

SRV:n mahdollisiin tuleviin yritysostoihin voi liittyä riskejä, joista mitkä tahansa saattavat estää SRV:tä saavuttamasta odotettuja hyötyjä.

SRV saattaa tulevaisuudessa tavoitella toimintansa laajentamista valikoiduilla yritysostoilla. Ei kuitenkaan voi olla varmuutta siitä, että SRV pystyy tunnistamaan houkuttelevia kohteita tai hankkimaan ne hyväksyttävien ehdoin. Lisäksi mahdolliset yritysostot aiheuttavat riskejä SRV:n olemassa olevalle liiketoiminnalle asettaen lisävaatimuksia sen johdolle, joka vastaa myös SRV:n käynnissä olevan liiketoiminnan johtamisesta. SRV saattaa myös epäonnistua ostetun liiketoiminnan integroinnissa tai yritysostosta odotettujen toiminnallisten tai taloudellisten hyötyjen saavuttamisessa. Lisäksi yritysostot voivat johtaa SRV:n velkaantumisen merkittävään kasvuun. Epäonnistumisella yritysostojen toteuttamisessa voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

SRV altistuu sekä rakennuskustannusten nousuun että heikkoon suhdannetilanteeseen liittyville riskeille.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta edellyttää pitkäjänteistä onnistunutta suunnittelua. Rakentamisen ylikuumetessa rakennuskustannukset voivat nousta merkittävästi ja vaikuttaa heikentävästi rakennushankkeen kannattavuuteen. Toisaalta heikossa suhdannetilanteessa aliurakoitsijoihin ja rakennusmateriaalitoimittajiin liittyvät taloudelliset riskit kasvavat. Erityisesti toimitilojen lisä- ja muutostöiden tekemiseen voi liittyä taloudellisia riskejä, jotka kasvavat varsinkin huonossa suhdannetilanteessa. Joissakin tapauksissa on mahdollista myös, että SRV ei pysty etukäteen arvioimaan aliurakoiden tai hankintojen hintoja riittävällä tarkkuudella ja solmii sopimuksia, joiden aiheuttamat lopulliset kustannukset ylittävät SRV:n alkuperäiset kustannusarviot, jolloin SRV:n hankkeesta saama voitto saattaa jäädä odotettua pienemmäksi tai hanke voi muodostua tappiolliseksi. Mikäli rakennuskustannukset nousevat merkittävästi, kustannukset on arvioitu alle toteutuvien kustannusten, tai aliurakoiden tai hankintojen toteutuksesta aiheutuu taloudellisia erimielisyyksiä, tällä voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Ankarat sääolosuhteet saattavat vaikuttaa SRV:n hankkeiden etenemiseen.

Sääolosuhteet ovat erittäin merkityksellisiä rakennusallalla. Rakennushankkeen vaiheesta riippuen ankarat olosuhteet saattavat keskeyttää tai olennaisesti viivästyttää SRV:n hankkeita ja nostaa rakennuskustannuksia. Esimerkiksi kylmät ja erityisen lumiset talvet sekä poikkeuksellisen runsaat sateet voivat aiheuttaa ongelmia erityisesti hankkeen perustus- ja ulkorakentamisaikavaiheissa. Ankarilla sääolosuhteilla voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

SRV altistuu asiakkaiden tai toteutuskumppaneiden esittämiin korvausvaatimuksiin liittyville riskeille.

SRV:n liiketoiminta altistaa SRV:n mahdollisille rakennus-, materiaali- tai työvirheisiin perustuville korvausvastuulle. Tämä koskee erityisesti suuria ja/tai vaativia hankkeita, joissa käytetään teknisesti haastavia ja/tai uusia rakenteita. Lisäksi SRV:n epäonnistumisella asiakkaan odotusten täyttämiseksi virheisiin perustuvien korvausvaatimusten yhteydessä saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan ja maineeseen. SRV:n hankkeet on suunniteltu täyttämään asiakkaiden vaatimustasoa ja laatua koskevat odotukset sekä lakeihin ja määräyksiin perustuvat vaatimukset ja standardit. Ei kuitenkaan voi olla varmuutta siitä, että SRV täyttää kaikissa olosuhteissa kaikki edellä mainitut odotukset ja/tai vaatimukset. SRV vastaa asiakkailleen myös alirakkoitsijoidensa virheistä, vaikka SRV olisi täyttänyt kaikki vaaditut valvontavelvoitteensa. Tämän seurauksena suunnitteluun, hankintoihin ja/tai työn laatuun liittyvistä virheistä ja puutteista voidaan vaatia korvauksia SRV:ltä rakentamisen aikana, takuuajana ja takuuajan jälkeen tietyissä rakenteissa jopa 10 vuoteen asti.

SRV pyrkii kattamaan riskit korvausvaatimuksista alirakkoitsijoille ja materiaalitoimittajille asetetuilla velvoitteilla sekä erilaisilla hankkeita koskevilla varauksilla. Ei kuitenkaan voi olla varmuutta siitä, että tällaiset toimenpiteet riittävät kattamaan kaikki takuuseen perustuvat tai muut korvausvaatimukset kokonaan tai osittain.

SRV:n asiakkaiden tai toteutuskumppaneiden esittämät korvausvaatimukset saattavat johtaa oikeudenkäynteihin, joiden tuloksena SRV saatetaan velvoittaa maksamaan korvauksia. Korvausvaatimukset sitovat johdon ja muun henkilöstön aikaa, vaikka olisivatkin perusteettomia. Mahdollisilla oikeudenkäynneillä saattaa myös olla haitallinen vaikutus SRV:n maineeseen sen nykyisten ja potentiaalisten asiakkaiden ja toteutuskumppaneiden keskuudessa. Lisäksi tiettyjen SRV:n asiakkaiden tai toteutuskumppaneiden kanssa solmitut sopimukset perustuvat uusiin sopimusmalleihin, kuten niin kutsuttuihin allianssisopimuksiin, ja niihin saattaa sisältyä sopimuslausekkeitä, joihin perustuvista velvoitteista ei ole aikaisempaa tulkintakokemusta. Ennakkotapausten puuttumisen takia ei ole varmuutta siitä, miten suomalaiset tuomioistuimet tulkitsevat tällaisia lausekkeitä, ja SRV:lle saattaa aiheutua haitallisia seurauksia, jos tuomioistuimet eivät tulkitse sopimusvelvoitteita tarkoitettulla tavalla, tai ne pannaan täytäntöön SRV:lle epäedullisesti.

SRV:n rakentamissopimukset voivat olla rahalliselta arvoltaan merkittäviä. Sopimusehdot edellyttävät osapuolilta esimerkiksi sovittujen tavoitteiden saavuttamista asetetussa aikataulussa ja sovittujen työtapojen noudattamista. Erityisesti lisä- ja muutostöistä ei välttämättä pysty sopimaan aina etukäteen. Hankkeiden saamisiin voi sisältyä tehtyjä lisä- ja muutostöitä, ja nämä voivat johtaa reklamaatioihin tai erimielisyyksiin maksuvelvollisuudesta. SRV tekee hankkeisiin johdon arvioihin perustuvia varauksia, mutta ne voivat osoittautua riittämättömiksi. Mikäli hanketta koskevassa taloudellisessa loppuselvityksessä ei saavuteta yhteisymmärrystä maksuvelvollisuudesta, voi SRV joutua käynnistämään oikeusprosessin asiakasta tai toteutuskumppania vastaan. Oikeudenkäyntien lopputulokseen liittyy epävarmuuksia ja oikeudenkäynneillä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus SRV:n ja kyseessä olevan asiakkaan väliseen suhteeseen.

Millä tahansa tällaisella kanteella, oikeudenkäynnillä tai sopimusvelvoitteiden tai -oikeuksien ennakoimattomalla tulkinnalla tai täytäntöönpanolla voi olla haitallinen vaikutus SRV:n maineeseen, liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

SRV:n liiketoimintaan saattaa liittyä oikeudellisia tai sääntelyyn liittyviä riskejä.

SRV:n on noudatettava lukuisia Euroopan ja kansallisella tasolla säädettyjä lakeja ja muita säännöksiä, joista keskeisimpiä ovat rakentamismääräykset ja -ohjeet, terveys- ja turvallisuussäännökset, ympäristösäännökset, työlaainsäädäntö, kilpailulainsäädäntö sekä yritys-, kirjanpito- ja verolait. Lisäksi näitä osa-alueita koskevan lainsäädännön kattavuus ja yksityiskohtaisuus kasvavat jatkuvasti. Muutokset sääntely-ympäristössä tai sen tulkinnassa ja/tai asemaan tai valtuutukseen perustuvien etuuksien menettäminen saattaisi edellyttää SRV:tä sopeuttamaan liiketoimintaansa, omaisuuseriään tai strategiaansa, millä voisi olla haitallinen vaikutus sen tulokseen tai brändin arvoon, lisätä sen kustannuksia ja/tai hidastaa tai jopa keskeyttää tiettyjen investointien kehittämisen. Tavanomaisen liiketoimintansa yhteydessä SRV saattaa joutua osalliseksi oikeudenkäynteihin (liittyen esimerkiksi sopimusvastuisiin, työntantajavelvoitteisiin, työtapaturmiin rakennustyömailla, petoksiin, kilpailuasioihin, lahjontaan, rikoksiin ja/tai asuntomyyntiin tai kuluttajansuojan, johon liittyvissä asioissa kanteen voi nostaa yksittäinen kuluttaja tai kuluttajajasiainasiamies kuluttajajärjestöjen puolesta), ja siihen voidaan kohdistaa verotarkastuksia ja hallinnollisia tarkastuksia. Jos SRV:n on mukautettava toimintaansa sääntely-ympäristön muuttumiseen takia tai sille määrätään sanktioita, tällä voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

SRV:n vakuutussuojan ulkopuolelle jäävien riskien toteutumisella saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:hen.

SRV:n vakuutussopimuksissa on rajoitettu vakuutusyhtiöiden korvausvastuuta sekä korvausmäärien että vakuutustapahtumien osalta. SRV ei ole ottanut vakuutuksia tietyn tyyppisille tappioille, joita ei voi vakuuttaa tai joille ei ole saatavilla vakuutusta kaupallisesti kohtuullisin ehdoin. SRV:n vakuutussuojan ulkopuolelle jäävien riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

SRV:n kuluttajakauppaa (b-to-c) harjoittavien asiakkaiden tilantarpeen ja toimintaympäristön muutoksilla voi olla haitallinen vaikutus uusien toimitilojen ja toimitilarakentamisen kysyntään.

Sähköinen kaupankäynti on kuluttajakauppaa harjoittaville yhtiöille yhä tärkeämpää. Jotkut SRV:n asiakkaat voivat tulevaisuudessa siirtää osan tai koko kuluttajakauppatoimintansa verkkoon, mikä voi vähentää asiakkaiden toimitilojen tarvetta ja näin ollen vaikuttaa haitallisesti kaupallisten liiketoimitilojen kysyntään. Lisäksi avokonttorien määrän lisääntyminen ja etätyö ovat vähentäneet toimistotilojen kysyntää. Uusien toimitilojen ja toimitilarakentamisen kysynnän laskulla voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Rahoitukseen liittyvät riskit

SRV ei välttämättä saa rahoitusta kilpailukykyisin ehdoin tai lainkaan.

Finanssimarkkinoiden epävarmuuden takia SRV:n liiketoiminnassa tarvittavan rahoituksen hinta saattaa nousta tai rahoituksen saatavuus voi heikentyä. SRV pyrkii rajoittamaan rahoituksen saatavuuteen liittyvää riskiä ylläpitämällä maksuvalmiuttaan rahavirtojen tehokkaalla hallinnalla ja tähän liittyvillä ratkaisulla, kuten sitovilla luottolimiiteillä. SRV esimerkiksi sopi joulukuussa 2014 pohjoismaisen pankkisyndikaatin kanssa 100 miljoonan euron pitkäaikaisesta maksuvalmiusjärjestelystä, joka erääntyy tammikuussa 2018. Tämän listalleottoesitteen päivämääränä lainasta on nostettu 15 miljoonaa euroa. SRV:n rahoitusreservit 30.6.2015 olivat yhteensä 167,3 miljoonaa euroa, josta rahavarojen osuus oli 30,3 miljoonaa euroa ja toistaiseksi voimassa olevien tililimiittien, komititoitujen nostamattomien rahoituslimiittien ja luottojen määrä 137,0 miljoonaa euroa. SRV:n omavaraisuusaste 30.6.2015 oli 36,3 prosenttia ja velkaantumisaste 111,4 prosenttia.

Eräissä SRV:n lainarahoitus sopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja, jotka koskevat muun muassa tiettyjä taloudellisia tunnuslukuja ja SRV:n vakuuksien käyttöä. Yksi SRV:n lainasopimusten tärkeimmistä taloudellisista kovenanteista liittyy omavaraisuusasteeseen. Nämä kovenantit saattavat vaikuttaa SRV:n tulevaan rahoitukseen ja/tai vaatia neuvotteluja rahoittajien kanssa, jos kovenanttia rikotaan. SRV:n kykyyn täyttää tällaiset taloudelliset kovenantit saattavat vaikuttaa myös sellaiset tekijät, joihin se ei voi vaikuttaa, kuten muutokset kiinteistö-, pääoma- ja velkarahoitusmarkkinoilla sekä talouden suhdannevaihtelut. Ei voi olla varmuutta siitä, että SRV pystyy täyttämään sen taloudelliset kovenantit. SRV:n velkaantumisaste saattaa vaikuttaa sen kykyyn uudelleenrahoittaa nykyiset velat. Ei voi olla varmuutta siitä, että rahoituslaitokset hyväksyvät tulevaisuudessa nykyiset rahoitusehdot, mukaan lukien taloudelliset kovenantit. Rahoituslaitosten pyytämät tai vaatimat uudet rahoitusehdot saattavat olla tiukempia ja sisältää tiukempia taloudellisia kovenantteja, mikä puolestaan saattaa vaikuttaa SRV:n kykyyn saada rahoitusta sekä rajoittaa sen liiketoimintaa. SRV:n saatavilla oleva rahoitus ei välttämättä riitä kehityshankkeiden tai rahoitussitoumusten rahoittamiseen.

Finanssimarkkinoiden epävarmuuden ja pankkisääntelyn kiristymisen seurauksena SRV:n asiakkaiden rahoituksen saatavuus rahoituslaitoksilta on vähentynyt jossain määrin ja lainamarginaalit ovat nousseet, mikä vaikuttaa haitallisesti kiinteistömarkkinoihin. Kiinteistörahoituksen saatavuus vaikuttaa kehityshankkeiden etenemiseen ja aloittamispäätöksiin. SRV:n tavoitteena on toteuttaa suuria kehityshankkeita projektirahoituksella ja yhteistyössä kiinteistösijoittajien kanssa. Sijoittajien rahoituksen ja projektirahoituksen saatavuuden heikentyminen saattaa lisätä SRV:n oman projektirahoituksen osuutta, mikä alentaa SRV:n omavaraisuusastetta, heikentää SRV:n maksuvalmiutta ja vaikeuttaa muun rahoituksen saatavuutta. Lisäksi esimerkiksi kuluttajille tehtävissä asuntohankkeissa on noudatettava asuntokauppalakia (843/1994 muutoksineen). Jos näihin hankkeisiin saatavilla oleva pankkirahoitus vähenee, kuluttajien kiinnostus tällaisiin hankkeisiin saattaa heikentyä, ja tällä voi olla haitallinen vaikutus asuntorakentamisen määrään.

Vallitsevasta äärimmäisen alhaisesta korkotasosta huolimatta rahoituskulut saattavat kasvaa, jos lainamarginaalien nousu jatkuu. Jos kansainvälisten finanssimarkkinoiden tilanne heikkenee, tämä saattaa nostaa jatkossakin rahoituksen hintaa ja heikentää sen saatavuutta. Jos asiakkaiden saatavilla oleva rahoitus vähenee, asiakassaamiset saattavat kasvaa asettaen haasteita SRV:n maksuvalmiudelle.

SRV:llä on Suomessa ja Venäjällä useita kehityshankkeita, jotka ovat suuria suhteessa SRV:n taloudellisiin resursseihin. Mikäli yhdessä tai useammassa tällaisessa suuressa hankkeessa kohdataan vaikeuksia uuden rahoituksen saamisessa tai sovittujen rahoituslähteiden käytössä, tämä saattaa rajoittaa SRV:n yleisiä mahdollisuuksia saada rahoitusta kilpailukykyiseen hintaan tai lainkaan. On mahdollista, että SRV saattaa milloin tahansa kohdata vaikeuksia varojen

saamisessa ja tämän seurauksena sen maksuvalmius alittaa tarvittavan tason, millä voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

SRV:n omavaraisuusasteella saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n rahoituksen saatavuuteen.

Jos SRV:n omavaraisuusaste laskee liian alas, tällä saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n rahoituksen saatavuuteen. SRV:llä ei ole luottoluokittajan antamaa luottoluokitusta liikkeeseenlaskijana tai yksittäisten instrumenttien osalta. Säilyttääkseen pääomarakenteensa SRV saattaa muuttaa osingonmaksuaan tai laskea liikkeeseen uusia osakkeita tai joukkovelkakirjalainoja. SRV laski joulukuussa 2012 liikkeeseen 45 miljoonan euron kotimaisen hybridilainan pitääkseen omavaraisuusasteensa riittävällä tasolla. Lainalla ei ole eräpäivää, mutta SRV:llä on oikeus lunastaa se takaisin ensimmäisenä korontarkistuspäivänä joulukuussa 2016. Lainasta maksettava korko nousee tämän ensimmäisen korontarkistuspäivän jälkeen. On mahdollista, että SRV ei pysty laskemaan liikkeeseen uusia osakkeita, uudelleenrahoittamaan hybridilainaa tai laskemaan liikkeeseen uusia hybridilainoja tai muutoin säättämään pääomarakennettaan SRV:n omavaraisuusasteen tukemiseksi, kun lainarahoituksen saaminen vaatisi tällaista tukea. Omavaraisuusasteensa ylläpitämiseksi SRV:n voi olla pakko tehdä muutoksia liiketoimintaansa tai pääoman käyttöön. Investoinnit maa-alueisiin, liiketoiminnan kannattavuus, viiveet omaperusteisten hankkeiden myynnissä tai luovutuksessa sekä muut tasearvojen muutokset vaikuttavat omavaraisuusasteeseen. Jos omavaraisuusastetta ei kyetä pitämään hyväksyttävällä tasolla, tällä saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Korkojen vaihtelulla saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n tulokseen.

Korot ovat tällä hetkellä historiallisen alhaalla, mutta ei voi olla varmuutta siitä, että korot pysyvät nykyisellä tasolla pidemmällä aikavälillä. Korkotason muutoksilla on suora vaikutus sekä SRV:n omiin rahoituskuluihin että SRV:n asiakkaiden investointipäätöksiin, ja siten myös SRV:n liiketoiminnan rahavirtaan. Korkojen nousu lisäisi SRV:n ja sen asiakkaiden rahoituskuluja. Näin ollen korkojen nousu todennäköisesti vähentäisi kiinteistöjen ja asuntojen kysyntää ja mahdollisesti asettaisi paineita kiinteistöjen ja asuntojen vallitsevalle hintatasolle.

Korkojen muutokset vaikuttavat SRV:n rahavirtoihin sekä velkojen ja saamisten käypiin arvoihin. Korkoriski koostuu pääasiassa lyhyt- ja pitkäaikaisista lainoista, jotka liittyvät liiketoiminnan rahoittamiseen, sekä rahoitusyhtiöille myydyistä saamisista. Valtaosa SRV:n korollisista veloista liittyy SRV:n hankkeiden rakennusaikaiseen lyhytaikaiseen rahoitukseen. Edellä kuvatuista syistä markkinakorkojen nousulla voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Valuuttakurssien vaihtelulla saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n tulokseen ja taseeseen.

SRV:n kansainvälisen liiketoiminnan kaupallisiin kassavirtoihin, hankkeiden rakennusaikaiseen rahoitukseen, valuuttamääräisiin omiin pääomiin ja ulkomaisiin tytä- ja projektityhtiöihin tehtyihin pääoma- ja muihin sijoituksiin liittyy valuuttariskejä. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin rahavirtoihin. Translaatoriski liittyy ulkomaisiin tytä- ja projektityhtiöihin tehtyihin sijoituksiin, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät SRV:n konsernitason oman pääoman muuntoeroissa. SRV:n valuuttariski syntyy ruplapolitioista niissä yhtiöissä, joissa toimintavaluuttana ei ole euro. On myös mahdollista, ettei SRV pysty pitämään euroa kaikkien niiden yhtiöiden toiminnallisena valuuttana, joiden toiminnallinen valuutta on tällä hetkellä euro, mikä voi lisätä valuuttariskiä. Venäjän kauppakeskushankkeissa, joissa toiminnallinen valuutta on euro, lainarahoitus perustuu euromääräiseen pankkirahoitukseen, ja valtaosa SRV:n vuokrasopimuksista on tehty europohjaisina. Valuuttakurssien epäedullisella kehityksellä saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n vuokralaisten kykyyn maksaa vuokrat euroina, millä saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n vuokratuottoihin väliaikaisten tai pysyvien vuokramyönnytysten seurauksena. Tämä saattaa puolestaan heikentää SRV:n kykyä hoitaa nykyisiä lainojaan. Lisäksi eräät Venäjän kauppakeskusten vuokrasopimuksista ovat ruplapohjaisia, millä voi olla haitallinen vaikutus SRV:n kannattavuuteen, mikäli rupla heikkenee suhteessa euroon eikä vuokria nosteta vastaavassa määrin.

Muutokset valuuttakurssissa vaikuttavat hankkeiden ja paikallisten toimintojen kaupallisiin rahavirtoihin, SRV:n kannattavuuteen ja SRV:n asiakkaiden investointipäätöksiin. Mikäli Venäjällä sijaitsevien valmiiden kiinteistöjen arvo heikkenee pysyvästi valuuttakurssien epäedullisen kehityksen seurauksena, tämä saattaa edellyttää arvonalentumisten kirjaamista. Tämän seurauksena euron ja ruplan välisen valuuttakurssin muutoksilla voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

SRV altistuu luotto- ja vastapuoliriskille SRV:n kaikkien asiakassaamisten ja rahoituksen välittäjiin liittyvien saamisten yhteydessä.

SRV altistuu keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamisiin sekä laina- ja vuokrasaamisiin, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saataviin liittyvälle luottoriskille. Talouden mahdollinen heikkeneminen saattaa lisätä SRV:n asiakkaisiin kohdistuvia paineita, millä saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n kykyyn periä saamiset täysimääräisesti tai niiden erääntyessä.

Mikäli SRV:n rahoitusvastapuoli kohtaa taloudellisia vaikeuksia tulevaisuudessa, tämä saattaa rajoittaa tai estää vastapuolen kykyä kunnioittaa sovittuja lainajärjestelyjä tai sallia talletusten noston. Rajoittaakseen rahoitustoimintaan liittyvää vastapuoliriskiä SRV tekee sopimuksia ainoastaan luottokelpoisina pitämiensä pankkien ja muiden rahoituslaitosten kanssa. Mikäli vastapuoli muuttuu maksukyvyttömäksi, SRV saattaa menettää talletuksensa kokonaan tai osittain tai jäädä ilman tällaisen vastapuolen kanssa tehdyistä suojaussopimuksista odotettua hyötyä. Lisäksi jos suojauksen vastapuoli muuttuu maksukyvyttömäksi tai ei muusta syystä pysty noudattamaan velvoitteitaan SRV:tä kohtaan, SRV saattaa menettää suojausvaikutuksen ja suojauksen mahdollisen positiivisen markkina-arvon. Tämä puolestaan saattaa johtaa taloudelliseen tappioon, aiheuttaa SRV:lle lisäkustannuksia sekä suurentaa korko- tai valuuttariskiä. Luotto- tai vastapuoliriskin toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

SRV:n omaisuuserien mahdollisilla arvonalentumisilla saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

SRV:n taseen vaihto-omaisuus 30.06.2015 oli 316,6 miljoonaa euroa, myynti- ja muut saamiset 103,4 miljoonaa euroa, osakkuus- ja yhteisyritysten osakkeet 206,7 miljoonaa euroa ja lainasaamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä 30,5 miljoonaa euroa. SRV:n osuudet osakkuus- ja yhteistyöyrityksissä 30.6.2015 liittyivät pääasiassa kauppakeskus- ja toimitilahankkeisiin Venäjällä. SRV arvioi aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden arvonalentumisen vuosittain jokaisena tilinpäätöspäivänä sekä silloin kun tapahtumat tai muutokset olosuhteissa viittaavat siihen, että jonkin omaisuuserän arvo olisi alentunut. Jos omaisuuserän kirjanpitoarvo on sen arvioitua kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempi, kyseisen omaisuuserän kirjanpitoarvoa alennetaan välittömästi siten, että se vastaa kerrytettävissä olevaa rahamäärää.

Arvonalentuminen lainoista ja muista saamisista, mukaan lukien myyntisaamisista, kirjataan kuluksi heti, kun on olemassa perusteltu näyttö arvonalentumisesta ja siitä, ettei SRV tule saamaan saamista kokonaan tai osittain alkuperäisin ehdoin, johtuen esimerkiksi velallisen vakavista taloudellisista ongelmista, tai todennäköisyydestä velallisen ajautumisesta konkurssiin tai muihin taloudellisiin järjestelyihin sekä maksujen laiminlyönnistä. Arvonalentumisen määrä on taseessa olevan saamisen ja arvioitujen tulevien kassavirtojen nykyarvon erotus diskontattuna alkuperäisellä efektiivisellä korkokannalla.

SRV:n vaihto-omaisuus arvostetaan tilinpäätöksissä hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Normaalisissa liiketoiminnassa nettorealisointiarvo tarkoittaa arvioitua saatavissa olevaa myyntihintaa vähennettynä tuotteen sen hetkiseen kuntoon saattamisesta ja myynnistä aiheutuvilla kuluilla. SRV:n vaihtomaisuuden keskeisiä eräiä ovat keskeneräiset työt, maa-alueita ja tontteja omistavat yhtiöt sekä valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet. Erityisesti asuinhuoneistot, toimitilat ja tontit ovat herkkiä markkinariskille. Tällaisten omaisuuserien maantieteellinen sijainti sekä valtakunnallisella että alueellisella tasolla saattaa vaikuttaa markkinariskin suuruuteen, koska kysyntä ja tarjonta saattavat vaihdella merkittävästi eri alueiden ja kohteiden välillä. Jos SRV:n omaisuuseriin on kirjattava arvonalentumisia, tällä voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin.

Osakeantiin, Merkintäoikeuksiin ja Osakkeisiin liittyvät riskit

Yhtiön osakeomistuksen keskittyneisyys voi vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin, ja Yhtiön suurten osakkeenomistajien intressit voivat poiketa Yhtiön vähemmistöosakkaiden intresseistä.

Tämän listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiön hallituksen puheenjohtaja Ilpo Kokkila omistaa 24,6 prosenttia liikkeeseenlasketuista Osakkeista. Suoran omistuksensa lisäksi Ilpo Kokkila omistaa 15,0 prosenttia liikkeeseenlasketuista Osakkeista määräysvallassaan olevan Kolpi Investments Oy:n kautta. Lisäksi Yhtiön hallituksen jäsen Timo Kokkila omistaa 12,3 prosenttia liikkeeseenlasketuista Osakkeista tämän listalleottoesitteen päivämääränä.

Ilpo Kokkila, Kolpi Investments Oy ja Timo Kokkila, joiden yhteenlaskettu omistusosuus liikkeeseenlasketuista Osakkeista on 51,8 prosenttia, ovat kukin erikseen peruuttamattomasti sitoutuneet merkitsemään täysimääräisesti Tarjottavat osakkeet, jotka heidän Merkintäoikeutensa oikeuttavat heidät merkitsemään (joko itse ja/tai määräysvaltayhteisönsä toimesta). Olettaen, että Osakeanti merkitään kokonaisuudessaan ja Ilpo Kokkila, Kolpi Investments Oy ja Timo Kokkila täyttävät omistusosuuksiaan vastaavat merkintäsitoumuksensa täysimääräisesti, Ilpo Kokkila omistaisi 24,6 prosenttia, Kolpi Investments Oy 15,0 prosenttia ja Timo Kokkila 12,3 prosenttia Osakkeista välittömästi Osakeannin toteuttamisen jälkeen. Näin Ilpo Kokkila välittömästi ja välillisesti Kolpi Investments Oy:n kautta ja Timo Kokkila ovat jatkossakin Yhtiön merkittäviä osakkeenomistajia ja Ilpo Kokkilalla on välittömästi ja välillisesti Kolpi Investments Oy:n kautta tosiasiallisesti vaikutusvaltaa osakkeenomistajien äänestystä edellyttävissä asioissa (kuten tilinpäätösten hyväksyminen, osingoista päättäminen, pääoman korotus, muutokset Yhtiön yhtiöjärjestykseen sekä hallituksen jäsenten valinta ja erottaminen), eikä voi olla varmuutta siitä, että heidän intressinsä olisivat yhtenevät Yhtiön muiden osakkeenomistajien intressien kanssa.

Osakeomistuksen keskittyneisyys voisi viivästyttää tai estää määräysvallan siirron Yhtiössä, evätä osakkeenomistajilta mahdollisuuden saada Osakkeistaan premio Yhtiön myynnin yhteydessä sekä vaikuttaa Osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin.

Tulevat osakeannit tai Osakkeiden tai Osakkeisiin oikeuttavien instrumenttien myynti merkittävässä määrin voivat vaikuttaa kielteisesti Osakkeiden markkinahintaan.

Yhtiö on sopinut Järjestäjien kanssa, ettei se tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta laske liikkeeseen tai myy Osakkeita ajanjaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua Osakeannin lopullisten tulosten julkistamisesta. Lisäksi Merkintäsitoumusten antajat ovat antaneet myyntirajoitussitoumuksen, kuten kuvattu kohdassa ”*Osakeannin järjestäminen—Ilpo Kokkila, Kolpi Investments Oy:n ja Timo Kokkila merkintäsitoumukset*”. Osakkeiden tai Osakkeisiin oikeuttavien instrumenttien liikkeeseenlasku tai myynti merkittävässä määrin tai käsitys siitä, että tällaisia liikkeeseenlaskuja voi tulevaisuudessa tapahtua, voivat vaikuttaa olennaisen haitallisesti Osakkeiden markkina-arvoon, Yhtiöön ja Yhtiön kykyyn hankkia tulevaisuudessa varoja pääoman korotusten avulla.

Osakeantia ei välttämättä merkitä kokonaisuudessaan.

Ilpo Kokkila, Kolpi Investments Oy ja Timo Kokkila ovat kukin erikseen peruuttamattomasti sitoutuneet merkitsemään täysimääräisesti Tarjottavat osakkeet, jotka kunkin osakkeenomistajan Merkintäoikeudet oikeuttavat merkitsemään (joko itse ja/tai määräysvalta yhteisönsä toimesta). Merkintäsitoumukset kattavat yhteensä 12 709 585 Tarjottavaa osaketta, edustaen 53,6 prosenttia Tarjottavista osakkeista. Merkintäsitoumuksille ei ole annettu vakuuksia, eikä näin ollen ole varmuutta siitä, että Merkintäsitoumusten antajat täyttävät sitoumuksensa osin tai kokonaan. Siten ei voi olla varmuutta siitä, että SRV pystyy hankkimaan Osakeannista odotetut varat kokonaisuudessaan Osakeannin toteuduttua, ja SRV voi joutua etsimään lisärahoituskeinoja.

Merkintää ei voi peruuttaa, kuin tietyissä rajoitetuissa tilanteissa.

Tarjottavien osakkeiden merkinnät ovat sitovia, eikä niitä voi peruuttaa, mitätöidä tai muuttaa merkinnän tekemisen jälkeen kuin kohdassa ”*Osakeannin ehdot*” mainituissa tietyissä rajoitetuissa tilanteissa.

Jos osakkeenomistajat eivät käytä Merkintäoikeuksiaan Merkintäaikana tai ennen sen päättymistä, heidän omistusosuksiensa arvo laimenee.

Jos osakkeenomistajat päättävät olla käyttämättä tai myymättä Merkintäoikeuksiaan tai eivät voi niitä käyttää johtuen sovellettavista laeista, tai jos osakkeenomistajat tai välittäjät eivät noudata kohdissa ”*Osakeannin ehdot*” ja ”*Ohjeita osakkeenomistajille ja merkitsijöille*” annettuja ohjeita, Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina ja ilman korvausta. Tämän seurauksena tällaisten osakkeenomistajien suhteellinen omistusomistus ja osuus Osakkeiden tuottamista äänistä pienenee, jolloin Osakeannin merkittävän koon ja ehtojen takia heidän omistusosuutensa laimenee merkittävästi. Vaikka osakkeenomistajat päättäisivät myydä käyttämättömät Merkintäoikeutensa, markkinoilla saatavassa vastikkeessa ei välttämättä oteta huomioon heidän omistuksensa välitöntä laimentumista Yhtiössä Osakeannin toteuttamisen seurauksena.

Merkintäoikeuksien ja Tarjottavien osakkeiden markkinahinta voi vaihdella huomattavasti ja Tarjottavien osakkeiden hinta voi laskea Merkintähintaa alemmaksi.

Yhtiö tulee jättämään hakemuksen Tarjottavien osakkeiden listaamisesta Helsingin pörssin pörssilistalle. Merkintäoikeuksien ja Tarjottavien osakkeiden markkinahinta voi vaihdella merkittävästi, mikä saattaa johtua muutoksista markkinoiden suhtautumisesta Merkintäoikeuksiin ja Tarjottaviin osakkeisiin tai vastaaviin arvopapereihin sekä useista muista tekijöistä ja tapahtumista, kuten Yhtiön liiketoiminnan tuloksen ja kehityksen muutoksista. Lisäksi hinnat ja vaihto osakemarkkinoilla vaihtelevat ajoittain huomattavasti Yhtiön liiketoiminnan tuloksesta tai tulevaisuudennäkymistä riippumatta. Millä tahansa näistä tekijöistä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Osakkeiden markkinahintaan. Jos Osakkeiden markkinahinta laskee Merkintähinnan alapuolelle, se voi tehdä Merkintäoikeuksista arvottomia.

Merkintäoikeuksille ei välttämättä kehity aktiivista kaupankäyntiä ja Merkintäoikeuksien hinta voi alittaa Osakkeen hinnan perusteella lasketun Merkintäoikeuden teoreettisen hinnan.

Ei voi olla varmuutta siitä, että Merkintäoikeuksilla käytäisiin aktiivisesti kauppaa Helsingin pörssissä tai että likviditeetti olisi riittävää Merkintäaikana, kun Merkintäoikeuksilla käydään kauppaa. Ei myöskään voi olla varmuutta siitä, että Merkintäoikeuden hinta vastaa teoreettisesti oikeaa Osakkeen hintatasoa.

Osakkeenomistajille miltä tahansa tilikaudelta jaettavien osinkojen määrä on epävarma.

Osakeyhtiölain mukaan jaettavan osingon määrä ei saa ylittää Yhtiön varsinaisen yhtiökokouksen hyväksymän emoyhtiön viimeisimmän vahvistetun tilintarkastetun tilinpäätöksen mukaisia jakokelpoisia varoja. Yhtiön osingonmaksukyky tulevaisuudessa riippuu useista tekijöistä, kuten liiketoiminnan tuloksesta, taloudellisesta asemasta,

investointitarpeesta ja velanhoitovelvoitteista. Tarjottavien osakkeiden haltijat ovat oikeutettuja mahdolliseen osinkoon, jonka maksun täsmäytyspäivä on sen jälkeen, kun Tarjottavat osakkeet on rekisteröity Kaupparekisteriin. Ei kuitenkaan voi olla varmuutta siitä, että millään tilikaudella olisi käytettävissä jakokelpoisia varoja. Katso ”*Osingot ja osinkopolitiikka*”.

Tietyt ulkomaiset osakkeenomistajat eivät välttämättä voi käyttää merkintätuoikeuksiaan.

Tietyt osakkeenomistajat, jotka asuvat tai joiden rekisteröity osoite on tietyissä maissa Suomen ulkopuolella, kuten Yhdysvalloissa, eivät välttämättä voi käyttää Osakkeiden omistukseen perustuvaa merkintätuoikeuttaan Osakeannissa tai mahdollisissa tulevilla osakeanneissa, ellei Osakkeita ole rekisteröity kyseisten maiden sovellettavien arvopaperilakien mukaisesti tai muulla vastaavalla tavalla tai ellei käytettävissä ole poikkeusta kyseisten maiden sovellettavissa laeissa asetetuista rekisteröintiin liittyvistä tai muista vastaavista vaatimuksista. Jos osakkeenomistajia, jotka eivät voi käyttää merkintätuoikeuksiaan, on suuri määrä ja tällaisten osakkeenomistajien merkintäoikeudet myydään markkinoilla (mukaan lukien Osakeannissa liikkeeseen laskettavat Merkintäoikeudet), tällä voi olla olennaisen haitallinen vaikutus Merkintäoikeuksien markkinahintaan. Katso ”*Osakkeet ja osakepääoma—Osakkeenomistajien oikeudet—Merkintätuoikeudet*”.

VAKUUTUS LISTALLEOTTOESITTEESSÄ ANNETUISTA TIEDOISTA

Yhtiö vastaa tähän listalleottoesitteeseen sisältyvistä tiedoista. Yhtiö vakuuttaa varmistaneensa riittävän huolellisesti, että sen parhaan ymmärryksensä mukaan tässä listalleottoesitteessä esitetyt tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

20.8.2015

SRV Yhtiöt Oyj

SRV tarvittaessa oikaisee tai täydentää tässä listalleottoesitteessä annettuja tietoja Arvopaperimarkkinalain 4 luvun 14 §:n mukaisesti. Sijoitusta harkitsevia kehoitetaan tutustumaan koko listalleottoesitteeseen ja SRV:n tämän listalleottoesitteen päivämäärän jälkeen julkistamiin pörssitiedotteisiin.

TULEVAISUUTTA KOSKEVAT LAUSUMAT

Tämä listalleottoesite sisältää SRV:hen liittyviä tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka eivät ole historiallisia tosiseikkoja, vaan lausumia tulevaisuuden odotuksista. Tässä listalleottoesitteessä olevat lausumat, joissa käytetään ilmauksia ”aikoo”, ”arvioi”, ”odottaa”, ”olettaa”, ”pitäisi”, ”saattaa”, ”suunnittelee”, ”tähtää”, ”uskoo”, ”voisi” ja muut SRV:hen tai SRV:n johtoon liittyvät vastaavat ilmaisut ovat tulevaisuutta koskevia lausumia. Muut tulevaisuutta koskevat lausumat voidaan tunnistaa asiayhteydestä, jossa lausumat on esitetty. Tulevaisuutta koskevia lausumia on esitetty useissa tämän listalleottoesitteen kohdissa, mukaan lukien ”Tiivistelmä”, ”Riskitekijät”, ”Osingot ja osinkopolitiikka”, ”Osakeannin tausta ja syyt sekä hankittavien varojen käyttö”, ”Pääomarakenne ja velkaantuneisuus”, ”Toimialakatsaus”, ”Liiketoiminta” ja muualla tässä listalleottoesitteessä, missä on tietoa tulevaisuuden tuloksista, suunnitelmista ja odotuksista liittyen SRV:hen, SRV:n tulevasta kasvusta ja kannattavuudesta ja tulevasta yleisestä taloudellisesta tilanteesta, joka vaikuttaa SRV:hen. Nämä lausumat liittyvät muun muassa seuraaviin seikkoihin:

- SRV:n johdon odotuksiin liiketoimintaan liittyvien riskien vaikutuksista;
- odotettuun kehitykseen SRV:n päätoimialoilla;
- odotuksiin SRV:n liiketoiminnallisista ja taloudellisista tavoitteista;
- Yhtiön osinkopolitiikkaan;
- Yhtiön Osakeannilla hankittavien varojen käyttöön;
- yleiseen taloudelliseen tilanteeseen Suomessa, Venäjällä ja Virossa, joissa SRV:llä on liiketoimintaa;
- trendeihin ja kilpailulliseen tilanteeseen toimialoilla ja sektoreilla, joilla SRV harjoittaa liiketoimintaa; ja
- maailmanlaajuisten rahoitusmarkkinoiden kehitykseen.

Nämä tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat SRV:n tämänhetkisiin suunnitelmiin, arvioihin, ennusteisiin ja odotuksiin. Ne perustuvat tiettyihin tällä hetkellä perusteltavissa oleviin odotuksiin, jotka saattavat osoittautua virheellisiksi. Tällaiset tulevaisuutta koskevat lausumat perustuvat oletuksiin, ja niihin liittyy useita riskejä ja epävarmuustekijöitä. Mahdollisten sijoittajien ei tulisi aiheettomasti luottaa näihin tulevaisuutta koskeviin lausumiin. Lukuisat tekijät saattavat aiheuttaa, että SRV:n todellinen tulos, toteutuneet tuotot tai toiminta eroavat olennaisesti näistä tuloksista, tuotoista ja toiminnasta, jotka on ilmaistu tai joihin on viitattu tulevaisuutta koskevissa lausumissa. Näitä tekijöitä ovat muun muassa:

- riski, että Yhtiö ei jostain syystä kykene menestyksekkäästi toteuttamaan Osakeantia;
- lainsäädännössä ja määräyksissä tapahtuneiden muutosten vaikutus SRV:n liiketoimintaan;
- ongelmat pätevän henkilöstön saatavuudessa SRV:lle;
- muutokset valuuttakursseissa ja koroissa; ja
- SRV:hen ja sen liiketoimintaan liittyvät yleiset riskit ja epävarmuustekijät.

Muita tekijöitä, jotka voivat aiheuttaa olennaisia muutoksia SRV:n todelliseen liiketoiminnan tulokseen, toimintaan tai saavutuksiin, kuvataan muun muassa kohdassa ”Riskitekijät”.

Näiden tekijöiden puuttuminen tai toteutuminen saattaa aiheuttaa sen, että todellinen tulos, mukaan lukien SRV:n taloudellinen asema ja kannattavuus, poikkeavat merkittävästi siitä tuloksesta, joka on esitetty tai kuvattu, suoraan tai välillisesti, niissä kohdissa, jotka sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia. Tässä listalleottoesitteessä esitettyjen riskien,

epävarmuustekijöiden, oletusten ja muiden tekijöiden valossa tulevaisuutta koskevista lausumista mainitut tapahtumat eivät välttämättä tapahdu tai toteudu. Tämän johdosta SRV ei voi taata tässä listalleottoesitteessä esitettyjen tulevaisuutta koskevien lausumien oikeellisuutta ja täydellisyyttä tai ennustettujen tapahtumien toteutumista. Ellei laista tai määräyksistä muuta johdu, SRV ei aio päivittää tulevaisuutta koskevia lausumia tai muuttaa niiden sisältöä tulevaisuuden tapahtumien tai kehityksen valossa.

TALOUDELLISTEN TIETOJEN ESITTÄMINEN

SRV:n historialliset tilinpäätöstiedot, jotka on sisällytetty tähän listalleottoesitteeseen, ovat peräisin Yhtiön tilintarkastetusta konsernitilinpäätöksestä 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta, mukaan lukien vertailutietoina esitetyt tilintarkastamattomat oikaistut konsernitilinpäätöstiedot 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta, sekä 30.6.2015 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta laaditusta tilintarkastamattomasta osavuositarkastuksesta, mukaan lukien vertailutietoina esitetyt tilintarkastamattomat osavuositarkastustiedot 30.6.2014 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta. Yhtiön historialliset tilintarkastetut konsernitilinpäätökset on laadittu EU:n käyttöönottamien kansainvälisten IFRS-standardien mukaisesti. Tilintarkastamaton osavuositarkastus 30.6.2015 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta, mukaan lukien vertailutietoina esitetyt tilintarkastamattomat osavuositarkastustiedot 30.6.2014 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta, on laadittu ”IAS 34 – Osavuositarkastukset” -standardin mukaisesti.

SRV muutti osakkuusyhtiö- ja yhteisyritysmuotoisten sijoitusten esittämistapaa konsernitaseessa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella siten, että Yhtiö esittää pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävät sijoitukset omana eränään pitkäaikaisissa varoissa. Aikaisemmin nämä on esitetty joko vaihto-omaisuutena tai pitkäaikaisina muina rahoitusvaroina riippuen sijoituksen luonteesta. Luokittelun muutoksella ei ole vaikutusta Yhtiön tulokseen, taseen loppusummaan tai Yhtiön tilinpäätöksessä esittämiin tunnuslukuihin. Luokittelumuutos aiheuttaa rahavirtalaskelmassa muutoksen vain liiketoiminnan nettorahavirran ja investointien nettorahavirran välillä. Lisäksi SRV muutti oman pääoman ehtoisten lainojen esittämistapaa konsernitaseessa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella siten, että aikaisemmin Yhtiön osakkeenomistajille kuuluvan oman pääoman ulkopuolella esitetty laina sisältyy konsernitaseessa Yhtiön osakkeenomistajille kuuluvaan pääomaan. SRV muutti myös tulos per osake -tunnusluvun esittämistä konsernitilinpäätöksessä 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella siten, että SRV esittää aiemmasta poiketen vain yhden tulos per osake -tunnusluvun, jossa Yhtiön osakkeenomistajille kuuluvaa tulosta oikaistaan oman pääoman ehtoisen lainan verovaikutuksella oikaistuille koroilla. Yhtiön konsernitilinpäätös 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta on oikaistu ja oikaistut tiedot on esitetty vertailutietona Yhtiön tilintarkastetussa konsernitilinpäätöksessä 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta. Myös Yhtiön 30.6.2014 päättyneen kuuden kuukauden jakson osavuositarkastustiedot on oikaistu muutoksista johtuen ja oikaistut osavuositarkastustiedot on esitetty 30.6.2015 päättyneen kuuden kuukauden jakson osavuositarkastustietojen vertailutietoina.

VERKKOSIVUSTON TIEDOT EIVÄT KUULU LISTALLEOTTOESITTEeseen

Listalleottoesite julkistetaan SRV:n verkkosivustolla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat arviolta 21.8.2015. Lisäksi listalleottoesite on saatavilla Nordean konttoreissa ja OP Ryhmän pankkien konttoreissa, Nordean verkkosivustolla osoitteessa www.nordea.fi/osakkeet ja OP Ryhmän verkkosivustolla osoitteessa www.op.fi/merkinta, sekä Helsingin pörssistä osoitteesta Fabianinkatu 14, 00100 Helsinki arviolta 24.8.2015. SRV:n verkkosivustolla tai millä tahansa muulla verkkosivustolla esitetyt muut tiedot eivät kuitenkaan ole osa tätä listalleottoesitettä (lukuun ottamatta tietoja, jotka on sisällytetty viittaamalla tähän listalleottoesitteeseen, kuten on esitetty kohdassa ”Listalleottoesitteeseen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat”, ja jotka ovat saatavilla SRV:n verkkosivustolla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat), eikä mahdollisten sijoittajien tulisi luottaa tällaisiin tietoihin päättäessään Merkintäoikeuksien ostamisesta tai käyttämisestä tai Tarjottaviin osakkeisiin sijoittamisesta.

SAATAVILLA OLEVIA TIETOJA

SRV julkistaa vuosikertomukset, jotka sisältävät sen tilintarkastetun konsernitilinpäätöksen, osavuositarkastukset ja muut tiedot, Arvopaperimarkkinalaissa määrätyllä tavalla. Kaikki vuosikertomukset, tilinpäätökset, osavuositarkastukset ja pörssitiedotteet julkistetaan suomeksi ja englanniksi. Mitkään näistä asiakirjoista eivät ole osa tätä listalleottoesitettä, lukuun ottamatta tietoja, jotka on sisällytetty viittaamalla tähän listalleottoesitteeseen, kuten on esitetty kohdassa ”Listalleottoesitteeseen viittaamalla sisällytetyt asiakirjat”.

MARKKINA- JA TOIMIALATIETOJA

Tämä listalleottoesite sisältää tietoja markkinoista ja toimialoista, joilla SRV toimii, ja SRV:n kilpailuasemasta näillä markkinoilla. Sikäli kun tällaiset listalleottoesitteessä esitetyt tiedot ovat peräisin kolmansien osapuolten lähteistä, niiden lähde on ilmoitettu.

Vaikka Yhtiö on asianmukaisesti toistanut kolmansilta osapuolilta saadut tiedot, Yhtiö ei ole vahvistanut sellaisten tietojen, markkinatietojen tai muiden tietojen paikkansapitävyyttä, johon kolmannet osapuolet ovat perustaneet tutkimuksensa. Sikäli kun Yhtiö tietää ja on pystynyt kyseisten kolmansien osapuolten julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista epätarkkoja tai harhaanjohtavia.

Lisäksi markkinatutkimukset perustuvat usein tietoihin ja olettamuksiin, jotka saattavat olla epätarkkoja tai epäasianmukaisia, ja niiden metodologia on luonteeltaan tulevaisuutta koskevaa ja spekulatiivista.

Tämä listalleottoesite sisältää myös SRV:n markkina-asemaa koskevia arvioita, joita ei voida kerätä markkinatutkimuslaitosten julkaisuista tai mistään muista itsenäisistä lähteistä. Monissa tapauksissa sellaisesta tiedosta ei ole julkisesti saatavilla olevaa tietoa esimerkiksi toimialajärjestöiltä, viranomaisilta tai muilta organisaatioilta ja instituutioilta. Yhtiö uskoo, että tähän listalleottoesitteeseen sisällytetyt SRV:n sisäiset arviot markkinatiedoista ja niistä peräisin olevista tiedoista auttavat antamaan sijoittajille paremman ymmärryksen siitä toimialasta, jolla SRV toimii, sekä sen asemasta tällä toimialalla. Vaikka Yhtiö uskoo, että sen sisäiset markkina-arviot ovat käyviä arvioita, kukaan ulkopuolinen asiantuntija ei ole niitä tarkistanut tai vahvistanut, ja Yhtiö ei voi taata, että ulkopuolinen asiantuntija käyttäessään erilaisia menetelmiä saavuttaisi tai muodostaisi samat tulokset.

TIETTYJÄ MUITA TIETOJA

Tässä listalleottoesitteessä esitetyt taloudelliset tiedot on pyöristetty. Siten tietyissä tapauksissa sarakkeen tai rivin lukujen summa ei aina vastaa tarkalleen sarakkeen tai rivin loppusummana esitettyä lukua.

Tässä listalleottoesitteessä kaikki viittaukset ”euroon” ja ”EUR:ään” ovat viittauksia EU:n talous- ja rahaliiton rahayksikköön, kaikki viittaukset ”ruplaan” tai ”RUB:hen” ovat viittauksia Venäjän federaation rahayksikköön ja kaikki viittaukset ”Yhdysvaltain dollariin” ja ”USD:hen” ovat viittauksia Amerikan Yhdysvaltain rahayksikköön.

TIETTYJÄ MÄÄRITELTYJÄ TERMEJÄ

Tässä listalleottoesitteessä on käytetty muun muassa seuraavia määriteltyjä termejä:

- ”BKT” viittaa bruttokansantuotteeseen;
- ”EU” viittaa Euroopan unioniin;
- ”IAS” viittaa EU:n käyttöönottimiin kansainvälisiin tilinpäätösstandardeihin;
- ”IFRS” viittaa EU:n käyttöönottimiin kansainvälisiin tilinpäätösstandardeihin;
- ”SRV” viittaa SRV Yhtiöt Oyj:öön ja sen konsolidoituihin tytäryhtiöihin, ellei asiayhteydestä muuta johdu;
- ”SRV Malli” viittaa SRV:n toimintamalliin; ja
- ”Yhtiö” viittaa SRV Yhtiöt Oyj:öön, ellei asiayhteydestä muuta johdu.

OSAKEMARKKINATIEDOT

Osakkeet ovat olleet julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin pörssissä vuodesta 2007 alkaen. Osakkeet on listattu kaupankäyntitunnuksella ”SRVIV” ja noteerattu euroissa Helsingin pörssissä.

Seuraavassa taulukossa esitetään Osakkeiden ylin ja alin kaupantekokurssi ilmoitetuilla ajanjaksoilla Helsingin pörssissä:

	Osakkeen hinta	
	Ylin	Alin
	(euroa)	
2012		
Ensimmäinen vuosineljännes.....	4,89	3,99
Toinen vuosineljännes	4,49	3,21
Kolmas vuosineljännes	3,87	3,16
Neljäs vuosineljännes	3,49	3,00
2013		
Ensimmäinen vuosineljännes.....	3,55	3,29
Toinen vuosineljännes	3,44	2,95
Kolmas vuosineljännes	4,72	3,19
Neljäs vuosineljännes	4,46	3,91
2014		
Ensimmäinen vuosineljännes.....	4,38	3,73
Toinen vuosineljännes	4,21	3,72
Kolmas vuosineljännes	4,17	3,60
Neljäs vuosineljännes	3,70	2,75
2015		
Ensimmäinen vuosineljännes.....	3,51	2,85
Toinen vuosineljännes	3,98	3,32
Kolmas vuosineljännes (31.7. asti)	3,82	3,60

Lähde: Helsingin pörssi.

OSINGOT JA OSINKOPOLITIikka

Yhtiön hallitus on vahvistanut osinkopolitiikan, jonka mukaan hallitus tulee ehdottamaan kunkin tilikauden jälkeen pidettävälle varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osakkeenomistajille jaetaan kunkin tilikauden osinkoina noin 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden, joten osinkojen määrään voi vaikuttaa kasvuinvestointien vaatima rahoitus. Ei voi olla varmuutta siitä, että osinkoja maksetaan eikä siitä, kuinka paljon osinkoa mahdollisesti kunakin vuonna maksetaan. Yhtiö maksoi osinkoa osakkeenomistajilleen 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta 0,12 euroa osakkeelta ja 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta 0,12 euroa osakkeelta.

Suomessa vallitsevan käytännön mukaan suomalaisen yhtiön osakkeille mahdollisesti maksettavaa osinkoa maksetaan yleensä kerran vuodessa. Osinkoa voidaan maksaa ja vapaata omaa pääomaa muutoin jakaa yhtiökokouksen vahvistettua yhtiön tilinpäätöksen ja päätettyä osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrästä yhtiön hallituksen ehdotuksen perusteella. Osakeyhtiölain mukaan osingonmaksu tai muu vapaan oman pääoman jakaminen voi perustua myös muuhun kuin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta laadittuun tilinpäätökseen edellyttäen, että yhtiökokous on vahvistanut tämän tilinpäätöksen. Jos yhtiöllä on lain tai sen yhtiöjärjestyksen nojalla velvollisuus valita tilintarkastaja, tilinpäätöksen tulee olla tilintarkastettu. Osingonmaksu tai muu vapaan oman pääoman jakaminen edellyttää, että sitä on kannattanut yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä. Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous voi myös valtuuttaa hallituksen päättämään osingonmaksusta ja muusta vapaan oman pääoman jakamisesta. Osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrä ei voi ylittää yhtiökokouksen päättämää määrää. Osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrä on rajoitettu osingonjaon tai muun vapaan oman pääoman jakamista koskevan päätöksen perusteena olevan yhtiön tilinpäätöksen osoittamien jakokelpoisten varojen määrään edellyttäen, että tilinpäätöksen laatimisen jälkeen yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Varoja ei saa jakaa osinkoina tai muilla vapaan oman pääoman jakotavoilla, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai pitäisi tietää yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan yhtiön maksukyvyttömyyden. Yhtiöllä oli 31.12.2014 jakokelpoisia varoja 139 miljoonaa euroa. Katso kohdat ”*Taloudellisten tietojen esittäminen*” ja ”*Osakkeet ja osakepääoma—Osakkeenomistajien oikeudet—Osingot ja muu varojen jakaminen*”.

Suomessa rajoitetusti verovelvolliset osakkeenomistajat ovat yleensä velvollisia maksamaan osinkotulosta lähdeveron. Lähdeverokanta on tällä hetkellä 20 prosenttia rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle maksetuista osingoista ja 30 prosenttia kaikille muille rajoitetusti verovelvollisille maksetuista osingoista. Verosopimukset, joissa Suomi on osapuolena, saattavat kuitenkin alentaa lähdeverokantaa. Kohdassa ”*Verotus*” esitetään yhteenveto tietyistä osakkeenomistajiin kohdistuvista veroseuraamuksista.

VALUUTTAKURSSIT

Seuraavissa taulukoissa esitetään Euroopan keskuspankin julkaisema euron keskimääräinen, ylin, alin ja jakson lopun noteeraus ruplaan nähden ilmoitettuina päivinä ja ilmoitetuilla ajanjaksoilla:

	Viitteelliset valuuttakurssit EUR/RUB			
	Keskikurssi	Ylin	Alin	Päätöskurssi
2012	39,9262	41,8100	38,4130	40,3295
2013	42,3370	45,3246	39,5730	45,3246
2014	50,9518	91,5200	45,0019	72,3370
2015 (31.7. asti)	64,4180	79,9250	53,4111	66,8596

Edellä esitetyt valuuttakurssit esitetään ainoastaan havainnollistamistarkoituksessa, eivätkä ne välttämättä vastaa Yhtiön tilinpäätösten ja tilinpäätöstietojen laatimisessa käytettyjä valuuttakursseja. Ei ole varmuutta siitä, että euroja olisi voitu vaihtaa rupliksi edellä esitetyillä valuuttakursseilla tai muilla kursseilla kyseisinä päivinä tai kyseisillä ajanjaksoilla.

OSAKEANNIN TAUSTA JA SYYT SEKÄ HANKITTAVIEN VAROJEN KÄYTTÖ

Yhtiön hallitus päätti 18.8.2015 osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvan Osakeannin järjestämisestä ylimääräisen yhtiökokouksen 22.6.2015 antaman osakeantivaltuutuksen nojalla. Osakeannin tavoitteena on SRV:n rahoitustarpeen turvaaminen ja taserakenteen vahvistaminen.

Yhtiön Osakeannista saamien varojen bruttomäärä on noin 50 miljoonaa euroa edellyttäen, että Osakeanti merkitään täysimääräisesti. SRV:n johdon arvion mukaan Osakeannista aiheutuvien maksujen, palkkioiden ja arvioitujen kulujen määrä on yhteensä noin 1,25 miljoonaa euroa, jolloin Yhtiön Osakeannista saamat kokonaisnettovarot olisivat edellä mainituin oletuksin noin 48,75 miljoonaa euroa.

Osakeannin taustalla ovat SRV:n rakentamisen volyymit, erityisesti SRV:n omaa pääomaa ja rahoitusta vaativat isot, varsinkin omaperusteiset hankkeet. Osakeannista hankittavat varat käytetään taserakenteen vahvistamiseen sekä erilaisten rakennushankkeiden rahoitusta varten tarvittavan vieraan pääoman ehtoisen lisärahoituksen varmistamiseen. Osakeannin toteuttamisen jälkeen SRV suunnittelee toteuttavansa tarvittavan vieraan pääoman ehtoisen lisärahoituksen hankinnan koti- tai ulkomaisella joukkovelkakirjatransaktiolla. Lisäksi SRV voi hankkia vieraan oman pääoman ehtoista rahoitusta vastaavilla rahoituskeinoilla.

PÄÄOMARAKENNE JA VELKAANTUNEISUUS

Seuraavassa taulukossa esitetään toteutunut konsernitason pääomarakenne ja velkaantuneisuus 30.6.2015.

Seuraava taulukko tulisi lukea yhdessä tähän listalleottoesitteeseen viittaamalla sisällytettyjen Yhtiön tilintarkastetun konsernitilinpäätöksen 31.12.2014 päätyneeltä tilikaudelta sekä tilintarkastamattoman osavuositarkastuksen 30.6.2015 päätyneeltä kuuden kuukauden jaksolta kanssa.

	30.6.2015 (tilintarkas- tamaton) (miljoonaa euroa)
PÄÄOMARAKENNE	
Lyhytaikaiset korolliset velat	
Vakuudeton.....	103,1
Vakuudellinen.....	<u>12,3</u>
Yhteensä	<u>115,5</u>
Pitkäaikaiset korolliset velat	
Vakuudeton.....	83,9
Vakuudellinen.....	<u>82,0</u>
Yhteensä	<u>165,9</u>
Oma pääoma	
Osakepääoma.....	3,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	92,6
Muuntoerot	-3,3
Arvonmuutosrahasto	-1,4
Oman pääoman ehtoinen laina	45,0
Kertyneet voittovarot.....	<u>88,5</u>
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä	224,6
Määräysvallattomien omistajien osuus	<u>0,8</u>
Oma pääoma yhteensä	225,4
Oma pääoma ja korolliset velat yhteensä	506,8
NETTOVELKAANTUNEISUUS	
Rahavarat.....	30,3
Likviditeetti	30,3
Lyhytaikaiset korolliset velat	115,5
Lyhytaikainen nettovelkaantuneisuus.....	85,1
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	165,9
Nettovelkaantuneisuus	251,0

Lisätietoja SRV-konsernin vastuusitoumuksista on esitetty tähän listalleottoesitteeseen viittaamalla sisällytetyt tilintarkastamattoman osavuositarkastuksen 30.6.2015 päätyneeltä kuuden kuukauden jaksolta taulukko-osan liitteessä 6.

Käyttöpääomaa koskeva lausunto

Yhtiön arvion mukaan SRV:n käyttöpääoma riittää vähintään 12 kuukauden ajaksi tämän listalleottoesitteen päivämäärästä.

OSAKEANTIIN LIITTYVIÄ TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ

Osakeannin Täsmäytyspäivä.....	20.8.2015
Merkintäaika alkaa.....	25.8.2015
Kaupankäynti Merkintäoikeuksilla alkaa Helsingin pörssissä.....	25.8.2015
Kaupankäynti Merkintäoikeuksilla päättyy Helsingin pörssissä	2.9.2015
Merkintäaika päättyy	8.9.2015
Kaupankäynti Tarjottavia osakkeita vastaavilla Väliaikaisilla osakkeilla alkaa Helsingin pörssissä.....	arviolta 9.9.2015
Tiedote Osakeannin alustavasta tuloksesta	arviolta 10.9.2015
Tiedote Osakeannin lopullisesta tuloksesta	arviolta 14.9.2015
Tarjottavat osakkeet merkitään Kaupparekisteriin.....	arviolta 14.9.2015
Väliaikaiset osakkeet yhdistetään nykyisiin Osakkeisiin.....	arviolta 14.9.2015
Kaupankäynti Tarjottavilla osakkeilla alkaa Helsingin pörssissä	arviolta 15.9.2015
Merkintämaksujen palautus, jos Tarjottavia osakkeita merkitään ilman Merkintäoikeuksia, mutta ei allokoida täysmääräisesti (maksupäivä)	arviolta 17.9.2015

OSAKEANNIN EHDOT

Taustaa

SRV Yhtiöt Oyj:n (**”Yhtiö”**) ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 22.6.2015 Yhtiön hallituksen päättämään enintään 27 000 000 uuden osakkeen antamisesta.

Yhtiön hallitus päätti 18.8.2015 laskea liikkeeseen edellä mainitun ylimääräisen yhtiökokouksen antaman valtuutuksen nojalla enintään 23 731 107 uutta osaketta Yhtiön osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvassa osakeannissa (**”Osakeanti”**) alla esitettyjen Osakeannin ehtojen mukaisesti.

Osakeannissa liikkeeseen laskettavat uudet osakkeet (**”Tarjottavat osakkeet”**) vastaavat noin 64,5 prosenttia Yhtiön kaikista 36 768 468 osakkeesta ja niiden tuottamasta äänimäärästä ennen Osakeantia sekä noin 39,2 prosenttia Yhtiön kaikista 60 499 575 osakkeesta ja niiden tuottamasta äänimäärästä Osakeannin jälkeen olettaen, että Osakeanti merkitään täysimääräisesti.

Nordea Pankki Suomi Oyj (**”Nordea”**) ja Pohjola Pankki Oyj (**”Pohjola Pankki”**) toimivat Osakeannin järjestäjinä (yhdessä **”Järjestäjät”**).

Osakeannin ehdot

Merkintäoikeus

Ensisijainen merkintäoikeus

Liikkeeseen laskettavat Tarjottavat osakkeet tarjotaan Yhtiön osakkeenomistajien merkittäväksi heidän olemassa olevien osakkeiden osakeomistuksen suhteessa.

Osakkeenomistaja, joka on Osakeannin täsmäytyspäivänä 20.8.2015 (**”Täsmäytyspäivä”**) merkitty Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon, saa automaattisesti yhden (1) vapaasti luovutettavissa olevan arvo-osuusmuotoisen merkintäoikeuden (**”Merkintäoikeus”**) (ISIN-koodi FI4000167291) jokaista Täsmäytyspäivänä omistamaansa osaketta kohden (**”Ensisijainen merkintäoikeus”**).

Osakkeenomistaja tai se henkilö tai yhteisö, jolle Merkintäoikeudet ovat siirtyneet, on oikeutettu merkitsemään jokaista kolmea (3) Merkintäoikeutta kohden kaksi (2) Tarjottavaa osaketta. Tarjottavien osakkeiden murto-osia ei voi merkitä eli jokaisen kahden (2) Tarjottavan osakkeen merkitsemiseen tarvitaan tasan kolme (3) Merkintäoikeutta. Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet eivät oikeuta Merkintäoikeuksiin.

Toissijainen merkintä

Lisäksi osakkeenomistajalla (tai muulla sijoittajalla), joka on merkinnyt Tarjottavia osakkeita Ensisijaisen merkintäoikeuden nojalla, on oikeus merkitä Tarjottavia osakkeita, joita ei ole merkitty Ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella (**”Toissijainen merkintä”**).

Merkintäsitoumukset

Yhtiön suurimmat osakkeenomistajat Ilpo Kokkila, Kolpi Investments Oy ja Timo Kokkila ovat sitoutuneet kukin erikseen ja peruuttamattomasti merkitsemään Osakeannissa liikkeeseen laskettavia Tarjottavia osakkeita täysimääräisesti nykyisen osakeomistuksensa mukaisessa suhteessa. Ilpo Kokkila, Kolpi Investments Oy ja Timo Kokkila merkitsevät Osakeannissa merkintäsitoumustensa perusteella yhteensä 12 709 585 Tarjottavaa osaketta seuraavasti: Ilpo Kokkila (joko itse ja/tai määräysvaltayhteisönsä toimesta) 6 023 141 Tarjottavaa osaketta, Kolpi Investments Oy 3 671 586 Tarjottavaa osaketta ja Timo Kokkila 3 014 858 Tarjottavaa osaketta. Nämä merkintäsitoumukset vastaavat yhteensä noin 53,6 prosenttia Osakeannissa liikkeeseen laskettavien Tarjottavien osakkeiden enimmäismäärästä.

Merkintähinta

Merkintähinta on 2,11 euroa Tarjottavalta osakkeelta (**”Merkintähinta”**). Merkintähinta kirjataan kokonaisuudessaan sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

Merkintähinta sisältää merkintäoikeusanneille tavanomaisen alennuksen verrattuna osakkeen päätoskurssiin NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä (**”Helsingin pörssi”**) Osakeannista päättämistä välittömästi edeltävänä kaupankäyntipäivänä.

Merkintäaika

Merkintäaika alkaa 25.8.2015 ja päättyy 8.9.2015 klo 20.00 Suomen aikaa (**”Merkintäaika”**). Merkintätoimeksiantoja otetaan vastaan merkintäpaikoilla niiden normaaleina aukioloaikoina.

Tilinhoitajat voivat asettaa merkinnän tekemiselle Merkintäajan päättymistä aikaisemmin päättyviä aikarajoja.

Tarjottavien osakkeiden merkintä Ensisijaisella merkintäoikeudella ja maksut

Merkintäoikeuksien haltija voi osallistua Osakeantiin merkitsemällä Tarjottavia osakkeita arvo-osuustilillään olevilla Merkintäoikeuksilla ja maksamalla Merkintähinnan. Jokaiset kolme (3) Merkintäoikeutta oikeuttaa haltijansa merkitsemään kaksi (2) Tarjottavaa osaketta. Tarjottavien osakkeiden murto-osia ei voi merkitä. Voidakseen osallistua Osakeantiin Merkintäoikeuksien haltijan on annettava merkintätoimeksianto Nordean tai asianomaisen omaisuudenhoitajan tai tilinhoitajan ohjeiden mukaisesti. Merkintäoikeuksien haltija, joka ei saa merkintäohjeita omalta tilinhoitajaltaan, voi ottaa yhteyttä Nordeaan.

Jos Merkintäoikeuteen oikeuttava osake on pantattu tai sitä koskee jokin muu rajoitus, Merkintäoikeutta ei välttämättä voi käyttää ilman pantinhaltijan tai muun oikeudenhaltijan kirjallista suostumusta.

Merkintätoimeksiantoja voidaan antaa seuraavissa merkintäpaikoissa:

- Nordea Pankki Suomi Oyj:n konttoreissa ja Nordea Private Banking -yksiköissä niiden tavanomaisina aukioloaikoina;
- Nordea Asiakaspalvelussa puhelimitse yksityishenkilön pankkitunnuksilla ma–pe klo 8.00–20.00 numerossa 0200 3000 (suomenkielinen palvelu, pvm/mpm), numerossa 0200 5000 (ruotsinkielinen palvelu, pvm/mpm) tai ma–pe klo 10.00–16.30 numerossa 0200 70000 (englanninkielinen palvelu, pvm/mpm). Nordea Asiakaspalvelun kautta tehty merkintätoimeksianto edellyttää, että merkitsijällä on voimassa oleva henkilökohtainen verkkopalvelusopimus Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa. Tehtäessä merkintöjä puhelimitse osakkeenomistajan henkilöllisyys todennetaan verkkopankkitunnuksilla. Yhteisöt eivät voi antaa merkintätoimeksiantoja puhelimitse Nordea Asiakaspalvelun kautta. Nordea Asiakaspalvelun puhelut nauhoitetaan. Merkintöjä ei voi tehdä Nordean verkkopankissa; ja
- sellaisten tilinhoitajien ja omaisuudenhoitajien kautta, joilla on merkintöjen vastaanottamista koskeva sopimus Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa.

Osakeannissa merkittävien Tarjottavien osakkeiden Merkintähinta on maksettava kokonaisuudessaan merkinnän tekemisen yhteydessä merkintäpaikan tai asianomaisen omaisuudenhoitajan tai tilinhoitajien antamien ohjeiden mukaisesti.

Niiden osakkeenomistajien tai muiden Osakeantiin osallistuvien sijoittajien, joiden osakkeet tai Merkintäoikeudet on rekisteröity hallintarekisterin hoitajan nimiin, on annettava merkintätoimeksianto hallintarekisterin hoitajan ohjeiden mukaisesti.

Puutteelliset tai virheelliset merkintätoimeksiannot voidaan hylätä. Merkintätoimeksianto voidaan hylätä, mikäli merkintämaksua ei makseta näiden ehtojen mukaisesti tai jos maksua ei tehdä täysimääräisesti. Maksettu merkintämaksu palautetaan tällaisessa tilanteessa merkitsijälle. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella tehty merkinnät ovat sitovia, eikä niitä voi muuttaa tai peruuttaa muutoin kuin näiden ehtojen kohdan ”*Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa*” mukaisesti.

Käyttämättömät Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina Merkintäajan päättyessä 8.9.2015.

Tarjottavien osakkeiden merkintä Toissijaisessa merkinnässä ja maksut

Osakkeenomistaja (tai muu sijoittaja), joka on merkinnyt Tarjottavia osakkeita Ensisijaisen merkintäoikeuden nojalla (”**Merkitsijä**”), on oikeutettu merkitsemään Tarjottavia osakkeita Toissijaisessa merkinnässä.

Tarjottavien osakkeiden merkintä Toissijaisen merkinnän perusteella tapahtuu tekemällä merkintätoimeksianto ja samanaikaisesti maksamalla Merkintähinta merkintäpaikan, asianomaisen omaisuudenhoitajan tai tilinhoitajan tai, mikäli kyseessä on hallintarekisteröity sijoittaja, hallintarekisteröinnin hoitajan ohjeiden mukaisesti.

Puutteelliset tai virheelliset merkintätoimeksiannot voidaan hylätä. Merkintätoimeksianto voidaan hylätä, mikäli merkintämaksua ei makseta näiden ehtojen mukaisesti tai jos maksua ei tehdä täysimääräisesti. Maksettu merkintämaksu palautetaan tällaisessa tilanteessa Merkitsijälle. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Toissijaisessa merkinnässä tehty merkinnät ovat sitovia, eikä niitä voi muuttaa tai peruuttaa muutoin kuin näiden ehtojen kohdan ”*Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa*” mukaisesti.

Tilinhoitajat vahvistavat Merkitsijöille arviolta 16.9.2015 Toissijaisessa merkinnässä tehtyjen Tarjottavien osakkeiden merkintöjen hyväksymisen tai hylkäämisen.

Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa

Mikäli Osakeantiin liittyvää esitettä ("Esite") täydennetään tai oikaistaan sellaisen siinä olevan virheen tai puutteen tai olennaisen uuden tiedon johdosta, jolla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajille, Merkitsijöillä, jotka ovat merkinneet Tarjottavia osakkeita ennen tätä koskevan täydennyksen julkaisemista, on arvopaperimarkkinalain (746/2012, muutoksineen) mukaan oikeus peruuttaa merkintänsä. Merkitsijöillä on oikeus peruuttaa tekemänsä merkintä kahden (2) pankkipäivän kuluessa siitä, kun täydennys on julkistettu. Peruuttamisoikeuden edellytyksenä on lisäksi, että virhe, puute tai olennainen uusi tieto on käynyt ilmi ennen kuin kaupankäynti Tarjottavia osakkeita edustavilla väliaikaisilla osakkeilla alkaa tai, Toissijaisessa merkinnässä, ennen Tarjottavien osakkeiden toimittamista Merkitsijöille. Merkinnän peruutus koskee peruutettavalla merkinnällä tehtyjä merkintöjä kokonaisuudessaan. Peruuttamisoikeudesta ja siihen liittyvistä menettelyohjeista ilmoitetaan pörssitiedotteella samanaikaisesti Esitteen mahdollisen täydentämisen kanssa. Jos Merkintäoikeuden haltija on myynyt tai muuten siirtänyt Merkintäoikeutensa, myyntiä tai siirtoa ei voi peruuttaa.

Julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla

Merkintäoikeuksien haltijat voivat myydä Merkintäoikeutensa milloin tahansa ennen kuin julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla päättyy. Merkintäoikeudet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena Helsingin pörssissä 25.8.2015 klo 10.00 Suomen aikaa ja 2.9.2015 klo 18.30 Suomen aikaa välisenä aikana. Merkintäoikeuksia voi myydä tai ostaa antamalla myynti- tai ostotoimeksiannon omalle arvo-osuustilin hoitajalle tai arvopaperivälittäjälle.

Merkintöjen hyväksyminen

Yhtiön hallitus hyväksyy kaikki Ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella ja näiden Osakeannin ehtojen mukaisesti tehdyt merkinnät, jotka on tehty Osakeantiin soveltuvien lakien ja säännösten mukaisesti.

Jos kaikkia Osakeannissa liikkeeseen laskettavia Tarjottavia osakkeita ei ole merkitty Ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella, Yhtiön hallitus tekee päätöksen merkitsemättömien Tarjottavien osakkeiden jakamisesta niiden Merkitsijöiden kesken, jotka ovat tehneet Toissijaisen merkinnän. Toissijaisen merkinnän perusteella tehtyjen merkintöjen ylimerkintätilanteessa allokatio Merkitsijöille määräytyy arvo-osuustilikohtaisesti Merkitsijöiden Ensisijaisen merkintäoikeuden nojalla käyttämien Merkintäoikeuksien lukumäärän mukaisessa suhteessa, ja mikäli tämä ei ole mahdollista, arpomalla. Jos tiettyyn arvo-osuustiliin liittyen annetaan useita merkintätoimeksiantoja, nämä merkintätoimeksiannot yhdistetään yhdeksi arvo-osuustiliä koskevaksi merkintätoimeksiannoksi. Mikäli Merkitsijä ei saa kaikkia Toissijaisen merkinnän perusteella merkitsemiään Tarjottavia osakkeita, palautetaan saamatta jääneiden Tarjottavien osakkeiden Merkintähinta Merkitsijälle viimeistään arviolta 17.9.2015. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Mikäli kaikkia Tarjottavia osakkeita ei ole merkitty Toissijaisen merkinnän jälkeen, Yhtiön hallitus voi päättää merkitsemättä olevien Tarjottavien osakkeiden tarjoamisesta päättämilleen tahoille. Merkintäaika päättyy tällaisten tahojen osalta 14.9.2015. Yhtiön hallitus päättää merkintöjen hyväksymisestä arviolta 14.9.2015. Yhtiö julkistaa Osakeannin lopullisen tuloksen pörssitiedotteella arviolta 14.9.2015.

Tarjottavien osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille ja kaupankäynti Tarjottavilla osakkeilla

Osakeannissa Ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella merkityt Tarjottavat osakkeet kirjataan Merkitsijän arvo-osuustilille merkinnän rekisteröimisen jälkeen väliaikaisina osakkeina (ISIN-koodi FI4000167309), jotka vastaavat Tarjottavia osakkeita. Väliaikaiset osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena arviolta 9.9.2015 alkaen. Väliaikaiset osakkeet yhdistetään Yhtiön olemassa oleviin osakkeisiin (ISIN-koodi FI0009015309) arviolta 14.9.2015. Toissijaisessa merkinnässä merkityt ja hyväksytyt Tarjottavat osakkeet kirjataan Merkitsijöiden arvo-osuustileille sen jälkeen, kun Tarjottavat osakkeet on merkitty kaupparekisteriin, arviolta 15.9.2015.

Kaupankäynti Tarjottavilla osakkeilla Helsingin pörssin pörssilistalla alkaa arviolta 15.9.2015.

Osakkeenomistajien oikeudet

Tarjottavat osakkeet oikeuttavat Yhtiön mahdollisesti jakamaan täyteen osinkoon ja muuhun varojenjakoon sekä tuottavat muut osakkeenomistajan oikeudet Yhtiössä siitä lähtien, kun Tarjottavat osakkeet on rekisteröity kaupparekisteriin ja merkitty Yhtiön osakasluetteloon, arviolta 15.9.2015.

Maksut ja kulut

Tarjottavien osakkeiden merkinnästä ei peritä varainsiirtoveroa tai palvelumaksuja. Tilinhoitajat, omaisuudenhoitajat ja arvopaperivälittäjät saattavat periä välityspalkkion kaupankäynnistä Merkintäoikeuksilla omien hinnastojensa mukaisesti. Tilinhoitajat ja omaisuudenhoitajat perivät myös hinnastonsa mukaisen maksun arvo-osuustilin ylläpitämisestä ja osakkeiden säilyttämisestä.

Informaatio

Osakeyhtiölain 5 luvun 21 §:ssä tarkoitetut asiakirjat ovat nähtävillä Merkintäajan alkamisesta lähtien Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat.

Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Osakeantiin ja Tarjottaviin osakkeisiin sovelletaan Suomen lakia. Osakeannista mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

Mikäli näiden ehtojen alkuperäisen suomenkielisen version ja englanninkielisen käännöksen välillä on eroavaisuuksia, suomenkielinen versio on ratkaiseva.

Muut seikat

Yhtiön hallitus päättää Osakeantiin liittyvistä muista seikoista ja niistä aiheutuvista käytännön toimenpiteistä.

OHJEITA OSAKKEENOMISTAJILLE JA MERKITSIJÖILLE

Oikeus Osakeannissa Tarjottavien osakkeiden merkintään

Täsmäytyspäivä on 20.8.2015. Täsmäytyspäivänä Euroclear Finlandin (rekisteröity osoite Urho Kekkosen katu 5 C, 00100, Helsinki) ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmän osakasluetteloon merkityille Yhtiön osakkeenomistajille annetaan arvo-osuusmuotoisia Merkintäoikeuksia, joilla voi merkitä Tarjottavia osakkeita Osakeannissa (lisätietoja kohdassa ”Osakeannin ehdot”).

Ensisijaisen merkinnän tekeminen

Osakkeenomistaja tai muu sijoittaja voi osallistua Osakeantiin antamalla merkintätoimeksiannon Tarjottavien osakkeiden merkitsemiseksi arvo-osuustilillään olevilla Merkintäoikeuksilla ja maksamalla Merkintähinnan oman säilytys- tai tilinhoitajan, tai hallintarekisteriin merkittyjen sijoittajien tapauksessa oman hallintarekisteröinnin hoitajansa, antamien ohjeiden mukaisesti. Tilinhoitajat tiedottavat Osakeannista ja merkintätoimeksiannon tekemisestä osakkeenomistajille ja mahdollisesti muille sijoittajille omien käytäntöjensä mukaisesti. Mahdolliset tiedustelut Ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella tehtävästä merkintätoimeksiannosta tulisi osoittaa ensisijaisesti osakkeenomistajan tai sijoittajan omalle tilinhoitajalle. Osakkeenomistajat tai Merkintäoikeuden haltijat, jotka eivät saa merkintään liittyviä ohjeita omalta tilinhoitajaltaan, voivat ottaa yhteyttä Nordeaan.

Kaikilla osakkeenomistajilla ja sijoittajilla on mahdollisuus ostaa ja myydä Merkintäoikeuksia Helsingin pörssin julkisessa kaupankäynnissä antamalla myynti- tai ostotoimeksianto omalle säilytys- tai tilinhoitajalleen tai arvopaperivälittäjälle. Julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla päättyy 2.9.2015 klo 18.30. Merkintäoikeuksien hinta määräytyy vallitsevan markkinatilanteen mukaan.

Merkintäoikeuksien perusteella tehty merkintä on sitova eikä sitä voi muuttaa tai peruuttaa muutoin kuin kohdassa ”Osakeannin ehdot—Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa” esitetyn mukaisesti.

Käyttämättömät Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina 8.9.2015 klo 20.00.

Toissijaisen merkinnän tekeminen

Osakkeenomistaja tai muu sijoittaja, joka on merkinnyt Tarjottavia osakkeita Ensisijaisen merkintäoikeuden nojalla, voi merkitä Tarjottavia osakkeita Toissijaisessa merkinnässä tekemällä merkintätoimeksiannon ja maksamalla Merkintähinnan oman säilytys- tai tilinhoitajansa, tai hallintarekisteriin merkittyjen sijoittajien tapauksessa oman hallintarekisteröinnin hoitajansa, antamien ohjeiden mukaisesti. Osakkeenomistajat tai muut sijoittajat, jotka eivät saa merkintään liittyviä ohjeita tilinhoitajaltaan, voivat ottaa yhteyttä Nordeaan, jolta he saavat tarvittavat tiedot merkintätoimeksiantojen tekemiseksi.

Toissijaisen Merkinnän perusteella tehtyä merkintää ei voi muuttaa tai peruuttaa muutoin kuin kohdassa ”Osakeannin ehdot—Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa” esitetyn mukaisesti.

Merkintäoikeuden luovutettavuus

Merkintäoikeudet ovat vapaasti luovutettavissa, ja niillä voidaan käydä kauppaa Helsingin pörssissä 25.8.2015 klo 10.00 alkaen. Julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla päättyy 2.9.2015 klo 18.30. Merkintäoikeuksien hinta määräytyy vallitsevan markkinatilanteen mukaan. Merkintäoikeuksien haltija voi luovuttaa Merkintäoikeudet antamalla myyntitoimeksiannon omalle säilytys- tai tilinhoitajalleen tai arvopaperivälittäjälle. Takeita Merkintäoikeuksien myynnin onnistumisesta ei ole.

Merkintäoikeuksien ISIN-tunnus on FI4000167291 ja kaupankäyntitunnus ”SRV1VU0115”.

Sijoittajille asetetut aikarajat

Merkintäoikeuksien haltijan tulee kiinnittää erityistä huomiota säilytys- tai tilinhoitajansa asettamiin määräaikoihin, joiden puitteissa hänen tulee antaa Osakeantia koskevat toimintaohjeensa asianomaiselle säilytys- tai tilinhoitajalle. Eräät säilytys- ja tilinhoitajat pyrkivät omaisuudenhoitosopimustensa perusteella myymään käyttämättä jääneet Merkintäoikeudet asiakkaitensa lukuun Helsingin pörssissä. Näin ollen ne saattavat ohjeistaa asiakkaitaan antamaan merkintätoimeksiantonsa hyvissä ajoin ennen Merkintäoikeuksien kaupankäynnin päättymistä. Erityisesti ostettaessa Merkintäoikeuksia lähellä Merkintäajan päättymistä tulisi merkintätoimeksianto antaa ostotoimeksiannon yhteydessä. Merkintäajan päätyttyä käyttämättä jääneet Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina.

Osakeannin tuloksen julkistaminen ja merkintöjen vahvistaminen

Osakeannin lopullinen tulos julkistetaan pörssitiedotteella arviolta 14.9.2015. Merkintöjen hyväksymisestä Ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella ei lähetetä vahvistuskirjeitä. Toissijaiseen merkintään osallistuneille osakkeenomistajille ja

muille sijoittajille lähetetään vahvistuskirje tai muu vastaava kirjallinen selvitys kyseiselle henkilölle Toissijaisen merkinnän perusteella jaettavien Tarjottavien osakkeiden lukumäärästä.

Kaupankäynti Tarjottavilla osakkeilla

Merkintäoikeuksien perusteella merkityt Tarjottavat osakkeet otetaan julkisen kaupankäynnin kohteeksi Helsingin pörssin pörssilistalla Väliaikaisina osakkeina kaupankäyntitunnuksella ”SRV1VN0115”. Kaupankäynti Väliaikaisilla osakkeilla alkaa ensimmäisenä kaupankäyntipäivänä Merkintäajan päättymisen jälkeen, arviolta 9.9.2015.

Osakeannissa Ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella merkityt Tarjottavat osakkeet kirjataan merkitsijän arvo-osuustilille merkinnän rekisteröimisen jälkeen Väliaikaisina osakkeina. Väliaikaiset osakkeet ovat julkisen kaupankäynnin kohteena ISIN-tunnuksella FI4000167309 ja ne yhdistetään nykyisiin Osakkeisiin ISIN-tunnuksella FI0009015309 arviolta 14.9.2015.

Toissijaisessa merkinnässä merkityt ja hyväksytyt Tarjottavat osakkeet kirjataan merkitsijöiden arvo-osuustileille sen jälkeen, kun Tarjottavat osakkeet on merkitty Kaupparekisteriin, arviolta 15.9.2015.

Osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa.

Osakkeenomistajien oikeudet

Tarjottavat osakkeet tuottavat täydet osakkeenomistajan oikeudet Yhtiössä siitä lähtien, kun Tarjottavat osakkeet on merkitty Kaupparekisteriin ja Yhtiön osakasluetteloon arviolta 15.9.2015.

Maksut ja kulut

Sijoittajilta ei veloiteta Tarjottavien osakkeiden merkinnästä Osakeannissa erillisiä kuluja tai palkkioita. Säilytys- tai tilinhoitajat tai arvopaperivälittäjät voivat veloittaa kaupankäynnistä Merkintäoikeuksilla hinnastonsa mukaisen tavanomaisen palkkion. Säilytys- ja tilinhoitajat veloittavat kukin hinnastonsa mukaiset palkkiot arvo-osuustilin ylläpidosta ja sille tulevista tapahtumista.

Lisätietoja

Lisätietoja Yhtiön osakkeisiin liittyvistä oikeuksista on esitetty kohdassa ”*Osakkeet ja osakepääoma—Osakkeenomistajien oikeudet*”. Lisätietoja verotuksesta on esitetty kohdassa ”*Verotus*”.

Tiettyjen osakkeenomistajien rajoitettu oikeus osallistua Osakeantiin

Osakeantiin osallistumiselle on asetettu rajoituksia tietyillä lainkäyttöalueilla.

TOIMIALAKATSAUS

SRV on sen johdon arvion mukaan yksi johtavista projektinjohtourakoitsijoista ja kiinteistöhankeiden kehittäjistä Suomessa, ottaen huomioon erityisesti hankkeiden koon ja projektihallintahenkilöstön määrän. SRV on lisäksi toiminut pitkään Venäjällä ja Viron markkinoilla. SRV:n toimintaan kuuluvat kiinteistöjen ja hankkeiden kehittämiseen, suunnittelun hallintaan ja ohjaukseen sekä rakentamiseen kuuluvat palvelut. SRV:n liikevaihto oli 684,4 miljoonaa euroa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella ja 337,4 miljoonaa euroa 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla. SRV:n liikevaihdosta 92 prosenttia muodostui Suomessa ja 8 prosenttia Venäjällä ja Virossa 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella. SRV:n palveluksessa oli 30.6.2015 1 043 henkilöä.

Rakentaminen on merkittävä toimiala eurooppalaisissa talouksissa, joissa toimialan tuotannon yhteenlaskettu arvo on yli biljoona euroa (lähde: Euroconstruct, marraskuu 2014). SRV:n markkinoilla Suomessa rakennusala työllisti keskimäärin 169 000 henkilöä (lähteet: Tilastokeskus; Rakennusteollisuus) ja markkinoiden kokonaisarvoksi arvioitiin 28,5 miljardia euroa vuonna 2014, joka vastaa noin 14,0 prosenttia maan BKT:sta (lähteet: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy, Tilastokeskus). Vuonna 2014 Suomen, Venäjän ja Viron rakennusmarkkinoiden yhteenlasketuksi kokonaisarvoksi arvioitiin noin 181,5 miljardia euroa (lähteet: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy, Rosstat).

Rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin vaikuttavia keskeisiä tekijöitä ovat yleinen talouskehitys, korkotaso, kuluttajien ja yritysten luottamus, tilojen vajaakäyttöasteet sekä työttömyysaste. Toimitilamarkkinoita ohjaavat pääosin yleinen talouskehitys, kasvavat laatu- ja tilavaatimukset sekä liiketoiminnan yleinen kasvu eri toimialoilla ja maantieteellisillä alueilla. Asuntomarkkinoita ja asuntojen kysyntää ohjaavat pääasiassa muuttoliike kaupunkeihin, asuntojen hinnat, työllisyysnäkymät, korkotaso, kasvavat laatu- ja tilavaatimukset sekä käytettävissä olevien tulojen kehitysnäkymät. Muita rakennusmarkkinoihin vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa maan saatavuus ja hinta, kaavoitus ja rakentamiseen kohdistuvat määräykset sekä rakentamiskustannukset ja kilpailutilanne. Rakentaminen on paikallista liiketoimintaa, koska se edellyttää paikallisten markkinoiden tuntemusta sekä yhteyksiä viranomaisiin ja alihankkijoihin.

SRV aloitti toimintansa Suomen lisäksi Venäjän ja Viron alueilla jo Neuvostoliiton aikakaudella SRV:n perustamisvuonna 1987 ja on jatkanut liiketoimintaansa kyseisissä maissa siitä lähtien. Venäjän markkinoilla SRV toimii tällä hetkellä pääasiassa kauppakeskusten kehittäjänä, rakentajana ja operoijana. Virossa SRV on tällä hetkellä keskittynyt kehittämään sen olemassa olevaa tonttikantaa.

SRV on keskittänyt toimintansa Suomessa valittuihin kasvukeskusiin (Helsingin metropolialue, Turku, Tampere, Oulu, Jyväskylä, Joensuu), Venäjällä Moskovaan ja Pietariin sekä Virossa Tallinnan ja Tarton alueille.

Seuraavassa taulukossa esitetään Suomen, Viron ja Venäjän rakennusmarkkinoiden arvo ilmoitettuna ajanjaksona:

	1.1.– 31.12.2014 (miljardia euroa)
Suomi.....	28,5
Viro.....	3,0
Venäjä.....	150,0

Lähteet: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy.

Suomi

Talouden yleinen kehitys

Vuosina 2008–2009 finanssikriisi vaikutti huomattavasti Suomen BKT:n ja rakentamisen määrän kehitykseen (lähde: Suhdannekatso, kevät 2015, Rakennusteollisuus). BKT kasvoi vuosina 2010–2011, mutta laski vuosina 2012–2014. BKT:n odotetaan kasvavan hieman vuonna 2015 ja yltävän 1,4 prosentin vuosikasvuun vuonna 2016 (lähde: OECD Economic Outlook No. 97, 2015/1). Euro heikentyi selvästi vuonna 2014 suhteessa Yhdysvaltain dollariin, minkä odotetaan parantavan Suomen talouden kilpailukykyä ja luovan paremmat edellytykset viennin kasvulle. Rakentamisen määrän kehitys on noudatellut BKT:n kehitystä (lähteet: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy, Tilastokeskus). Vuosina 2010–2011 rakentamisen määrä kasvoi selvästi, mutta laski jokaisena vuonna ajanjaksolla 2012–2014. Rakentamisen määrän odotetaan vähentyvän 1,5 prosenttia vuonna 2015, eli vähentyvän neljättä vuotta peräkkäin, mutta sen odotetaan kääntyvän 2,5 prosentin kasvuun vuonna 2016 (lähde: Rakentamisen suhdanteet 8/2015, Rakennusteollisuus). Työttömyysasteen kehitys on noudatellut BKT:n kehitystä viime vuosina ja vuonna 2014 työttömyysaste nousi 8,7 prosentin tasolle, joka ylittää vuonna 2010 koetun edellisen huipun, mikä vaikuttaa haitallisesti kotimaiseen kysyntään (lähteet: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy; Tilastokeskus). Heikko työllisyyskehitys on heijastunut myös kuluttajien luottamukseen, joka on ollut vuosina 2012–2014 lähellä finanssikriisin aikaisia, vuosien 2008–2009, lukemia (lähde: Kuluttajabarometri, Tilastokeskus). Ansiotasoindeksi ja inflaatio ovat olleet vuosina 2013–2014 selvästi alempia verrattuna vuosiin 2010–2012 (lähde: Ansiotasoindeksi ja kuluttajahintaindeksi, Tilastokeskus).

Seuraavassa taulukossa esitetään eräitä keskeisiä tunnuslukuja Suomen kansantaloudesta ilmoitettuina ajanjaksoina:

	1.1.–31.12.									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015e	2016e
BKT:n kasvu.....	5,3	0,3	-8,5	3,4	2,7	-1,4	-1,3	-0,1	0,4	1,3
Rakentamisen määrän kehitys ⁽¹⁾	–	-2,7	-6,5	9,4	4,0	-5,3	-2,6	-3,7	-1,5	2,5
Työttömyysaste	6,9	6,4	8,2	8,4	7,8	7,7	8,2	8,7	8,8	8,7
Ansiotasoindeksi	3,3	5,5	4,0	2,6	2,7	3,2	2,1	1,4	–	–
Inflaatiovauhti.....	2,5	4,1	0,0	1,2	3,4	2,8	1,5	1,0	0,1	1,1
Kuluttajien luottamus, saldoluku.....	17,6	6,8	6,1	18,1	10,1	4,6	6,5	5,5	–	–
Korkotasotaso	4,3	4,6	1,2	0,8	1,4	0,6	0,2	0,2	–	–

Lähteet: Tilastokeskus, Rakennusteollisuus, Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy ("VTT"); ennusteet OECD Economic Outlook No. 97, 2015/1, Suomen Pankki ja Rakennusteollisuus (Rakentamisen suhdanteet, 8/2015).

(1) Kiinteähintainen arvonlisäys.
e = Ennuste.

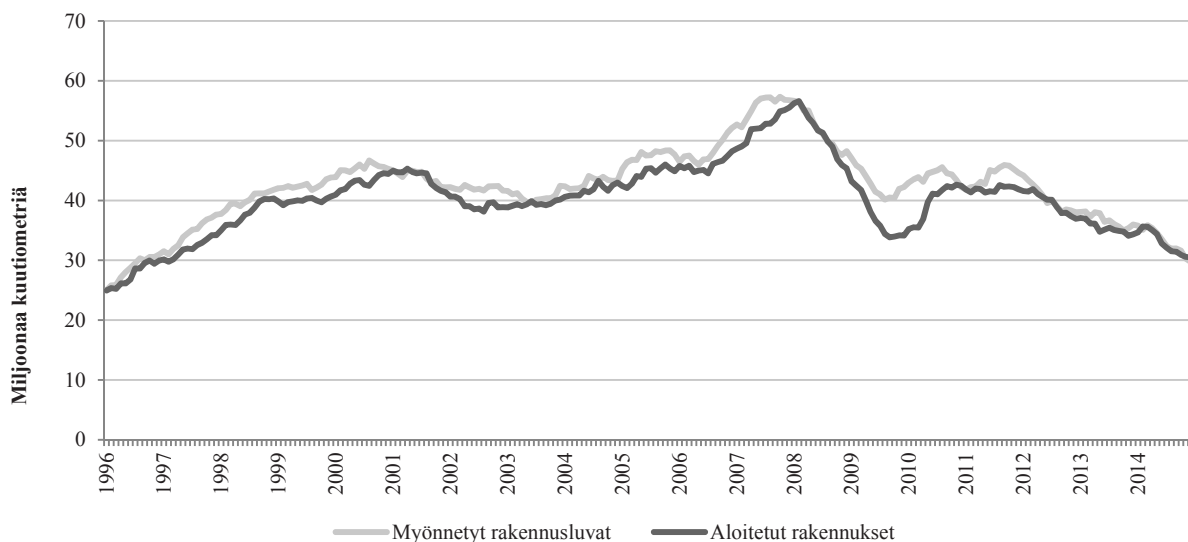
Suomen rakennusmarkkinat

Suomen rakennusmarkkinoiden kokonaisarvoksi vuonna 2014 arvioitiin yhteensä 28,5 miljardia euroa, josta talonrakentaminen muodosti arviolta 22,4 miljardia euroa ja maa- ja vesirakentaminen 6,1 miljardia euroa. Asuntojen rakentamisen osuudeksi arvioitiin 11,5 miljardia euroa ja muiden rakennusten osuudeksi 10,9 miljardia euroa (lähteet: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy, Tilastokeskus).

Talonrakentamisen aloitukset vuonna 2014 olivat 30,5 miljoonaa kuutiometriä ja myönnettyjen rakennuslupien määrä oli 29,7 miljoonaa kuutiometriä eli 17,3 prosenttia edellisvuotista pienempi. Uudisrakentamisen volyyymi-indeksin mukaan rakentaminen laski Suomessa 7,8 prosenttia vuonna 2014, mikä johtui pääasiassa asuntorakentamisen ja liike- ja toimistorakennusten alhaisemmasta volyyymistä. Vuonna 2014 myönnetty rakennusluvut ja aloitetut rakennukset olivat lähes samalla tasolla, minkä perusteella rakentamisen volyymin arvioidaan säilyvän edellisvuoden tasolla (lähde: Rakennus- ja asuntotuotanto, Tilastokeskus).

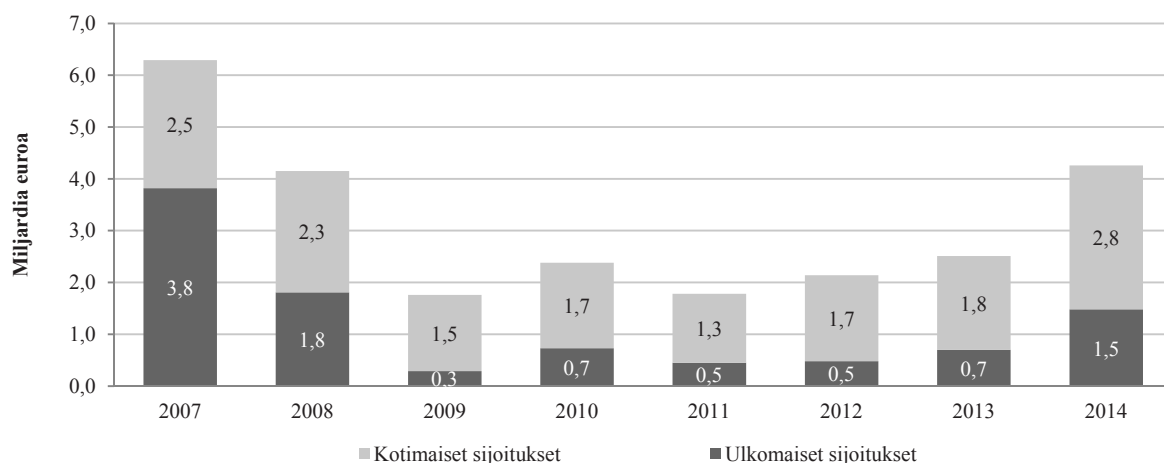
Rakennusteollisuuden arvion mukaan toimitilojen rakentamisen käynnistysten ennustetaan nousevan alhaiselta tasolta jo vuonna 2015 kaikilla pääsektoreilla (liike- ja toimistorakennukset; julkiset palvelurakennukset; teollisuus- ja varastorakennukset). Maa- ja vesirakentamisen rakennusinvestointien arvioidaan supistuvan 0,5 prosentilla vuonna 2015 ja pysyvän muuttumattomana vuonna 2016 (lähde: Rakentamisen suhdanteet 8/2015, Rakennusteollisuus). Korjausrakentamisen ennustetaan jatkavan vakaata noin 2,0–2,5 prosentin kasvua vuosina 2015 ja 2016 (lähde: Rakentamisen suhdanteet 8/2015, Rakennusteollisuus).

Seuraavassa kaaviossa esitetään myönnetty rakennusluvut ja aloitetut rakennukset Suomessa vuosina 1996–2014 rullaavana 12 kuukauden volyyminä:



Lähde: Rakennus- ja asuntotuotanto, Tilastokeskus.

Seuraavassa kaaviossa esitetään kiinteistösijoitusten volyymi Suomessa vuosina 2007–2014:



Lähde: Catella.

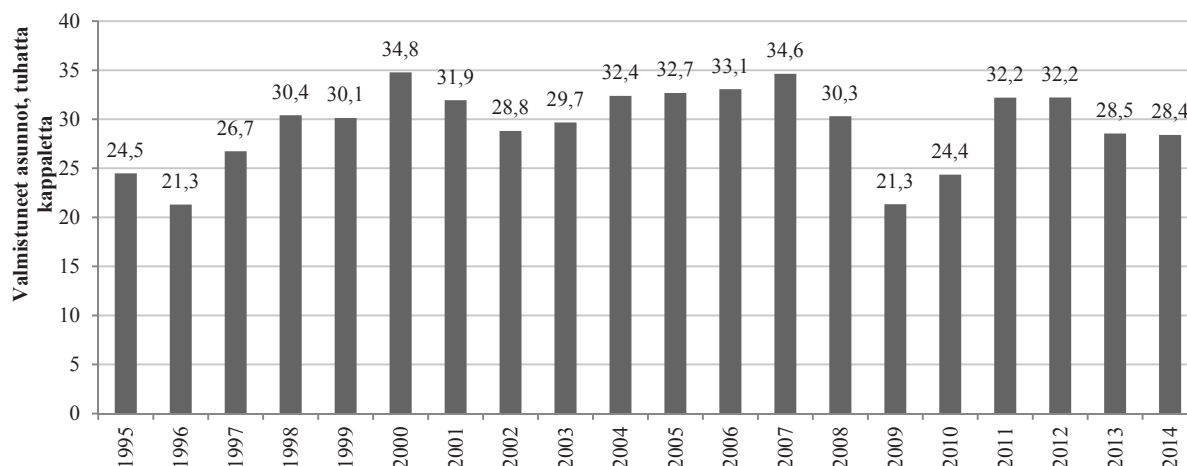
Muiden rakennusten kuin asuntojen rakentaminen

Muiden kuin asuinrakennusten markkinat olivat 10,9 miljardia euroa vuonna 2014 eli ne kasvoivat 3,8 prosenttia 10,5 miljardista eurosta vuonna 2013. Euroconstructin arvioiden mukaan näiden markkinoiden ei odoteta kasvavan vuonna 2015, minkä jälkeen odotetaan reilun 2 prosentin vuosittaista kasvua 2016–2017. Suomen kiinteistömarkkinoilla kotimaisten ja ulkomaisten sijoittajien tekemien kiinteistösijoitusten volyymi on kasvanut vuosina 2013–2014 finanssikriisin aikaiselta tasolta. SRV:n johto uskoo, että eräiden sektorien, kuten julkisen rakentamisen näkymät ovat kokonaismarkkinoihin verrattuna myönteisemmät viime aikoina käynnistettyjen hankkeiden johdosta.

Asuntorakentaminen

Rakennusteollisuus arvioi asuntorakentamisen olleen arvoltaan noin 11,5 miljardia euroa vuonna 2014. Asuntorakentamista ohjaavat muuttoliike kaupunkeihin, asuntojen hinnat, työllisyysnäkymät, korkotaso, kasvavat laatu- ja tilavaatimukset sekä käytettävissä olevien tulojen kehitysnäkymät. Asuntojen kysyntä on kasvanut 1990-luvun puolivälistä lähtien ja valmistuneiden asuntojen määrä on noussut selvästi finanssikriisin aikana vuonna 2009 koetusta tasosta. Vuosittain valmistuneiden asuntojen määrä kasvoi vuosien 2009 ja 2014 välillä 21 300 asunnosta 28 400 asuntoon, mikä vastaa 5,9 prosentin keskimääräistä vuotuista kasvuvauhtia. Asuntotuotantoa painavat kuitenkin alas etenkin hyvin vähäiset aloitukset pientalojen osalta, jotka ovat SRV:n fokusalueen ulkopuolella. VTT:n arvioissa koko asuntotuotantotarve laskee eri ennustevaihtoehtoissa vuonna 2020 23 000–26 000 asunnon vuositasolle, mutta nousee 24 000–30 000 asunnon vuositasolle vuonna 2030 (lähde: Asuntotuotanto 2030, VTT, 2012). SRV on vuosina 2013–2014 rakentanut yhteensä noin 700 asuntoa vuodessa ja SRV:n johdon arvion mukaan SRV:n markkinaosuus vapaarahoitteisessa kerrostalorakentamisessa on ollut vuosina 2013–2014 pääkaupunkiseudulla arviolta noin 12 prosenttia sekä Turussa, Tampereella ja Jyväskylässä arviolta 4–6 prosenttia.

Seuraavassa kaaviossa esitetään vuosittain valmistuneiden asuntojen volyymi Suomessa vuosina 1995–2014:



Lähde: Rakennus- ja asuntotuotanto, Tilastokeskus.

Asuntojen kysynnän kasvu Suomessa on painottunut muutamalle alueelle, mikä johtuu muun muassa talouden rakenteen muutoksesta. Uusia työpaikkoja on syntynyt kasvualueille, kuten pääkaupunkiseudulle, Tampereelle, Turkuun, Jyväskylään ja Ouluun. Voimakas maansisäinen muuttoliike näille kasvualueille on vilkastuttanut asuntojen kysyntää. Lisäksi asuntomarkkinoihin vaikuttavat edelleen alueen sisäinen väestönkasvu sekä sellaisten kotitalouksien tarpeet, jotka asuvat entuudestaan kasvualueilla ja haluavat parantaa asumistasoaan. Merkittävimmät asuntotarpeet ovat seutukunnittain Helsingissä, Tampereella, Oulussa ja Turussa (lähde: Asuntotuotanto 2030, VTT, 2012).

Muuttoliikkeen uutena piirteenä on ollut tiivistyminen eli muuttajat ovat suuntautuneet entistä harvalukuisempiin kasvukeskuksiin. On arvioitu, että erityisesti pääkaupunkiseudulla asuntojen uudisrakentaminen jatkuu koko markkinoiden kehitystä voimakkaampana (lähde: Rakentaminen 2015, Rakennusalan suhdanneryhmä, 4.3.2015). Lisäksi keskimääräisen asumisväljyyden odotetaan edelleen jatkavan kasvua koko maassa (lähde: Asuinrakennukset vuoteen 2025, VTT, 2005). Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strategisessa ohjelmassa 27.5.2015 on todettu, että hallitus toimeenpanee laajan ohjelman asuntorakentamisen lisäämiseksi.

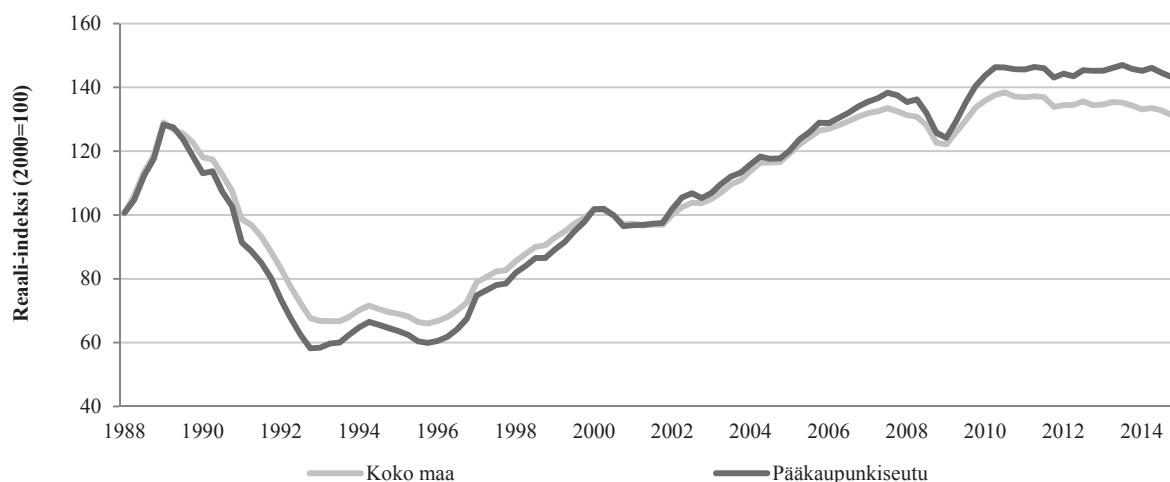
Seuraavassa taulukossa esitetään asumis- ja väestöennusteita ilmoitetuille ajanjaksoille:

	1.1.–31.12.			
	2015	2020	2025	2030
Väestö				
Suomi, tuhatta.....	5 504	5 631	5 749	5 848
Helsingin seutukunta, tuhatta.....	1 485	1 558	1 624	1 680
Vuosittainen asuntojen tuotanto⁽¹⁾				
Suomi:				
”Maahanmuutto”-skenaario.....	28 580	25 840	26 120	30 060
”Nykymeno”-skenaario.....	29 330	24 890	23 800	25 500
”Omillaan”-skenaario.....	27 450	22 530	22 030	24 050
Helsingin seutukunta:				
”Maahanmuutto”-skenaario.....	10 790	10 030	9 710	10 590
”Nykymeno”-skenaario.....	10 870	9 470	8 770	8 870
”Omillaan”-skenaario.....	10 360	8 900	8 190	8 420
Asumisväljyys, neliometriä/henkilö				
Pääkaupunkiseutu.....	36,8	38,1	39,1	–

Lähteet: Asuinrakennukset vuoteen 2030, VTT, Tilastokeskus, Tutkimuskatsauksia 2010/3 (Helsingin kaupungin tietokeskus), Asuinrakennukset vuoteen 2025, VTT.
(1) Keskimääräinen asuntotuotanto ja -tarve vuosittain.

Yleisesti asuntojen hinnat ovat olleet nousussa 1990-luvun puolivälistä alkaen (lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus). Tilastokeskuksen mukaan uusien kerrostaloasuntojen hinnat nousivat Suomessa 2,1 prosenttia vuonna 2014 ja vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat 0,2 prosenttia (lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus). Pääkaupunkiseudulla uusien kerrostalojen hinnat nousivat 1,8 prosenttia, kun vastaavasti muualla maassa hinnat nousivat 2,4 prosenttia (lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus). Vuoden 2015 ensimmäisellä vuosineljänneksellä yksiöiden hinnat pääkaupunkiseudulla nousivat 2,9 prosenttia edelliseen vuosineljännekseen verrattuna ja muualla Suomessa hinnat nousivat 0,3 prosenttia (lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus). Asuntojen kysyntää on viime vuosina parantanut sijoittajakysyntä, minkä taustalla on ollut muun muassa voimakas kysyntä asuntoihin keskittyviin erikoissijoitusrahastoihin (lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy).

Seuraavassa kaaviossa esitetään asuntojen reaali-indeksin kehitys Suomessa vuosina 1988–2014:



Lähde: Osakeasuntojen hinnat, Tilastokeskus.

Toimitilarakentaminen

Julkisen sektorin toimitilat

Julkisen sektorin toimitilojen rakentamisen suhdanne poikkeaa muista rakentamisen sektoreista. Julkista rakentamista ovat kasvattaneet terveydenhuoltosektorilla toteutetut investoinnit sairaaloiden perusparannukseen ja uusien sairaaloiden toteuttamiseen (lähde: Suhdannekatso, kevät 2015, Rakennusteollisuus). Vuosina 2015–2016 julkisen sektorin toteuttamien rakennushankkeiden käynnistyminen on volyymiltaan suurempaa kuin vuosina 2012–2014 ja myös viimeisten 10 vuoden keskiarvoa korkeammalla tasolla (lähde: Suhdannekatso, kevät 2015, Rakennusteollisuus). Uuden hallituksen hallitusohjelman julkistuksen yhteydessä on tuotu esille lausuntoja julkisen sektorin toteuttamien rakennushankkeiden kasvattamisesta, mutta hallitusohjelmaan kirjattavia yksityiskohtia ei ole julkistettu tämän listalleottoesitteen päivämääränä (lähde: Ratkaisujen Suomi, hallituksen strateginen ohjelma, 27.5.2015). SRV:n johto arvioi, että julkisen sektorin toteuttamat rakennushankkeet kehittyvät lähivuosina positiivisesti suhteessa muihin rakennussektorin markkinoihin.

Seuraavassa taulukossa esitetään julkisen sektorin rakennustuotannon käynnistyminen ilmoitettuna ajanjaksoina:

	1.1.–31.12.					
	2004–2014 ⁽¹⁾	2012	2013	2014	2015e	2016e
			(miljoonaa kuutiometriä)			
Hoitotalon rakennukset.....	0,9	0,8	1,1	0,9	1,3	1,4
Kokoonntamisrakennukset.....	1,0	1,0	0,7	0,6	0,7	0,8
Opetusrakennukset.....	1,0	0,7	1,1	1,0	1,3	1,4
Yhteensä.....	2,9	2,5	2,9	2,5	3,3	3,6

Lähde: Suhdannekatso, kevät 2015, Rakennusteollisuus, Tilastokeskus.

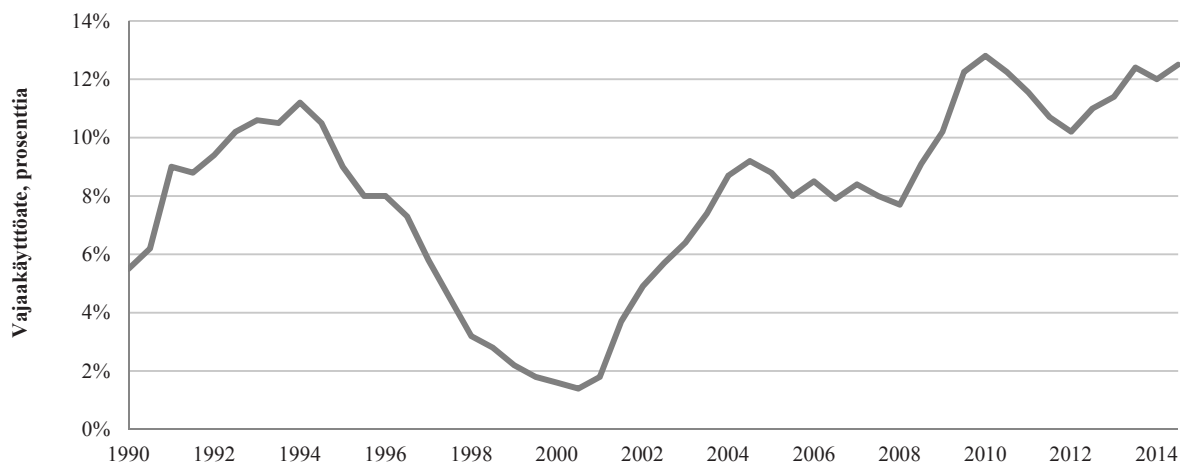
(1) Keskiarvo.

e = Ennuste.

Toimistorakentaminen

Pääkaupunkiseudun toimistotilamarkkinat ovat viimeaikoina eriytyneet siten, että kohteen sijainnista on tullut yhä tärkeämpi kysyntää ja hinnoittelua ohjaava tekijä. Toimistotilakysyntä keskittyy uusiin, tehokkaisiin, joustaviin ja korkealaatuisiin kiinteistöihin, kun taas vanhoja, nykyisiin työstandardeihin soveltumattomia ja teknisesti puutteellisia toimistorakennuksia on lähdetty saneeraamaan uusiin käyttötarkoituksiin, mikä on kasvattanut korjausrakentamisen ja vanhojen tilojen uudelleenkehittämisen kysyntää. Erityisesti Helsingin kantakaupungissa muunnetaan vanhoja toimistotiloja asuinhuoneistoiksi. Tästä syystä toimistotilan uudisrakentamisessa tavoitellaan markkinasegmenttiä yrityksistä, jotka haluavat muuttaa vanhoista ja riittämättömistä toimistotiloista moderneihin rakennuksiin. Toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat olleet nousussa vuodesta 2012 ja vuonna 2014 Helsingin seudulla valmistui arviolta 55 tuhatta neliometriä uutta toimistotilaa (lähde: Markkinakatsaus Suomi, kevät 2015, Catella).

Seuraavassa kaaviossa esitetään toimistotilan vajaakäyttöasteen kehitys pääkaupunkiseudulla vuosina 1990–2014:



Lähde: Catella.

Liike-, varasto- ja tuotantotilat

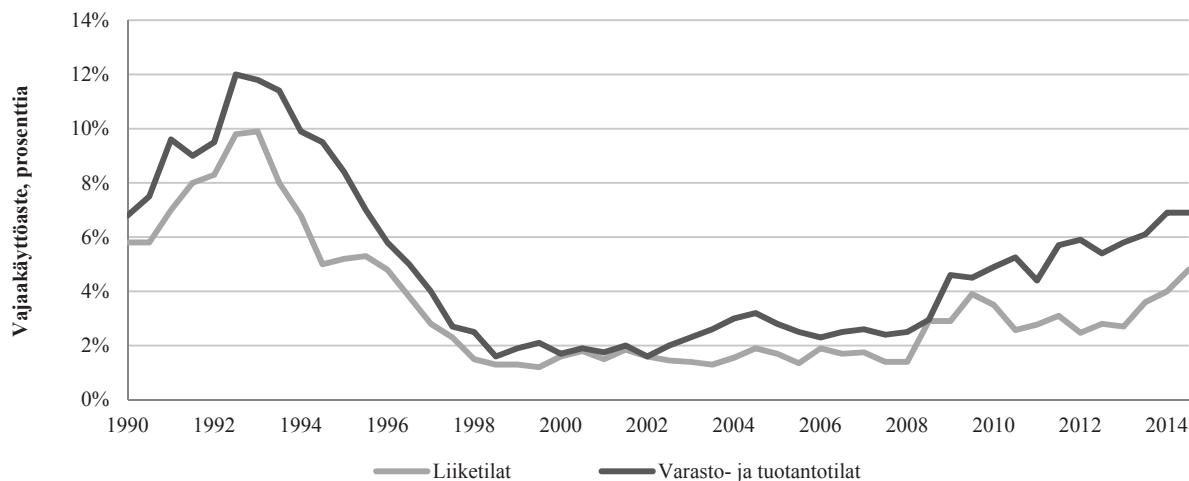
Liiketilarakentamisen arvioidaan olleen arvoltaan noin 1,0 miljardia euroa vuonna 2014 (lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy). Liiketilarakentaminen kasvoi vahvasti vuoteen 2008, mutta finanssikriisin myötä liiketilarakentamisen määrä romahti (lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy). Liiketilarakentamisen volyymi

oli kesäkuussa 2015 kolmanneksen matalammalla tasolla vuoden 2008 huipusta (lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy). Liiketilarakentamisen määrän ennustetaan kasvavan noin 11 prosenttia vuonna 2015 ja noin 24 prosenttia vuonna 2016, mikä heijastuu uusien isojen rakennushankkeiden määrään (lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy). Tällä hetkellä erityisesti pääkaupunkiseudulla on useita merkittäviä kauppakeskuksia tai niiden laajennuksia rakenteilla, kuten SRV:n REDI Kalasatamassa Helsingissä, Pasilan aseman yhteyteen rakennettava kauppakeskus Tripla ja Ison Omenan kauppakeskuksen laajennus Espoossa.

Varasto- ja tuotantorakentamisen arvioidaan olleen arvoltaan noin 1,4 miljardia euroa vuonna 2014, josta varastorakentamisen arvo oli noin 575 miljoonaa euroa ja tuotantorakentamisen arvo oli noin 850 miljoonaa euroa (lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy). Vuonna 2013 varastorakentaminen hidastui merkittävästi, minkä vuoksi vuonna 2014 rakentaminen kasvoi kolmanneksella ja vuonna 2015 kasvun ennustetaan olevan 11 prosenttia (lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy). Varastorakentamisen kasvun taustalla on yritysten tavoite vähentää varastoihin sidottua pääomaa ja nopeuttaa varastojen kiertokulkua, mikä on luonut uutta kysyntää erilaisille logistiikkakeskuksille (lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy).

Tuotantorakentaminen Suomessa on murroksessa teollisuuden rakenneuudistuksen myötä (lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy). Teollisuuden kysyntä on pysynyt matalana niin viennin kuin kotimaisen kysynnänkin osalta, mikä on johtanut siihen, että nykyistä tuotantokapasiteettia on käyttämättä (lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy). Vuoden 2014 tuotantorakentamisen volyymi oli noin 40 prosenttia matalampi kuin vuoden 2008 huipputaso (lähde: Euroconstruct, kesäkuu 2015, Forecon Oy).

Seuraavassa kaaviossa esitetään liiketilojen sekä varasto- ja tuotantotilojen vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla vuosina 1990–2014:



Lähde: Catella.

Liiketoiminnan kehitystrendejä

Muuttoliike kasvukeskuksiin lisää tarvetta uusille asunnoille sekä myös työtiloille ja palveluille

Muuttoliike kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin, Tampereen, Oulun ja Turun seuduille, on jatkunut viime vuosina ja sen odotetaan jatkuvan myös keskipitkällä aikavälillä tulevaisuudessa (lähde: Suomen aluerakenne liikkeessä, Timo Aro, 5.2.2015). Tämä on kasvattanut asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa sekä kuluttajakaupassa että asuntosijoittajien investoinneissa. Muuttoliikkeeseen vaikuttaneita trendejä ovat muun muassa laajat opiskelumahdollisuudet, paremmat työmahdollisuudet, asumisen helppous yhdistettynä palveluiden läheisyyteen ja harrastusmahdollisuuksien tarjonta. Useat kasvukeskukset ovat lisäksi mahdollistaneet kaupunkimaisen asumisen lähellä luontoa. SRV pyrkii strategiansa mukaisesti keskittymään omaperusteisessa asuntorakentamisessa valittuihin kasvukeskuksiin ja niillä keskeisiin sijainteihin ja hyvien julkisten kulkuyhteyksien varsille.

Väestön ikääntyminen ja yhden henkilön talouksien lisääntyminen tuovat kysyntää uudentalaiselle asumiselle

Nykyinen kasvukeskusten asuntokanta vastaa heikosti nykyistä väestörakennetta ja pienille asunnoille on merkittävä kysyntä (lähde: Muuttoliike ja kaupungistuminen, Timo Aro, 17.3.2015). Pienten asuntojen tarjontaa on supistanut erityisesti Helsingissä sovelletut asuntojen keskipinta-alaa koskevat säädökset uusissa asuinrakennuksissa. Helsingissä sääntelyyn on tehty muutoksia, mutta se sitoo edelleen jo kaavoitettuja alueita, mikä hidastaa kysynnän ja tarjonnan tasapainottamista. Viime vuosina asuntojen rakennusvauhti on ollut VTT:n mukaan pitkän aikavälin tarvetta alhaisempaa, mikä on tukenut asuntojen kysyntää heikosta makroympäristöstä huolimatta. Suomessa väestö ikääntyy voimakkaasti, ja vuoteen 2030 mennessä yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa noin 26 prosenttiin vuoden 2000 15

prosentista, jolloin enemmän kuin joka neljäs suomalainen olisi yli 65-vuotias (lähde: Väestöennuste, Tilastokeskus). Senioriväestön asuminen omissa asunnoissaan on yksi tulevaisuuden keskeisistä kysymyksistä. Hyvät palvelut, uudet teknologiat ja esteettömyys tarjoavat vanhentunutta asuntokantaa paremmat edellytykset elämiselle sekä senioriväestölle mahdollisuuden asua mahdollisimman pitkään omissa asunnoissaan. Ikääntyvä väestö lisää myös hoivakotien kysyntää. Hoivakotien rakentamisen trendin uskotaan jatkuvan myös tulevaisuudessa demografian muuttuessa.

Energian hinnannousu ja ekologisesti kestävien elämäntapojen arvostus lisäävät uudisrakentamisen kilpailukykyä ja lisäävät saneeraustarvetta

Rakennusten osuus Suomen energian kokonaiskulutuksesta on noin 40 prosenttia (lähde: Energy Policies of IEA Countries: Finland 2013 Review, International Energy Agency). Energian hinnannousu lisää energiatehokkuutta parantavien korjausten kysyntää, mikä kasvattaa korjaus- ja muutostalokentän tarvetta. Toisaalta tämä lisää myös energiatehokkuudeltaan ja tekniikaltaan paremman uudistuotannon kilpailukykyä verrattuna vanhoihin kiinteistöihin. Energian hinnannousun lisäksi korjaus- ja muutostalokentän ohjaavat kiristyvät viranomaisvaatimukset. Tiiviimpi yhdyskuntarakenne parantaa ekologista kestävyttä. Olemassa olevien kiinteistöjen saneeraaminen on myös usein kustannuksiltaan kevyempää kuin uudisrakentaminen ja olemassa olevat kiinteistöt ovat myös sijainniltaan tyypillisesti lähellä julkisia liikenneyhteyksiä ja muita palveluita.

Digitalisaatio ja työelämän muutos lisäävät modernien toimitilojen kysyntää

Samalla kun toimitilokentän kokonaiskysyntä jatkuu vaimeana ja vajaakäyttöasteet pysyvät korkealla tasolla (lähde: Markkinakatsaus, kevät 2015, KTI), suomalaiset yritykset pyrkivät tehostamaan tilankäyttöä suunnittelemalla työtekonaan uudelleen ja siirtymällä avokonttoreihin. Tällä pyritään vähentämään keskimääräistä työtilaa työntekijää kohden, millä voidaan saavuttaa merkittäviä kustannussäästöjä. Merkittävä osa tyhjillään olevista toimitiloista Suomessa ei vastaa nykyisiä vaatimuksia, mutta hyvillä paikoilla sijaitseviin moderneihin toimitiloihin kohdistuu tulevaisuudessakin kysyntä (lähde: Markkinakatsaus, kevät 2015, Newsec). Vanhoja toimitiloja kehitetään muuttamalla niitä uusiin käyttötarkoituksiin, mikä luo samalla lisää kysyntää korjausrakentamiselle.

Kilpailuympäristö ja SRV:n asemoituminen kilpailukentässä

SRV:n toimintamarkkinat Suomessa ovat kilpailuja ja suurimpia toimijoita ovat SRV:n lisäksi suomalaiset YIT, Lemminkäinen, Hartela ja Lujatalo sekä ruotsalaislähtöiset NCC, Skanska ja Peab. Suurten rakennusliikkeiden välillä on eroja liiketoiminnan laajuuden, toimintamallien ja markkinafokuksen osalta. Lisäksi tontti- ja hankekanta on keskeinen erottava tekijä rakennusyhtiöiden välillä. Tonttien varmistaminen hankekehityksen aikana tarjoaa rakennusyhtiöille mahdollisuuden vaikuttaa hankkeen kehittämiseen ja suunnitteluun ja sitä kautta vähentää toteutuksen riskitasoa verrattuna perinteiseen kilpailu-urakkaan, jossa tilaaja kilpailuttaa pelkän hankkeen toteutuksen. SRV:n tukijalkoja Suomessa ovat asunnot ja toimitilat, joissa molemmissa sillä on vahva tilauskanta ja erityisesti asuntojen osalta myös pitkälle tulevaisuuteen ulottuva hankekehityskanta.

Suomessa SRV on profiloitunut toimintamallillaan (”SRV Malli”) erityisesti vahvaksi hankekehittäjäksi ja vaativien rakennusurakoiden toteuttajaksi. Hankekehitys nojaa SRV:n pitkään historiaan ja osaamiseen tonttihankinnassa sekä niiden kehittämisessä ja hankkeiden jalostamisessa eri käyttötarkoituksiin soveltuviksi rakennuksiksi. Kehityshankkeiden rakentamisvaiheessa sekä rakennusurakoissa SRV pyrkii tuottamaan asiakkailleen ainutlaatuista lisäarvoa vahvan projektinjohto-, suunnittelu- ja toteutusosaamisensa pohjalta. SRV Malli profiloi SRV:tä kilpailijoihin nähden myös viemällä hankkeet läpi yhteistyössä asiakkaiden sekä laajan toteuttajaverkoston kanssa. Lisäksi verkottunut toteutusmalli mahdollistaa toiminnan nopean skaalaamisen eri markkinatilanteiden mukaan.

Venäjällä SRV toimii kauppakeskusten kehittäjänä, rakentajana ja operoijana soveltamalla SRV Mallia paikallisiin olosuhteisiin. SRV poikkeaa useista kilpailijoistaan yhdistämällä kauppakeskusten toteutuksen ja operoinnin, jolloin molemmissa toiminnoissa voidaan käyttää merkittävästi hyödyksi yhdessä toiminnossa hankittua osaamista.

SRV pyrkii erottumaan kilpailijoistaan myös hyvällä palvelukulttuurilla ja syvällisellä asiakastarpeiden ymmärtämisellä, mikä tuo erityisen asiakaslähtöisyyden koko hankkeen toteutukseen. Lisäksi SRV:n johto uskoo, että toimimalla matalalla organisaatorakenteella SRV mahdollistaa nopean päätöksenteon ja joustavan toiminnan muuttuvan ympäristön ja tilanteiden mukaan. SRV:llä on vahvat referenssit haastavista kiinteistö- ja hankekehityskohteista sekä rakennushankkeista ja viime aikoina laajoista julkisista rakennushankkeista, katso ”Liiketoiminta—Liiketoiminnot—Suomen liiketoiminta” ja ”Liiketoiminta—Liiketoiminnot—Kansainvälinen liiketoiminta—Merkittäviä kehityshankkeita Venäjällä”.

Venäjä

Talouden yleinen kehitys

Venäjän talous kasvoi voimakkaasti vuosina 2011–2012, joiden aikana työttömyysaste laski prosenttiyksikön, inflaatiovauhti laski 3,3 prosenttiyksikköä ja keskimääräinen bruttokuukausipalkka nousi 3 260 ruplaa. BKT:n kasvu

hidastui vuosina 2013–2014 johtuen öljyn hinnan voimakkaasta laskusta, mikä on vaikuttanut merkittävästi ruplan valuuttakurssiin ja Venäjän BKT:n kehitykseen. Tästä huolimatta vuosina 2013–2014 työttömyysaste pysyi samana tai laski hieman ja keskimääräinen bruttokuukausipalkka kasvoi noin 3 000 ruplaa inflaation kiihtyessä.

Öljyn hinnan voimakkaan laskun lisäksi Venäjän talouskehitykseen ovat vaikuttaneet myös Ukrainan kriisi ja Venäjään kohdistuneet talouspakotteet. Vuonna 2015 Venäjän BKT:n ennustetaan supistuvan 3,8 prosenttia ja inflaation nousevan 17,9 prosenttiin. Vuonna 2016 Venäjän BKT:n ennustetaan supistuvan 1,1 prosenttia ja inflaation laskevan 9,8 prosenttiin.

Seuraavassa taulukossa esitetään eräitä keskeisiä tunnuslukuja Venäjän kansantaloudesta ilmoitettuina ajanjaksoina:

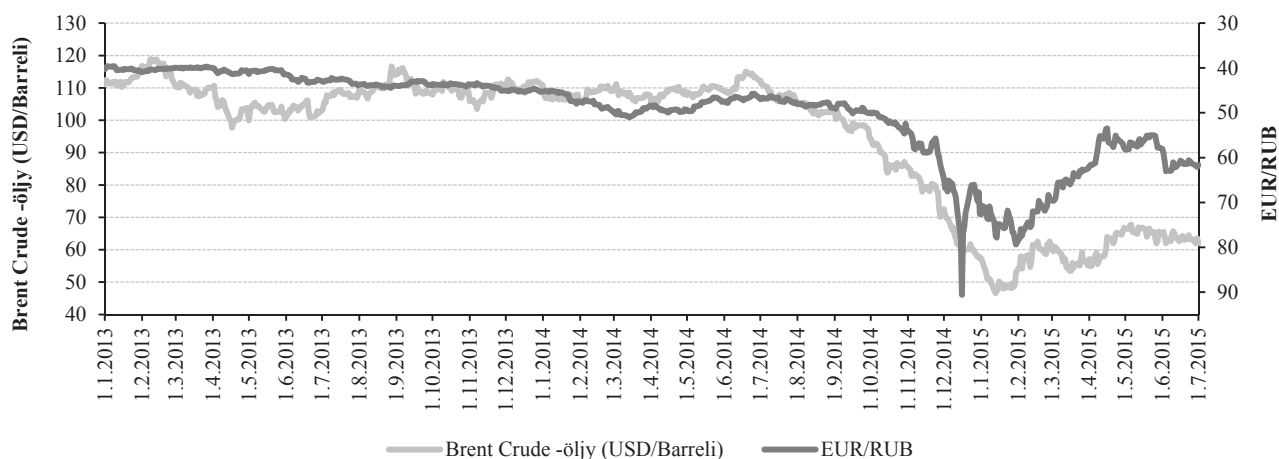
	1.1.–31.12.					
	2011	2012	2013	2014	2015e	2016e
	(prosenttia, ellei toisin ilmoitettu)					
BKT:n kasvu.....	4,3	3,4	1,3	0,6	-3,8	-1,1
Työttömyysaste	6,5	5,5	5,5	5,2	6,5	6,5
Keskimääräinen						
bruttokuukausipalkka, RUB	23 369	26 629	29 960	32 495	32 318 ⁽¹⁾	–
Bruttokuukausipalkan						
vuosimuutos	11,5	13,9	11,9	9,1	–	–
EUR/RUB keskimuutos.....	40,88	39,91	42,32	51,04	–	–
EUR/RUB keskimuutos.....	0,3	-2,4	6,1	20,6	–	–
Öljyn keskihinta (Brent						
Crude -öljy), USD/barreli	110,95	111,69	108,72	99,40	–	–
Inflaatiovauhti.....	8,4	5,1	6,8	7,8	17,9	9,8

Lähteet: IMF World Economic Outlook, huhtikuu 2015, Factset, Rosstat.

(1) Tammi-huhtikuu bruttokuukausipalkan keskiarvo.

e = Ennuste.

Seuraavassa kaaviossa esitetään öljyn hinnan ja ruplan kehitys 1.1.2013–1.7.2015:



Lähde: Factset.

Kauppakeskusmarkkinat Pietarissa ja Moskovassa

Venäjällä on Iso-Britannian jälkeen Euroopan toiseksi suurimmat markkinat liiketiloissa pinta-alalla mitattuna. Vuoden 2015 loppuun mennessä Moskovan arvioidaan olevan liiketilojen määrässä Euroopan suurin kaupunki (lähde: JLL Commercial Real Estate Market Report, Moscow Q1 2015). Suomeen verrattuna Moskovan kaupan volyymi on nelinkertainen ja Pietarin volyymi on kolme neljäsosaa Suomen tasosta (lähde: PMR Retail Insight: Russia & Ukraine, No 14, 15.07.2015).

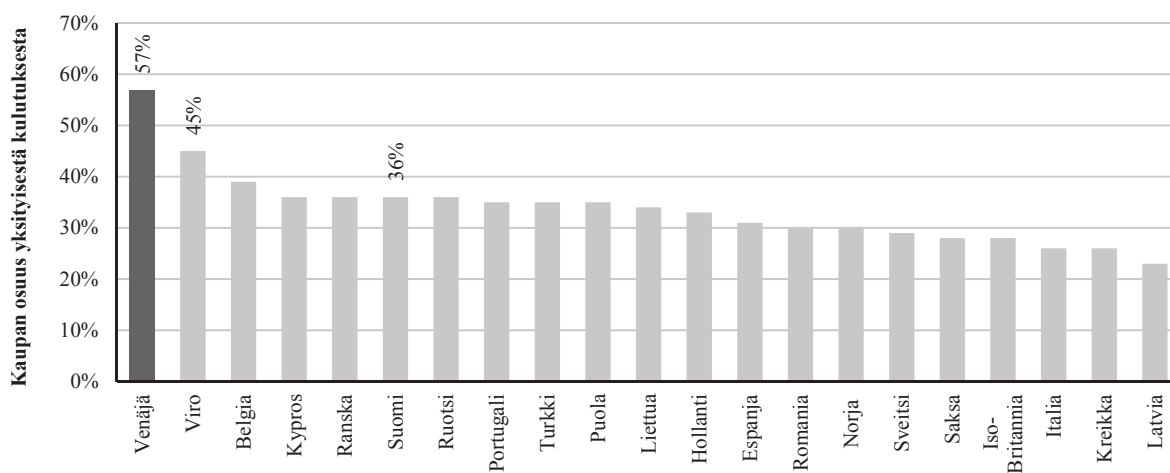
Ruplan voimakas heikentyminen ja valuuttakurssin korkea volatiliteetti loppuvuodesta 2014 ovat vaikuttaneet Pietarissa ja Moskovassa kauppakeskusten vuokralaisiin. Heikentynyt rupla on nostanut tuontihyödykkeiden hintoja, millä on ollut haitallinen vaikutus kuluttajakysyntään. Matalasuhtanteen johdosta liiketilojen vuokratasot ovat laskeneet ja vajaakäyttö on kasvanut vuokralaisrotaation kiihtyttyä. Liiketilojen kysyntä on kuitenkin jatkunut suhteellisen vakaana ja muun muassa JLL arvioi kauppakeskusten vuokrien pysyvän vakaina Pietarissa loppuvuonna (lähde: JLL Commercial Real Estate Market Report, St. Petersburg Q1 2015). Samalla kun eräät kansainväliset kauppaketjut ovat poistuneet Venäjän markkinoilta, useat venäläiset kauppaketjut ovat pyrkineet vahvistamaan markkina-asemaansa (lähde: JLL Commercial Real Estate Market Report, St. Petersburg Q1 2015). Lisäksi taloudellinen epävarmuus on lykännyt useiden suunniteltujen rakennushankkeiden käynnistymistä, mikä vähentää uusien tilojen tarjontaa. Myös rakennuskustannukset

ovat laskeneet ja ne ovat SRV:n johdon arvion mukaan selvästi Suomea alhaisemmat, mihin ovat vaikuttaneet alhaisempi työn hinta ja ruplan heikentyminen.

Valuuttakurssit ovat vaikuttaneet suoraan niihin vuokrasopimuksiin, joissa vuokrat on noteerattu euroissa tai Yhdysvaltain dollareissa. Valuuttakurssin korkeasta volatilitetista johtuen uusissa vuokrasopimuksissa vuokralaiset ovat pyrkineet sitomaan vuokran rupliin. Olemassa olevien vuokrasopimusten vuokratasoja on lisäksi sidottu myös tilapäisesti kiinteään valuuttakurssiin tai tiettyyn valuuttakurssin vaihteluväliin, millä on ollut tilapäinen vuokria alentava vaikutus (lähde: Year-end review 2014, Colliers). Useat vuokralaiset ovat kuitenkin jatkaneet europohjaisilla vuokrasopimuksilla, mihin on vaikuttanut muun muassa edullisemmat indeksointiehdot ruplamääräisiin sopimuksiin verrattuna.

Venäläiset käyttävät suhteessa merkittävästi suuremman osan tuloistaan kulutukseen verrattuna muihin eurooppalaisiin maihin (lähde: Retail conditions in 32 European countries, GfK, 19.5.2015). Kun Suomessa kaupan osuus yksityisestä kulutuksesta vuonna 2014 oli GfK:n tutkimuksen mukaan noin 36 prosenttia, Venäjällä se oli noin 57 prosenttia ja Virossa noin 45 prosenttia. Kuluttajakysyntää tukevia tekijöitä Venäjällä ovat muun muassa 13 prosentin tasavero ansiotuloille ja 18 prosentin arvonlisävero. Keskimääräiset tulot ovat myös kasvaneet selvästi samalla, kun elinkustannukset ovat pysyneet kohtuullisen alhaisella tasolla (lähde: Rosstat). Elinkustannuksiin ovat vaikuttaneet edullinen energian hinta ja matala asuntovelan osuus, mikä on perua asuntovarallisuuden yksityistämisestä.

Seuraavassa kaaviossa esitetään kaupan osuus yksityisestä kulutuksesta Venäjällä verrattuna muihin eurooppalaisiin talouksiin vuonna 2014:



Lähde: Retail conditions in 32 European countries, GfK, 19.5.2015.

Seuraavassa taulukossa esitetään eräitä keskeisiä kauppakeskusmarkkinoiden tunnuslukuja Venäjällä keskimäärin, Moskovassa ja Pietarissa ilmoitettuina ajanjaksoina:

	1.1.–31.12.			
	2011	2012	2013	2014
Venäjä				
Nimellinen BKT per asukas, tuhatta RUB.....	317,5	348,6	375,4	–
Vuosimuutos, prosenttia	20,3	9,8	8,0	–
Väestön kasvu, prosenttia	–	0,1	0,2	0,2
Vähittäiskaupan liikevaihto per asukas, tuhatta RUB	133,6	149,4	165,1	180,4
Vuosimuutos, prosenttia	15,6	11,8	10,5	9,3
Moskova				
Nimellinen BKT per asukas, tuhatta RUB.....	859,4	859,0	965,8	–
Vuosimuutos, prosenttia	17,6	4,1	7,9	–
Väestön kasvu, prosenttia	–	0,6	3,2	1,1
Vähittäiskaupan liikevaihto per asukas, RUB	287,0	305,4	333,5	365,1
Vuosimuutos, prosenttia	14,1	6,4	9,2	9,5
Työttömyysaste, prosenttia	1,4	0,8	1,7	1,5
Keskimääräinen bruttokuukausipalkka, RUB	44 899	48 830	55 485	61 208
Vuosimuutos, prosenttia	16,9	8,8	13,6	10,3
Pietari				
Nimellinen BKT per asukas, tuhatta RUB	424,6	456,9	491,5	–
Vuosimuutos, prosenttia	21,6	7,6	7,6	–
Väestön kasvu, prosenttia	–	1,1	1,5	2,1
Vähittäiskaupan liikevaihto per asukas, RUB	150,6	169,6	181,2	197,1
Vuosimuutos, prosenttia	7,0	12,4	7,1	8,8
Työttömyysaste, prosenttia	2,0	1,1	1,5	1,4
Keskimääräinen bruttokuukausipalkka, RUB.....	29 522	32 930	36 848	40 697
Vuosimuutos, prosenttia	8,6	11,5	11,9	10,4

Lähde: Rosstat.

Liiketoiminnan kehitystrendejä

Kauppakeskusten toimintaympäristö Pietarissa ja Moskovassa on kehittynyt suhteellisen vakaasti talouden turbulenssista huolimatta

Venäjän talouden turbulenssista huolimatta Pietarin ja Moskovan kauppakeskusten toimintaympäristö on kehittynyt suhteellisen vakaasti, mihin ovat vaikuttaneet useat tekijät. Jatkuva muuttoliike ja uudisrakentaminen kasvukeskuksiin ovat luoneet kysyntää uusille kauppakeskuksille Pietarissa ja Moskovassa. Pietarissa väestö kasvoi 2,1 prosenttia, eli noin 100 000 henkilöä, ja Moskovassa 1,1 prosenttia, eli noin 130 000 henkilöä, vuonna 2014, kun Venäjällä keskimääräinen väestönkasvu oli 0,2 prosenttia (lähde: Rosstat). Väestönkasvuun ovat vaikuttaneet positiivisesti muun muassa maastamuutto muista Itsenäisten valtioiden yhteisöön (IVY) kuuluvista maista sekä suurkaupunkien houkuttelevat työmarkkinat ja opiskelumahdollisuudet. Heikentynyt ruplan valuuttakurssi on lyhyellä tähtäimellä vähentänyt ulkomaan matkailua, mikä on myös tukenut kotimaista kulutusta (lähde: St. Petersburg Property Market 2014, CBRE). Venäjältä on poistunut eräitä kansainvälisiä kauppaketjuja, mutta niillä ei ole ollut olennaisia vaikutuksia kauppakeskusmarkkinoihin (lähde: Moscow retail market review Q1 2015, Colliers).

Modernit kauppakeskukset kasvattavat suosiotaan kuluttajien ja kiinteistösijoittajien keskuudessa

SRV:n näkemyksen mukaan laadukkaasti rakennetut modernit kauppakeskukset ovat lisänneet suosiotaan samalla kun teknisesti vanhentuneet kauppakeskukset ovat menettäneet asiakasvirtojaan. Uudet modernit kauppakeskukset Venäjällä vastaavat nykyisin laatustandardeiltaan länsimaisia kauppakeskuksia. SRV:n kauppakeskushankkeista Pearl Plazalle on myönnetty LEED Silver -sertifikaatin ja rakennusvaiheessa oleva Okhta Mall tavoittelee LEED Gold -sertifikaattia valmistuttuaan. SRV:n johdon näkemyksen mukaan edellisen sukupolven kauppakeskuksiin verrattuna uusissa kauppakeskuksissa viihdepalvelut ovat muodostumassa yhä keskeisemmäksi osaksi kauppakeskuksia. Ilmastotekijöistä, kuten pitkästä talvesta, ja ahtaista asumisolosta johtuen kauppakeskusten arvioidaan säilyttävän paikkansa ajanvietekohteina myös tulevaisuudessa. Kiinteistösijoittajien näkökulmasta energiatehokkuus ja matalat operointikulut ovat nousseet keskeisiksi kriteereiksi sijoituskohteiden valinnassa, mikä tukee kysyntää moderneille kauppakeskuksille.

Viro

SRV keskittyy Virossa pääasiassa kehittämään omistamia tontteja. SRV ei ole sen johdon arvion mukaan käynnistämässä merkittäviä hankkeita lähitulevaisuudessa Viron markkinoilla. Keskipitkällä aikavälillä SRV pyrkii kannattavaan ja pitkäjänteiseen kiinteistöjen kehittämiseen Viron markkinoilla sekä hyödyntämään erityisesti kahta omistamaansa suurehkoa maa-aluetta, jotka sijaitsevat Tallinnan Harku-järvellä sekä Tarton keskustassa.

Yleinen taloudellinen ympäristö

Viron taloudellinen tilanne on vakaa. Vuosien 2008–2009 finanssikriisi vaikutti merkittävästi Viron BKT:n kehitykseen. IMF ennustaa Viron talouden kasvavan 2,5 prosenttia vuonna 2015, ennen sen nousemista 3,4 prosentin tasolle vuonna 2016 ulkoisen kysynnän elpyessä. Työttömyysasteen odotetaan supistuvan kiristyvillä työmarkkinoilla. Työvoiman tarjonnan heikkenevän trendin odotetaan leikkaavan työttömyysastetta 6,8 prosenttiin vuonna 2016, kun vuoden 2013 vastaava luku oli 8,6 prosenttia. Julkisen talouden velan odotetaan laskevan alle 10 prosenttiin Viron BKT:sta vuoteen 2016 mennessä (Lähde: Euroopan komission Viron maaraportti, helmikuu 2015). Rakentamisen määrä on kehittynyt maltillista talouskasvua seuraten.

Vuotuinen inflaatio kääntyi negatiiviseksi vuoden 2014 keskivaiheilla johtuen suurelta osin kansainvälisten hyödykkeiden hintojen, erityisesti raakaöljyn hinnan, syvästä laskusta. Vuoden 2015 alun euron heikkenemisen suhteessa Yhdysvaltain dollariin arvioidaan pitävän inflaation 0,2 prosentin tuntumassa vuonna 2015, mikä on lähellä koko euroalueen tasoa. Vuonna 2016 inflaation uskotaan kuitenkin nousevan jo vajaan 2 prosentin tasolle.

Seuraavassa taulukossa esitetään eräitä keskeisiä tunnuslukuja Viron kansantaloudesta ilmoitettuina ajanjaksoina:

	1.1.–31.12.					
	2011	2012	2013	2014	2015e	2016e
			(prosenttia, ellei toisin ilmoitettu)			
BKT:n kasvu.....	8,3	4,7	1,6	2,1	2,5	3,4
Työttömyysaste	12,3	10,0	8,6	7,0	7,0	6,8
Keskimääräinen bruttokuukausipalkka, euroa	839	887	949	1 005	–	–
Inflaatiiovauhti.....	5,1	4,2	3,2	0,5	0,4	1,7

Lähde: IMF World Economic Outlook, huhtikuu 2015, Statistics Estonia.
e = Ennuste.

Viron rakennusmarkkinat

Euroconstructin kesäkuussa 2015 julkaistun suhdanne-ennusteen mukaan vuonna 2015 rakennusmarkkinoiden arvioidaan laskevan Virossa noin 4 prosenttia ja asuntorakennushankkeiden odotetaan keskittyvän pääasiassa Harjun ja Tallinnan seudulle. Rakennusmarkkinoiden kehitys Virossa ja ylipäättään Baltian maissa on eriytynyt Euroopan varovaisen positiivisesta kokonaiskehityksestä. Statistics Estonian toukokuussa 2015 julkaiseman raportin mukaan rakennusmarkkinoiden volyymi laski vuoden 2015 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Samaan aikaan, kun Viron asuntorakentamisen kasvava trendi on kestänyt Statistics Estonian raportin mukaan viisi vuotta peräkkäin, maan rakennusmarkkinat kärsivät enimmäkseen yhdyskuntarakentamisen heikkenemisestä.

LIKETOIMINTA

Yleistä

SRV Yhtiöt Oyj on suomalainen julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Espoo. Yhtiö on merkitty Kaupparekisteriin 31.10.2001 ja sen Y-tunnus on 1707186-8. Yhtiön rekisteröity osoite on Tarvonsalmenkatu 15, 02600 Espoo. SRV Yhtiöt Oyj on SRV-konsernin emoyhtiö.

SRV on kiinteistö- ja aluekehityshankkeiden kokonaistoteuttaja ja asuntojen perustajaurakoitsija, joka toimii hankkeissa sekä kiinteistökehittäjänä että rakentajana. Lisäksi SRV toimii sopimussuhteessa muihin tilaajiin erityisesti erilaisten toimitilahankkeiden urakoitsijana. SRV vastaa tekemiensä sopimusten mukaisesti kohteiden kehittämisestä, kaupallistamisesta ja/tai rakentamisesta sekä toimii monissa omissa kehityshankkeissa sijoittajana ja kauppakeskusten alkuvaiheen operoijana. SRV toimii Suomessa Helsingin metropolialueella sekä valituissa kasvukeskuksissa Turussa, Tampereella, Oulussa, Jyväskylässä ja Joensuussa. Suomen lisäksi SRV toimii Venäjällä Pietarissa ja Moskovassa sekä Virossa. SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Suomen liiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Suomen liiketoiminta koostuu SRV Rakennus Oy:n johtamasta Suomen toimitila- ja asuntorakentamistoiminnasta sekä louhinta- ja maanrakennustöitä tekevästä SRV Infra Oy:stä. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostavat SRV:n liiketoiminnot Venäjällä (SRV Russia Oy tytäryhtiöineen) ja Virossa (SRV Ehituse AS tytäryhtiöineen). Liiketoimintasegmentti Muut toiminnot muodostuu pääosin SRV-konsernin emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n sisältämistä konsernitoiminnoista, Suomen kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavasta hankekehitysyksiköstä sekä Suomen työmaiden kalustopalvelun, SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

Seuraavassa taulukossa esitetään SRV:n liiketoimintasegmenttien liikevaihto ilmoitettuna ajanjaksoina:

	1.1.–30.6.		1.1.–31.12.	
	2015	2014	2014	2013
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)	
	(miljoonaa euroa)			
Suomen liiketoiminta	304,0	255,3	627,9	574,8
Kansainvälinen liiketoiminta.....	33,4	26,6	56,9	104,7
Muut toiminnot.....	7,2	10,3	19,5	13,0
Eliminoinnit.....	-7,2	-10,6	-19,9	-13,1
Yhteensä	337,4	281,6	684,4	679,4

Historia

SRV:n juuret ulottuvat vuoteen 1987, jolloin kuusi yrittäjää, mukaan lukien Yhtiön nykyinen suuromistaja Ilpo Kokkila, perustivat SRV Viitokset Oy:n. SRV:n toiminta on alkuvaiheista lähtien suuntautunut Suomen lisäksi myös Baltian maihin ja Venäjälle, joissa sen liiketoiminta alkoi jo Neuvostoliiton aikana. SRV oli perustamassa yhtä ensimmäisistä kansainvälisistä yhteisyrityksistä Neuvostoliitossa tallinnalaisen Palace-hotellin kehittämiseksi ja saneeraamiseksi.

SRV:n liiketoimintastrategia on alusta asti perustunut sen osaamiseen kiinteistö- ja rakennushankkeiden kehittäjänä ja projektinjohtototeuttajana. SRV Malli tunnistaa ja integroi asiakkaiden tarpeet yhdeksi toimivaksi kokonaisuudeksi. SRV voi sopimuksen mukaan ottaa vastuun koko kiinteistö- tai aluekehityshankkeesta kehittämisvaiheesta rakentamisen takuuvaiheen loppuun asti. Lisäksi SRV:n monipuolinen tonttivaranto keskusta-alueilla ja julkisten liikenneyhteyksien varrella mahdollistaa sekä monipuolisen asutustuotannon yksityisille kuluttajille että rakentamisen asutussijoittajien tarpeisiin. SRV jakaa hankkeen rakentamisvaiheen useisiin osaurakoihin ja materiaalitoimituksiin ja on pääurakoitsijana vastuussa asiakkaalle hankkeen toteuttamisesta. SRV:n johto uskoo, että SRV Mallin myötä SRV on ollut edelläkävijä uusien innovatiivisten ratkaisujen ja konseptien kehittämisessä muun muassa erilaisten toimitustilojen, kauppakeskusten ja logistiikkakohteiden rakentamiseksi. Lisäksi SRV on toiminut urakoitsijana useissa merkittävässä rakennushankkeissa sekä julkisella että yksityisellä sektorilla. SRV:n johdon käsityksen mukaan SRV:n keskittyminen hankkeiden tehokkaaseen johtamiseen ja hallintaan toteuttamalla rakentamistyö laajan yhteistyökumppaniverkoston avulla yhdistettynä kilpailukykyiseen ja yrittäjähenkiseen organisaatioon on mahdollistanut SRV:n nopean kasvun suhteellisen pienellä henkilöstömäärällä verrattuna muihin suuriin suomalaisiin rakennusliikkeisiin.

SRV toteutti merkittäviä yritys- ja liiketoimintakauppoja 1990-luvulla kasvunsa tukemiseksi, joista huomattavimmat olivat Rakennus- ja insinööritoimisto Teräsbetoni Oy sekä Arvo Westerlund Oy. Nämä strategiset hankinnat tukivat omalta osaltaan SRV:n kasvua. SRV:n vuotuinen liikevaihto ylitti 250 miljoonaa euroa 1990-luvun lopussa, 480 miljoonaa euroa vuoteen 2010 mennessä, ja ylsi 684,4 miljoonaan euroon vuonna 2014.

SRV on läpikäynyt useita rakenteellisia muutoksia historiansa aikana. Vuonna 2001 SRV Yhtiöt Oy jakautui kahdeksi uudeksi yhtiöksi, SRV Yhtiöt Oyj:ksi ja Pontos Baltic Holding Oy:ksi ("Pontos"), joista SRV Yhtiöt Oyj jatkoi SRV Yhtiöt Oy:n liiketoimintaa ja Pontos perustettiin erilliseksi sijoitusyhtiöksi. SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet listattiin Helsingin pörssin pörssilistalle vuonna 2007. Vuonna 2011 SRV:n kaksi suurinta kotimaista tytäryhtiötä, SRV Toimitilat Oy ja SRV Asunnot Oy, yhdistyivät SRV Rakennus Oy:ksi, joka vastaa pääosasta SRV:n Suomen liiketoiminnasta.

Vuonna 2014 SRV yhdisti maanrakennustoimintojaan ja siirsi kalliorakennustoimintonsa SRV Rakennus Oy:stä omistamalleen Maanrakennus Oy Laatutyölle, jonka nimi muutettiin SRV Infra Oy:ksi.

SRV on viime vuosina osallistunut useisiin yhteistoimintajärjestelyihin Venäjällä, kuten SRV:n, VTB Capitalin ja Deutsche Bankin (myöhemmin korvattu Ashmore Group Plc:llä) Venäjälle vuonna 2009 perustamaan kiinteistörahastoon, jossa myös Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (**”Ilmarinen”**) ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera (**”Etera”**) ovat sijoittajia. SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana. Rahaston sijoitusperiodi on päättynyt. Tällä hetkellä rahasto omistaa yhden logistiikka- ja toimistokeskuksen Moskovassa, Venäjällä. Vuonna 2010 kiinalainen sijoittaja Shanghai Industrial Investment (Holdings) Co Ltd (**”SIIC”**) ja SRV perustivat yhteisyrityksen rakentaakseen Pearl Plaza -nimisen kauppakeskuksen Pietariin, Venäjälle. SRV:n omistusosuus yhteisyrityksestä on 50 prosenttia. Kauppakeskus valmistui vuonna 2013. Syyskuussa 2011 SRV, Etera, Ilmarinen, Sponda Oyj (**”Sponda”**) ja Onvest Oy (**”Onvest”**) allekirjoittivat sopimuksen Russia Invest B.V.-kiinteistösijoitusyhtiön (**”Russia Invest”**) perustamisesta. Russia Investin tarkoituksena on sijoittaa kiinteistökehityshankkeisiin Moskovassa ja Pietarissa, Venäjällä. SRV vastaa hankkeiden kehittämisestä ja toimii Russia Investin hyväksymien hankkeiden projektinjohtourakoitsijana. Kesäkuussa 2013 Russia Invest osti SRV:ltä 55 prosentin osuuden Pietariin toteutettavasta Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta. Okhta Mall -kauppakeskukseen rakennetaan vuokrattavaa tilaa noin 77 000 neliömetriä ja se on tarkoitus avata vuonna 2016. Okhta Mall -investoinnin nykybudjetti on noin 220 miljoonaa euroa.

Huhtikuussa 2015 SRV käynnisti historiansa suurimman rakennushankkeen, Kalasataman REDI-hankkeen, jota se on valmistellut vuodesta 2011 lähtien. Hanke koostuu kauppakeskuksesta, pysäköintilaitoksesta, kauppakeskuksen päälle sijoituvista kuudesta asuintornista sekä toimistotornista ja hotellitornista. SRV:n osuus sijoituksista kauppakeskukseen ja pysäköintilaitokseen on 40 prosenttia. REDI-hankkeen arvioidaan valmistuvan kokonaisuudessaan vuoden 2023 aikana markkinatilanteesta riippuen. SRV:n johto arvioi, että SRV:n kumulatiivinen liikevaihto kauppakeskuksen, pysäköintilaitoksen ja tornien rakentamisesta nousee yhteensä yli miljardin euron vuosina 2015–2023.

Lisätietoa SRV:n merkittävistä hankkeista ja yhteistyöjärjestelyistä Suomessa ja Venäjällä vuodesta 2010 lähtien on esitetty kohdissa *”—Liiketoiminnot—Suomen liiketoiminta”* ja *”—Liiketoiminnot—Kansainvälinen liiketoiminta—Merkittäviä kehityshankkeita Venäjällä”* jäljempänä.

Keskeiset vahvuudet

SRV uskoo, että muun muassa seuraavat tekijät ovat sen keskeisiä vahvuuksia:

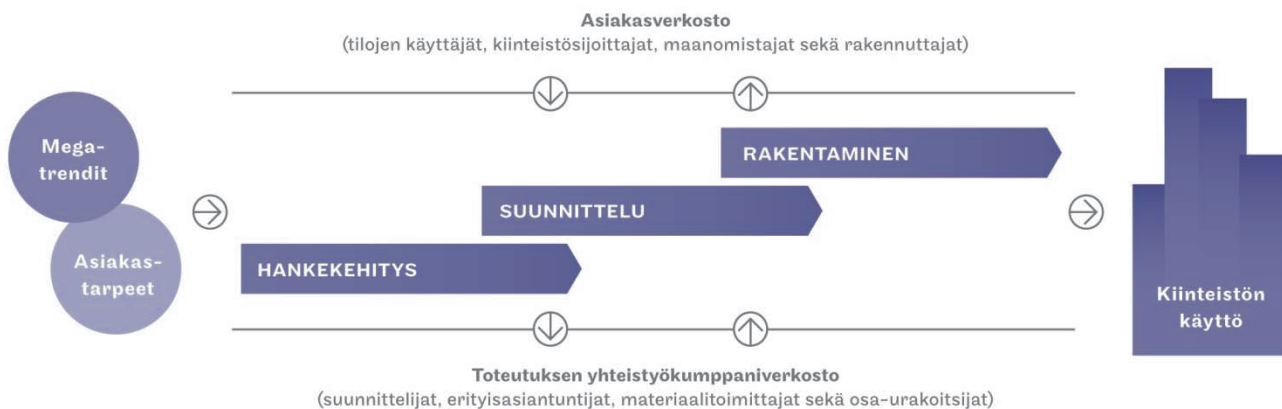
SRV Malli

SRV:n johto uskoo, että SRV:n kilpailuetu perustuu vahvaan hankekehitysoosaamiseen sekä hankkeiden asiakaslähtöiseen ja tehokkaaseen toteutukseen SRV Mallilla. Kiinteistö- ja rakennusliiketoiminnassa SRV:llä voi olla omia kehityshankkeita joko omaperusteisina tai yhteistyössä asiakaskumppaneiden kanssa tai se voi toimia rakentamisessa pääurakoitsijana projektinjohtomallilla. SRV voi myös olla kiinteistöjen väliaikaisena omistajana ja/tai operoijana. Toimintamallin myötä SRV on ollut edelläkävijä uudenlaisten innovatiivisten konseptien ja ratkaisujen kehittäjänä sekä merkittävien rakennuskohteiden urakoitsijana sekä julkisella että yksityisellä sektorilla.

SRV:n johto uskoo, että SRV Mallin keskeisiin vahvuuksiin kuuluvat kustannustehokkuus sekä perinteistä rakennushankkeiden toteutusmallia nopeampi hankkeiden kokonaistoteutus ja parempi asiakkaiden tarpeiden huomioon ottaminen. SRV Mallin lähtökohtana on rakennushankkeen innovatiivinen kehittäminen ja toteuttaminen yhteistyössä asiakkaiden kanssa asiakkaan tarpeiden pohjalta. SRV Malli yhdistää koko rakennushankkeen johdonmukaiseksi ja joustavaksi prosessiksi, ja tarjoaa asiakkaille mahdollisuuden osallistua hankkeita koskevaan päätöksentekoon. SRV vastaa hankkeen johtamisesta ja yksittäiset osa-alueet, kuten suunnittelu- ja rakennustyöt sekä rakennusmateriaalitoimitukset jaetaan osiin, jotka pääsääntöisesti kilpailutetaan ja teetetään eri tehtäviin erikoistuneilla SRV:n yhteistyökumppaneilla. SRV ottaa vastuun hankkeen toteutuksesta asiakkaan kanssa sovittujen hinta-, aikataulu- ja laatuvaatimusten mukaisesti. SRV:n toimintaan kuuluu rakentamisen osalta myös pääurakoitsijan vastuu.

Rakennushanke jaetaan SRV Mallin mukaan kolmeen vaiheeseen, jotka ovat: (i) hankekehitys; (ii) suunnittelu; ja (iii) rakentaminen. Eri vaiheet voidaan toteuttaa joustavasti limittäin. Hankekehitysvaiheessa SRV analysoi toimintaympäristöä ja asiakkaiden tarpeita sekä kehittää niistä toimivia hankkeita. Suunnitteluvaiheessa SRV:n keskeisenä tehtävänä on ohjata koko suunnitteluprosessia asetettujen reunaehtojen ja asiakkaiden vaatimusten mukaan. Rakentamisvaiheen työt toteutetaan projektinjohtomallilla sisältäen vaiheina rakentamisen valmistelun, rakentamisen, kohteen luovutuksen asiakkaille sekä takuuajan.

Seuraavassa kaaviossa esitetään SRV Mallin mukainen hankeprosessi:



SRV Mallin hyödyt ovat SRV:n johdon käsityksen mukaan parhaimmillaan laajoissa ja monitahoisissa hankkeissa, joissa osa kiinteistön loppukäyttäjistä ja ominaisuuksista kiinnittyvät hankkeeseen varsin myöhään ja joissa eri hankevaiheiden liittämällä voidaan saavuttaa merkittäviä aika- ja kustannussäästöjä.

SRV:n rakennushankkeet jaetaan omaperusteisiin ja omakehitteisiin hankkeisiin sekä projektinjohtomallilla toteutettaviin rakennusurakoihin. Kaksi ensin mainittua hanketyyppiä alkavat prosessin alusta ja hyödyntävät SRV Mallia kokonaisuudessaan. Näissä toteutusmuodoissa SRV voi halutessaan osallistua hankkeeseen myös sijoittajana ja kaupakeskushankkeessa tarvittaessa operoijana. Omaperusteisissa hankkeissa SRV järjestää pääsääntöisesti itse myös hankkeen rahoituksen, kun taas omakehitteiset hankkeet toteutetaan yhteistyössä sijoittajakumppanien kanssa näiden omistukseen. Projektinjohtomallilla tehtävät rakennusurakat ovat asiakkaiden käynnistämiä ja SRV toimii niissä kohteiden pääurakoitsijana sopimuksen mukaan. Myös SRV:n omaperusteisten ja omakehitteisten hankkeiden rakentamisvaiheet tehdään sovittujen SRV:n projektinjohtototeutusmallin periaatteiden mukaan. SRV Mallin ominaisuuksia voidaan käyttää hyödyksi kaikissa rakennushankemuodoissa, mutta SRV:n johto uskoo, että asiakkaat saavat parhaimman hyödyn toteuttaessaan hankkeensa alusta lähtien yhteistoiminnassa SRV:n kanssa.

Osaava henkilöstö

SRV Mallissa hankkeiden johtamisesta vastaavat SRV:n ammattilaiset hyödyntävät hankkeen toteutuksessa SRV:n laajaa ja osaavaa yhteistyökumppaniverkostoa. SRV on kehittänyt edelleen tätä asiakaslähtöistä toimintamallia, jonka avulla se pystyy luomaan kunkin hankkeen ominaisuuksiin soveltuvan organisaation toteuttamaan hankkeet kustannustehokkaasti ja laadukkaasti aikataulussa sekä ennen kaikkea asiakkaan tarpeiden mukaisina. Tämän projektinjohtototeutusmallin ansiosta SRV:n oma henkilöstömäärä on sen liikevaihtoon nähden merkittävästi pienempi kuin perinteisillä rakennusliikkeillä ja näin ollen SRV:n johto uskoo, että SRV pystyy toimimaan tehokkaasti ja sen kulurakenne ja resurssitarve joustavat paremmin talouden eri sykleissä. SRV:n johdon käsityksen mukaan SRV:n keskittyminen hankkeiden kehittämiseen sekä hankkeiden tehokkaaseen johtamiseen ja hallintaan ja teettämällä rakentamistyö yhteistyökumppaneilla, yhdistettynä osaavaan ja yrittäjähenkiseen organisaatioon, on mahdollistanut SRV:n nopean kasvun suhteellisen pienellä henkilöstömäärällä verrattuna muihin suuriin suomalaisiin rakennusliikkeisiin. SRV:n henkilöstöstä noin 75 prosenttia on toimihenkilöitä. Monet SRV:n henkilöstöön kuuluvat ovat myös Yhtiön osakkeenomistajia. SRV:n johtoryhmän jäsenillä on merkittävä työkokemus SRV:ssä tai SRV:n keskeisillä toimialoilla.

Ammattitaitoinen ja laaja toteutuksen yhteistyökumppaniverkosto

SRV:n keskeisenä voimavarana on oman henkilöstön lisäksi osaava ja laaja toteutuksen yhteistyökumppaniverkosto. Hankkeen alkuvaiheen yhteistyökumppaneita ovat muun muassa hankkeiden kehittämiseen liittyvät eri alueiden erityisasiantuntijat ja suunnittelijat, ja rakennusvaiheen toteutuksessa ovat mukana aliurakoitsijat sekä materiaalitoimittajat. Hankkeet jaetaan osatoimituksiin ja kuhunkin hankkeeseen valitaan korkealaatuiset ja kustannustehokkaat toteuttajat ja rakennusmateriaalit SRV:n hankintaprosessin avulla. Hankkeen aikana SRV sekä ohjaa että tukee jatkuvasti kumppaneidensa toimintaa asiakkaiden asettamien tavoitteiden saavuttamiseksi. SRV:n toteutuksen yhteistyökumppaniverkostoon kuuluu tämän listalleottoesitteen päivämääränä noin 3 500 toimijaa, jotka täyttävät SRV:n toimintaperiaatteet ja laadulliset kriteerit. Merkittävimmän osan hankintojen kokonaisvolyymistä muodostavat noin 300 keskeistä aliurakoitsijaa ja materiaalitoimittajaa, joiden kanssa SRV tekee hyvin tiivistä yhteistyötä.

Liiketoimintastrategia

Yleistä

Yhtiön hallitus tarkensi SRV:n strategiaa kesällä 2015 kaudelle 2015–2019. Päivitetty strategia julkistettiin 6.8.2015.

SRV on keskittänyt toimintaansa oman osaamisensa sekä paikallistuntemuksen kehittämiseksi

Strategiansa mukaisesti SRV keskittää toimintansa Helsingin metropolialueelle ja valittuihin Suomen kasvukeskuksiin ja niissä keskustojen omaperusteisiin asuntohankkeisiin, toimitilahankkeiden kehittämiseen ja yhteistoimintamallin projektinjohtorakentamiseen. Venäjällä SRV keskittyy toiminnassaan Pietariin ja Moskovaan ja niissä kauppakeskusten kehittämiseen ja operointiin sekä kiinteistöjen omistamiseen liittyvään liiketoimintaan. Virossa SRV:n fokus on omien tonttien kehittämisessä.

SRV:n tavoitteena on kasvaa toimialaa nopeammin panostamalla laajoihin asunto- ja kauppakeskushankkeisiin

SRV:llä on merkittäviä monivuotisia hankkeita tulevaisuuden kasvun ja kannattavuuden tueksi Suomessa, kuten REDI-hanke Kalasatamassa, Helsingissä sekä Niittykummun ja Keilaniemen hankkeet Espoossa. SRV:n tavoitteena on hakea laajojen kohteiden avulla mittakaavaetua hyödyntäen monipuolista tonttivarantoa ja kuntien myöntämiä tonttivarauksia sekä SRV Mallin hyviä ominaisuuksia täysimääräisesti.

SRV:llä on suuria kauppakeskushankkeita myös Venäjällä, kuten Okhta Mall ja Pearl Plaza -hankkeet Pietarissa sekä Daily-hanke Moskovassa. SRV:n Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella oli 56,9 miljoonaa euroa. SRV:n sijoitetusta pääomasta 45 prosenttia oli sidottu Kansainväliseen liiketoimintaan 31.12.2014, ja erityisesti kiinteistö- ja kiinteistökehityshankkeisiin Venäjällä.

SRV:n tavoitteena on parantaa pitkän aikavälin kannattavuuttaan lisäämällä omaperusteisten ja omakehitteisten hankkeiden määrää

Vaikka rakennusurakoinnin osuus on merkittävä SRV:n liiketoiminnassa, omien kehityshankkeiden lisäämisen odotetaan tukevan sekä SRV:n kannattavuutta että kasvua. Laajojen kehityshankkeiden lisäksi SRV:llä on useita muita merkittäviä omaperusteisia ja omakehitteisiä hankkeita Helsingin metropolialueella sekä muissa Suomen kasvukeskuksissa. SRV:n johto uskoo, että hyödyntämällä SRV:n osaamista asiakkaiden tarpeiden tunnistamisessa sekä hankkeiden kehittämisessä voidaan hankkeiden tuottotasoa lisätä merkittävästi. Kiinteistöliiketoiminnan parantamiseksi SRV on kehittänyt myös omaa sijoitus- ja rahoitusosaamista sekä käynnistänyt kauppakeskusten operoinnin Venäjällä.

Edellä esitetyt strategiset tavoitteet sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka eivät ole takeita todellisesta tapahtuman kulusta tulevaisuudessa. SRV voi muuttaa strategisia tavoitteitaan strategiajakson aikana johtuen esimerkiksi toimintaympäristön ja asiakkaiden muutoksista.

Strategian keskeiset taloudelliset tavoitteet

Oman pääoman tuoton kasvattaminen hankeportfolion optimoinnilla

SRV:n tavoitteena on parantaa oman pääoman tuottoa tuloksen parantamisen lisäksi tehostamalla pääoman käyttöä. SRV pyrkii pääoman käytön tehostamiseen optimoimalla hankkeeseen sidotun pääoman määrää sekä ajoitusta. Sitoutuneen pääoman määrää pyritään pienentämään hakemalla sijoittajakumppaneita jakamaan riskejä sekä hyödyntämällä taseen ulkopuolisia rahoitusmekanismeja. Hankkeiden hyvin suunniteltu ajoitus ja aikatauluttaminen ovat tärkeitä rahoituksen oikeiden muotojen ja lähteiden ohella. Yleisrahoituksen lisäksi hankelainat tukevat rahoituksen saatavuutta ja SRV:n pääoman kiertonopeutta. Esimerkkinä näistä kumppanijärjestelystä on kiinteistösijoitusyhtiö Russia Invest, jonka SRV perusti vuonna 2011 yhdessä Eteran, Ilmarisen, Spondan ja Onvestin kanssa muun muassa Venäjällä rakenteilla olevan Okhta Mall -hankkeen rahoittamiseksi.

Suunniteltujen strategisten toimien keskeisinä pääoman tuottoon liittyvinä tavoitteina on nostaa SRV:n oman pääoman tuotto sekä kansainvälisen liiketoiminnan sijoitetun pääoman tuotto vähintään 15 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä ja pitää omavaraisuusaste yli 35 prosentin tasolla. SRV pyrkii jakamaan 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksestaan osinkoina liiketoiminnan pääomatärpeet huomioiden.

Keskeiset taloudelliset tavoitteet

Yleinen talouskehitys, demografiset muutokset, kuluttajien ja yritysten luottamus tulevaisuuteen sekä työllisyys ja rahoitusmarkkinat vaikuttavat merkittävästi asuntokauppaan ja kaupallisiin kiinteistömarkkinoihin sekä sitä kautta myös rakennushankkeiden tarpeeseen ja rakennusurakoiden tilausrämiin.

SRV:n asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu heikkoon, mutta vakaaseen talouskasvuun Suomessa ja Venäjän talouden vakiintumiseen nykytasolle. Lisäksi se edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden merkittävää kasvua. Strategiakauden taloudellisia tavoitteita asetettaessa huomioon otettuja keskeisiä olettamuksia olivat noin 0–2 prosentin matala BKT:n vuosikasvu Suomessa, maltilliset korkotasot sekä työttömyysaste 8–9 prosentin tasolla Suomessa.

SRV:n strategian mukaiset taloudelliset tavoitteet kaudelle 2015–2019 ovat:

- Suurprojektien myötä strategiajaksolla tavoitellaan toimialaa nopeampaa kasvua.
- Liikevoittomarginaali nousee yli 8 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä.
- Oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia strategiakauden loppuun mennessä.
- Kansainvälisen liiketoiminnan sijoitetun pääoman tuotto nousee vähintään 15 prosenttiin strategiakauden loppuun mennessä.
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa.
- Tavoitteena on jakaa vakaata osinkoa 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden.

Edellä esitetyt taloudelliset tavoitteet sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne ole takeita SRV:n tulevasta taloudellisesta suorituskyvystä. SRV:n todellinen liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema saattaa poiketa merkittävästi tulevaisuutta koskevissa lausumissa ilmaistusta johtuen monista mukaan lukien muun muassa kohdissa ”Tulevaisuutta koskevat lausumat” ja ”Riskitekijät” kuvatuista tekijöistä. Yhtiö kehottaa mahdollisia sijoittajia suhtautumaan varauksella tällaisiin tulevaisuutta koskeviin lausumiin.

SRV:n liikevoittomarginaali oli 3,6 prosenttia 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella (3,9 prosenttia 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella), oman pääoman tuotto 6,9 prosenttia 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella (8,4 prosenttia 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella), kansainvälisen liiketoiminnan sijoitetun pääoman tuotto 1,3 prosenttia 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella (6,3 prosenttia 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella) ja omavaraisuusaste 43,0 prosenttia 31.12.2014 (36,4 prosenttia 31.12.2013).

Tulosennuste

SRV:n liikevaihdon ja tuloksen kehitykseen vuonna 2015 vaikuttavat yleisen talouskehityksen lisäksi muun muassa SRV:n omien hankkeiden luovutuksenmukainen tuloutus, jatkuvasti tuloutuvan tilauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista, tilauskannan katteiden kehittyminen, omaperusteisen asuntotuotannon myynnin määrä ja kohteiden valmistusajankohta sekä uusien urakoiden ja omien hankkeiden käynnistyminen. Suurin SRV:n hankkeista on huhtikuussa käynnistynyt Kalasataman REDI-hanke. Tämänhetkisten valmistumisaikataulujen perusteella SRV arvioi, että koko vuoden 2015 aikana valmistuu 247 omaperusteista asuntoa.

REDI-kauppakeskuksen aloituksen ansiosta SRV:n koko vuoden liikevaihdon arvioidaan kasvavan vuoden 2014 tasosta (684,4 miljoonaa euroa 1–12/2014) ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10–20 miljoonaa euroa (18,5 miljoonaa euroa 1–12/2014).

SRV:n kannattavuutta koskeva lausuma perustuu pääosin SRV:n liiketoiminnan tulokseen ja toimintaympäristön tosiasialliseen kehitykseen 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla, SRV:n johdon arvioihin koskien yleisen taloustilanteen ja toimintaympäristön kehitystä loppuvuoden 2015 aikana ja SRV:n nykyiseen kustannusrakenteeseen. SRV:n vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevat seikat liittyvät pääasiassa yleiseen talouskehitykseen ja sen vaikutukseen kysyntään kiinteistö- ja asuntomarkkinoilla sekä muihin edellä kohdassa ”Riskitekijät” käsiteltyihin tekijöihin.

Edellä esitetyt lausumat sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia, eivätkä ne ole takeita SRV:n tulevasta taloudellisesta suorituskyvystä. SRV:n todellinen liiketoiminnan tulos ja taloudellinen asema saattaa poiketa merkittävästi tulevaisuutta koskevissa lausumissa ilmaistusta johtuen monista mukana lukien muun muassa kohdissa ”Tulevaisuutta koskevat lausumat” ja ”Riskitekijät” kuvatuista tekijöistä. Yhtiö kehottaa mahdollisia sijoittajia suhtautumaan varauksella tällaisiin tulevaisuutta koskeviin lausumiin.

Viimeaikaiset tapahtumat

SRV allekirjoitti heinäkuussa 2015 170 miljoonan euron projektinjohtourakkasopimuksen Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennusten toteuttamisesta. Lisäksi SRV myi 5.8.2015 Kalasatamaan rakennettavan terveys- ja hyvinvointikeskuksen saksalaiselle DekaBank-konserniin kuuluvalla WestInvest ImmoValue kiinteistösijoitusrahastolle. Yhtiön hallitus myös tarkensi SRV:n strategiaa kaudelle 2015–2019. Päivitetty strategia julkistettiin 6.8.2015.

SRV tiedotti 5.8.2015, että se on päättänyt lähteä mukaan Fennovoiman Hankikivi 1 -ydinvoimalahankkeen rakentamisen projektinjohtoon ja sijoittajaksi. SRV on allekirjoittanut Titan-2:n sekä Rusatomin tytäryhtiöiden kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Hankikivi 1 -ydinvoimalan rakennushankkeessa. Rusatom on ydinvoimalahankkeen laitostoimittaja tytäryhtiönsä RAOS Project:n kautta ja Titan-2 toimii rakennushankkeen pääurakoitsijana. SRV tulee vastaamaan projektinjohtopohjaisesti osasta rakennustyöstä, joka tullaan määrittelemään ja sopimaan tarkemmin myöhemmin. SRV odottaa sopimusten toteutuvan pidemmän ajanjakson kuluessa.

Säteilyturvakeskus hyväksyy merkittävimmät toimijat työmaalla. SRV on lisäksi antanut rahoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n rahoitussitoumus vastaa 1,8 prosentin omistusosuutta Fennovoiman Hanhikivi 1 -ydinvoimalahankkeessa.

Fennovoima suunnittelee rakentavansa Pyhäjoen Hanhikiven niemen laitospaikalle yhden lämpöteholtaan 3 220 megawatin ja sähköteholtaan noin 1 200 megawatin ydinvoimalaitosyksikön sekä sen toimintaan tarvittavat muut ydinlaitokset. Laitospaikan valmistelevat työt on aloitettu Fennovoiman toimesta syksyllä 2014. Ydinvoimalaitoksen luvanvarainen rakentaminen voidaan aloittaa vasta rakentamisluvan myöntämisen jälkeen. Fennovoiman suunnitelmien mukaan Fennovoima hakee ydinvoimalaitoksen käyttö lupaa rakentamisvaiheen lopulla, noin vuonna 2021. Ydinvoimalaitoksen kaupallisen käytön on suunniteltu alkavan 2024.

Edellä esitettyä lukuun ottamatta SRV:n taloudellisessa tai liiketoiminnallisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia 30.6.2015 ja tämän listalleottoesitteen päivämäärän välisenä aikana.

Viimeaikaiset suuntauks

Maailmantalouden kokonaisnäkymät ovat lievästi optimistisia. Euroopan taloudellista kehitystä varjostaa kuitenkin Kreikan erittäin epävarma tulevaisuus ja sen kokonaisvaikutukset. Lisäksi Suomen taloutta hidastaa erityisesti Venäjän ja länsimaiden välinen kriisitilanne. Ennusteet Suomen tämän vuoden talouskasvulle ovat lähellä nollaa. Rakentamisen kokonaismäärän arvioidaan supistuvan hieman Suomessa tänä vuonna. Ensi vuonna rakentamisen ennustetaan kuitenkin kääntyvän nousuun. Rakennuskustannusten kasvu on edelleen maltillista.

Asuntorakentamisessa on havaittavissa pieniä elpymisen merkkejä asuntotuottajien kasvattaessa uusien kohteiden aloituksia. Uudisasuntokauppa on kuitenkin hidasta etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Asuntokysyntään liittyy edelleen merkittäviä epävarmuustekijöitä.

Pitkään jatkunut heikko taloustilanne on pitänyt tyhjän toimistotilan määrän korkealla ja kaupan lisätilojen tarve on pysynyt vähäisenä. Toimitilarakentamisen aloitusten ennakoidaan kuitenkin kokonaisuutena kasvavan tänä vuonna viime vuoden alhaisesta tasostaan.

Korjausrakentamisen odotetaan lisääntyvän edelleen melko tasaisesti noin 2,0–2,5 prosenttia vuodessa. Infrarakentamisen tilannetta heikentää vielä uudistustuotantoon liittyvien töiden vähentyminen sekä väylärakentamisen investointi- ja kunnossapitopanostusten supistuminen.

Venäjän BKT:n kasvu lähes pysähtyi vuonna 2014. Ukrainan kriisi, heikentynyt rupla sekä öljyn hinnan merkittävä lasku aikaisemmalla tasoltaan ovat tuoneet vaikeuksia maan taloudelle. Vuoteen 2015 liittyy suuria epävarmuuksia ja kokonaistalouden osalta arvioidaan noin 3,5 prosentin supistumista. Venäjän tilanne tuo merkittäviä epävarmuustekijöitä myös Viron talouteen, jonka ennustetaan kuitenkin kasvavan lievästi tänä vuonna.

Organisaatiorakenne

SRV Yhtiöt Oyj on SRV-konsernin emoyhtiö ja se vastaa konsernin johtamiseen ja hallintoon liittyvistä tehtävistä sekä liiketoimintojen ohjaukseen ja tukeen liittyvistä palveluista. Yhtiön keskeisiä konsernitoimintoja ovat talous, rahoitus, liiketoiminnan kehitys, henkilöstöasiat, lakiasiat ja viestintä, jotka palvelevat konsernin kaikkia liiketoimintoja. Emoyhtiössä on lisäksi SRV:n hankekehitysyksikkö.

Tämän listalleottoesitteen päivämääränä SRV-konserni koostuu emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:stä sekä sen lukuisista tytäryhtiöistä. SRV-konsernin liiketoimintaa harjoitetaan pääasiassa SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiöiden kautta. SRV Rakennus Oy ja SRV Russia Oy ovat SRV Yhtiöt Oyj:n merkittävimmät tytäryhtiöt.

SRV:llä oli 30.6.2015 1 043 työntekijää, joista 62 oli SRV Yhtiöt Oyj:n palveluksessa ja 981 oli SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiöiden palveluksessa.

Liiketoiminnot

Yleistä

SRV toteuttaa liiketoiminnassaan sekä kehityshankkeita että rakennusurakoita. Kehityshankkeet jaetaan omaperusteisiin hankkeisiin sekä omakehitteisiin hankkeisiin. Omaperusteiset hankkeet SRV kehittää itse alusta lähtien ja kantaa taloudellisen riskin rakentamisen käynnistyspäätöstä tehtäessä. SRV kehittää myös omakehitteiset hankkeet itse, mutta hanke myydään ennen käynnistyspäätöksen tekemistä. SRV:n toteuttamat rakennusurakat ovat ulkopuolisten tilaajien hankkeita, joissa SRV toimii rakentajana pääurakoitsijan vastuulla ja suunnitteluvastuista sovitaan erikseen hankkeen edellyttämällä tavalla. Rakennusurakan eri sopimusmuotoina käytetään pääasiassa perinteistä pääurakkaa, projektinjohtourakkaa tai allianssimallia. Kaikki hankkeet tehdään SRV:n projektinjohtototeutukseen kehitetyllä toimintamallilla, SRV Mallilla, jota sovelletaan kyseessä olevan hankkeen ominaisuuksien, asiakkaiden tarpeiden ja tehtävän sopimuksen mukaan.

Suomen liiketoiminta

Yleiskatsaus

SRV:n toimitila- ja asuntorakentamisesta vastanneet yhtiöt yhdistyivät vuoden 2011 alussa SRV Rakennus Oy:ksi, joka vastaa pääosasta SRV:n Suomen liiketoiminnasta. Suomen liiketoiminta toteuttaa SRV:n asiakkaille asuntoja, liike- ja toimitiltiloja, logistiikkakeskuksia ja hotelleja, sairaaloita ja muita julkisia tiloja, kalliotiloja sekä muita vaativia erityistiloja. Toteutettavat hankkeet ovat joko omia kehityshankkeita tai rakennusurakoita, jotka SRV:n osaajat ja yhteistyökumppaniverkosto toteuttavat SRV Mallilla.

SRV on viime vuosina toteuttanut useita näkyviä rakennusurakoita sekä julkiselle että yksityiselle sektorille. Merkittävänä julkisina hankkeina SRV on saanut toteuttaakseen muun muassa Senaatti-kiinteistöille, Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:lle ja Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:lle merkittäviä peruskorjaushankkeita ja sairaaloita, joista viimeisimpinä Tampereen yliopistollisen sairaalan uudisrakennushanke (sopimuksen arvo noin 170 miljoonaa euroa) ja Helsingin Kaupunginteatterin peruskorjaus (sopimuksen arvo noin 38 miljoonaa euroa). Useat julkiset rakennushankkeet toteutetaan nykyään tilaajan ja urakoitsijan yhteistyötä korostavalla allianssi-mallilla, jota SRV Malli vahvasti tukee. Lisäksi Suomen liiketoiminta toteuttaa muita toimitilarakentamisen rakennusurakoita sekä asuntojen perustajaurakointikohteita Helsingin metropolialueella ja muissa valituissa Suomen kasvukeskuksissa.

SRV:n hankekehitysyksikkö toimii kiinteistöjen ja hankkeiden innovatiivisena kehittäjänä Suomessa ja näiden kehitettyjen kohteiden rakentamisesta vastaa SRV:n Suomen liiketoiminta. Hankekehitysyksikön kehitystyön perustella rakennettavaksi tulleita merkittäviä hankkeita ovat viime vuosina olleet muun muassa Derby Business Park Espoossa ja Stockmann Oyj Abp:n keskusvarasto Tuusulassa sekä viimeisimpinä Niittykummun metrokeskus Espoossa ja Kalasataman REDI-hanke Helsingissä.

Suomen liiketoimintasegmentti muodostuu SRV:n rakentamistoiminnoista Suomessa. Suomen liiketoiminta jakautuu asunto- ja toimitilarakentamiseen sisältäen myös SRV:n maa- ja kalliorakentamistoiminnot. Suomen liiketoiminnan liikevaihto oli 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla 304 miljoonaa euroa ja sen osuus oli 90 prosenttia SRV:n liikevaihdosta, ja 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella 627,9 miljoonaa euroa ja sen osuus oli 92 prosenttia SRV:n liikevaihdosta. Suomen liiketoiminnan liikevoitto 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla oli 5,7 miljoonaa euroa ja sen osuus oli 167,6 prosenttia SRV:n liikevoitosta ja liikevoittoprosentti oli 1,9 prosenttia ja liikevoitto 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella oli 30,0 miljoonaa euroa ja sen osuus oli 120 prosenttia SRV:n liikevoitosta ja liikevoittoprosentti oli 4,8 prosenttia. Liikevaihdon kasvuun vuonna 2014 verrattuna vuoteen 2013 vaikutti Espoon Perkkäällä sijaitsevan omaperusteisen toimitilakiinteistön Derby Business Parkin myynti vuoden 2014 kolmannella vuosineljänneksellä. Kuluttajille suunnatun omaperusteisen asuntotuotannon liikevaihto laski vuonna 2014 valmistuneiden asuntojen määrän pudottua selvästi edellisvuoden tasosta. Liikevoiton kasvuun vuonna 2014 vaikuttivat toteutetut hankkeiden hallinnan ja hankintatoimen tehostamistoimenpiteet ja omakehitteisen tuotannon kasvu. Liikevoiton suhteellisen matalaan kokonaistason vaikutti etenkin tuloutuneen toimitilatalauskannan koostuminen pääosin matalakatteisesta urakoinnista. Suomen liiketoiminnan tilauskanta nousi 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella 723,2 miljoonaan euroon toimitilarakentamisen neuvottelu-urakointisopimusten kasvun johdosta. Suomen liiketoiminnan tilauskanta oli 1,3 miljardia euroa 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ollen SRV:n arvion mukaan erittäin vahva ja tukien SRV:n kasvua. Liikevaihdon kasvuun vuoden 2015 ensimmäisellä vuosipuoliskolla on vaikuttanut kahden merkittävän rakentamisen kokonaisuuden käynnistyminen, Kalasataman REDI-hanke Helsingissä sekä Niittykummun metrokeskushanke Espoossa.

Toimitilarakentaminen (Suomi)

SRV:n toimitilarakentaminen kattaa liike- ja toimitiltilojen, logistiikkakeskusten ja hotellien, sairaaloiden ja muiden julkisten tilojen, kalliotilojen sekä muiden vaativien erityistilojen rakentamisen. SRV toteuttaa maanalaisten erityistilojen, kuten pysäköintitilat, tunnelit ja väestönsuojat, lisäksi myös muuhun rakentamiseen liittyviä maarakennustöitä.

SRV:n toimitilarakentamisen kohteet ovat joko rakennusurakoita tai omia kehityshankkeita. Kaikki hankkeet tehdään projektinjohtototeutukseen perustuvalla SRV Mallilla. Tällä hetkellä merkittävien rakenteilla oleva kehityshanke toimitiloissa on Kalasataman REDI-kauppakeskus ja pysäköintilaitos.

Toimitilaurakoinnissa SRV:n merkittävimpiä asiakkaita ovat tällä hetkellä julkisen sektorin tilaajat ja eläkevakuuutusyhtiöt. Toimitilarakentamisen rakennusurakat saadaan julkisen hankintamenettelyn tai yksityisten yritysten järjestämien urakkakilpailujen ja neuvottelumenettelyjen kautta. Sopimukset ovat yleisten sopimusehtojen perusteella laadittuja ja pääasiassa perinteiseen pääurakointiin tai projektijohtourakointiin perustuvia. Viime aikoina SRV on toteuttanut joitakin kohteita myös erilaisiin allianssisopimuksiin perustuen. Tällä hetkellä merkittävimpiä käynnissä olevia toimitilarakentamisen kohteita ovat LähiTapiola-ryhmälle toteutettava Kaupunkikeskus Ainoan vaihe 2 Espoon Tapiolassa, Länsimetro Oy:lle toteutettava Koivusaaren metroaseman rakennusurakka, Uusi Lastensairaala Helsinkiin, Liikennevirastolle rakennettava Kehäradan aseman rakennusurakka Helsinki-Vantaan lentoasemalla sekä Joensuun Oikeus- ja Poliisitalo Senaatti-kiinteistöille.

Toimitilarakentamisen liikevaihto 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla oli 208,5 miljoonaa euroa ja tilauskanta 806,9 miljoonaa euroa ja 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella toimitilarakentamisen liikevaihto oli 395,5 miljoonaa euroa ja tilauskanta 450,1 miljoonaa euroa. Uusia urakkasopimuksia allekirjoitettiin 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 539 miljoonan euron arvosta ja 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella allekirjoitettiin uusia urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 436,6 miljoonan euron arvosta.

Asuntorakentaminen (Suomi)

SRV asuntorakentaminen toteuttaa asuntoja yksityisille kuluttajille ja sijoittajille sekä institutionaalisille sijoittajille ja muille kehittäjille Suomessa. Asuntorakentaminen keskittyy Helsingin metropolialueelle ja muiden valittujen kasvukeskusten keskusta-alueille hyvien julkisten liikenneyhteyksien varsille.

Asuntorakentamisen liikevaihto 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla oli 95,5 miljoonaa euroa ja tilauskanta 352,4 miljoonaa euroa ja 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella asuntorakentamisen liikevaihto oli 232,5 miljoonaa euroa ja tilauskanta 273,1 miljoonaa euroa. Ulkopuolisten rakennuttajien kanssa allekirjoitettiin 34,0 miljoonan euron arvoiset sopimukset 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla 212 asunnon rakentamisesta ja 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella allekirjoitettiin 127,8 miljoonan euron arvoiset sopimukset ulkopuolisten rakennuttajien kanssa 732 asunnon rakentamisesta.

Kaikki SRV:n rakennusvaiheessa kuluttajille myytävät asunnot kuuluvat rakentamisen suojajärjestelmän ("RS-järjestelmä") piiriin. RS-järjestelmä suojaa asunnon ostajaa velvoittamalla rakentajaa muun muassa asettamaan tietyt vakuudet, joilla pyritään turvaamaan asunnon ostajan asemaa myös rakentajan mahdollisissa ongelmatilanteissa. SRV aloitti 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla 442 omaperusteisen ja RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen ja myi yhteensä 310 asuntoa, joista kaikki olivat omaperusteisen RS-järjestelmän piirissä. SRV aloitti 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella 330 omaperusteisen RS-järjestelmän piirissä olevan asunnon rakentamisen ja myi yhteensä 756 asuntoa, joista 288 asuntoa oli omaperusteisia RS-järjestelmän piirissä ja 468 sijoittajille neuvottelu-urakoina myytyä asuntoa.

SRV:llä oli rakenteilla 30.6.2015 yhteensä 1 628 asuntoa, joista 75 prosenttia, eli 1 220 asuntoa, oli myyty. Kuluttajille myynnissä olevia asuntoja oli rakenteilla 750 asuntoa, joista 408 asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 126. Lisäksi 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla valmistui 290 sijoittajille myytyä asuntoa. SRV:llä oli rakenteilla 30.6.2015 360 sijoittajille myytyä asuntoa. Lisäksi SRV on tehnyt esisopimukset 535 asunnon myynnistä sijoittajille. Näiden asuntojen rakentamisen käynnistymisen edellytyksenä on esimerkiksi rakennusluvan saaminen. SRV:llä oli rakenteilla 31.12.2014 yhteensä 1 625 asuntoa, joista 87 prosenttia, eli 1 406 asuntoa, oli myyty. Kuluttajille myynnissä olevia asuntoja oli rakenteilla 330 asuntoa, joista 219 asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 183.

Merkittäviä omaperusteisia hankkeita

REDI – Kalasataman keskus

Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDI on tällä hetkellä Suomen suurin yksittäinen kaupunkirakennushanke ja suurin kaupunkikuvallinen muutos Helsingissä yli 200 vuoteen. SRV:n innovatiivinen ehdotus kattaa aluetta halkovat Itäväylä ja metrolinja viherkannella voitti Helsingin kaupungin järjestämän suunnittelukilpailun vuonna 2011. REDIä koskeva Kalasataman keskuksen asemakaava sai lainvoiman kesäkuussa 2013, kun Korkein hallinto-oikeus ei myöntänyt valituslupaa Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen, jolla hallinto-oikeus hylkäsi Kalasataman asemakaavasta tehdyn valituksen. Helsingin kaupunki on myöntänyt 18.3.2014 SRV:lle rakennusluvan REDIn kauppakeskukselle ja keskuksen yhteyteen rakennettavalle kahdelle ensimmäiselle asuintornille.

Helsingin Kalasatamaan rakennettava REDI muodostuu kauppakeskuksesta ja pysäköintilaitoksesta sekä kuudesta asuintornista sekä hotelli- ja toimistotornista. REDIin rakennetaan vuokrattavalta pinta-alaltaan noin 64 000 neliömetrin kauppakeskus REDI ja noin 2 000 autopaikan pysäköintilaitos. Torneissa on 20–35 kerrosta ja korkein niistä on 132 metriä. Torneihin on suunnitteilla noin 1 200 asuntoa noin 2 000 asukkaalle. Asuntojen yhteispinta-ala on noin 100 000 neliömetriä, toimistotilojen noin 10 000 neliömetriä ja hotellin noin 10 000 neliömetriä. SRV ja Helsingin kaupunki ovat osana Kalasataman keskuksen toteutusta sopineet, että SRV rakentaa kaupungille erillisen, noin 18 000 neliömetrin laajuisen terveys- ja hyvinvointikeskuksen Kalasataman keskuksen pohjoispuolelle ja vuokraa sen kaupungille. SRV myi 5.8.2015 Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskuksen saksalaiselle DekaBank-konserniin kuuluvalle WestInvest ImmoValue kiinteistösijoitusrahastolle.

REDI-hankkeen ensimmäinen vaihe koostuu keskuksen rakennettavasta REDI-kauppakeskuksesta ja yhteensä noin 2 000 autopaikkaa käsittävästä pysäköintilaitoksesta, joka tulee palvelemaan myös Kalasataman liityntäpysäköintiä. Kauppakeskuksen vuokralle tarjottava tila on noin 64 000 neliömetriä. Tämän hetkisten suunnitelmien mukaan kauppakeskus pysäköintilaitokseen avautuu kokonaisuudessaan syksyllä 2018. Kauppakeskukseen on suunniteltu sijoitettavan kaksi päivittäistavaramyymälää ja monipuolinen valikoima palveluja ja brändejä. REDI on saavutettavissa vaivattomasti eri kulkumuodoin, kuten linja-auto-, metro- ja raitiovaunulinjoin, yksityisautolla, polkupyörällä ja jalan.

Noin 500 000 henkilöä asuu 15 minuutin ja 1,1 miljoonaa henkilöä 30 minuutin ajomatkan päässä REDistä. Kalasataman läpi kulkevan kolmen pääväylän kautta ajaa yli 100 000 autoa päivittäin ja Helsingin ydinkeskusta on kuuden minuutin metromatkan päässä.

Kauppakeskuksen vuokrausneuvotteluja käydään ankkurivuokralaisten lisäksi laajan vuokralaiskentän kanssa. Lopullisia ja alustavia vuokrasopimuksia on tähän mennessä allekirjoitettu yli 20 prosenttia kaikista vuokrasopimuksista. Mikäli tällä hetkellä käynnissä olevat vuokraneuvottelut johtavat sopimuksiin, vuokrasopimukset kattaisivat noin 70 prosenttia kaupallisista tiloista.

Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen investoinnin kokonaisarvo on 480 miljoonaa euroa, josta 240 miljoonaa euroa rahoitetaan omistajien pääomasijoituksilla. Loput investoinnista katetaan projektilainoilla. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta. SRV:n REDI-kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamisesta solmiman urakasopimuksen arvo on noin 390 miljoonaa euroa, ja 90 miljoonaa euroa käytetään pääasiassa tonttihakintaan ja rahoituskustannusten kattamiseen markkinoinnin, suunnittelun ja vuokrauksen vaatimien kustannusten lisäksi.

SRV:n kehittämän REDI-hankkeen toteuttaminen Helsingin Kalasataman metrokorttelissa varmistui 24.3.2015, kun kauppakeskus- ja pysäköintilaitososien rakentamiseksi allekirjoitettiin 225 miljoonan euron projektilainasopimus REDI-hankkeen kauppakeskus- ja pysäköintilaitosyhtiöiden ja pankkisyndikaatin välillä.

Kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakennuttavan konsortion pääomasijoitusosuudet jakautuvat siten, että SRV:n osuus on 40 prosenttia, Ilmarisen 30 prosenttia, OP Ryhmän ja sen hallinnoiman rahaston osuus on 15 prosenttia sekä LähiTapiola-ryhmän osuus 15 prosenttia. Lisäksi SRV on myöntänyt rakentamista varten 15 miljoonan euron vakuudettoman projektilainan kohteen rakennuttavalle yhteisyritykselle. SRV yhdistelee 40-prosenttisesti omistamansa kauppakeskus- ja parkkiosakkuusyhtiöt pääomaosuusmenetelmällä.

SRV:n johto arvioi REDI-hankkeen valmistuvan kokonaisuudessaan vuoden 2023 aikana markkinatilanteesta riippuen. SRV:n johto arvioi, että kahden ensimmäisen asuintornin rakentaminen alkaa vuonna 2016, kun kauppakeskuksen rakennusvaihe teknisesti mahdollistaa sen. Ensimmäisen asuintornin arvioidaan valmistuvan vuoden 2018 loppuun mennessä ja toisen asuintornin vuonna 2019 kysyntätilanteesta riippuen. Asuntojen ennakkomarkkinointi on tarkoitus aloittaa syksyllä 2015. Keskukseen yhteyteen toteutettavat Helsingin kaupungin tilaamat maanalainen jäteasema ja uusi metrosilta valmistuivat kesällä 2013. SRV:n johto arvioi, että kauppakeskuksen, pysäköintilaitoksen ja tornien rakentamisen kumulatiivinen liikevaihto vuosina 2015–2023 nousee yhteensä yli miljardin euron.

Niittykummun metrokeskus

SRV on kehittänyt Niittykummun metrokeskusta yhteistyössä SATO Oyj:n, ("SATO") ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman ("Varma") kanssa. SRV toteuttaa Niittykumpuun metrokeskuskokonaisuuden, joka käsittää alueellisen liikekeskuksen, sekä yhteistyössä SATOn kanssa kaksi asuintornia. Merituulentien ja Haukilahdenkadun lounaispuolelle rakennettavan keskuksen asuintornit ovat 12- ja 24-kerroksiset, joista korkeampi, Niittyhuippu, on valmistuessaan Espoon korkein rakennus.

Yhteispinta-alaltaan noin 20 000 neliömetrin laajuisen liikekeskuksen ja kahden asuntotornitalon rakentaminen aloitettiin maaliskuussa 2015. Osana toteutusta SRV myi liikekeskuksen OP-Vuokratuotto-erityisrahastolle 31.3.2015. SRV:n johdon arvion mukaan korkeampi asuintorni valmistuu keväällä 2017 ja 12-kerroksinen SATOn rakennuttama asuintorni vuonna 2018 kysyntätilanteesta riippuen. SRV:n omistuksessa oleva Niittykummun nykyinen ostoskeskus säilyy, kunnes uusi liikekeskus on valmis ja toiminnassa arviolta syksyllä 2016. SRV:n tavoitteena on rakentaa nykyisen ostoskeskuksen tilalle asuntoja.

SRV, SATO ja Varma ostivat 28.11.2014 Espoon kaupungilta lisäksi Haukilahdenkadun idänpuoleisen alueen, joka mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon ja yhteensä noin 180 asunnon rakentamisen. Kohde on saanut rakennusluvan ja SRV aloitti rakentamisen SATOLle ja Varmalle toteuttavien asuinkerrostalojen osalta toukokuussa 2015.

Muita omaperusteisia hankkeita

SRV kehitti ja rakensi Espoon Nihtisiltaan kuuden kerrostalon kokonaisuuden vuosina 2013–2015. Kohteeseen toteutettiin yhteensä 264 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa VVO Yhtymä Oyj:lle ("VVO"), LähiTapiola-ryhmälle sekä Icecapital-konsernille.

Vantaan Pähkinärinteeseen SRV kehitti ja rakensi kuuden kerrostalon kokonaisuuden vuosina 2013–2015. Kohteeseen toteutettiin yhteensä 228 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa VVO:lle, LähiTapiola-ryhmälle sekä Icecapital-konsernille.

Muita kehityshankkeita

SRV:llä on kehitteillä olevia hankkeita pääkaupunkiseudulla muun muassa Espoon Perkkaalla ja Keilaniemessä sekä Helsingissä kaksi hanketta Jätkäsaarella ja yksi Munkkivuoressa.

SRV:n, Ilmarisen ja SATOn yhdessä Espoon Perkkaalla omistaman maa-alueen kehityshanke etenee. Maankäyttösopimus Espoon kaupungin kanssa on allekirjoitettu ja Espoon kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan 13.4.2015, mutta kaupunginvaltuuston päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Hankkeen laajuus on 99 860 kerrosneliömetriä asuinrakennusoikeutta, josta SRV:n osuus on 26 805 kerrosneliömetriä. SRV:n tavoitteena on käynnistää asuinrakentaminen vuoden 2015 aikana edellyttäen, että alueen asemakaava tulee voimaan.

SRV:n kehittämän Espoon Keilaniemen asuintornitalohankkeen laajuus on noin 72 000 kerrosneliömetriä asuntoja koostuen neljästä tornitalosta. SRV:llä on alueesta suunnitteluvaraus ja kohteen asemakaava on lainvoimainen. Hankkeen etenemiseen liittyy olennaisesti osan Kehä I:stä siirtäminen tunneliin ja siihen liittyvät tunnelointi- ja liikennejärjestelyt. Kehä I:n yleissuunnitelma tuli lainvoimaiseksi vuoden 2014 lopulla, ja sen tiesuunnitelma on hyväksymiskäsittelyssä Liikennevirastossa. SRV odottaa, että Suomen valtio hyväksyisi laaditun tiesuunnitelman vuoden 2015 aikana. Tavoitteena on aluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen aloittaminen vuoden 2015 aikana ja ensimmäisen tornitalon rakentamisen aloittaminen vuoden 2018 alussa.

Helsingin Jätkäsaaren Airut-ekokorttelin rakentaminen on aloitettu syksyllä 2014 korttelin yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamisella. Myös Hitas-ehdoin toteutettavien asuntokohteiden rakentaminen on aloitettu. Hankkeen laajuus on noin 22 000 kerrosneliömetriä sisältäen VVO:n rakennuttaman vuokratalon sekä SRV:n neljä kerrostaloa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa, joista kaksi toteutetaan Hitas-ehdojen mukaisesti. Korttelin suunnittelun lähtökohtana on monikäyttökonsepti, jonka avulla asukkaille pyritään tarjoamaan monipuoliset palvelut. Kohteessa on panostettu energiatehokkuuteen ja asuntojen kulutuksen seurantaan ja raportointiin, mikä mahdollistaa asukkaille energian käytön optimoinnin ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisen asumisen.

SRV:llä on Stora Enso Oyj:n kanssa suunnitteluvaraus Helsingin Jätkäsaarella sijaitsevaan kortteliin, johon on tarkoitus rakentaa teollisen puurakentamisen esimerkkihanke Wood City. Hanke koostuu toimisto-, hotelli- ja liikerakennuksista, jotka ovat yhteensä noin 20 000 kerrosneliömetriä. Hankkeen käynnistäminen edellyttää onnistunutta sijoittaja- ja vuokralaishankintaa, joita koskevia neuvotteluita käydään parhaillaan. Lisäksi Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto toteuttaa kortteliin kaksi asuinkeuhkaloa, joiden laajuus yhteensä noin 8 000 kerrosneliömetriä. Korttelin asemakaava tuli lainvoimaiseksi heinäkuussa 2014.

SRV kehittää Helsingin Munkkivuorella sijaitsevaa Lapinmäentie 1 -kiinteistöä yhteistyössä kiinteistön omistajan kanssa. Kiinteistöä koskeva asemakaavan muutos on käynnistetty ja aluetta koskeva asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2015. Lähtökohtana hankkeen suunnittelussa on keväällä 2014 ratkenneen arkkitehtikilpailun voittanut kilpailuehdotus. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 27.1.2015 hyväksymien asemakaavan muutosperiaatteiden mukaan tontille osoitetaan uutta asuntorakennusoikeutta noin 46 000 kerrosneliömetriä. Saneerattavien rakennusosien laajuus on noin 22 000 kerrosneliömetriä. Asemakaavan muutoksen arvioidaan vahvistuvan alkuvuodesta 2017.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoumukset ja kehityssopimukset

Seuraavassa taulukossa esitetään SRV:n rakentamattomien maa-alueiden, hankintasitoumusten ja kehityssopimusten määrät ilmoitettuna ajankohtana:

	Rakennusoikeus⁽¹⁾ 30.6.2015	
	Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset	Kehityssopimukset
	(m ²)	
Toimitilarakentaminen	253 522	115 400
Asunto-rakentaminen	390 667	159 911
Kansainvälinen liiketoiminta	753 000	0
Yhteensä	1 397 189	275 311

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

Kansainvälinen liiketoiminta

Yleiskatsaus

Kansainvälinen liiketoiminta on keskittynyt kauppakeskusten kehittämiseen, rakentamiseen ja operointiin Pietarin ja Moskovan alueella Venäjällä sekä omien tonttien jalostamiseen ja rakentamiseen Virossa. Venäjä muodostaa tällä hetkellä liiketoimintasegmentin osalta selvästi suuremman liikevaihdon. SRV:n Venäjän organisaatio on vastuussa kauppakeskusten liiketoimintakonseptin kokonaisvaltaisesta kehittämisestä, markkinoinnista, tilojen vuokrauksesta, suunnittelusta ja rakentamisesta sekä rahoituksen järjestämisestä. Tämän lisäksi SRV on perustanut kauppakeskusten hallinnointi- ja operointitoiminnan, joka on ottanut jo vastuulleen SRV:n valmiin Pearl Plaza -kauppakeskuksen hallinnoinnin. SRV:n tavoitteena on myydä omistuksensa kauppakeskuksista sen jälkeen, kun stabiloitu vuokratuottotavoite on saavutettu, normaalisti muutaman vuoden toiminnan jälkeen.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla 33,4 miljoonaa euroa ja sen osuus oli 10 prosenttia SRV:n liikevaihdosta, ja 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella 56,9 miljoonaa euroa ja sen osuus oli 8 prosenttia SRV:n liikevaihdosta. Liikevaihdosta valtaosa muodostui Okhta Mall -kauppakeskuksen rakentamisesta Pietarissa, Venäjällä. Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla oli 0,7 miljoonaa euroa ja sen osuus oli 21 prosenttia SRV:n liikevoitosta ja liikevoittoprosentti oli 2,2 prosenttia ja liikevoitto 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella oli 1,1 miljoonaa euroa ja sen osuus oli 4 prosenttia SRV:n liikevoitosta ja liikevoittoprosentti oli 1,9 prosenttia. SRV:n omistusosuutta vastaava osuus rakentamisen katteesta eliminoidaan liikevoitosta. Liikevoittoon 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta sisältyi kesäkuussa 2013 toteutuneen Pietarin Okhta Mall -kauppakeskushankkeen 55 prosentin osuuden myyntivoitto. Lisäksi liikevoittoa verrattuna 31.12.2013 päättyneeseen tilikauteen kasvatti 8,3 miljoonan euron Okhta Mall -omistuksen käyvän arvon muutos. Daily-hankkeen käynnistymiseen Moskovan alueella Venäjällä liittyen liikevoittoa 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta paransi 1,1 miljoonan euron suuruinen arvonalennusten palauttaminen. Tilauskanta oli 137,2 miljoonaa euroa.

Viron nykyisestä asuntojen kysynnästä johtuen SRV on keskittynyt oman tonttivarannon kehittämiseen ja hyödyntämiseen. Tartossa valmistui marraskuussa 2014 48 asunnon kerrostalokohde. Vallitsevasta kysyntätilanteesta johtuen SRV ei osallistu Virossa kilpailu-urakointiin, vaan pyrkii toteuttamaan neuvotteluhankkeita asiakkaidensa kanssa. SRV ei ole sen johdon arvion mukaan käynnistämässä merkittäviä hankkeita lähitulevaisuudessa Viron markkinoilla. Keskipitkällä aikavälillä SRV pyrkii kannattavaan ja pitkäjänteiseen kiinteistöjen kehittämiseen Viron markkinoilla sekä hyödyntämään erityisesti kahta omistamaansa suurehkoa maa-aluetta, jotka sijaitsevat Tallinnan Harku-järvellä sekä Tarton keskustassa. Virossa toimii myös SRV:n Suomen rakentamistoimintoja tukeva Baltian hankintatoiminto, joka avustaa hankintojen käytännön järjestelyissä ja etsii uusia hankintakanavia alueelta. SRV odottaa toiminnan kehittyvän positiivisesti.

Merkittäviä kehityshankkeita Venäjällä

Okhta Mall -kauppakeskus

Okhta Mall -kauppakeskus on SRV:n suurimpia kehityshankkeita, joka rakennetaan osaksi Pietarin liikekeskustaa. Okhtan alueella sijaitsevalle 8,5 hehtaarin tontille rakennetaan Okhta City -hankkeen ensimmäisessä vaiheessa noin 144 000 neliömetrin laajuinen kauppakeskus, jossa on vuokrattavaa pinta-alaa noin 77 000 neliömetriä. Hankkeen ensimmäinen vaihe käynnistyi, kun viiden suomalaisen omistajan yhdessä omistama Russia Invest teki Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta investointipäätöksen ja kohteen ensimmäisen vaiheen rakentaminen aloitettiin elokuussa 2013.

SRV omistaa Okhta Mall -hankkeen yhdessä suomalaisten yritysten muodostaman Russia Invest -kiinteistösijoitusyhtiön kanssa, jossa SRV on myös itse mukana sijoittajana 27 prosentin osuudella. Kesäkuussa 2013 allekirjoitetuilla sopimuksilla Russia Invest osti SRV:ltä 55 prosentin osuuden kauppakeskuksesta. Lisäksi SRV omistaa suoraan 45 prosentin osuuden kauppakeskuksesta. Tämän lisäksi SRV omistaa edelleen sataprosenttisesti Okhta City -suurhankkeen muut vaiheet.

Russia Investin 95,5 miljoonan euron sijoituskapasiteetista noin 75 miljoonaa euroa tullaan sijoittamaan Okhta Mall -kauppakeskushankkeeseen. Venäjän talouteen liittyvän tämän hetkisen epävarmuuden takia uusien sijoituspäätösten tekeminen lähitulevaisuudessa tulee olemaan haastavaa ja Russia Invest ei todennäköisesti tule tekemään sijoituksia uusiin kohteisiin vuoden 2015 aikana.

Okhta Mall -kauppakeskuksen vuokrattavista tiloista noin 42 prosenttia on vuokrattu tai varattu ja lisäksi neuvottelut ovat käynnissä noin 25 prosentista tiloja. Kauppakeskuksen vuosivuokratulotavoite on noin 33 miljoonaa euroa ja ensimmäisen vaiheen investoinnin nykybudjetti on noin 220 miljoonaa euroa. SRV vastaa suunnittelusta, kehittämisestä, rakentamisesta ja vuokraamisesta projektinjohtourakkasopimusten mukaisesti, joiden kokonaisarvo on noin 140 miljoonaa euroa. Investoinnin rahoitussuunnitelma perustuu omistajien eli SRV:n ja Russia Investin noin 125 miljoonan euron pääomasijoituksiin sekä Sberbankin myöntämään 90 miljoonan euron projektilainaan. SRV:n johdon arvion mukaan kohteen rakentaminen on edennyt suunnitelmien mukaisesti ja pääosa omistajien sijoituksista on jo sitoutunut

kohteeseen. Rahoitussuunnitelman perusteella SRV arvioi sijoittavansa kohteeseen vielä noin kuusi miljoonaa euroa. SRV:n arvion mukaan kauppakeskus avataan kesällä 2016.

Seuraavissa Okhta City -hankkeen vaiheissa SRV suunnittelee rakentavansa alueelle asuntoja ja toimisto- sekä liiketiloja sekä ravintola- ja viihdepalveluita, joiden myötä hankkeen kokonaispinta-ala kasvaa yli 300 000 neliömetriin.

Pearl Plaza -kauppakeskus

Pearl Plaza -kauppakeskuksen ensimmäinen vaihe, joka käsittää noin 48 000 neliömetriä vuokrattavaa pinta-alaa, avattiin elokuussa 2013. Pearl Plazan asiakasmäärät ovat kehittyneet suunnitelmien mukaan ja vuonna 2014 kauppakeskuksessa kävi noin 6,5 miljoonaa asiakasta. Pearl Plazan tiloista on vuokrattuna yli 99 prosenttia. Pearl Plaza on suunniteltu kansainvälisten normien mukaan ja se sai LEED Silver sertifikaatin lokakuussa 2014. Kauppakeskus on voittanut useita palkintoja, viimeksi Golden Brick -palkinnon kesäkuussa 2015. Tällä hetkellä kehitetään Pearl Plazan laajennusta, jossa on noin 28 000 neliömetriä vuokrattavaa tilaa. Tavoitteena on, että koko Pearl Plaza -kompleksi on valmis vuoden 2018 loppuun mennessä. SRV on vastannut kehittämisestä, markkinoinnista, suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta erillisten sopimusten mukaisesti. SRV omistaa kiinteistöstä 50 prosenttia. SRV:n kumppanina hankkeessa on kiinalainen SIIC myös 50 prosentin omistusosuudella. SRV ja SIIC ovat sijoittaneet kohteeseen yhteensä noin 48 miljoonaa euroa.

Daily-kauppakeskus

SRV rakentaa parhaillaan Moskovon välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan Mitishin kaupunkiin Daily-nimistä kauppakeskusta. Dailyn vuokrattava pinta-ala on noin 25 000 neliömetriä. Kiinteistön pääomistajana 55 prosentin omistusosuudella on Venäjän Rautateiden Eläkesäätiö Blagosostoyanie. Toiseksi suurin omistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus Oy 26 prosentin omistusosuudella, ja SRV omistaa kiinteistöstä suoraan 18,7 prosenttia ja Vicus Oy:n kautta välillisesti siten, että SRV:n kokonaisomistusosuus on 20 prosenttia. SRV vastaa kohteen kehittämisestä, suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokrauksesta. Daily-kauppakeskus valmistuu alkusyksystä 2016. SRV:n sijoitus kohteeseen on yhteensä seitsemän miljoonaa euroa, joka on kokonaan sijoitettu.

Muut toiminnot

Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV-konsernin johtamiseen ja hallintoon liittyvistä tehtävistä ja liiketoimintojen ohjaukseen ja tukeen liittyvistä palveluista, Suomen kiinteistö- ja hankekehitystoimintaa toteuttavasta hankekehitysyksiköstä sekä SRV Kalusto Oy:n rakennuskoneiden ja kaluston omistamisesta ja vuokraustoiminnasta sekä siihen liittyvien palveluiden ostamisesta ja myynnistä. Yhtiön keskeisiä yhteisiä konsernitoimintoja ovat talous, rahoitus, liiketoiminnan kehitys, henkilöstöasiat, lakiasiat ja viestintä, jotka palvelevat konsernin kaikkia liiketoimintoja.

Muiden toimintojen liikevaihto oli 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla 7,2 miljoonaa euroa ja 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella 19,5 miljoonaa euroa. Liiketappio oli 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella 6,2 miljoonaa euroa. Liikevaihdon kehitykseen vaikutti toimintavolyymien kasvu. Hankkeiden kehityskustannuksina kirjattiin kuluksi 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla 0,9 miljoonaa euroa ja 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella 2,2 miljoonaa euroa.

Viestintä ja markkinointi

SRV:n viestinnän ja markkinoinnin kohderyhminä ovat muun muassa asiakkaat, kuluttajat, sijoittajat, media, hankkeiden lähiympäristö, vaikuttajat ja muut sidosryhmät. Viestintä keskittyy henkilöstö-, talous- ja sijoittajaviestinnän ohella vahvistamaan SRV:n brändiä eri kanavia hyödyntäen. Kuluttajamarkkinoinnin (*b-to-c*) rooli on kasvanut merkittävästi viime vuosina asuntorakentamisen kasvun myötä, ja SRV on rakentanut tunnettuuttaan niin perinteisten markkinoinnin kanavien, kuten mainonnan, messujen, esitteiden ja suoramarkkinoinnin kautta, kuin myös koko ajan enenevässä määrin digitaalisten kanavien välityksellä. Asuntorakentamisessa markkinointi perustuu vahvaan SRV:n brändiin, kun taas omaperusteisissa hankkeissa luodaan jo hyvin aikaisessa vaiheessa omat brändit ja markkinoinnissa tuodaan hankkeen omistuspohjasta riippuen esille joko ensisijaisesti kohteen omaa brändiä (kuten REDI) tai kohteen brändiä vahvasti yhdessä SRV:n brändin kanssa (kuten Keilaniemi). Esimerkiksi REDI-hankkeen markkinoinnissa ja viestinnässä hyödynnetään erityisesti sisältömarkkinointia ja vahvistetaan siten tietoisuutta hankkeesta ja mielenkiintoa sitä kohtaan. Venäjällä markkinoinnissa korostuvat kauppakeskushankkeet. Markkinointia suunnataan niin tuleville potentiaalisille kauppakeskusten vuokralaisille ja asiakkaille kuin nykyisillekin vuokralaisille ja asiakkaille. SRV tulee vahvistamaan digitaalisen viestinnän ja markkinoinnin roolia jatkossa entisestään ja markkinoinnin tueksi aiotaan avata eri asiakassegmenteille suunnattuja markkinoinnin kanavia.

Immateriaalioikeudet

SRV pyrkii suojaamaan brändejänsä ja innovaatioitaan hankkimalla niille asianmukaisen immateriaalioikeudellisen suojan, johon kuuluu muun muassa tavaramerkkejä ja verkkotunnuksia. SRV turvautuu tuotteidensa ja tietotaitonsa suojelemisessa liikesalaisuus-, tekijänoikeus- ja tavaramerkkioikeuteen ja salassapitosopimuksiin. Immateriaalioikeudet eivät vaikuta olennaisella tavalla SRV:n liiketoimintaan, rahoitusasemaan tai liiketoiminnan tulokseen.

Konsernin oikeudellinen rakenne ja tytäryhtiöt

SRV Yhtiöt Oy on SRV:n emoyhtiö.

Seuraavassa taulukossa esitetään SRV Yhtiöt Oy:n suoraan tai välillisesti omistamat tytäryhtiöt 30.6.2015 lukuun ottamatta vaihto-omaisuusyhtiöitä:

	Maa	Yhtiön osuus osake- pääomasta (prosenttia)	Yhtiön osuus äänivallasta
SRV Rakennus Oy.....	Suomi	100,00	100,00
SRV Investments S.à r.l.....	Luxemburg	100,00	100,00
Rakennusliike Purmonen Oy.....	Suomi	65,00	65,00
SRV Kalusto Oy.....	Suomi	100,00	100,00
SRV Infra Oy.....	Suomi	100,00	100,00
Kiinteistö Oy Nummelanrinne.....	Suomi	100,00	100,00
SRV Russia Oy.....	Suomi	100,00	100,00
OOO SRV Development.....	Venäjä	100,00	100,00
SRV Stroi OOO.....	Venäjä	100,00	100,00
SRV Ehituse AS.....	Viro	100,00	100,00
SRV Realty B.V.....	Hollanti	100,00	100,00
Jupiter Realty B.V.....	Hollanti	100,00	100,00

Vaihto-omaisuusyhtiöitä ovat asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöt, joita kehitetään, rakennetaan ja myydään. Näiden yhtiöiden omistus on lyhytaikaista ja ne ovat tarkoitettu edelleen luovutettavaksi.

Henkilöstö

SRV:n palveluksessa 30.6.2015 oli 1 043 henkilöä, joista toimihenkilöitä oli 795. Emoyhtiön palveluksessa 30.6.2015 oli 62 toimihenkilöä. Ulkomaan tytäryhtiöissä 30.6.2015 työskenteli 215 henkilöä. SRV:n toiminnoissa Suomessa 30.6.2015 työskenteli 77 kesätyöntekijää, työharjoittelijaa ja opinnäytetyön tekijää. SRV tarjoaa monipuolisia harjoittelumahdollisuuksia erityisesti rakennusalan opiskelijoille. Systemaattisella yhteistyöllä oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa luodaan jatkuvuutta SRV:n omalle harjoittelujärjestelmälle, jolloin nuoret pystyvät yhdistämään opiskelun ja työn mahdollisimman luontevasti toisiinsa.

Seuraavassa taulukossa esitetään SRV:n henkilöstö liiketoimintasegmenteittäin ilmoitettuna päivämäärinä:

	30.6.2015	31.12.	
		2014	2013
Suomen liiketoiminta.....	726	655	670
Kansainvälinen liiketoiminta.....	220	212	156
Muut toiminnot.....	97	91	86
Yhteensä.....	<u>1 043</u>	<u>958</u>	<u>912</u>

SRV:n henkilöstökulut olivat 30.6.2015 päättyneellä kuuden kuukauden jaksolla 34,0 miljoonaa euroa eli 10,1 prosenttia jakson liikevaihdosta, 31.12.2014 päättyneellä tilikaudella 63,2 miljoonaa euroa eli 9,2 prosenttia tilikauden liikevaihdosta ja 31.12.2013 päättyneellä tilikaudella 63,6 miljoonaa euroa eli 9,4 prosenttia tilikauden liikevaihdosta.

SRV:n henkilöstöstrategian tavoitteena on henkilöstön osaamisen ja johtamisen jatkuva kehittäminen sekä saatavuuden ja motivaation varmistaminen. SRV:n sisäistä koulutustoimintaa kehitetään yhteisen brändin alle. Tavoitteena on tarjota pitkäjänteistä ja strategialähtöistä osaamisen kehittämistä eri kohderyhmille huomioiden muun muassa SRV Malli, hankkeiden hallinta ja työturvallisuus sekä yhteistyö, asiakaspalvelu, esimiestyö ja liiketalouden kehitystarpeet. Panostukset työhyvinvointiin ovat pitkäjänteiset ja merkittävät. SRV myös tukee henkilöstönsä liikuntatoimintaa monipuolisesti. Työkyvyttömyysriskien hallintaa on tehostettu kehittämällä muun muassa varhaisen tuen prosesseja ja yhteistyötä työterveyshuollon sekä eläke- ja tapaturmavakuutusyhtiöiden kanssa.

Tietoa SRV:n henkilöstön kannustinjärjestelmistä on esitetty kohdassa ”Hallitus, johto ja tilintarkastajat—Palkitsemisohjelmat”.

Vakuutukset

SRV:n johto uskoo, että SRV:n vastuuvakuutus kattaa riittävästi mahdolliset vahingonkorvausvaateet. SRV:n johto uskoo lisäksi, että SRV:n liiketoimintaan ja omaisuuteen kohdistuu riittävä ja paikallista markkinakäytäntöä vastaava vakuutusuoja. SRV:n vakuutus sopimukset kattavat yleisesti myös korvausvastuun kolmansiin osapuoliin nähden sekä toiminnan keskeytysvakuutuksen. Näihin vakuutus sopimuksiin sisältyy tavanomaisia rajoituksia ja toiminnan keskeytymisvakuutuksen tapauksessa rajoitukset saattavat koskea keskeytyksen kestoa sekä korvausvaatimuksen

enimmäismäärää, eivätkä sopimukset välttämättä kata mittavista omaisuusvahingoista syntyvää SRV:n liikevaihdon menetystä kokonaisuudessaan.

Oikeudenkäynnit

SRV on käynnistänyt vuonna 2013 oikeudenkäynnin Helsingin Diakonissalaitos -konserniin kuuluvia Auroratalo Oy:tä ja HDL-Talot Oy:tä vastaan. Osapuolten välinen riita koskee rakennuskustannuksia ja tilaajien maksuvelvollisuutta SRV:n toteuttamassa projektinjohtourakassa. Riita perustuu tilaajien omistaman Auroratalon rakennuksen peruskorjaus- ja uudisrakennusurakkaan. SRV:n vaatimus on noin 3,8 miljoonaa euroa sisältäen arvonalisäveron. Tämän listalleottoesitteen päivämääränä riita-asia on edelleen vireillä Helsingin käräjäoikeudessa.

SRV on käynnistänyt vuonna 2013 oikeudenkäynnin Kiinteistö Oy Abraham Wetterintie 6:ttä vastaan. Keva omistaa kiinteistöyhtiön koko osakekannan. Osapuolten välinen riita koskee rakennuskustannuksia ja -aikataulua sekä kiinteistöyhtiön maksuvelvollisuutta rakennusurakassa, jossa SRV on rakentanut kiinteistöyhtiölle useita asuinkerrostaloja käsittävän kohteen. Osapuolet ovat esittäneet vaatimuksia puolin ja toisin. SRV:n vaatimuksen määrä on noin 7,1 miljoonaa euroa (ilman arvonalisäveroa). Tämän listalleottoesitteen päivämääränä riita-asia on edelleen vireillä Helsingin käräjäoikeudessa.

Edellä mainittuja lukuun ottamatta SRV:llä ei ole vireillä mitään viranomaismenettelyjä, oikeudenkäyntejä tai väliliesmenettelyjä, joilla olisi ollut tai joilla voisi ollut olla kuluneen 12 kuukauden aikana merkittävä vaikutus Yhtiön tai sen ja sen tytäryhtiöiden taloudelliseen tilanteeseen tai kannattavuuteen, eikä Yhtiö ole tietoinen tällaisten menettelyjen uhkasta.

Merkittävät sopimukset

Merkittävimmät REDI-hankkeen kauppakeskuksen ja pysäköintilaitosten rakentamiseen liittyvät sopimukset

Joint Venture -sopimus omistajien kesken

REDI-hankkeen kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakennuttavat omistajat (SRV 40 prosenttia, Ilmarinen 30 prosenttia, OP Ryhmä ja sen hallinnoiman rahastot 15 prosenttia sekä LähiTapiola-ryhmä 15 prosenttia) ovat 10.2.2015 tehneet Joint Venture -sopimuksen hankkeen toteuttamiseksi yhteensä 240 miljoonan pääomasijoituksen avulla. Joint Venture -sopimus sisältää tavanomaiset päätöksentekomekanismit hankkeen rakennuttamiseen, vuokraamiseen, kustannusseurantaan, rahoittamiseen, omistusrakenteen muuttamiseen sekä kohteen myymiseen liittyen. Pääsääntöisesti pyritään yksimieliseen päätöksentekoon, mutta tietyissä päätöksissä riittää määräenemmistöinen päätös.

Rahoitussopimus rahoittajien kanssa

REDI-hankkeen kauppakeskus- ja pysäköintilaitosyhtiöt ovat 24.3.2015 tehneet 225 miljoonan euron projektilainasopimuksen viiden pankin muodostavan pankkikonsortion kanssa. Lainat ovat 4,5-vuotisia sisältäen yhden vuoden jatko-optiot. Lainasopimuksien ehdot ovat tavanomaiset projektilainan ehdot sisältäen projektin etenemiseen sekä vuokrausasteen kehittymiseen liittyviä nostoehtoja sekä tavanomaisia kovenantteja. Lainojen vakuutena ovat rakennettavat kauppakeskus ja pysäköintilaitos. Projektilainan, jonka suuruus on 225 miljoonaa euroa, lisäksi SRV on myöntänyt rakentamista varten 15 miljoonan euron vakuudettoman projektilainan REDI-hankkeen kauppakeskus- ja pysäköintilaitosyhtiöille.

Urakkasopimus kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakentamiseksi

SRV Rakennus Oy sekä REDI-hankkeen kauppakeskus- ja pysäköintilaitosyhtiöt ovat 24.3.2015 tehneet kiinteähintaisen arvoltaan noin 390 miljoonan euron urakkasopimuksen kauppakeskuksen ja pysäköintilaitosten rakentamiseksi. Rakentamisen on määrä valmistua kesällä 2018 ja kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen avautua syksyllä 2018. SRV vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisesta ja vuokraamisesta.

Merkittävät Venäjän hankkeisiin liittyvät sopimukset

Pearl Plaza -kauppakeskus

SRV ja SIIC omistavat kumpikin 50 prosenttia Pearl Plaza -kauppakeskuksesta. SRV:n ja SIIC:n välillä on 22.3.2010 allekirjoitettu osakassopimus, jonka mukaan hanke toteutetaan. SRV on vastannut kohteen suunnittelusta, kehittämisestä, vuokrauksesta, markkinoinnista, rakentamisesta ja operoinnista erillisten sopimusten perusteella, jotka on tehty SRV:n ja projektiyhtiön OOO Pearl Plaza välillä. Osakassopimuksessa on määritelty tärkeimmät kaupalliset ja juridiset sopimusehdot ja niiden mukaan tehdään tarvittavat sopimukset. Päätöksenteko projektiyhtiö OOO Pearl Plaza:ssa tapahtuu omistusten suhteessa.

Okhta Mall -kauppakeskus

SRV on Russia Investin osakkeenomistaja 27 prosentin omistusosuudella. Russia Investin 12.9.2011 päivätyssä osakassopimuksessa on määritelty tärkeimmät kaupalliset ja juridiset periaatteet, miten SRV tulee tekemään erilliset projektinjohtosopimukset suunnittelusta, kehittämisestä, vuokraamisesta, markkinoinnista ja rakentamisesta eri projektityhtiöiden kanssa. Russia Invest omistaa 55 prosenttia Okhta Mall -kauppakeskushankkeesta ja SRV omistaa suoraan 45 prosenttia hankkeesta. Kohteen toteutuksessa noudatetaan Russia Investin osakassopimuksen periaatteita, mutta päätöksenteossa Russia Investillä on pääomistajana määräysvalta.

Daily-kauppakeskus

SRV omistaa Daily-kauppakeskushankkeesta suoraan 18,7 prosenttia ja Vicus Oy:n kautta välillisesti siten, että SRV:n kokonaisomistusosuus on 20 prosenttia. Muut osakkeenomistajat ovat Venäjän Rautateiden Eläkesäätiö Blagosostoyanie 55 prosentin osuudella ja suomalainen kiinteistösiirtoyhtiö Vicus Oy 26 prosentin omistusosuudella. Hankkeen toteutuksen periaatteista on sovittu 11.6.2014 päivätyssä osakassopimuksessa, jonka mukaan SRV vastaa kohteen suunnittelusta, kehittämisestä, vuokraamisesta, markkinoinnista ja rakentamisesta erillisten sopimusten mukaan projektityhtiön kanssa. Osakassopimuksessa on sovittu kaupallisten ja juridisten sopimusehtojen lisäksi myös asioista, jotka vaativat yksimielisiä päätöksiä. Muuten päätöksenteko tapahtuu omistusosuuksien mukaan.

Rahoitussopimukset

Hybridijoukkovelkakirjalaina

SRV on laskenut liikkeeseen 18.12.2012 hybridijoukkovelkakirjalainan, jonka pääoma on 45 000 000 euroa. Laina on eräpäivätön, mutta Yhtiöllä on oikeus lunastaa laina takaisin 28.12.2016. Lainalle maksetaan kiinteää 9,5 prosentin vuotuista korkoa 28.12.2016 saakka, jonka jälkeen koron määrä nousee, mikäli lainaa ei ole lunastettu takaisin. Lainan käyttötarkoitus on SRV:n yleisrahoitus.

Joukkovelkakirjalaina

SRV on laskenut liikkeeseen 18.12.2013 joukkovelkakirjalainan, jonka pääoma on 75 000 000 euroa ja eräpäivä 18.12.2018. Lainalle maksetaan kiinteää 5,0 prosentin korkoa. Lainan käyttötarkoitus on SRV:n yleisrahoitus.

Syndikoitu luottolimiitti

SRV sopi 12.12.2014 Pohjolan, Nordean, Swedbank AB:n (publ) ja Danske Bank A/S, Helsingin sivukonttorin kanssa syndikoidusta luottolimitistä, joka määrä on 100 000 000 euroa ja eräpäivä 5.1.2018. Lainan korko on muuttuva sopimuksessa tarkemmin sovitulla tavalla. Lainan käyttötarkoitus on SRV:n yleisrahoitus. Laina sisältää tavanomaisia lainan nostamiseen liittyviä ehtoja sekä rahoituskovenanteja, mukaan lukien omavaraisuusastetta koskevan kovenantin. Tämän listalleottoesitteen päivämääränä lainasta on nostettu 15 miljoonaa euroa.

Fennovoima

Sopimus Titan-2:n ja Rusatomin tytäryhtiöiden kanssa

SRV on 4.8.2015 allekirjoittanut Titan-2:n sekä Rusatomin tytäryhtiöiden kanssa sopimuksen, jossa sovitaan osapuolten yhteistyöstä Hanhikivi 1 -ydinvoimalan rakennushankkeessa. SRV tulee vastaamaan projektinjohtopohjaisesti osasta rakennustyöstä, joka tullaan määrittelemään ja sopimaan tarkemmin myöhemmin. SRV odottaa sopimusten toteutuvan pidemmän ajanjakson kuluessa. Säteilyturvakeskus hyväksyy merkittävimmät toimijat työmaalla.

Rahoitussitoumus

SRV on antanut 5.8.2015 rahoitussitoumuksen Fennovoiman pääomistaja Voimaosakeyhtiö SF:lle. SRV:n rahoitussitoumus vastaa 1,8 prosentin omistusosuutta Fennovoiman Hanhikivi 1 -ydinvoimalahankkeessa. SRV:n johto odottaa, että sanotun sitoumuksen perusteella SRV:n maksettavaksi tuleva rahoitusosuus jakautuu usean vuoden ajanjaksolle takapainotteisesti.

HALLITUS, JOHTO JA TILINTARKASTAJAT

Yleistä

SRV Yhtiöt Oyj on Suomessa perustettu julkinen osakeyhtiö, ja sen kotipaikka on Suomessa. Yhtiön hallintoelimillä (eli yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja) on viimekätinen vastuu konsernin hallinnosta ja toiminnoista. Johtoryhmä raportoi toimitusjohtajalle ja on vastuussa SRV:n toimintojen tehokkaasta johtamisesta.

Osakkeenomistajat osallistuvat Yhtiön valvontaan ja hallintoon Yhtiön yhtiökokouksissa tehtävien päätösten kautta. Yleensä hallitus kutsuu Yhtiön yhtiökokoukset koolle. Tämän lisäksi Yhtiön yhtiökokous on pidettävä, mikäli Yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista Osakkeista, vaativat kirjallisesti yhtiökokouksen koollekutsumista. Yhtiön hallituksen jäsenen, johtoryhmän ja toimitusjohtajan osoite on Tarvonsalmenkatu 15, 02600 Espoo.

Hallitus ja johtoryhmä

Hallitus

Hallituksen tehtävät ja vastuut määräytyvät Osakeyhtiölain sekä muun soveltuvan lainsäädännön perusteella. Hallituksella on yleistoimivalta kaikissa niissä asioissa, joita ei lain tai Yhtiön yhtiöjärjestyksen nojalla ole määrätty muiden toimielinten päätettäväksi tai tehtäväksi. Hallituksen yleisenä tehtävänä on huolehtia Yhtiön hallinnosta ja sen toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tulee toimia kaikissa tilanteissa Yhtiön edun mukaisesti.

Yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa valitaan hallituksen puheenjohtaja ja muut hallituksen jäsenet toimikaudeksi, joka päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiön koko hallitus tulee siten valituksi jokaisessa varsinaisessa yhtiökokouksessa. Hallituksen jäsen voidaan erottaa tehtävästään minä ajankohtana hyvänsä yhtiökokouksen päätöksellä. Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin mukaan Yhtiön varsinaiselle yhtiökokoukselle esitetyt hallituksen jäsenten valintaa koskevat ehdotukset, jotka on saatettu hallituksen tietoon ennen varsinaista yhtiökokousta, julkistetaan, jos ehdotusta kannattaa vähintään yhtä kymmenesosa kaikista Osakkeista ja äänioikeuksista edustavat osakkeenomistajat ja ehdotettu henkilö on antanut suostumuksensa tehtävään.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksessa tulee olla vähintään viisi ja enintään kahdeksan jäsentä. Hallitus on päätösvaltainen, kun yli puolet sen jäsenistä on paikalla ja näistä yksi on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja. Hallituksen päätökseksi tulee se kanta, jota enemmän kuin puolet kokouksessa läsnä olevista jäsenistä kannattaa. Äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Vuonna 2014 hallitus kokoontui 15 kertaa.

Yhtiön varsinainen yhtiökokous päätti 25.3.2015, että Yhtiön hallituksen jäsenten lukumäärä on kuusi. Yhtiön varsinainen yhtiökokous päätti valita Ilpo Kokkila, Olli-Pekka Kallasvuon, Minna Alitalon, Arto Hiltusen, Timo Kokkila ja Risto Kyhälän uudelleen hallituksen jäseniksi. Yhtiön varsinainen yhtiökokous valitsi Ilpo Kokkila hallituksen puheenjohtajaksi. Hallitus valitsi Olli-Pekka Kallasvuon hallituksen varapuheenjohtajaksi.

Seuraavassa taulukossa esitetään hallituksen jäsenet tämän listalleottoesitteen päivämääränä:

Nimi	Syntymävuosi	Asema	Nimitetty hallitukseen
Ilpo Kokkila.....	1947	Hallituksen puheenjohtaja	1987
Minna Alitalo.....	1962	Hallituksen jäsen	2012
Arto Hiltunen.....	1958	Hallituksen jäsen	2010
Olli-Pekka Kallasvuo	1953	Hallituksen varapuheenjohtaja	2011
Timo Kokkila.....	1979	Hallituksen jäsen	2010
Risto Kyhälä	1963	Hallituksen jäsen	2013

Ilpo Kokkila on ollut hallituksen puheenjohtaja vuodesta 1987 ja hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtaja vuodesta 2007. Hän on ollut Caprus Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2010, Afortus Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2012 ja hallituksen jäsen vuosina 2009–2012, Pontos Capital AS:n hallintoneuvoston puheenjohtaja vuodesta 2008, Etmia Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2007, Kolpi Investments Oy:n hallituksen jäsen vuosina 2005–2012 ja hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2012, HVS-Suojat Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2003 ja Pontos Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2001. Hän toimi Elinkeinoelämän Keskusliitto ry:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2013–2014, ja hänen muihin aiempiin luottamustehtäviinsä kuuluvat toimiminen Johtamistaidon Osuuskunta JTO:n hallituksen jäsenenä vuosina 2012–2014, Suomalais-Venäläinen kauppakamariyhdistys SVKK ry:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2012–2013 ja hallituksen varapuheenjohtajana vuosina 2006–2011, Somerotalo Oy:n hallituksen jäsenenä 1999–2009 ja hallituksen puheenjohtajana 2009–2014, JTO-Palvelut Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2007–2012, Kesko Oyj:n hallituksen jäsenenä vuosina 2006–2015, AS Pontos Kinnisvaran hallintoneuvoston puheenjohtajana 2006–2010, Russian Capital Management Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2005–2011 ja PBH Invest Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2004–2010. Hän toimi Yhtiön toimitusjohtajana vuosina 1987–2000. Kokkila on koulutukseltaan diplomi-insinööri.

Minna Alitalo on ollut hallituksen jäsen vuodesta 2012, hallituksen tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2012 sekä hallituksen tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja vuodesta 2013. Hänen muihin luottamustehtäviinsä kuuluvat toimiminen Suomen Palautuspakkaus Oy:n ja Palpa Lasi Oy:n hallitusten jäsenenä vuodesta 2014. Hänen aiempiin luottamustehtäviinsä kuuluvat toimiminen Alkon eläkesäätiön hallituksen varapuheenjohtajana vuosina 2009–2010 ja Eläkesäätiöyhdistys ESY ry:n hallituksen jäsenenä vuosina 2009–2010. Hän on ollut Alko Oy:n ostojohtaja vuodesta 2014. Aiemmin hän toimi Alko Oy:n talousjohtajana vuosina 2009–2014, Isku-Yhtymä Oy:n rahoitusjohtajana vuosina 2005–2009, Indoor Group Oy:n talous- ja hallintojohtajana vuosina 2003–2005 ja työskenteli eri tehtävissä Eimo Oyj:ssä vuosina 1999–2003. Alitalo on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri.

Arto Hiltunen on ollut hallituksen jäsen vuodesta 2010 sekä hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen vuodesta 2010. Hänen muihin luottamustehtäviinsä kuuluvat toimiminen Yliopiston Apteekin hallituksen jäsenenä huhtikuusta 2015 lähtien, Veho Group Oy Ab:n hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2012, Veho Group Oy Ab:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2011, Posti Group Oyj:n hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2011, Jenny ja Antti Wihurin rahaston hallituksen jäsenenä vuodesta 2011, Posti Group Oyj:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2010 ja Metsä Tissue Oyj:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2010. Hänen muihin luottamustehtäviinsä kuuluvat toimiminen, Liikesivistysrahaston hallituksen jäsenenä vuodesta 2008, Helsingin kauppakorkeakoulun tukisäätiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2008 ja Metsäliitto Osuuskunnan hallituksen jäsenenä vuodesta 2007. Hän on toiminut aiemmin useissa luottamustehtävissä edellä mainittujen lisäksi, kuten Metsäliitto Osuuskunnan tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana vuosina 2008–2015, Talent Partnersin (Talent Vectia Oy) hallituksen jäsenenä vuosina 2010–2015, Kaupan liitto ry:n hallituksen puheenjohtajana vuonna 2010, Elinkeinoelämän Keskusliitto ry:n hallituksen jäsenenä vuosina 2005–2006 sekä 2010, Suomen Messut Osuuskunnan hallintoneuvoston jäsenenä vuosina 2007–2010 ja Suomen Luotto-osuuskunnan hallintoneuvoston jäsenenä vuosina 2007–2010. Hän toimi Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK:n pääjohtajana vuosina 2007–2009, Helsingin Osuuskauppa Elannon toimitusjohtajana vuosina 2004–2007 ja Helsingin Osuuskaupan toimitusjohtajana vuosina 1998–2003. Hiltunen on koulutukseltaan ekonomi.

Olli-Pekka Kallasvuo on ollut hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2011, hallituksen tarkastusvaliokunnan puheenjohtaja vuosina 2012–2013 sekä hallituksen tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2011. Hän on ollut Northern Star AS:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2015, LSR-julkaisut Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2015, Entrada Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2014, Cleantech Industries Global N.V:n hallituksen jäsen vuodesta 2013, Zenterio AB:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2013, Aperios Partners Investment Management Capital Limited:n hallituksen jäsen vuodesta 2012, TeliaSonera AB:n hallituksen jäsen vuodesta 2012 ja Liikesivistysrahaston kannatusyhdistys ry:n hallituksen jäsen vuodesta 2011. Hänen aiempiin luottamustehtäviinsä kuuluvat toimiminen World Design Capital Helsinki 2012 -valtuuskunnan puheenjohtajana ja Nokia Siemens Networks Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2007–2011. Kallasvuo toimi Nokia Oyj:n toimitusjohtajana vuosina 2005–2010 ja useissa muissa tehtävissä Nokia Oyj:ssä vuosina 1980–2010. Kallasvuo on koulutukseltaan oikeustieteen kandidaatti.

Timo Kokkila on ollut hallituksen jäsen vuodesta 2010 sekä hallituksen tarkastusvaliokunnan jäsen vuodesta 2010. Hän on ollut Pontos Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2007 ja hän on Pontos-konsernin sijoitusjohtaja. Hänen muihin luottamustehtäviinsä kuuluvat toimiminen Caprus Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2015, Renor Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2014 ja hallituksen jäsenenä vuosina 2008–2014, Afortus Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2012, Kolpi Investments Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2012, UAB Mulgan toimitusjohtajana ja hallituksen jäsenenä vuodesta 2011, AS Pontos Baltic:n hallintoneuvoston jäsenenä vuodesta 2010, Parmalo Invest OÜ:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2010 ja Pontos Capital AS:n hallintoneuvoston jäsenenä vuodesta 2010. Hän on aiemmin toiminut Porin Puuvilla Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2010–2012, PBH Invest Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2007–2010 ja AS Pontos Kinnisvaran hallintoneuvoston jäsenenä vuosina 2007–2010. Timo Kokkila toimi eri tehtävissä SRV Yhtiöt Oyj:ssä vuosina 2004–2011. Kokkila on koulutukseltaan diplomi-insinööri.

Risto Kyhälä on ollut hallituksen jäsen vuodesta 2013 sekä hallituksen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäsen vuodesta 2013. Hänen muihin luottamustehtäviinsä kuuluvat toimiminen Kh-kiinteistöpalvelut Group Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2015, Stella Care Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2014, Kaukomarkkinat Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2012, Avara Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2012, Marinetek Group Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2010 ja Radium Oy:n hallituksen jäsenenä vuodesta 2000. Hänen aiempiin luottamustehtäviinsä kuuluvat toimiminen Kärkimedia Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2013–2015, Stella Kotipalvelut Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuonna 2014, Stella Turvapuhelin ja Hoiva Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuonna 2014, Alekstra Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2012–2013, Kiinteistöalan Kustannus Oy - REP Ltd:n hallituksen jäsenenä vuosina 2008–2012, SKV Kiinteistönvälitys Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2007–2012, Realia Isännöinti Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2007–2012, Realia Management Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2006–2012, Huoneistokeskus Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2006–2012, Huoneistomarkkinointi Oy:n hallituksen puheenjohtajana vuosina 2005–2012, Hangon Kiinteistökehitys Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2005–2012, Neo Industrial Oyj:n hallituksen jäsenenä vuosina 2009–2011, Coor Service Management LP Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2007–2011, NLJ Invest Oy:n hallituksen jäsenenä vuosina 2006–2011 ja Osuuskunta Suomen Asuntomessujen hallintoneuvoston jäsenenä vuosina 2007–2010. Hän on ollut Regatta Resorts Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2014. Hän toimi Sanoma News Oy:n kaupallisena johtajana vuonna 2013, Realia Group Oy:n

toimitusjohtajana vuosina 2006–2012, Huoneistokeskus Oy:n toimitusjohtajana vuosina 2005–2012 ja Engel Yhtymän varatoimitusjohtajana vuosina 1999–2004. Kyhällä on koulutukseltaan diplomi-insinööri.

Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja

Toimitusjohtaja on vastuussa SRV:n operatiivisesta johtamisesta. Toimitusjohtaja valmistelee hallituksen päätettävät asiat, kehittää SRV:n toimintoja hallituksen kanssa päätettyjen tavoitteiden mukaisesti ja varmistaa hallituksen päätösten asianmukaisen täytäntöönpanon. Toimitusjohtajan velvollisuutena on lisäksi varmistaa, että SRV:ssä noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä ja sovellettavia säännöksiä. Toimitusjohtaja toimii puheenjohtajana johtoryhmän kokouksissa. Toimitusjohtajan sijainen vastaa toimitusjohtajan velvollisuuksista siinä tapauksessa, että toimitusjohtaja on estynyt hoitamasta niitä itse. Timo Nieminen on toiminut toimitusjohtajan sijaisena vuodesta 2002 alkaen.

Johtoryhmä

Johtoryhmä ja sen työvaliokunta avustavat toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä valmistelevat Yhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Johtoryhmässä ja sen työvaliokunnassa käsitellään liiketoimintaan sekä toiminnan valvontaan ja kehittämiseen liittyviä asioita. Johtoryhmässä on tällä hetkellä 11 jäsentä, ja se kokoontuu tyypillisesti vähintään kerran kuukaudessa. Johtoryhmän työvaliokunta kokoontuu viikoittain.

Seuraavassa taulukossa esitetään SRV:n johtoryhmän jäsenet tämän listalleottoesitteen päivämääränä:

Nimi	Syntymävuosi	Asema	Nimitetty
Juha Pekka Ojala	1963	Toimitusjohtaja	2015
Timo Nieminen.....	1958	Varatoimitusjohtaja, Hankekehitys, Suomi, toimitusjohtajan sijainen	2002
Juha Toimela	1963	Suomen liiketoiminnan johtaja	2015
Ilkka Pitkänen	1966	CFO	2014
Pirjo Ahanen	1958	Henkilöstöjohtaja	2006
Katri Innanen	1960	Lakiasiaintoiminnan johtaja	2008
Päivi-Liisa Kauhanen	1975	Viestintäjohtaja	2015
Veli-Matti Kullas.....	1956	Johtaja, Hankekehitys, Venäjä	2010
Jussi Kuutsa	1964	Maaajohtaja, Venäjä	2010
Antero Nuutinen	1963	Johtaja, Asunnot ja alueyksiköt	2011
Valtteri Palin.....	1973	Talousjohtaja	2008

Juha Pekka Ojala on ollut Yhtiön toimitusjohtaja vuodesta 2015. Hän on ollut East Office of Finnish Industries Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2015 ja Talonrakennusteollisuus Ry:n hallituksen jäsen vuodesta 2011. Hän toimi Yhtiön kotimaan liiketoiminnasta vastaavana varatoimitusjohtajana vuosina 2010–2014, SRV:n toimitilaliiketoiminnan johtajana vuosina 2002–2010 ja eri tehtävissä SRV Viitokset Oy:ssä vuosina 1997–2002. Ojala on koulutukseltaan rakennusinsinööri.

Timo Nieminen on ollut Yhtiön Suomen hankekehityksestä vastaava varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen vuodesta 2002. Hän on ollut RYM Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2012 ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteran hallintoneuvoston jäsen vuodesta 2007. Hän toimi SRV Viitokset Oy:n toimitusjohtajana vuosina 1997–2002. Nieminen on koulutukseltaan diplomi-insinööri.

Juha Toimela on ollut Yhtiön Suomen liiketoiminnan johtaja vuodesta 2015. Hän toimi Yhtiön hankekehitysjohtajana vuosina 2011–2014 ja Baltian maaajohtajana vuosina 2009–2011. Hän on ollut MIE Primepro Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2015. Toimela toimi yrittäjänä ja konsulttina MIE Primepro Oy:ssä vuosina 2007–2009, Pöyry-konsernissa Baltian aluejohtajana vuosina 2002–2007, Rautaruukki Oy:n Rakennustuote-divisioonassa projektipäällikkönä, myyntipäällikkönä, vientijohtajana ja projektiliiketoiminnan johtajana vuosina 1994–2001, Hartsiteko Oy:ssä projektipäällikkönä vuosina 1993–1994 ja Polar-Rakennus Oy:ssä työmaa- ja projekti-insinöörinä vuosina 1990–1993. Toimela on koulutukseltaan diplomi-insinööri.

Ilkka Pitkänen on ollut Yhtiön CFO vuodesta 2014. Hän toimi Fiskars Oyj Ab:n talousjohtajana vuosina 2012–2014, DNA Oy:n talous- ja hallintojohtajana vuosina 2010–2012, Metsäliitto Osuuskunnan talousjohtajana vuosina 2005–2010, KONE Oyj:n yritys suunnittelujohtajana vuosina 2003–2005 sekä muissa eri tehtävissä KONE Oyj:ssä vuosina 1998–2003. Hän oli Ferraria Oy:n hallituksen jäsen vuosina 2013–2014, Ab Åbo Båtvarf - Turun veneveistämö Oy:n hallituksen jäsen vuosina 2012–2014, Inhan Tehtaat Oy Ab:n hallituksen jäsen vuosina 2012–2014, Fiskars Garden Oy Ab:n hallituksen puheenjohtaja vuosina 2012–2014, Fiskars Home Oy Ab:n hallituksen jäsen vuosina 2012–2014, ImanCo Oy:n hallituksen jäsen vuosina 2012–2014, Fiskars Services Oy Ab:n hallituksen puheenjohtaja vuosina 2012–2014, Fiskars Europe Holding Oy Ab:n hallituksen jäsen vuosina 2012–2014, Fiskars Americas Holding Oy Ab:n hallituksen jäsen vuosina 2012–2014, Forte Netservices Oy:n hallituksen jäsen vuosina 2011–2012, Forte Groupservices Oy:n hallituksen jäsen vuosina 2011–2012, Huuked Labs Oy:n hallituksen jäsen vuosina 2010–2012 ja DNA Kauppa Oy:n hallituksen jäsen vuosina 2010–2012. Pitkänen on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri.

Pirjo Ahanen on ollut Yhtiön henkilöstöjohtaja vuodesta 2006. Hän toimi Personec Oy:n myyntijohtajana vuosina 2004–2006, projektipäällikkönä ja HR-konsulttina WM-data Novo Oy:ssä vuosina 2001–2004 sekä eri henkilöstötehtävissä Fortum Engineering Oy:ssä vuosina 1984–2000. Ahanen on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri.

Katri Innanen on ollut Yhtiön lakiasiaintoiminnan johtaja vuodesta 2008. Hän toimi SATO Oy:n lakiasiaintoiminnan ja henkilöstöjohtajana vuosina 1999–2004 ja lakiasiaintoiminnan johtajana 2004–2008, lakimiehenä SATO Oy:ssä vuosina 1998–1999 ja lakimiehenä Lemminkäinen Oy:ssä vuosina 1987–1998. Innanen on koulutukseltaan oikeustieteen kandidaatti ja varatuomari.

Päivi-Liisa Kauhanen on ollut Yhtiön viestintäjohtaja vuodesta 2015. Hän toimi viestintäjohtajana Stora Enso Oy:ssä vuosina 2012–2015 ja Stora Enso Oy:n Suomen viestintäjohtajana vuosina 2009–2012. Tätä ennen hän on toiminut eri viestintätehtävissä Metsäliitto-konsernissa. Kauhanen on koulutukseltaan ylioppilas.

Veli-Matti Kullas on ollut Yhtiön Venäjän hankekehityksestä vastaava johtaja vuodesta 2010. Hän toimi SRV:n Venäjän liiketoiminnan johtajana vuosina 2004–2010 sekä Skanska East Europe Oy:ssä, Skanska Oy:ssä ja Skanska Pohjois-Suomi Oy:ssä rakentamisen eri johtotehtävissä vuosina 1994–2004. Kullas on koulutukseltaan diplomi-insinööri.

Jussi Kuutsa on ollut Yhtiön Venäjän maajohtaja vuodesta 2010. Hän on ollut Posti Group Oy:n hallituksen jäsen vuodesta 2011. Hän toimi Stockmann Oy Ab:n ulkomaantoimintojen kehitysjohtajana vuosina 2006–2010 ja eri tehtävissä Stockmann Oy Ab:ssä vuosina 1996–2005. Kuutsa on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri.

Antero Nuutinen on ollut Yhtiön Asunnoista ja alueyksiköistä vastaava johtaja vuodesta 2011. Nuutinen on työskennellyt SRV:ssä eri tehtävissä vuodesta 1988. Hän on ollut Rakennustuotantoalan tutkintotoimikunnan Uudenmaan piirin hallituksen jäsen vuodesta 2014 ja Rakennustuotantoalan tutkintotoimikunnan asuntotuotantoryhmän puheenjohtaja vuodesta 2015. Nuutinen on ollut Suontolan Talli Oy:n hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2014. Nuutinen on koulutukseltaan rakennusinsinööri.

Valtteri Palin on ollut Yhtiön talousjohtaja vuodesta 2008. Hän toimi SRV Toimitilat Oy:n controllerina vuosina 2005–2008 ja Skanska-konsernissa talouden eri tehtävissä vuosina 1998–2005. Palin on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri.

Hallinto- ja ohjausjärjestelmä (Corporate Governance)

Yleistä

Yhtiö noudattaa päätöksenteossaan ja hallinnossaan Suomen voimassa olevaa lainsäädäntöä ja Yhtiön yhtiöjärjestystä. Yhtiö noudattaa Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n julkaisemaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia 2010 ja Helsingin pörssin antamia sääntöjä.

Yhtiö ei noudata Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin 2010 suositusta 22 ”*Valiokunnan jäsenten valinta*”, jonka mukaan hallituksen valiokunnassa on oltava vähintään kolme jäsentä. Hallituksen valiokuntien työjärjestysten mukaan hallituksen valiokuntaan kuuluu hallituksen keskuudestaan valitsemat 2–3 jäsentä. Hallituksen valiokuntien työjärjestysten mukaan valiokuntiin voidaan valita kaksi jäsentä, mikäli hallitus katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon hallituksen rakenteen ja jäsenten määrän. Vuosina 2013, 2014 ja 2015 hallituksen valiokuntiin on kuulunut kolme jäsentä.

Lisäksi Yhtiö ei noudata Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodin 2010 suositusta 26 ”*Tarkastusvaliokunnan jäsenten riippumattomuus*”, jonka mukaan kaikkien tarkastusvaliokunnan jäsenten on oltava riippumattomia yhtiöstä. Hallitus pitää tarkoituksenmukaisena, että hallituksen tarkastusvaliokunnassa on edustettuna riittävä rakentamisen, kiinteistösijoittamisen ja hankekehityksen asiantuntemus.

Hallituksen arvion mukaan Minna Alitalo, Arto Hiltunen, Olli-Pekka Kallasvuo ja Risto Kyhälä ovat riippumattomia Yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista. Ilpo Kokkila ja Timo Kokkila ovat Yhtiön merkittäviä osakkeenomistajia eivätkä he ole riippumattomia Yhtiöstä.

Hallituksen valiokunnat

Yleiskatsaus

Hallitus on perustanut kaksi valiokuntaa, tarkastusvaliokunnan sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan. Valiokunnat toimivat hallituksen vahvistamien työjärjestysten mukaisesti ja raportoivat hallitukselle.

Tarkastusvaliokunta

Tarkastusvaliokunta valvoo Yhtiön taloudellista raportointia ja valmistelee hallitukselle taloudellisen tilanteen seurantaan, talousraportointiin, tilintarkastukseen ja riskienhallintaan liittyviä asioita. Tarkastusvaliokunnan tehtäviin kuuluu valvoa Yhtiön taloudellista tilannetta, seurata tilintarkastusta, tarkastaa tilinpäätös- ja osavuositarkastusluonnokset

sekä seurata sisäisen valvonnan, sisäisen tarkastuksen ja riskienhallintajärjestelmien tehokkuutta. Lisäksi tarkastusvaliokunta valmistelee Yhtiön varsinaiselle yhtiökokoukselle esitettäväksi tilintarkastajan valinnan. Tämän listalleottoesitteen päivämääränä tarkastusvaliokuntaan kuuluvat Minna Alitalo (puheenjohtaja), Olli-Pekka Kallasvuo ja Timo Kokkila. Tarkastusvaliokunta kokoontui vuonna 2014 neljä kertaa. Tarkastusvaliokunnan jäsenet Minna Alitalo ja Olli-Pekka Kallasvuo ovat riippumattomia Yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista. Timo Kokkila on merkittävä osakkeenomistaja eikä hän ole riippumaton Yhtiöstä.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee Yhtiön varsinaiselle yhtiökokoukselle hallituksen jäsenten valintaa koskevat asiat. Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan, SRV:n johtoryhmän ja muun johdon palkitsemisasiota sekä SRV:n kannustinjärjestelmiä ja johtajien ja muiden johtoryhmään kuuluvien nimityksiä koskevia asioita. Tämän listalleottoesitteen päivämääränä nimitys- ja palkitsemisvaliokuntaan kuuluvat Ilpo Kokkila (puheenjohtaja), Arto Hiltunen ja Risto Kyhälä. Jäsenistä Arto Hiltula ja Risto Kyhälä ovat riippumattomia Yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista. Ilpo Kokkila on merkittävä osakkeenomistaja eikä hän ole riippumaton Yhtiöstä.

Tietoja hallituksen jäsenistä ja johtoryhmästä

Tämän listalleottoesitteen päivämääränä yksikään Yhtiön hallituksen tai johtoryhmän jäsenistä ei ole viimeisen viiden vuoden aikana:

- saanut tuomioita liittyen petosrikoksiin tai -rikkomuksiin;
- toiminut johtavassa asemassa, kuten hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenenä tai kuulunut johtoon sellaisessa yhtiössä, joka on kyseisessä tehtävässä toimimisen aikana haettu konkurssiin tai selvitystilaan (pois lukien sellaiset selvitystilat, jotka on toteutettu yhtiöiden purkamiseksi verotuksellisista tai konsernirakenteen yksinkertaistamisesta johtuvista syistä); tai
- ollut oikeus- tai valvontaviranomaisen (mukaan lukien ammattialajärjestöt) syytteen ja/tai seuraamuksen kohteena tai saanut tuomioistuimelta tuomiota kelpaamattomuudesta toimia minkään yhtiön hallinto-, johto- tai valvontaelimissä tai hoitamaan minkään yhtiön liiketoimintaa.

Eturistiriidat

Suomalaisen yhtiön johtoa koskevista eturistiriidoista on säädetty Osakeyhtiölaissa. Osakeyhtiölain 6 luvun 4 §:n mukaan hallituksen jäsen ei saa osallistua hänen ja yhtiön välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn, eikä hän myöskään saa osallistua yhtiön ja kolmannen osapuolen välistä sopimusta koskevan asian käsittelyyn, mikäli hänellä on siitä odotettavissa olennaista etua, joka saattaa olla ristiriidassa yhtiön edun kanssa. Tätä säännöstä sovelletaan myös muuhun oikeustoimeen sekä oikeudenkäyntiin ja muuhun samankaltaiseen tilanteeseen. Tätä säännöstä sovelletaan myös toimitusjohtajaan.

Lukuun ottamatta heidän suoraa tai tosiasiallisesti Osakkeisiin liittyvää intressiään, (i) hallituksen ja johtoryhmän jäsenillä ei ole mitään eturistiriitoja heidän Yhtiöön liittyvien tehtäviensä ja heidän yksityisten etujensa ja/tai muiden tehtäviensä välillä; (ii) hallituksen tai johtoryhmän jäsenillä ei ole mitään järjestelyjä tai sitoumuksia suurimpien osakkeenomistajien, jäsenten, tavarantoimittajien tai muiden kanssa liittyen heidän valintaansa hallituksen tai johtoryhmän jäseneksi; eikä (iii) hallituksen jäsenillä ole sovittuja rajoituksia heidän omistamiensa Yhtiön arvopapereiden luovuttamisesta tietyn ajan sisällä.

Timo Kokkila on Ilpo Kokkilan poika. Hallituksen jäsenten, hallituksen puheenjohtajan, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten välillä ei ole muita perhesuhteita.

Etuudet palvelussuhteen päättyessä

Yhtiön toimitusjohtajan sopimus on voimassa toistaiseksi ja kumpikin sopijapuoli on oikeutettu irtisanomaan sopimuksen kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Yhtiön irtisanoessa sopimuksen toimitusjohtaja on oikeutettu 12 kuukauden palkkaa vastaavaan ylimääräiseen korvaukseen.

Eräät johtoryhmän jäsenet ovat oikeutettuja saamaan irtisanomisajan palkan lisäksi kuuden kuukauden palkkaa vastaavan korvauksen, jos Yhtiö tai sen tytäryhtiö irtisanoa kyseisen henkilön ilman, että henkilö on syyllistynyt muun muassa Yhtiön liiketoimintaan liittyvään karkeaan väärinkäytökseen.

Palkitsemisohjelmat

Lyhyen aikavälin palkitseminen

Yhtiön johto ja toimitustoimihenkilöt Suomessa, toimitusjohtajaa lukuun ottamatta kuuluvat SRV:n vuositulospalkkiojärjestelmien piiriin. Hallitus hyväksyy tulospalkkiojärjestelmän periaatteet, suoritus- ja tuloskriteerit sekä tulospalkkioiden enimmäismäärät vuodeksi kerrallaan. Palkitsemisjärjestelmiä koskevat määräykset laaditaan kirjallisesti kutakin vuotta varten. Vuonna 2015 tulospalkkion määrään vaikuttavat henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttaminen (enintään 1 kuukauden osuus), SRV:n tulos (enintään 0,5–2 kuukauden osuus) sekä liiketoimintasegmentin tulos (enintään 0,5–1 kuukauden osuus).

Lisäksi SRV:n palveluksessa oleville työmaille työskenteleville toimihenkilöille maksetaan tulospalkkioita, joiden suuruus määräytyy hankkeelle asetettujen tavoitteiden saavuttamisen mukaan. Projektihenkilöstön tulospalkkion enimmäismäärä vastaa 2,5 tai 3 kuukauden palkkaa.

Toimitusjohtajan vuosittaisen tulospalkkion enimmäismäärä vastaa hänen kahdeksan kuukauden kokonaispalkkaansa. Lähtökohtana on, että SRV:n rahoituskulujen jälkeen laskettavan voiton ollessa hallituksen tilikaudelle hyväksymää budjettia vastaava ja toimitusjohtajan muutoin täyttäessä tehtävänsä tavalla, joka vastaa hänelle asetettuja tavoitteita, tulospalkkion määrä vastaa neljän kuukauden kokonaispalkkaa. Hallituksella on kuitenkin oikeus päättää tulospalkkion määrästä, maksamisesta tai maksamatta jättämisestä parhaaksi katsomallaan tavalla.

Kannustinjärjestelmä 2011–2016

Yhtiön hallitus päätti 16.2.2011 SRV:n avainhenkilöiden pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmä kattaa vuodet 2011–2016 ja sen mahdollinen palkitsevuus on sidottu Osakkeen arvonnousuun. Järjestelmä toteutetaan palkkio-oikeuksina. Niiden arvo perustuu Osakkeen hintakehitykseen. Vertailukurssina käytetään tammikuun 2011 volyympipainotettua keskikurssia. Vertailukurssista vähennetään vuosittain maksettavat osingot. Avainhenkilöille annettavien palkkio-oikeuksien enimmäismäärä on yhteensä 2 000 000 kappaletta.

Kannustinjärjestelmän ehtojen mukaan avainhenkilöt saavat Osakkeen hintakehityksen perusteella lasketusta arvonnisäyksestä puolet Osakkeina ja puolet rahana palkkioista maksettavia veroja varten. Saatuihin Osakkeisiin liittyy luovutusrajoitus ja sitouttamisaika. Mikäli järjestelmän piirissä olevan henkilön työ- tai toimisuhte päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona saadut osakkeet Yhtiölle vastikkeetta.

Järjestelmän perusteella on annettu noin 1,7 miljoonaa palkkio-oikeutta. Järjestelmän vaikutusajana kirjattavan IFRS-kustannuksen määrä on noin 2 miljoonaa euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä. Järjestelmän perusteella ei ole maksettu palkkioita.

Kannustinjärjestelmä 2012–2013

Yhtiön hallitus päätti 4.9.2012 SRV:n avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän piiriin kuului 26 SRV:n avainhenkilöä. Järjestelmän avainmittareina olivat SRV:n liikevoitto, oman pääoman tuotto ja omavaraisuusaste. Lisäksi järjestelmästä maksettaviin palkkioihin vaikuttivat muut liiketoimintokohtaiset mittarit, jotka oli määritelty vuosille 2012–2013.

Mittareiden täyttyessä palkkio maksettiin osittain Osakkeina ja osittain rahana. Järjestelmän puitteissa oleville avainhenkilöille olisi voitu luovuttaa enintään 404 000 Yhtiön hallussa olevaa omaa osaketta ja luovutettujen osakkeiden arvoa vastaava määrä rahana palkkioista maksettavia veroja varten. Kannustinjärjestelmän vaikutusajana osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä oli noin 1,4 miljoonaa euroa lisättyä rahana maksettavalla määrällä. Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvien henkilöiden on omistettava kannustinjärjestelmän perusteella saaduista osakkeista puolet 31.12.2014 saakka ja vähintään puolet 31.12.2015 saakka. Mikäli avainhenkilön työsuhde päättyy edellä mainitun sitouttamisjakson aikana, on hänen luovutettava osakkeet vastikkeetta takaisin Yhtiölle.

Kannustinjärjestelmän ehtojen perusteella 16 avainhenkilölle annettu osakemäärä oli 110 232 osaketta. Osakkeet annettiin avainhenkilöille vuonna 2014.

Kannustinjärjestelmä 2014–2016

Yhtiön hallitus päätti 13.2.2014 uudesta SRV:n avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustinjärjestelmästä. Järjestelmän piiriin kuuluu 27 avainhenkilöä. Järjestelmän avainmittareina ovat konsernin liikevoitto ja oman pääoman tuotto. Lisäksi järjestelmästä maksettaviin palkkioihin vaikuttavat muut liiketoimintokohtaiset mittarit, jotka on määritelty vuosille 2014–2016.

Mittareiden täyttyessä palkkio maksetaan osittain osakkeina ja osittain rahana. Järjestelmän puitteissa luovutetaan avainhenkilöille enintään 588 000 osaketta ja luovutettujen osakkeiden arvoa vastaava määrä rahana palkkioista

maksettavia veroja varten. Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana Osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on noin 2,1 miljoonaa euroa lisättynä rahana maksettavalla määrällä.

Kannustinjärjestelmän piiriin kuuluvien henkilöiden on omistettava kannustinjärjestelmän perusteella saaduista osakkeista vähintään puolet 31.12.2017 saakka ja vähintään puolet 31.12.2018 saakka. Mikäli avainhenkilön työsuhde päättyy edellä mainitun sitouttamisjakson aikana, on hänen luovutettava osakkeet vastikkeetta takaisin Yhtiölle.

Toimitusjohtajan kannustinjärjestelmä 2015–2020

Yhtiön hallitus päätti joulukuussa 2014 toimitusjohtajan kannustinjärjestelmästä vuosille 2015–2020. Järjestelmän perusteella Juha Pekka Ojalalle annetaan 600 000 hankintaoikeutta, jotka oikeuttavat hänet hankkimaan hankintaoikeuksien lukumäärää vastaavan määrän Osakkeita määrättyyn hintaan Osakkeelta tai saamaan hankintaoikeuden käytöstä syntyvää, Osakkeen hintakehitykseen perustuvaa hyötyä vastaavan määrän rahaa tai Osakkeita tai näiden yhdistelmän. Yhtiön hallitus tekee toteutustapaa koskevan päätöksen kulloinkin erikseen. Järjestelmän ehtojen mukaan näin saadun palkkion arvosta, verojen vähentämisen jälkeen, on puolet sidottava Osakkeisiin. Näitä Osakkeita koskee luovutusrajoitus, joka on voimassa kaksi vuotta Osakkeiden saamisesta lukien.

Hankintaoikeuksia voidaan käyttää viidessä kahden vuoden mittaisessa käyttöjaksossa, joista ensimmäinen alkaa 1.1.2015 ja päättyy 31.12.2016 ja viimeinen alkaa 1.1.2019 ja päättyy 31.12.2020. Hankintaoikeuksien haltijalla on kunkin käyttöjakson aikana oikeus käyttää 120 000 hankintaoikeutta.

Kannustinjärjestelmän vaikutusaikana Osakkeina annettavasta osuudesta kirjattava IFRS-kustannuksen määrä on enintään noin 0,4 miljoonaa euroa. Mikäli Osakkeen kurssikehitykseen perustuva hyöty toteutetaan rahana tai Osakkeiden ja rahan yhdistelmänä, kannustinjärjestelmän Osakkeina annettavan osuuden IFRS-kustannuksen määrä laskee vastaavasti ja kustannukseen lisätään rahana maksettava määrä.

Muut kannustinjärjestelmät

Yhtiö on solminut yhden Yhtiön johtajan kanssa erillisen osakekannustinjärjestelmää koskevan sopimuksen. Sopimuksen perusteella johtajalle on annettu 500 000 hankintaoikeutta, jotka oikeuttavat hänet merkitsemään tai hankkimaan hankintaoikeuksien lukumäärää vastaavan määrän Osakkeita määrättyyn hintaan Osakkeelta tai saamaan hankintaoikeuden käytöstä syntyvää hyötyä vastaavan määrän rahaa Yhtiön päätöksen mukaisesti. Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna Osakkeisiin. Järjestelmän perusteella saatuja Osakkeita koskee luovutusrajoitus, joka on voimassa kaksi vuotta Osakkeiden saamisesta lukien.

Hankintaoikeuksia voidaan käyttää viidessä kahden vuoden mittaisessa käyttöjaksossa, joista ensimmäinen alkoi 1.8.2010 ja viimeinen päättyy 31.7.2016.

Osakeannin vaikutus kannustinjärjestelmiin

Yhtiön hallitus päättää myöhemmin mahdollisista muutoksista edellä kuvattujen kannustinjärjestelmien ehtoihin Osakeannin johdosta.

Johdon omistukset

Seuraavassa taulukossa esitetään hallituksen ja johtoryhmän jäsenten omistamien Osakkeiden lukumäärä 14.8.2015:

	Osakkeiden lukumäärä
Hallituksen jäsenet	
Ilpo Kokkila.....	14 542 091 ⁽¹⁾
Minna Alitalo.....	–
Arto Hiltunen.....	–
Olli-Pekka Kallasvuo.....	50 000
Timo Kokkila.....	4 522 288
Risto Kyhälä.....	–
Johtoryhmän jäsenet	
Juha Pekka Ojala.....	120 710
Timo Nieminen.....	429 234
Juha Toimela.....	2 000
Ilkka Pitkänen.....	–
Pirjo Ahanen.....	1 700
Katri Innanen.....	6 500
Päivi-Liisa Kauhanen.....	–
Veli-Matti Kullas.....	119 598
Jussi Kuutsa.....	16 433
Antero Nuutinen.....	46 344
Valtteri Palin.....	24 255

(1) Ilpo Kokkila omistaa 9 034 712 Osaketta suoraan ja 5 507 379 Osaketta määräysvallassaan olevan Kolpi Investments Oy:n kautta.

Hallituspaikat ja muut luottamustehtävät

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenillä on tällä hetkellä tai heillä on ollut viiden vuoden aikana ennen tämän listalleottoesitteen päivämäärää seuraavat jäsenyydet ja/tai he ovat olleet yhtiömiehenä seuraavissa henkilöyhtiöissä:

	Nykyinen jäsenyys/yhtiömiehasema	Entinen jäsenyys/yhtiömiehasema
Hallituksen jäsenet		
Ilpo Kokkila.....	Caprus Oy Afortus Oy Pontos Capital AS Etmia Oy Kolpi Investments Oy HVS-Suojat Oy Pontos Oy AS Hotell Viru AS Viru Center AS Pontos Baltic OÜ Pontcap 1 OÜ Pontcap 3 OÜ Pontcap 5 Kampin Kehitys Oy Parmalo Invest OÜ	Elinkeinoelämän Keskusliitto ry Johtamistaidon Osuuskunta JTO Suomalais-Venäläinen kauppakamariyhdistys SVKK ry JTO-Palvelut Oy Kesko Oyj Russian Capital Management Oy AS Pontos Kinnisvara PBH Invest Oy Somerotalo Oy OÜ Pontcap 4
Minna Alitalo.....	Suomen Palautuspakkaus Oy Palpa Lasi Oy	Alkon eläkesäätiö Eläkesäätiöyhdistys ESY ry
Arto Hiltunen.....	Yliopiston Apteekki Veho Group Oy Ab Jenny ja Antti Wihurin rahasto Metsäliitto Osuuskunta Helsinki kauppakorkeakoulun tukisäätiö Liikesivistysrahasto Posti Group Oyj Metsä Tissue Oyj	Talent Vectia Oy Kaupan liitto ry Elinkeinoelämän Keskusliitto ry Suomen Messut Osuuskunta Suomen Luotto-osuuskunta
Olli-Pekka Kallasvuo	Northern Star AS LSR-julkaisut Oy Entrada Oy Cleantech Industries Global N.V. Zenterio AB Aperios Partners Investment Management Capital Limited TeliaSonera AB Liikesivistysrahaston kannatusyhdistys ry	World Design Capital Helsinki 2012 Nokia Siemens Networks Oy
Timo Kokkila.....	Caprus Oy Afortus Oy Kolpi Investments Oy UAB Mulga Pontos Oy AS Pontos Baltic Parmalo Invest OÜ Pontos Capital AS Renor Oy Kampin Kehitys Oy Viru Väljaku Arenduse AS AS Hotell Viru AS Viru Center	Porin Puuvilla Oy PBH Invest Oy AS Pontos Kinnisvara
Risto Kyhälä	Kh-kiinteistöpalvelut Group Oy KH-KP Group Oy Stella Care Oy Kaukomarkkinat Oy Avara Oy Marinetek Group Oy Radium Oy	Kärkimedia Oy Stella Kotipalvelut Oy Stella Turvapuhelin ja Hoiva Oy Aleksia Oy Kiinteistöalan Kustannus Oy - REP Ltd SKV Kiinteistönvälitys Oy Realia Isännöinti Oy Realia Management Oy Huoneistokeskus Oy Huoneistomarkkinointi Oy Hangon Kiinteistökehitys Oy Neo Industrial Oyj Coor Service Management LP Oy NLJ Invest Oy Osuuskunta Suomen Asunomessut Marinetek Finland Oy
Johtoryhmän jäsenet		
Juha Pekka Ojala	Talonrakennusteollisuus Ry East Office of Finnish Industries Oy Jupiter Realty I B.V. Tempo Invest LLC	—
Timo Nieminen.....	RYM Oy Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera	—
Juha Toimela	MIE Primepro Oy	—

	Nykyinen jäsenyys/yhtiömiesasema	Entinen jäsenyys/yhtiömiesasema
Ilkka Pitkänen.....	–	Ferraria Oy Ab Åbo Båtvarf - Turun veneveistämö Oy Inhan Tehtaat Oy Ab Fiskars Garden Oy Ab Fiskars Home Oy Ab ImanCo Oy Fiskars Services Oy Ab Fiskars Europe Holding Oy Ab Fiskars Americas Holding Oy Ab Forte Netservices Oy Forte Groupservices Oy Huuked Labs Oy DNA Kauppa Oy
Pirjo Ahanen.....	–	–
Katri Innanen.....	–	–
Päivi-Liisa Kauhanen.....	–	–
Veli-Matti Kullas.....	Russia Invest B.V. Jupiter Realty 1 B.V. Tempo Invest LLC Promenad Invest B.V. Promenad Invest LLC Mira Invest B.V. MMSG LLC Netherlands Pearl Plaza B.V. Pearl Plaza LLC Promenad LLC	–
Jussi Kuutsa.....	Posti Group Oyj Pearl Plaza LLC	–
Antero Nuutinen.....	Rakennustuotantoalan tutkintotoimikunnan Uudenmaan piiri Rakennustuotantoalan tutkintotoimikunnan asuntotuotantoryhmä Suontolan Talli Oy	–
Valtteri Palin.....	–	–

Tilintarkastajat

Yhtiön varsinainen yhtiökokous valitsi 25.3.2015 uudelleen Yhtiön tilintarkastajaksi KHT-tilintarkastusyhteisö PricewaterhouseCoopers Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Samuli Perälä. Yhtiön konsernitilinpäätöksen 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta on tilintarkastanut PricewaterhouseCoopers Oy päävastuullisena tilintarkastajana KHT Samuli Perälä, joka on Suomen Tilintarkastajat ry:n jäsen.

OMISTUSRAKENNE

Tämän listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiön osakepääoma on 3 062 520 euroa ja liikkeeseen laskettujen Osakkeiden määrä on yhteensä 36 768 468. Tämän listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiö omistaa 1 171 807 omaa Osakettaan.

Seuraavassa taulukossa esitetään Euroclear Finlandin ylläpitämässä osakasluettelossa 14.8.2015 esiintyneet Yhtiön viisi suurinta osakkeenomistajaa:

	Osakkeiden lukumäärä	Prosenttia Osakkeista ja äänistä
Ilpo Kokkila.....	9 034 712	24,6
Kolpi Investments Oy.....	5 507 379	15,0
Timo Kokkila.....	4 522 288	12,3
Tiiviste-Group Oy.....	2 030 000	5,5
SRV Yhtiöt Oyj.....	1 171 807	3,2
Muut osakkeenomistajat.....	<u>14 502 282</u>	<u>39,4</u>
Yhteensä.....	<u>36 768 468</u>	<u>100,0</u>

Kaikkiin Osakkeisiin liittyy yhtäläiset äänioikeudet, eikä Yhtiön suurimmilla osakkeenomistajilla ole erilaisia Osakkeisiin liittyviä äänioikeuksia.

Jokaisen osakkeenomistajan on ilman aiheutonta viivytystä annettava ilmoitus suomalaiselle listatulle yhtiölle ja Finanssivalvonnalle, kun hänen omistusosuutensa saavuttaa, ylittää tai vähenee alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50, 66,67 ($\frac{2}{3}$) tai 90 prosentin kyseisen suomalaisen listatun yhtiön äänimäärästä tai osakkeiden kokonaismäärästä Arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna tai milloin osakkeenomistaja on osapuolena sopimuksessa tai muussa järjestelyssä, joka toteutuessaan johtaisi sanottujen rajojen saavuttamiseen, ylittymiseen tai vähenemiseen.

LÄHIPIIRILIIKETOIMET

SRV:n lähipiiriin kuuluvat Yhtiö sekä tytär-, osakkuus- ja yhteisyritykset. Lähipiiriin luetaan myös Yhtiön hallituksen ja johtoryhmän jäsenet sekä muu lähipiiri, joka koostuu Yhtiön johdon sekä konsernitilinpäätökseen sisällytettyjen yhtiöiden vähemmistöomistajien vaikutusvallassa olevista yhtiöistä. Yhtiön hallitus, toimitusjohtaja ja johtoryhmä on esitetty kohdassa ”Hallitus, johto ja tilintarkastajat”. Yhtiön tytäryhtiöt on esitetty kohdassa ”Liiketoiminta—Konsernin oikeudellinen rakenne ja tytäryhtiöt”.

Seuraavassa taulukossa esitetään SRV:n liiketoimet lähipiirin kanssa ilmoitettuina päivinä ja ilmoitetuilla ajanjaksoilla:

	30.6. ja 1.1.–30.6.		31.12. ja 1.1.–31.12.	
	2015	2014	2014	2013
	(tilintarkastamaton)		(tilintarkastettu)	
	(miljoonaa euroa)			
Tavaroiden ja palveluiden myynti.....	31,2	24,9	40,9	68,7
Tavaroiden ja palveluiden ostot.....	0,0	0,0	-0,1	0,1
Korkotuotot.....	2,4	0,4	2,3	0,9
Saamiset.....	38,2	37,1	3,6	21,5
Velat.....	4,9	4,4	0,0	3,7

SRV:n lähipiiriin kuuluvien kohdassa ”Liiketoiminta—Konsernin oikeudellinen rakenne ja tytäryhtiöt” mainittujen tytäryhtiöiden luvut on konsolidoitu SRV:n lukuihin, joten ne eivät sisälly edellä olevaan taulukkoon.

OSAKKEET JA OSAKEPÄÄOMA

Yleistietoja Yhtiöstä

Yhtiö perustettiin 31.10.2001, ja se on julkinen osakeyhtiö, johon sovelletaan Suomen lakia. Yhtiön rekisteröity toiminimi on SRV Yhtiöt Oyj ja sen kotipaikka on Espoo. Yhtiö on rekisteröity Kaupparekisteriin Y-tunnuksella 1707186-8. Sen rekisteröity osoite on Tarvonsalmenkatu 15, 02600, Espoo ja sen puhelinnumero on +358 (0) 20 145 5200.

Yhtiöjärjestyksen 2 §:n mukaan Yhtiön toimialana on hoitaa rakennustoimintaa, kuten rakennussuunnittelua, rakentamista, rakennuttamista, projektinjohtamista sekä kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden omistamista, välitystä ja myyntiä sekä laitteiden leasingtoimintaa sekä muuta tähän liittyvää toimintaa, jota voidaan harjoittaa myös tytäryhtiöissä. Yhtiön toimiala käsittää myös rakennustoimintaan liittyvää toimintaa ulkomailla, minkä lisäksi yhtiö toimii emoyhtiönä konsernissa, jonka tytäryhtiöiden toiminta voi käsittää myös päätoimialasta poikkeavia toimialoja. Yhtiö voi huolehtia konserniyhtiöiden hallinnosta, strategisesta johtamisesta ja valvonnasta sekä muista konsernin hallintaan liittyvistä yhteisistä tehtävistä konsernin lukuun. Yhtiö voi myös harjoittaa arvopaperikauppaa sekä omistaa ja hallita osakkeita.

Osakkeet ja osakepääoma

Yhtiön täysin maksettu osakepääoma on tämän listalleottoesitteen päivämääränä 3 062 520,00 euroa, ja se koostuu 36 768 468 Osakkeesta. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiöllä on yksi osakesarja, jonka ISIN-tunnus on FI0009015309. Tämän listalleottoesitteen päivämääränä Yhtiöllä on hallussaan 1 171 807 omaa Osaketta. Osakkeiden lukumäärässä ei ole tapahtunut muutoksia 28.9.2007 jälkeen. Osakkeet on liitetty Suomen arvo-osuusjärjestelmään 24.5.2007. Kukin Osake oikeuttaa yhteen ääneen Yhtiön yhtiökokouksissa. Osakkeet on laskettu liikkeeseen Suomen lain mukaisesti.

Voimassa olevat valtuutukset

Valtuutus osakeannista päättämiseen

Yhtiön varsinainen yhtiökokous valtuutti 15.3.2011 hallituksen päättämään uusien Osakkeiden antamisesta tai Yhtiön hallussa olevien omien Osakkeiden luovuttamisesta maksua vastaan tai maksutta. Hallitus voi valtuutuksen perusteella päättää uusien Osakkeiden antamisesta tai yhtiön hallussa olevien omien Osakkeiden luovuttamisesta yhdessä tai useammassa erässä siten, että valtuutuksen perusteella annettavien uusien Osakkeiden tai luovutettavien Yhtiön hallussa olevien omien Osakkeiden määrä on yhteensä enintään 3 676 846 osaketta. Hallitus päättää kaikista muista osakeantiin liittyvistä seikoista.

Valtuutus sisältää oikeuden antaa uusia Osakkeita tai luovuttaa Yhtiön hallussa olevia omia Osakkeita osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen, jos siihen on maksullisen luovutuksen osalta Yhtiön kannalta painava taloudellinen syy ja jos siihen on maksuttoman luovutuksen osalta Yhtiön kannalta ja sen kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy.

Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Valtuutus omien Osakkeiden hankkimiseen

Yhtiön varsinainen yhtiökokous valtuutti 25.3.2015 hallituksen päättämään omien Osakkeiden hankkimisesta Yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Hallitus valtuutettiin hankkimaan enintään 3 676 846 Osaketta kuitenkin siten, että valtuutuksen perusteella hankittavien Osakkeiden määrä yhdessä Yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien Osakkeiden kanssa on kulloinkin yhteensä enintään 3 676 846 Osaketta, joka on 10 prosenttia kaikista Osakkeista. Valtuutuksen perusteella hankittavista Osakkeista voidaan hankkia enintään 3 676 846 Osaketta Helsingin pörssin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä hankintahetken markkinahintaan sekä enintään 200 000 SRV:n palveluksessa oleville henkilöille kannustinjärjestelmien perusteella annettua Osaketta vastikkeetta tai enintään hintaan, jolla kannustinjärjestelmän piirissä oleva henkilö on velvollinen Osakkeen luovuttamaan, kuitenkin enintään yhteensä 3 676 846 Osaketta.

Valtuutus sisältää oikeuden hankkia Osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa. Valtuutuksen perusteella Osakkeet voidaan hankkia yhdessä tai useammassa erässä. Hallitus päättää kaikista muista Osakkeiden hankkimisen ehdoista. Edellä selostettu valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Valtuutus Tarjottavien osakkeiden liikkeeseenlaskemiseen

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 22.6.2015 hallituksen päättämään uusien tai Yhtiön hallussa olevien omien Osakkeiden antamisesta. Hallitus voi valtuutuksen perusteella päättää uusien tai Yhtiön hallussa olevien omien Osakkeiden antamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutuksen perusteella voitaisiin antaa enintään yhteensä

enintään 27 000 000 Osaketta, mikä vastaa noin 73,4 prosenttia Osakkeista. Valtuutuksen perusteella hallitus päättää kaikista muista osakeannin ehdoista. Osakkeiden antaminen voi myös tapahtua osakkeenomistajan merkintätuo-oikeudesta poiketen suunnatulla osakeannilla. Valtuutus on voimassa 31.3.2016 asti, eikä se kumoa 15.3.2011 varsinaisen yhtiökokouksen hallitukselle antamaa valtuutusta.

Hallitus päätti yllä mainitun valtuutuksen perusteella 18.8.2015 laskea liikkeeseen enintään 23 731 107 uutta osaketta kohdan ”*Osakeannin ehdot*” mukaisesti. Osakkeiden kokonaislukumäärä voi Osakeannin seurauksena nousta 36 768 468 Osakkeesta enintään 60 499 575 Osakkeeseen. Olettaen, että Osakeanti merkitään kokonaisuudessaan, Tarjottavat osakkeet edustavat 64,5 prosenttia nykyisistä Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä ennen Osakeantia ja 39,2 prosenttia kaikista Osakkeista ja niiden tuottamasta äänimäärästä Osakeannin jälkeen.

Osakkeenomistajien oikeudet

Merkintätuo-oikeudet

Osakeyhtiölain mukaan suomalaisen osakeyhtiön osakkeenomistajilla on etuoikeus merkitä yhtiön uusia osakkeita, optio-oikeuksia ja vaihtovelkakirjoja osakeomistustensa mukaisessa suhteessa, ellei antia koskevassa yhtiökokouksen tai yhtiön hallituksen yhtiökokouksen valtuutuksen perusteella tekemässä päätöksessä toisin määrätä. Osakeyhtiölain mukaan päätös, jolla poiketaan osakkeenomistajien merkintätuo-oikeudesta, on hyväksyttävä vähintään kahden kolmasosan enemmistöllä yhtiökokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista. Lisäksi Osakeyhtiölain mukaan tällaisen päätöksen edellytyksenä on, että yhtiöllä on painava taloudellinen syy poiketa osakkeenomistajien merkintätuo-oikeudesta.

Tietyt osakkeenomistajat, jotka asuvat tai joiden rekisteröity osoite on tietyissä maissa Suomen ulkopuolella, eivät välttämättä voi käyttää osakeomistukseensa perustuvaa merkintätuo-oikeutta, ellei osakkeita ole rekisteröity kyseisten maiden sovellettavien arvopaperilakien mukaisesti tai muulla vastaavalla tavalla tai ellei käytettävissä ole poikkeusta kyseisten maiden sovellettavissa laeissa asetetuista rekisteröintiin liittyvistä tai muista vastaavista vaatimuksista.

Yhtiökokous

Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat käyttävät päätösvaltaansa yhtiökokouksissa. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain toukokuun loppuun mennessä. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä osakkeenomistajien vahvistettavaksi tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja rahavirtalaskelman liitetietoineen sekä konsernitilinpäätöksen. Varsinaisessa yhtiökokouksessa osakkeenomistajat päättävät muiden asioiden lisäksi taseen osoittaman voiton käyttämisestä, vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien valitsemista sekä näiden palkkioista. Ylimääräinen yhtiökokous on kutsuttava koolle tiettyjen asioiden käsittelyä varten silloin, kun hallitus pitää sitä tarpeellisenä tai kun yhtiön tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat yhdessä vähintään yhtä kymmenesosaa kaikista yhtiön liikkeeseen laskemista ja ulkona olevista osakkeista, sitä kirjallisesti vaativat.

Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan kutsu yhtiökokoukseen on julkaistava aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta julkaistava yhtiön internet-sivuilla. Yhtiökokouskutsu on kuitenkin julkaistava vähintään yhdeksän päivää ennen Osakeyhtiölain mukaista yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan hallitus voi lisäksi päättää yhtiökokouskutsun tai yhtiökokouskutsua koskevan ilmoituksen julkaisemisesta yhdessä tai useammassa sanomalehdessä edellä mainitussa määräajassa. Saadakseen osallistua yhtiökokoukseen osakkeenomistajan on tehtävä osallistumisilmoitus yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta. Yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan Yhtiön yhtiökokous pidetään Espoossa tai Helsingissä, sen mukaan kuin hallitus päättää.

Ollakseen oikeutettu osallistumaan yhtiökokoukseen ja käyttääkseen siellä äänioikeuttaan, osakkeenomistajan tulee olla rekisteröitynä osakkeenomistajaksi Euroclear Finlandin Suomen lain mukaan ylläpitämään osakasluetteloon vähintään kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta. Katso ”*Suomen arvopaperimarkkinat—Arvo-osuusjärjestelmä*”. Jos hallintarekisteröityjen osakkeiden omistaja haluaa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää äänioikeuttaan, hänen tulee rekisteröidä osakkeet väliaikaisesti omiin nimiinsä Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon viimeistään yhtiökokouskutsussa ilmoitettuna päivänä, jonka täytyy olla yhtiökokouksen täsmäytyspäivän jälkeen. Hallintarekisteröityä osakkeenomistajaa koskeva ilmoitus tilapäisestä rekisteröitymisestä yhtiön osakasluetteloon katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen. Yhtiökokouksen päätösvaltaisuuden edellytykseksi ei Osakeyhtiölaissa tai Yhtiön yhtiöjärjestyksessä ole asetettu tiettyä osallistujamäärää.

Äänioikeudet

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä äänioikeuttaan joko henkilökohtaisesti tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. Yhtiön kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksissa päätökset tehdään yleensä enemmistöpäätöksinä. Kuitenkin eräät päätökset, kuten poikkeamiset osakkeenomistajien merkintätuo-oikeudesta osakeanneissa ja omien osakkeiden suunnatut hankkimiset, yhtiöjärjestyksen

muutokset ja päätökset yhtiön sulautumisesta, jakautumisesta tai purkamisesta, edellyttävät vähintään kahden kolmasosan enemmistöä annetuista äänistä sekä yhtiökokouksessa edustetuista osakkeista. Lisäksi tietyt päätökset, kuten yhtiöjärjestyksen muutokset, jotka muuttavat saman osakesarjan osakkeenomistajien oikeuksia tai kasvattavat yhtiön tai osakkeenomistajien lunastusoikeutta, edellyttävät kaikkien osakkeenomistajien suostumusta, tai jos muutos koskee vain tiettyjä osakkeenomistajia, sovellettavan enemmistövaatimuksen lisäksi niiden osakkeenomistajien suostumusta, joita päätös koskee.

Osingot ja muu varojen jakaminen

Suomessa vallitsevan käytännön mukaan suomalaisen osakeyhtiön osakkeille mahdollisesti maksettavaa osinkoa maksetaan yleensä kerran vuodessa. Osinkoa voidaan maksaa ja vapaata omaa pääomaa muutoin jakaa yhtiökokouksen vahvistettua yhtiön tilinpäätöksen ja päätettyä osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrästä yhtiön hallituksen ehdotuksen perusteella. Osakeyhtiölain mukaan osingonmaksu tai muu vapaan oman pääoman jakaminen voi perustua myös muuhun kuin viimeksi päättyneeltä tilikaudelta laadittuun tilinpäätökseen edellyttäen, että yhtiökokous on vahvistanut tämän tilinpäätöksen. Jos yhtiöllä on lain tai sen yhtiöjärjestyksen nojalla velvollisuus valita tilintarkastaja, tilinpäätöksen tulee olla tilintarkastettu. Osingonmaksu tai muu vapaan oman pääoman jakaminen edellyttää, että sitä on kannattanut yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä. Osakeyhtiölain mukaan yhtiökokous voi myös valtuuttaa hallituksen päättämään osingonmaksusta ja muusta vapaan oman pääoman jakamisesta. Osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrä ei voi ylittää yhtiökokouksen päättämää määrää.

Osakeyhtiölain mukaan osakeyhtiön oma pääoma jakautuu sidottuun ja vapaaseen omaan pääomaan. Sidottu oma pääoma koostuu osakepääomasta, kirjanpitolain (1336/1997, muutoksineen) mukaisesta käyvän arvon rahastosta, arvonorotusrahosta ja uudelleenarvostusrahosta sekä ennen 1.9.2006 voimassa olleen vanhan osakeyhtiölain (734/1978, muutoksineen) mukaan mahdollisesti perustetusta vararahastosta ja ylikurssirahastosta. Nykyisen Osakeyhtiölain mukaan yhtiö voi myös jakaa varoja alentamalla osakepääomaansa, mikä edellyttää yhtiön yhtiökokouksessa annettujen äänten enemmistön hyväksyntää. Päätös osakepääoman alentamisesta tulee rekisteröidä Kaupparekisteriin yhden kuukauden kuluessa siitä yhtiön yhtiökokouksesta, joka päätti tällaisesta osakepääoman alentamisesta. Osakepääoman alentamisen rekisteröimisen jälkeen velkojien suojaamenettely voidaan aloittaa, ja Kaupparekisteri antaa yhtiön hakemuksesta yhtiön velkojille kuulutuksen. Osakepääoman alentaminen voidaan rekisteröidä, jos kukaan yhtiön velkojista ei ole vastustanut osakepääoman alentamista tai jos yhtiö on saanut vahvistustuomion, jonka mukaan vastustavat velkojat ovat joko saaneet maksun saatavilleen tai yhtiö on asettanut turvaavan vakuuden tällaisten saatavien maksamisesta.

Osingon tai vapaan oman pääoman muun jakamisen määrä on rajoitettu osingonmaksun tai muun vapaan oman pääoman jakamista koskevan päätöksen perusteena olevan yhtiön tilinpäätöksen osoittamien jakokelpoisten varojen määrään edellyttäen, että tilinpäätöksen laatimisen jälkeen yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Varoja ei saa jakaa osinkoina tai muilla vapaan oman pääoman jakotavoilla, jos jaosta päätettäessä tiedetään tai pitäisi tietää yhtiön olevan maksukyvytön tai jaon aiheuttavan yhtiön maksukyvyttömyyden. Jakokelpoiset varat sisältävät edellisen tilikauden nettovoiton, kertyneet voittovarot ja yhtiön muun vapaan oman pääoman erät, joista on vähennetty taseen osoittama tappio sekä yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät varat. Jakokelpoisia varoja on soveltuvin osin korjattava taseeseen aktivoitujen perustamis-, tutkimus- ja tiettyjen kehityskulujen määrällä sen mukaisesti, mitä osakeyhtiölain voimaansaattamisesta annetussa laissa (625/2006, muutoksineen) määrätään. Konsernin emoyhtiö ei voi jakaa osinkona enempää kuin emoyhtiön viimeisimmän vahvistetun ja tilintarkastetun tilinpäätöksen mukaisen jakokelpoisten varojen määrän. Osingon määrä ei saa ylittää hallituksen osingonjakoehdotuksessa ehdottamaa määrää tai muuten hyväksymää määrää, ellei niin ole vaadittu yhtiökokouksessa osakkeenomistajien toimesta, jotka edustavat vähintään yhtä kymmenesosaa yhtiön kaikista liikkeeseen lasketuista ja ulkona olevista osakkeista, missä tapauksessa osinko ei voi ylittää määrältään alhaisempaa seuraavista: (i) vähintään puolet edeltävän tilikauden voitosta, josta vähennetään (mahdolliset) yhtiöjärjestyksen mukaan jakamatta jätettävät määrät, ja (ii) edellä määriteltyjen jakokelpoisten varojen määrä. Tällöin osingon määrä ei kuitenkaan saa ylittää 8 prosenttia yhtiön omasta pääomasta, ja jaettavaa määrää on oikaistava tilikaudella ennen varsinaista yhtiökokousta mahdollisesti jaettujen osinkojen määrällä.

Osingot ja muut jaettavat varat maksetaan osakkeenomistajille tai heidän hallintarekisteröityjen osakkeidensa hoitajaksi osakasluetteloon asianomaisena täsmäytyspäivänä merkitylle henkilölle. Osakasluetteloa ylläpitää Euroclear Finland asianomaisten tilinhoitajien välityksellä. Suomalaisessa arvo-osuusjärjestelmässä osingot maksetaan tilisiirtoina osakkeenomistajien arvo-osuusrekisteriin ilmoitetuille tileille. Kaikki Osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet Yhtiön jakamiin osinkoihin ja muihin jaettaviin varoihin (mukaan lukien varojen jako Yhtiön purkamistilanteessa).

Tarjottavat osakkeet oikeuttavat omistajansa Yhtiön jakamiin osinkoihin ja muihin jaettaviin varoihin sekä muihin osakkeenomistajan oikeuksiin sen jälkeen, kun ne on rekisteröity Kaupparekisteriin. Oikeus osinkoihin vanhenee kolmessa vuodessa osingonmaksupäivästä.

Lisätietoja osinkojen verotuksesta, on esitetty kohdassa ”Verotus”.

Omat Osakkeet

Osakeyhtiölain mukaan yhtiö voi hankkia omia osakkeitaan. Omien osakkeiden hankkimisesta tulee päättää yhtiökokouksessa, ellei yhtiökokous ole valtuuttanut yhtiön hallitusta päättämään omien osakkeiden hankinnasta vapaata omaa pääomaa käyttäen. Julkisessa osakeyhtiössä valtuutus voi olla voimassa enintään 18 kuukautta. Julkinen osakeyhtiö ei saa omistaa omia osakkeitaan suoraan tai välillisesti siten, että niiden määrä ylittää 10 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista.

Osakkeiden luovutus Suomen arvo-osuusjärjestelmässä

Myytäessä osakkeita arvo-osuusjärjestelmän kautta kyseiset osakkeet siirretään tilisiirtona myyjän arvo-osuustililtä ostajan arvo-osuustilille. Myyntiä varten Euroclear Finlandin HEXClear-järjestelmään merkitään jakotieto, ja tarvittaessa arvo-osuustilille kirjataan arvo-osuuksia koskeva varaus. Kauppa merkitään ennakkokaupaksi siihen asti, kunnes se on selvitetty ja osakkeet maksettu, minkä jälkeen ostaja merkitään automaattisesti yhtiön osakasluetteloon. Mikäli osakkeet ovat hallintarekisteröityjä ja myyjän ja ostajan osakkeet säilytetään samalla omaisuudenhoitotilillä, ei osakkeiden myynti aiheuta merkintöjä arvo-osuusjärjestelmään, ellei osakkeiden hallintarekisteröinnin hoitaja vaihdu tai osakkeita siirretä omaisuudenhoitotililtä myynnin seurauksena.

Ulkomaalaisomistusta koskevat rajoitukset

Suomalaisten yhtiöiden ulkomaalaisomistusta koskevat rajoitukset poistettiin 1.1.1993. Ulkomaalaisten yritysostojen seurannasta annettu laki (172/2012, muutoksineen, ”**Seurantalaki**”) antaa kuitenkin suomalaisille viranomaisille jonkin verran valtaa kontrolloida omistussuhteita sellaisissa suomalaisissa yhtiöissä, jotka toimivat kansallisen turvallisuuden kannalta kriittisillä toimialoilla. Seurantalain mukaan työ- ja elinkeinoministeriön vahvistus vaaditaan, mikäli ulkomainen henkilö tai ulkomainen yhteisö, joka ei ole EU:n tai Euroopan vapaakauppajärjestön (EFTA) jäsenvaltiosta, olisi hankkimassa yhden kymmenesosan tai suuremman ääniosuuden puolustustoimialalla toimivasta suomalaisesta yhtiöstä. Lisäksi vahvistusmenettelyn aloittamiselle ei ole yhtiön työntekijöiden lukumäärää, liikevaihtoa tai taseen loppusummaa koskevia minimirajoituksia. Seurantalain mukaan ulkomaisten henkilöiden tai ulkomaisten yhteisöjen ei tarvitse hankkia työ- ja elinkeinoministeriön vahvistusta yritysostoille, jotka koskevat muilla toimialoilla kuin puolustustoimialalla toimivia suomalaisia yhtiöitä.

Valuuttakontrolli

Ulkomaalaiset voivat hankkia suomalaisen osakeyhtiön osakkeita ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myös vastaanottaa osinkoja ilman erityistä valuuttakontrollilupaa, mutta osinkoa jakava yhtiö joutuu pidättämään lähdeveron Suomesta siirrettävistä varoista, ellei soveltuvasta verosopimuksesta muuta johdu. Ulkomaalaiset, jotka ovat hankkineet suomalaisen osakeyhtiön osakkeita, voivat saada osakkeita rahastoannin yhteydessä tai osallistua merkintäetuokeusantiin ilman erityistä valuuttakontrollilupaa. Ulkomaalaiset voivat myydä suomalaisen yhtiön osakkeita Suomessa ja tällaisesta myynnistä saadut varat voidaan siirtää pois Suomesta missä tahansa vaihdettavassa valuutassa. Suomessa ei ole voimassa valuuttakontrollisäännöksiä, jotka rajoittaisivat suomalaisen yhtiön osakkeiden myymistä ulkomaalaiselta toiselle ulkomaalaiselle.

SUOMEN ARVOPAPERIMARKKINAT

Kaupankäynti ja selvitys Helsingin pörssissä

Arvopapereiden kauppa ja selvitys tapahtuu Helsingin pörssissä euroissa, ja pienin mahdollinen hinnanmuutos (tikkipäli, *tick size*) arvopapereiden noteerauksissa riippuu osakkeen hinnasta. Osakkeiden, joiden arvo on 0,00–0,499 euroa, tikkipäli on 0,001, osakkeiden, joiden arvo on 0,50–0,995 euroa, tikkipäli on 0,005 ja yli 1 euron arvoisten osakkeiden tikkipäli on 0,01. Helsingin pörssin 25 vaihdetuimman osakkeen tikkipäli määräytyy eri tavalla. Hintatiedot tuotetaan ja julkaistaan ainoastaan euroissa. Helsingin pörssi on pohjoismaisten ja baltialaisten pörssien yhteenliittymän NOREXin jäsen. NOREXin tarkoituksena on luoda yhteiset pohjoismaiset ja baltialaiset arvopaperimarkkinat. Kaupankäynti Helsingin pörssin osakemarkkinoilla tapahtuu INET Nordic -kaupankäyntijärjestelmässä. Helsingin pörssin kaupankäynti koostuu kaupankäyntiä edeltävästä vaiheesta, varsinaisesta kaupankäynnistä ja kaupankäynnin jälkeisestä vaiheesta. Osakkeiden osalta kaupankäyntiä edeltävä vaihe alkaa kello 9.00 ja päättyy kello 9.45, jolloin kauppooja voidaan tehdä edellisen kaupankäyntipäivän hintoihin perustuen. Päivän avaushuutokauppa ja jatkuva kaupankäynti tapahtuvat kello 9.45 ja 18.30 välisenä aikana. Päivän avaus alkaa kello 9.45 ja päättyy kello 10.00. Päivän avaukseen siirretään automaattisesti kaupankäyntiä edeltävän vaiheen aikana tallennetut tarjoukset sekä järjestelmässä jo olevat useamman päivän voimassa olevat tarjoukset. Jatkuva kaupankäynti alkaa välittömästi päivän avauksen päätyttyä kello 10.00, jolloin ensimmäisen osakkeen avauskurssi määrätään, minkä jälkeen jatkuva kaupankäynti kyseisellä osakkeella alkaa. Noin kuuden minuutin kuluttua kaikkien osakkeiden avauskurssit on määrätty ja markkinoiden kysyntään ja tarjontaan perustuva kaupankäynti jatkuu kello 18.25 asti, jolloin alkaa päivän päätöshuutokauppa. Päätöshuutokauppa loppuu noin kello 18.30, jolloin päätöskurssit määritetään. Kaupankäynnin jälkeinen vaihe, jonka aikana ainoastaan osakkeiden sopimuskauppooja voidaan tallentaa jälkipörssikauppoina päivän kaupankäyntiin perustuvissa hintarajoissa, tapahtuu kello 18.31 ja kello 19.00 välisenä aikana. Osakkeilla tehdyt kaupat selvitetään yleensä Euroclear Finlandin automaattisessa selvitysjärjestelmässä (HEXClear-järjestelmä) toisena pankkipäivänä kaupantekopäivästä (T+2), elleivät osapuolet ole toisin sopineet. Helsingin pörssi on osa NASDAQ OMX -konsernia. NASDAQ OMX omistaa ja ylläpitää myös Tukholman, Kööpenhaminan, Riian, Reykjavikin, Vilnan ja Tallinnan pörsejä. NASDAQ OMX Nordic koostuu kolmesta paikallisesta arvopaperipörssistä, jotka sijaitsevat Kööpenhaminassa, Helsingissä ja Tukholmassa. Pörssit ovat erillisiä oikeushenkilöitä omissa maissaan, mistä johtuen jokaisella pörssillä on omat sääntönsä. Näihin kolmeen pörssiin listatut yhtiöt esitetään yhteisellä Pohjoismaisella listalla, jonka listausvaatimukset on harmonisoitu. Yhtiöt esitetään markkina-arvon mukaisesti segmentteihin ja toimialan mukaisesti sektoreihin jaoteltuina.

Arvopaperimarkkinoiden sääntely

Suomen arvopaperimarkkinoita valvova viranomainen on Finanssivalvonta. Tärkein arvopaperimarkkinoita koskeva laki on Arvopaperimarkkinalaki, joka sisältää määräyksiä muun muassa yhtiöiden ja osakkeenomistajien tiedonantovelvollisuudesta, esitteistä, julkisista ostotarjouksista sekä sisäpiirikaupoista. Finanssivalvonta ja Helsingin pörssi ovat antaneet tarkempaa sääntelyä Arvopaperimarkkinalain nojalla. Finanssivalvonta valvoo näiden määräysten noudattamista. Arvopaperimarkkinalaissa määritetään tiedonantovelvollisuuden vähimmäisvaatimukset suomalaisille yhtiöille, jotka hakevat listautumista Helsingin pörssiin tai jotka tarjoavat arvopapereita yleisölle Suomessa. Annettavien tietojen on oltava riittäviä, jotta mahdollinen sijoittaja voi tehdä perustellun arvion tarjotuista arvopapereista, niiden liikkeeseenlaskijasta sekä seikoista, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa arvopapereiden arvoon. Suomalaisella listatulla yhtiöllä on velvollisuus säännöllisesti julkistaa taloudellista tietoa yhtiöstä sekä velvollisuus julkistaa kaikki sellaiset seikat, jotka ovat omiaan vaikuttamaan olennaisesti niiden arvopapereiden arvoon. Osakkeenomistajan on ilman aiheutonta viivytystä annettava ilmoitus suomalaiselle listatulle yhtiölle ja Finanssivalvonalle, kun hänen omistussuutensa saavuttaa, ylittää tai vähenee alle 5, 10, 15, 20, 25, 30, 50, 66,67 ($\frac{2}{3}$) tai 90 prosentin kyseisen suomalaisen listatun yhtiön äänimäärästä tai osakkeiden kokonaismäärästä Arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna tai milloin osakkeenomistaja on osapuolena sopimuksessa tai muussa järjestelyssä, joka toteutuessaan johtaisi sanottujen rajojen saavuttamiseen, ylittymiseen tai vähenemiseen. Suomalaisen listatun yhtiön saatua tiedon siitä, että osakkeenomistajan ääni- tai omistussuus on saavuttanut, ylittänyt tai vähentynyt alle jonkin edellä mainitun rajan, sen tulee ilman aiheutonta viivytystä julkistaa tieto ja toimittaa se keskeisille tiedotusvälineille ja Helsingin pörssille.

Arvopaperimarkkinalain mukaan osakkeenomistajan, jonka omistussuus nousee Arvopaperimarkkinalain mukaisesti laskettuna yli kolmen kymmenesosan tai yli puolen listatun yhtiön yhteenlasketusta, osakkeiden tuottamasta äänimäärästä sen jälkeen, kun yhtiön osakkeet on otettu julkisen kaupankäynnin kohteeksi, on tehtävä käypään hintaan julkinen ostotarjous kaikista jäljellä olevista yhtiön osakkeista ja sen osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista. Jos edellä tarkoitettujen rajojen ylitykseen johtaneet arvopaperit on hankittu julkisella ostotarjouksella, joka on tehty kaikista kohdeyhtiön osakkeista ja osakkeisiin oikeuttavista arvopapereista, tai muutoin tällaisen julkisen ostotarjouksen voimassaoloaikana, ei synny velvollisuutta tehdä ostotarjousta. Jos yhtiössä on kaksi tai useampia osakkeenomistajia, joiden ääniosuudet ylittävät edellä kuvatun rajan, velvollisuus tehdä ostotarjous syntyy vain osakkeenomistajalle, jolla on korkein ääniosuus. Jos osakkeenomistajan edellä kuvatun ääniosuuden ylittyminen johtuu yksinomaan kohdeyhtiön tai toisen osakkeenomistajan toimenpiteistä, ei osakkeenomistajalle synny velvollisuutta tehdä ostotarjousta ennen kuin osakkeenomistaja hankkii tai merkitsee lisää kohdeyhtiön osakkeita tai muutoin kasvattaa ääniosuuttaan kohdeyhtiössä. Jos edellä kuvatun ääniosuuden ylittyminen johtuu siitä, että osakkeenomistajat toimivat yksissä tuumin tehdessään vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen, ei velvollisuutta tehdä ostotarjousta synny, jos yksissä tuumin toimiminen

rajoittuu yksinomaan julkisen ostotarjouksen tekemiseen. Velvollisuutta tehdä pakollinen ostotarjous ei ole, jos osakkeenomistaja tai muu osakkeenomistajan kanssa yksissä tuumin toimiva henkilö luopuu edellä kuvatun rajan ylittävistä ääniosuudestaan kuukauden kuluessa rajan ylittymisestä edellyttäen, että osakkeenomistaja julkistaa tiedon luopumisaikeestaan eikä käytä äänivaltaansa tänä aikana. Osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistaja, jonka omistusosuus ylittää 90 prosenttia yhtiön osakkeista ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on oikeutettu lunastamaan yhtiön loput osakkeet niiden käypään hintaan. Lisäksi vähemmistöosakkeenomistaja, jonka osakkeet lunastamiseen oikeutettu osakkeenomistaja voi edellä mainitulla tavalla lunastaa Osakeyhtiölain nojalla, on oikeutettu vaatimaan lunastamiseen oikeutetulta osakkeenomistajalta osakkeidensa lunastamista. Edellä mainittujen osake- ja äänimäärien laskemisesta on annettu yksityiskohtaisia säännöksiä.

Arvopaperimarkkinalain mukaan suomalaisen listatun yhtiön on suoraan tai välillisesti kuuluttava riippumattomaan, elinkeinoelämää laajasti edustavaan Suomessa perustettuun toimielimeen, joka on antanut hyvän arvopaperimarkkinatavan noudattamisen edistämiseksi suosituksen kohdeyhtiön johdon toiminnasta julkisessa ostotarjouksessa ("**Ostotarjouskoodi**"). Arvopaperimarkkinalain mukaan listatun yhtiön on annettava perustelut sille, miksi se ei ole sitoutunut noudattamaan Ostotarjouskoodia.

Lyhyet nettopositiot Helsingin pörssissä kaupankäynnin kohteena olevista osakkeista on ilmoitettava Finanssivalvonnalle lyhyeksi myynnistä ja tietyistä luottoriskinvaihtosopimuksiin liittyvistä kysymyksistä annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU 236/2012) mukaan. Lyhyiden nettopositioiden ilmoitusvelvollisuus koskee kaikkia sijoittajia ja markkinatoimijoita. Kaupankäynnin kohteeksi säännellyllä markkinalla otetun yhtiön osakkeita koskeva lyhyt nettopositio on ilmoitettava, kun positio saavuttaa, ylittää tai alittaa 0,2 prosenttia kohdeyhtiön liikkeeseen lasketusta osakepääomasta. Uusi ilmoitus on tehtävä kynnysarvon ylittymisen jälkeen 0,1 prosentin välein. Finanssivalvonta julkistaa ilmoitetun lyhyen nettoposition verkkosivustollaan, jos lyhyt nettopositio saavuttaa, ylittää tai alittaa 0,5 prosenttia kohdeyhtiön liikkeeseen lasketusta osakepääomasta.

Rikoslaissa (39/1889, muutoksineen) on kriminalisoitu tiedottamisrikos, sisäpiiritiedon väärinkäyttö ja kurssien vääristäminen. Arvopaperimarkkinalaissa ja laissa finanssivalvonnasta (878/2008, muutoksineen) on annettu Finanssivalvonnalle oikeus määrätä hallinnollisia sanktioita siltä osin, kun kyseessä oleva teko ei kuulu rikoslain soveltamisalaan. Finanssivalvonta voi antaa esimerkiksi julkisen varoituksen tai määrätä hallinnollisia seuraamuksia tai rahallisia sanktioita julkistamisvaatimuksia, julkista ostotarjousta, sisäpiirirekisteriä tai markkinoiden väärinkäyttöä koskevien säännösten rikkomisesta. Helsingin pörssin kurinpitolautakunta voi antaa yhtiölle varoituksen tai muistutuksen, määrätä kurinpitomaksun tai määrätä yhtiön poistettavaksi pörssilistalta.

Arvo-osuusjärjestelmä

Yleistä

Arvo-osuusjärjestelmällä tarkoitetaan järjestelmää, jossa fyysiset osakekirjat on vaihdettu arvo-osuuksiksi, jotka on kirjattu arvo-osuustileille. Arvo-osuusjärjestelmä on keskitetty Euroclear Finlandiin, joka tarjoaa arvopapereiden selvitys- ja rekisteröintipalveluja kansallisella tasolla. Euroclear Finland ylläpitää keskitettyä arvo-osuusrekisteriä sekä oman pääoman että vieraan pääoman ehtoista arvopapereista. Euroclear Finlandin osoite on Urho Kekkosen katu 5C, 00100 Helsinki. Arvo-osuusjärjestelmän käyttäminen on pakollista yhtiöille, joiden osakkeet noteerataan Helsingin pörssissä. Yhtiö tulee hakemaan Tarjottavien osakkeiden ottamista kaupankäynnin kohteeksi Helsingin pörssin pörssilistalla. Kaupankäynnin Tarjottavilla osakkeilla Helsingin pörssin pörssilistalla odotetaan alkavan arviolta 15.9.2015. Euroclear Finland ylläpitää osakasluettelota listattujen yhtiöiden osakkeenomistajista sekä arvo-osuustilejä osakkeenomistajille, jotka eivät halua käyttää kaupallisten tilinhoitajien palveluita. Euroclear Finlandille arvo-osuusjärjestelmän ylläpitämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaavat pääasiassa arvo-osuusjärjestelmään liittyneet liikkeeseenlaskijat ja tilinhoitajat. Tilinhoitajilla, joihin lukeutuu luottolaitoksia, sijoituspalveluyrityksiä sekä muita yhteisöjä, joille Euroclear Finland on antanut valtuudet toimia tilinhoitajana, on oikeus tehdä kirjauksia arvo-osuusrekisteriin ja hallinnoida arvo-osuustilejä.

Kirjaamisenettely

Arvo-osuusjärjestelmään tehtäviä merkintöjä varten osakkeenomistajan on avattava arvo-osuustili joko Euroclear Finlandissa tai jossakin tilinhoitajassa. Ulkomaalainen yksityishenkilö, yhteisö tai omaisuudenhoitaja voi omistaa arvo-osuuksia. Tällaisten henkilöiden arvo-osuudet voidaan myös kirjata omaisuudenhoitotilille, jolloin arvo-osuudet rekisteröidään hallintarekisteröinnin hoitajan nimiin yhtiön osakasluetteloon. Omaisuudenhoitotilin tulee sisältää tiedot hallintarekisteröinnin hoitajasta osakkeen oikean omistajan sijaan sekä maininta siitä, että tili on omaisuudenhoitotili. Yhden tai useamman omistajan arvo-osuudet voidaan hallintarekisteröidä omaisuudenhoitotilille. Lisäksi ulkomaalaisen yksityishenkilön, yhteisön tai omaisuudenhoitajan omistamat osakkeet voidaan merkitä tämän nimiin avatulle arvo-osuustilille, mutta omistus voidaan hallintarekisteröidä yhtiön osakasluettelossa. Osakkeenomistajille, jotka eivät ole vaihtaneet osakkeitaan arvo-osuuksiksi, avataan Euroclear Finlandissa yhteinen arvo-osuustili, jonka tilinhaltijaksi merkitään liikkeeseenlaskija. Kaikki arvo-osuusjärjestelmään rekisteröityjen arvopapereiden siirrot toteutetaan tilisiirtotietojärjestelmässä siinä määrin kuin ne toteutetaan arvo-osuusjärjestelmässä. Tilinhoitaja vahvistaa kirjaukset

toimittamalla tilinhaltijalle tili-ilmoituksen arvo-osuustileille tehdyistä kirjauksista vähintään neljä kertaa vuodessa. Arvo-osuustilin haltijat saavat myös vuosi-ilmoituksen omistuksistaan jokaisen kalenterivuoden päättyessä.

Jokaiselle arvo-osuustilille on merkittävä määriteltyjä tietoja tilinhaltijasta ja muista tilille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvien oikeuksien haltijoista sekä tilinhoitajasta, jonka hoidossa arvo-osuustili on. Vaadittavat tiedot sisältävät myös tilille kirjattujen arvo-osuuksien lajin ja määrän sekä tiliin ja sille kirjattuihin arvo-osuuksiin kohdistuvat oikeudet ja rajoitukset. Hallintarekisteröinnistä tehdään kirjattaessa merkintä. Euroclear Finland ja tilinhoitajat ovat velvollisia pitämään saamansa tiedot ehdottoman luottamuksellisina. Euroclear Finlandin ja yhtiön on pidettävä yleisön saatavilla eräät Euroclear Finlandin ylläpitämään osakasluetteloon liittyvät tiedot (esimerkiksi kunkin tilinhaltijan nimi ja osoite) hallintarekisteröintitilanteita lukuun ottamatta. Finanssivalvonnalla on myös pyynnöstä oikeus saada määrättyjä hallintarekisteröityjen osakkeiden omistukseen liittyviä tietoja. Yhtiöllä on samat oikeudet suhteessa osakkeisiin ja arvopapereihin, jotka oikeuttavat niiden haltijan yhtiön liikkeeseen laskemiin osakkeisiin.

Kukin tilinhoitaja on ankarassa vastuussa virheellisyyksistä ja puutteellisuuksista kirjaustoiminnassa sekä salassapitovelvollisuuden rikkomisesta. Mikäli tilinhaltijalle on aiheutunut vahinkoa virheellisestä kirjauksesta taikka muusta virheellisyydestä tai puutteellisuudesta kirjaustoiminnassa eikä asianomainen tilinhoitaja ole suorittanut tästä korvausta johtuen maksukyvyttömyydestä, joka ei ole tilapäistä, tilinomistaja on oikeutettu saamaan korvauksen Euroclear Finlandin lakisääteisestä kirjausrahastosta. Kirjausrahaston pääoman on oltava vähintään 0,0048 prosenttia arvo-osuusjärjestelmässä viiden viimeksi kuluneen vuoden aikana säilytettävänä olleiden arvo-osuuksien yhteenlasketun käyvän arvon keskiarvosta, kuitenkin vähintään 20 miljoonaa euroa. Samalle vahingonkärsijälle maksetaan kirjausrahaston varoista korvauksena vahingonkärsijän samalta tilinhoitajalta olevan korvaussaatavan määrä, kuitenkin enintään 25 000 euroa. Kirjausrahaston korvausvelvollisuus on rajoitettu samaan vahinkotapahtumaan liittyvissä vahingoissa 10 miljoonaa euroon.

Osakkeiden säilyttäminen ja hallintarekisteröinti

Muu kuin suomalainen osakkeenomistaja voi valtuuttaa tilinhoitajan (tai määrätyn muun Euroclear Finlandin hyväksymän suomalaisen tai ulkomaisen yhteisön) toimimaan puolestaan. Hallintarekisteröinnin hoitajalla on oikeus vastaanottaa osinkoja osakkeenomistajan puolesta. Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajan on yhtiökokouksiin osallistumista ja yhtiökokouksissa äänestämistä varten haettava osakkeiden merkitsemistä tilapäisesti osakasluetteloon, ja osakkeiden on oltava merkittynä osakasluetteloon viimeistään kahdeksan arkipäivää ennen kyseistä yhtiökokousta. Hallintarekisteröinnin hoitaja on pyydettäessä velvollinen ilmoittamaan Finanssivalvonnalle sekä asianomaiselle yhtiölle nimiinsä rekisteröityjen osakkeiden todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys, mikäli se on tiedossa, sekä tämän omistamien osakkeiden määrän. Mikäli todellisen osakkeenomistajan henkilöllisyys ei ole tiedossa, hallintarekisteröinnin hoitajan on ilmoitettava vastaavat tiedot todellisen osakkeenomistajan edustajana toimivasta tahosta ja toimitettava edustajan kirjallinen vakuutus siitä, että osakkeiden todellinen osakkeenomistaja ei ole suomalainen luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö. Euroclear Finlandin välittäjänä toimivan Euroclear Bank S.A./N.V:n ja Clearstreamin lukuun toimivilla suomalaisilla omaisuudenhoitajilla on säilytystili arvo-osuusjärjestelmässä, ja ulkomaiset osakkeenomistajat voivat siten säilyttää osakkeitaan Euroclear Finlandissa tai Clearstreamissa olevilla tileillään. Osakkeenomistajan, joka haluaa pitää osakkeitaan arvo-osuusjärjestelmässä omissa nimissään, mutta jolla ei ole arvo-osuustiliä Suomessa, tulee avata arvo-osuustili jonkin tilinhoitajan kautta sekä euromääräinen tili pankissa.

Sijoittajien korvausrahasto ja talletussuojarahasto

Sijoituspalvelulaki (747/2012, muutoksineen) säätelee sijoittajien korvausrahastoja. Kyseisen lain mukaan sijoittajat jaetaan ammattimaisiin ja ei-ammattimaisiin sijoittajiin. Sijoittajien korvausrahastosta ei korvata ammattimaisten sijoittajien tappioita. Ammattimaisen sijoittajan määritelmään kuuluvat yritykset ja julkiset yhteisöt, joita voidaan pitää arvopaperimarkkinat ja niiden riskit tuntevina tahoina. Myös sijoittaja voi kirjallisesti ilmoittautua arvopaperimarkkinoihin liittyvän ammattitaitonsa ja kokemuksensa johdosta ammattimaiseksi sijoittajaksi. Yleensä luonnolliset henkilöt oletetaan kuitenkin ei-ammattimaisiksi sijoittajiksi. Sijoituspalveluyritysten ja luottolaitosten tulee kuulua korvausrahastoon. Korvausrahasto turvaa selvien ja riidattomien saatavien maksun tapauksessa, jossa sijoituspalveluyritys tai luottolaitos on asetettu konkurssiin, yrityssaneeraukseen tai on muutoin kuin tilapäisesti kykenemätön vastaamaan maksuvelvoitteistaan määrätyn ajanjakson aikana. Pätevien saatavien perusteella korvausrahaston maksama korvauksen määrä on 90 prosenttia sijoittajan kultakin sijoituspalveluyritykseltä tai luottolaitokselta olevasta saatavan määrästä, kuitenkin enintään 20 000 euroa. Rahastosta ei korvata osakkeen arvonalentumisesta johtuvia tappioita tai virheellisiksi osoittautuneista sijoituspäätöksistä syntyneitä tappioita. Sijoittajat ovat siten edelleen vastuussa sijoituspäätöksiensä seurauksista. Luottolaitostoiminnasta annetun lain (610/2014, muutoksineen) mukaan talletuspankkien on kuuluttava talletussuojarahastoon, jonka tarkoituksena on turvata talletuspankissa tilillä olevien tai tilille vielä kirjaamattomien maksunvälityksessä olevien saatavien maksu, jos talletuspankki on muutoin kuin tilapäisesti maksukyvytön. Talletuspankin asiakkaille voidaan korvata saatavat talletussuojarahastosta 100 000 euroon asti. Sijoittajan varat voidaan turvata joko talletussuojarahastolla tai korvausrahastolla. Sijoittajan varat eivät kuitenkaan ole korvattavissa kummastakin rahastosta yhtä aikaa.

VEROTUS

Seuraava yhteenveto perustuu tämän listalleottoesitteen päivämääränä Suomessa voimassa olevaan verolainsäädäntöön. Muutokset Suomen verolainsäädännössä saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti. Seuraava yhteenveto ei ole tyhjentävä, eikä siinä ole huomioitu eikä selvitetty muiden maiden kuin Suomen verolainsäädäntöä. Mahdollisten sijoittajien tulisi konsultoida veroasiantuntijoita saadakseen tietoja veroseuraamuksista Suomessa koskien Merkintäoikeuksien tai Osakkeiden hankintaa, omistamista ja luovuttamista.

Suomen verosäännöksiä

Seuraavassa esitetään kuvaus niistä olennaisista Suomen tulo- ja varainsiirtoveroseuraamuksista, joilla saattaa olla merkitystä Osakeannin kannalta. Alla esitetty kuvaus soveltuu Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisiin luonnollisiin henkilöihin sekä osakeyhtiöihin, ja siinä käsitellään Osakkeille jaettavaan osinkoon sekä Merkintäoikeuksien ja Osakkeiden myynnistä saatavaan luovutusvoittoon sovellettavaa Suomen kansallista verolainsäädäntöä.

Seuraavassa kuvauksessa ei käsitellä sellaisia Merkintäoikeuksien haltijoihin tai Osakkeiden omistajiin soveltuvia verosäännöksiä, jotka liittyvät muun muassa erilaisiin yritysjärjestelyihin, ulkomaisia väliyhteisöjä, liiketoimintaa harjoittamattomia yhteisöjä, tuloverosta vapautettuja yhteisöjä tai avoimia yhtiöitä taikka kommandiittiyhtiöitä koskeviin erityisiin verosäännöksiin. Tässä kuvauksessa ei myöskään käsitellä Suomen perintö- tai lahjavero-seuraamuksia.

Tämä kuvaus perustuu pääosin:

- tuloverolakiin (1535/1992, muutoksineen, ”**Tuloverolaki**”);
- lakiin elinkeinotulon verottamisesta (360/1968, muutoksineen, ”**Laki elinkeinotulon verottamisesta**”);
- lakiin rajoitetusti verovelvollisen tulon verottamisesta (627/1978, muutoksineen); ja
- varainsiirtoverolakiin (931/1996, muutoksineen).

Lisäksi kuvauksessa on otettu huomioon relevantti oikeuskäytäntö sekä veroviranomaisten päätökset ja lausunnot, jotka ovat voimassa ja saatavilla tämän listalleottoesitteen päivämääränä.

Seuraava kuvaus voi muuttua, ja muutokset saattavat vaikuttaa verotukseen myös takautuvasti, minkä vuoksi muutoksilla voi olla vaikutuksia alla esitettäviin veroseuraamuksiin.

Yleistä

Suomessa yleisesti verovelvollisia ja rajoitetusti verovelvollisia kohdellaan verotuksessa eri tavoin. Suomessa yleisesti verovelvolliset ovat Suomessa verovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Rajoitetusti verovelvollisia verotetaan vain suomalaisista lähteistä saadusta tulosta. Lisäksi rajoitetusti verovelvollisen Suomessa sijaitsevasta kiinteästä toimipaikasta saamaa tuloa verotetaan Suomessa. Verosopimukset voivat kuitenkin rajoittaa Suomen verolainsäädännön soveltamista ja rajoitetusti verovelvollisen suomalaisesta lähteestä saaman tulon verottamista Suomessa.

Luonnollisen henkilön katsotaan yleensä olevan Suomessa yleisesti verovelvollinen silloin, kun hän jatkuvasti oleskelee Suomessa yli kuuden kuukauden ajan tai hänellä on Suomessa varsinainen asunto ja koti. Ulkomaille muuttanutta Suomen kansalaista pidetään kuitenkin Suomessa yleisesti verovelvollisena, kunnes kolme vuotta on kulunut sen vuoden päättymisestä, jonka aikana hän on lähtenyt maasta, jollei hän näytä, että hänellä ei ole kyseisenä verovuonna ollut olennaisia siteitä Suomeen. Ansiotuloa, palkkatulo mukaan lukien, verotetaan progressiivisen veroasteikon mukaan. Tällä hetkellä pääomatuloverokanta on 30 prosenttia. Lisäksi jos Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulot ovat yli 30 000 euroa kalenterivuodessa, pääomatuloverokanta on 33 prosenttia 30 000 euroa ylittävältä osalta. Suomen lain mukaisesti perustetut yhtiöt ovat Suomessa yleisesti verovelvollisia ja siten Suomessa yhteisöverovelvollisia maailmanlaajuisista tuloistaan. Lisäksi rajoitetusti verovelvolliset ovat Suomessa yhteisöverovelvollisia Suomessa sijaitsevien kiinteiden toimipaikkojensa tuloista. Yhteisöverokanta on tällä hetkellä 20 prosenttia.

Seuraavassa on yhteenveto tietyistä Merkintäoikeuksien ja Osakkeiden hankintaan, omistamiseen ja luovuttamiseen liittyvistä veroseuraamuksista Suomessa yleisesti ja rajoitetusti verovelvollisille osakkeenomistajille.

Osinkojen verotus

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Osakkeenomistajan elinkeinotoimintaan (eli elinkeinotulolähteeseen) kuulumattomien osakkeiden osalta luonnollisen henkilön Tuloverolain 33 a §:n 2 momentissa tarkoitettua julkisesti listatusta yhtiöstä (**”Listattu yhtiö”**) saamista

osingoista 85 prosenttia on saajan veronalaista pääomatuloa, jota verotetaan 30 prosentin verokannan mukaan (33 prosenttia määrästä, joka ylittää 30 000 euroa kalenterivuodessa), ja loput 15 prosenttia on verovapaata tuloa. Osakkeenomistajan elinkeinotoimintaan kuuluvien osakkeiden osalta luonnollisen henkilön Listatusta yhtiöstä saamista osingoista 85 prosenttia on veronalaista elinkeinotuloa, jota verotetaan ansiotulona progressiivisen veroasteikon mukaan ja pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaan (33 prosenttia määrästä, joka ylittää 30 000 euroa kalenterivuodessa), ja loput 15 prosenttia on verovapaata tuloa.

Listatun yhtiön yleisesti verovelvollisille luonnollisille henkilöille jakamista osingoista on toimitettava ennakonpidätys. Tällä hetkellä ennakonpidätyksen suuruus on 25,5 prosenttia. Osinkoa jakavan yhtiön toimittama ennakonpidätys hyvitetään osakkeenomistajan saaman osinkotulon lopullisessa verotuksessa.

Suomalaiset osakeyhtiöt

Listatun yhtiön jakamien osinkojen verotus riippuu muun muassa siitä, onko suomalainen osinkoa saava yhtiö Listattu yhtiö vai ei.

Osingot, joita Listattu yhtiö saa toiselta Listatulta yhtiöltä, ovat lähtökohtaisesti verovapaata tuloa. Jos osakkeet kuitenkin kuuluvat osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen, osingosta 75 prosenttia on verotettavaa tuloa ja loput 25 prosenttia on verovapaata tuloa. Ainoastaan pankki-, vakuutus- ja eläkelaitoksilla voi olla sijoitusomaisuutta.

Osingot, joita suomalainen listaamaton yhtiö (eli yksityinen osakeyhtiö) saa Listatulta yhtiöltä, ovat verotettavaa tuloa. Jos yksityinen osakeyhtiö kuitenkin omistaa välittömästi vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan Listatun yhtiön osakepääomasta, on tällaisista osakkeista saatava osinko verovapaata edellyttäen, että osakkeet eivät kuulu osakkeenomistajan sijoitusomaisuuteen.

Rajoitetusti verovelvolliset

Pääsääntöisesti suomalaisen yhtiön Suomessa rajoitetusti verovelvolliselle maksamasta osingosta peritään lähdevero. Osinkoa jakava yhtiö pidättää lähdeveron osingon maksamisen yhteydessä, eikä osingosta tarvitse maksaa muita veroja Suomessa. Lähdeveron määrä on 20 prosenttia, kun tulonsaaja on rajoitetusti verovelvollinen yhteisö, ja 30 prosenttia kaikille muille rajoitetusti verovelvollisille tulonsaajille, ellei soveltuvassa verosopimuksessa toisin määrätä.

Suomi on solminut useiden valtioiden kanssa kaksinkertaisen verotuksen välttämistä koskevia verosopimuksia, joiden mukaan verosopimuksen soveltamisalaan kuuluville tahoille maksetuista osingoista pidätettävää lähdeveroprosenttia on alennettu. Seuraavassa on esitetty esimerkkejä lähdeveroprosenteista, joita Suomen ja kyseisen valtion välillä tehdyn verosopimuksen perusteella yleensä sovelletaan portfolio-osakkeille maksettavaan osinkoon: Alankomaat 15 prosenttia, Belgia 15 prosenttia, Espanja 15 prosenttia, Irlanti 0 prosenttia, Italia 15 prosenttia, Itävalta 10 prosenttia, Japani 15 prosenttia, Kanada 15 prosenttia, Norja 15 prosenttia, Ranska 0 prosenttia, Ruotsi 15 prosenttia, Saksa 15 prosenttia, Sveitsi 10 prosenttia, Tanska 15 prosenttia, Iso-Britannia 0 prosenttia ja Yhdysvallat 15 prosenttia (0 prosenttia eräiden eläkerahastojen osalta). Luettelo ei ole tyhjentävä. Verosopimusten mukainen lähdeveroprosentti on yleensä vielä alhaisempi, jos osakkeenomistaja on yhtiö, joka omistaa tietyn osuuden osinkoa jakavasta yhtiöstä (yleensä suoraan vähintään 10 tai 25 prosenttia osinkoa jakavan yhtiön osakepääomasta tai äänistä). Soveltuvan verosopimuksen mukaista alennettua lähdeveroprosenttia voidaan käyttää, jos osingonsaaja on toimittanut osinkoa maksavalle yhtiölle voimassaolevan lähdeverokortin tai osingonsaajan kansallisuutta ja henkilöllisyyttä koskevat vaadittavat tiedot.

Kun suomalaisen yhtiön osakkeita säilytetään hallintarekisteröidyllä arvo-osuustilillä, osinkoja maksava suomalainen yhtiö maksaa osingot hallintarekisteröidylle arvo-osuustilille, jonka omaisuudenhoitaja välittää maksetut osingot osakkeenomistajille. Jos osakkeita säilytetään hallintarekisteröidyllä tilillä ja osinkoon oikeutettu henkilö asuu verosopimusvaltiossa, osingosta peritään soveltuvan verosopimuksen mukainen lähdevero; veroprosentin on kuitenkin aina oltava vähintään 15 prosenttia (jos verosopimuksen mukainen lähdevero on alhaisempi kuin 15 prosenttia, liikaa perittyä lähdeveroa voidaan hakea palautettavaksi esittämällä vaadittavat tiedot osingon saajan kansalaisuudesta ja henkilöllisyydestä). Tämä merkitsee sitä, että hallintarekisteröidyllä arvo-osuustilillä säilytetyille osakkeille maksettavista osingoista peritään soveltuvan verosopimuksen mukainen, 15 prosenttia korkeampi tai 15 prosentin lähdevero ilman perusteellista selvitystä todellisesta osingonsaajasta. Tällainen menettely edellyttää kuitenkin, että ulkomainen omaisuudenhoitaja on merkitty Suomen verohallinnon pitämään rekisteriin ja että hänen kotipaikkansa on valtiossa, jonka kanssa Suomella on kaksinkertaisen verotuksen välttämistä koskeva verosopimus. Lisäksi edellytetään, että ulkomaisella omaisuudenhoitajalla on suomalaisen tilinhoitajan kanssa sopimus osakkeiden säilyttämisestä. Tällaisessa sopimuksessa ulkomaisen omaisuudenhoitajan on muun muassa sitouduttava ilmoittamaan osingonsaajan asuinvaltio tilinhoitajalle ja antamaan tarvittaessa lisätietoja veroviranomaisille. Mikäli mainitut kriteerit eivät täyty, hallintarekisteröidylle osakkeille maksettavista osingoista peritään rajoitetusti verovelvolliselta yhteisöltä 20 prosentin lähdevero, ja kaikilta muilta rajoitetusti verovelvollisilta peritään 30 prosentin lähdevero, ellei soveltuvassa verosopimuksessa toisin määrätä.

Tietyt EU:n jäsenvaltioissa sijaitsevat ulkomaiset yhteisöt

Suomen verolainsäädännön mukaan lähdeveroa ei peritä osingoista, jotka maksetaan EU:n jäsenvaltiossa sijaitseville ja siellä tuloverovelvollisille emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU) 2 artiklan mukaisille ulkomaisille yhteisöille, jotka välittömästi omistavat vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta.

Tietyt ETA-alueella sijaitsevat ulkomaiset yhteisöt

Tietyille ETA-alueella sijaitseville ulkomaisille yhteisöille maksetut osingot ovat joko täysin verovapaita tai niihin sovelletaan alennettua lähdeveroprosenttia riippuen siitä, miten osinkoa verotettaisiin, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle.

Suomessa lähdeveroa ei peritä suomalaisen yhtiön rajoitetusti verovelvolliselle yhteisölle maksamista osingoista, jos (i) osinkoa saavan yhteisön kotipaikka on ETA-alueella; (ii) neuvoston direktiivi 2011/16/EU hallinnollisesta yhteistyöstä verotuksen alalla ja direktiivin 77/799/ETY kumoamisesta (**”Yhteistyödirektiivi”**) tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa ETA-alueella koskee osingonsaajan kotivaltiota; (iii) osinkoa saava yhteisö vastaa Tuloverolain 33 d §:n 4 momentissa tai Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain 6 a §:ssä tarkoitettua suomalaista yhteisöä; (iv) osinko olisi kokonaan verovapaa, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhtiölle tai yhteisölle (katso edellä **”—Suomalaiset osakeyhtiöt”**); ja (v) osinkoa saava yhtiö antaa selvityksen (kotivaltion veroviranomaisten antaman todistuksen muodossa), että lähdeveroa ei tosiasiallisesti voida kokonaisuudessaan hyvittää kotivaltiossa soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen välttämiseksi tehdyn sopimuksen perusteella.

Jos osinkoa maksetaan ulkomaiselle yhteisölle, joka täyttää edellä kohdassa (iii) esitetyt edellytykset ja jonka kotipaikka on edellä kohdissa (i) ja (ii) esitetyt vaatimukset täyttävässä valtiossa, maksettava osinko olisi ainoastaan osittain verovapaita, jos se maksettaisiin vastaavalle suomalaiselle yhteisölle (katso edellä **”—Suomalaiset osakeyhtiöt”**), maksettavasta osingosta peritään Suomessa lähdevero (katso edellä **”—Rajoitetusti verovelvolliset”**), mutta lähdeveroprosentti on tällaisten osinkojen osalta alennettu 15 prosenttiin (20 prosentin sijaan). Siten lukuun ottamatta emo-tytäryhtiödirektiivissä tarkoitettuja yhteisöjä, jotka täyttävät verovapauden edellytykset omistamalla välittömästi vähintään 10 prosenttia osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön pääomasta (katso edellä **”Tietyt EU:n jäsenvaltioissa sijaitsevat ulkomaiset yhteisöt”**), 15 prosentin lähdeverokantaa sovelletaan ulkomaisille yhteisöille, jotka täyttävät edellä kohdassa (iii) esitetyt edellytykset ja joiden kotipaikka on edellä kohdissa (i) ja (ii) esitetyt vaatimukset täyttävässä valtiossa, maksettaviin osinkoihin, mikäli osinkoa jakavan suomalaisen yhtiön osakkeet kuuluvat osinkoa saavan yhtiön sijoitusomaisuuteen tai mikäli osinkoa saava ei ole Listattu yhtiö. Sovellettavasta kaksinkertaisen verotuksen välttämiseksi koskevasta sopimuksesta riippuen sovellettava lähdevero voi olla myös alempi kuin 15 prosenttia (katso edellä **”—Rajoitetusti verovelvolliset”**).

Tietyt ETA-alueella asuvat ulkomaiset luonnolliset henkilöt

Edellä kuvatun lähdeverotuksen (katso edellä **”—Rajoitetusti verovelvolliset”**) sijaan ulkomaille asuville rajoitetusti verovelvollisille luonnollisille henkilöille maksettavat osingot voidaan kyseisen henkilön pyynnöstä verottaa verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995, muutoksineen) mukaisesti (eli vastaavasti kuin Suomessa yleisesti verovelvollisia verotetaan (katso edellä **”Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt”**)) edellyttäen kuitenkin, että (i) osinkoa saavan henkilön kotipaikka on ETA-alueella; (ii) Yhteistyödirektiivi tai jokin sopimus virka-avusta ja tietojenvaihdosta veroasioissa ETA-alueella koskee osingonsaajan kotivaltiota; ja (iii) osingon saaja antaa selvityksen (kotivaltion veroviranomaisten antaman todistuksen muodossa), että lähdeveroa ei tosiasiallisesti voida kokonaisuudessaan hyvittää kotivaltiossa soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen välttämiseksi tehdyn sopimuksen perusteella.

Luovutusvoitot

Yleisesti verovelvolliset luonnolliset henkilöt

Osakkeenomistajan elinkeinotoimintaan kuulumattomien osakkeiden tai merkintäoikeuksien myynnistä syntynyt luovutusvoitto verotetaan Suomessa yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön pääomatulona tai vastaavasti syntynyt luovutustappio on vähennyskelpoinen luovutusvoitoista. Luovutusvoittoja verotetaan tällä hetkellä 30 prosentin verokannan mukaan (33 prosenttia määrästä, joka ylittää 30 000 euroa kalenterivuodessa). Myyjän elinkeinotoimintaan (elinkeinotulolähteeseen) kuuluvien osakkeiden myynnistä saatu voitto katsotaan myyjän elinkeinotuloksi, joka jaetaan Tuloverolain mukaan verotettavaksi ansiotulona progressiivisen veroasteikon mukaan ja pääomatulona 30 prosentin verokannan mukaan (33 prosenttia määrästä, joka ylittää 30 000 euroa kalenterivuodessa).

Ennen verovuotta 2010 osakkeenomistajan elinkeinotoimintaan kuulumattomien osakkeiden myynnistä aiheutuvat luovutustappiot voitiin vähentää yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön luovutusvoitoista samana ja kolmena luovutusta seuraavana verovuotena. Verovuonna 2010 tai sen jälkeen osakkeenomistajan elinkeinotoimintaan kuulumattomien osakkeiden myynnistä aiheutuvat luovutustappiot voidaan vähentää yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön luovutusvoitoista samana ja viitenä luovutusta seuraavana verovuotena. Koska luovutustappiot eivät ole vähennyskelpoisia muista pääomatuloista kuin luovutusvoitoista, niitä ei huomioida vahvistettaessa

pääomatulolajin alijäämää verovuodelle. Tällaiset luovutustappiot eivät lisää alijäämähyvitystä, joka voidaan vähentää alijäämähyvityksen piiriin kuuluvan veron määrästä. Myyjän elinkeinotoimintaan kuuluvien arvopapereiden osalta tappioiden vähentäminen tapahtuu, kuten esitetään jäljempänä kohdassa ”—*Suomalaiset osakeyhtiöt*”.

Edellä esitetystä huolimatta osakkeenomistajan elinkeinotoimintaan kuulumattoman omaisuuden myynnistä saama luovutusvoitto on kuitenkin verovapaata tuloa, jos yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön verovuonna myymän omaisuuden yhteenlasketut luovutushinnat ovat enintään 1 000 euroa (lukuun ottamatta myyntituottoja sellaisesta omaisuudesta, jonka luovutus on Suomen verolainsäädännön nojalla verovapaata). Vastaavasti luovutustappio ei ole verovähennyskelpoinen, jos verovuonna myydyn omaisuuden yhteenlaskettu hankintameno on enintään 1 000 euroa (lukuun ottamatta myyntituottoja sellaisesta omaisuudesta, jonka luovutus on Suomen verolainsäädännön nojalla verovapaata) ja kaiken yleisesti verovelvollisen luonnollisen henkilön verovuonna myymän omaisuuden luovutushinnat ovat samalla yhteensä enintään 1 000 euroa.

Luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta alkuperäinen hankintameno ja myynnistä aiheutuneet kulut. Vaihtoehtoisesti luonnollinen henkilö voi elinkeinotoimintaan kuulumattomien osakkeiden osalta todellisen hankintamenoa vähentämisen sijasta käyttää ns. hankintameno-olettamaa, jonka suuruus on 20 prosenttia myyntihinnasta tai, jos osakkeet on omistettu vähintään kymmenen vuotta, 40 prosenttia myyntihinnasta. Mikäli hankintameno-olettamaa käytetään todellisen hankintamenoa sijasta, myyntikustannusten katsotaan sisältyvän hankintameno-olettamaan, eikä niitä voida enää vähentää erikseen myyntihinnasta.

Kun osakkeenomistaja myy Osakeannissa merkityt Tarjottavat osakkeet, Tarjottavien osakkeiden hankinta-ajankohdaksi katsotaan niiden osakkeiden hankinta-ajankohta, jotka oikeuttavat osakkeenomistajan saamaan Merkintäoikeuksia. Aikaisemmin hankittujen Osakkeiden hankintahinta ja Osakeannissa merkittyjen Tarjottavien osakkeiden hankintahinta lasketaan yhteen ja jaetaan aikaisemmin hankittujen Osakkeiden ja merkittyjen Tarjottavien osakkeiden kesken tasan. Kun osakkeenomistaja myy Osakeannin yhteydessä saadut Merkintäoikeudet käyttämättä niitä Tarjottavien osakkeiden merkitsemiseen Osakeannissa, Merkintäoikeuksien todellisen hankintahinnan katsotaan olevan nolla ja osakkeenomistajan verotuksessa Merkintäoikeuksien hankinta-ajankohdaksi katsotaan niiden osakkeiden hankinta-ajankohta, joiden perusteella osakkeenomistaja sai Merkintäoikeudet. Tällöin käytetään 20 prosentin tai, jos Osakkeet, joiden perusteella Merkintäoikeudet saatiin, on omistettu kymmenen vuotta tai kauemmin, 40 prosentin hankintameno-olettamaa laskettaessa Merkintäoikeuksien myynnistä syntyneitä luovutusvoiton määrää. Jos Merkintäoikeuksien myyjä on kuitenkin ostanut Merkintäoikeudet, niiden myyjä voi valita, käytetäänkö hankintameno-olettamaa vai todellista hankintahintaa (eli Merkintäoikeuksien hankintahintaa lisättynä myynnistä aiheutuneilla kuluilla).

Jos ostettujen Merkintäoikeuksien perusteella merkitään Tarjottavia osakkeita, katsotaan Tarjottavat osakkeet hankituiksi Merkintäoikeuksien hankintahetkellä. Sama päivämäärä määrittää myös hankintameno-olettaman määrän. Mikäli myyjä haluaa käyttää todellista hankintamenoa, luovutusvoitto tai -tappio lasketaan vähentämällä myyntihinnasta sekä Merkintäoikeuksien että Tarjottavien osakkeiden hankintahinta (ja myynnistä aiheutuneet kulut).

Suomalaiset osakeyhtiöt

Seuraavassa esitetty koskee vain sellaisia suomalaisia osakeyhtiöitä, joita verotetaan Elinkeinotulon verottamisesta annetun lain nojalla. Osakkeista tai merkintäoikeuksista saatava luovutusvoitto on pääsääntöisesti osakeyhtiön verotettavaa tuloa.

Osakkeet voivat olla osakeyhtiön käyttö-, vaihto-, sijoitus- tai rahoitusomaisuutta. Osakkeiden luovutusten ja arvonalentumisten verotuskohtelu vaihtelee osakkeiden omaisuuslajista riippuen. Osakkeet voivat olla myös osakeyhtiön muun toiminnan tulolähteen omaisuutta. Tuloverolain säännöksiä sovelletaan luovutusvoittoihin, jotka kertyvät muun toiminnan tulolähteeseen kuuluvan omaisuuden luovutuksesta.

Osakkeiden myyntihinta lasketaan pääsääntöisesti osaksi suomalaisen yhtiön liiketoiminnan tuloa. Vastaavasti osakkeiden hankintahinta on vähennyskelpoinen meno kyseisen yhtiön verotuksessa luovutuksen yhteydessä. Kuitenkin tiettyjen tiukasti määriteltyjen edellytysten täyttyessä suomalaisen osakeyhtiön saamat osakkeiden luovutusvoitot ovat verovapaita. Osakkeiden luovutusvoiton verovapautta koskevien säännösten mukaan muun kuin pääomasijoitustoimintaa harjoittavan yhtiön saama luovutusvoitto elinkeinotoiminnan käyttöomaisuusosakkeista ei pääsääntöisesti ole verotettavaa elinkeinotuloa eikä luovutuksessa syntynyt tappio ole vastaavissa oloissa vähennyskelpoinen, jos muun muassa (i) myyjä on omistanut suoraan ja yhtäjaksoisesti vähintään vuoden ajan, joka on päättynyt enintään vuotta ennen luovutusta, vähintään 10 prosentin osuuden luovutettavan yhtiön osakepääomasta ja luovutettavat osakkeet kuuluvat näin omistettuihin osakkeisiin; (ii) osakeluovutuksen kohteena oleva yhtiö ei ole kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö taikka osakeyhtiö, jonka toiminta tosiasiallisesti käsittää pääasiallisesti kiinteistöjen omistamista tai hallintaa; ja (iii) luovutuksen kohteena oleva yhtiö on yleisesti verovelvollinen Suomessa tai sellainen toisessa EU:n jäsenvaltiossa sijaitseva yhtiö, jota tarkoitetaan emo-tytäryhtiödirektiivin (2011/96/EU) 2 artiklassa tai yhtiö, jonka kotipaikka on sellaisessa valtiossa, jonka kanssa Suomi on solminut osinkoon soveltuvan kaksinkertaisen verotuksen välttämistä koskevan verosopimuksen.

Jos myyvän yhtiön käyttöomaisuuteen kuuluvien (muiden kuin verovapaasti luovutettavien) osakkeiden luovutuksesta syntyy verotuksessa vähennyskelpoinen luovutustappio, tällainen tappio voidaan vähentää vain käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta saaduista luovutusvoitoista verovuonna ja viitenä sitä seuraavana vuonna. Muiden kuin käyttöomaisuusosakkeiden luovutuksesta syntynyt vähennyskelpoinen luovutustappio voidaan vähentää verotettavasta tulosta verovuonna sekä kymmenenä seuraavana vuonna yleisten tappiontasausta koskevien säännösten mukaisesti.

Rajoitetusti verovelvolliset

Suomessa rajoitetusti verovelvolliset eivät pääsääntöisesti ole Suomessa verovelvollisia Listatun yhtiön osakkeiden tai merkintäoikeuksien myynnistä saamastaan luovutusvoitosta, paitsi jos rajoitetusti verovelvollisella katsotaan olevan Tuloverolaissa ja soveltuvassa verosopimuksessa tarkoitettu kiinteä toimipaikka Suomessa ja osakkeet katsotaan kyseisen kiinteän toimipaikan omaisuudeksi.

Varainsiirtovero

Helsingin pörssissä noteerattujen merkintäoikeuksien ja/tai osakkeiden luovutuksesta tai myynnistä ei peritä Suomessa varainsiirtoveroa, jos luovutus tapahtuu kiinteää rahavastiketta vastaan. Verovapauden edellytyksenä on, että luovutuksessa on välittäjänä tai osapuolena sijoituspalvelulaissa (747/2012) tarkoitettu sijoituspalveluyritys, ulkomainen sijoituspalveluyritys tai muu sanotussa laissa tarkoitettu sijoituspalvelun tarjoaja tai että luovutuksensaaja on hyväksytty kaupankäyntiosapuoleksi sillä markkinalla, jolla luovutus tapahtuu. Lisäksi, jos välittäjä tai kaupan toinen osapuoli ei ole suomalainen sijoituspalveluyritys tai luottolaitos taikka ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai konttori, varainsiirtoveroa koskevan verovapauden edellytyksenä on, että luovutuksensaaja antaa luovutuksesta varainsiirtoveroilmoituksen Suomen veroviranomaisille kahden kuukauden kuluessa luovutuksesta tai että välittäjä antaa luovutuksesta verohallinnolle verotusmenettelystä annetun lain (1558/1995, muutoksineen) mukaisen vuosi-ilmoituksen. Verovapauden piirissä eivät ole tietyt erikseen määritellyt luovutukset, kuten pääomansijoitukset tai varojen jako. Verovapaus ei myöskään koske luovutusta, joka tapahtuu Osakeyhtiölaissa säädetyn vähemmistöosakkeenomistajien lunastusvelvollisuuden täyttämiseksi. Katso ”*Suomen arvopaperimarkkinat—Arvopaperimarkkinoiden sääntely*”.

Mikäli merkintäoikeuksien ja/tai osakkeiden luovutus tai myynti ei täytä edellä esitettyjä verovapaalle siirrolle asetettuja vaatimuksia, ostajan on maksettava varainsiirtoveroa 1,6 prosenttia luovutushinnasta. Jos ostaja ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen eikä ulkomaisen luottolaitoksen, sijoituspalveluyrityksen tai rahastoyhtiön suomalainen sivuliike tai -konttori, on myyjän perittävä vero ostajalta. Mikäli välittäjänä on suomalainen sijoituspalveluyritys tai luottolaitos tai ulkomaisen sijoituspalveluyrityksen tai luottolaitoksen Suomessa oleva sivuliike tai -konttori, on se velvollinen perimään varainsiirtoveron ostajalta ja tilittämään sen valtiolle. Mikäli kumpikaan kaupan osapuolista ei ole Suomessa yleisesti verovelvollinen taikka ulkomaalaisen luottolaitoksen tai sijoituspalveluyrityksen suomalainen sivuliike tai -konttori, ei osakeluovutuksesta peritä varainsiirtoveroa. Varainsiirtoveroa ei ole suoritettava, jos veron määrä on vähemmän kuin 10 euroa. Uusien osakkeiden liikkeeseen laskemisen yhteydessä ei makseta varainsiirtoveroa.

OSAKEANNIN JÄRJESTÄMINEN

Järjestämissopimus

Nordea ja Pohjola toimivat Osakeannin Järjestäjinä. Yhtiö on tehnyt Järjestäjien kanssa 18.8.2015 järjestämissopimuksen, joissa määritellään Järjestäjien Osakeannin yhteydessä tarjoamat palvelut ("Järjestämissopimus").

Järjestämissopimus sisältää tiettyjä ehtoja, joiden mukaan Järjestäjillä on oikeus tietyissä tilanteissa ja tietyin edellytyksin irtisanoa Järjestämissopimus. Tällaisiin tilanteisiin kuuluvat tietyt olennaiset haitalliset muutokset liittyen SRV:n liiketoimintaan, tilaan (taloudelliseen, oikeudelliseen tai muuhun), toimintaympäristöön, liiketoiminnan tulokseen tai SRV:n tulevaisuudennäkymiin sekä tietyt muutokset muun muassa kansallisissa tai kansainvälisissä poliittisissa tai taloudellisissa olosuhteissa. Lisäksi Yhtiö on antanut tavanomaisia vakuutuksia Järjestäjille liittyen muun muassa SRV:n liiketoimintaan ja lakien noudattamiseen, nykyisiin Osakkeisiin ja Tarjottaviin osakkeisiin sekä tämän listalleottoesitteen sisältöön. Lisäksi Yhtiö on sitoutunut Järjestäjiin nähden vahingonkorvausvastuuseen eräistä vastuista Osakeannin yhteydessä

Yhtiö on sopinut Järjestäjien kanssa, ettei Yhtiö tai kukaan sen lukuun toimiva henkilö, tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta, ajanjaksolla, joka päättyy 180 päivän kuluttua siitä, kun Yhtiö julkistaa Osakeannin lopulliset tulokset, ilman Järjestäjien etukäteen antamaa kirjallista suostumusta tarjoa, myy, laske liikkeeseen, panttaa, sitoudu myymään, myy optio-oikeutta tai oikeutta ostaa, osta optio-oikeutta tai oikeutta myydä, anna optio-oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa tai muutoin siirrä tai luovuta, suoraan tai välillisesti, mitään Osakkeita tai muita Oman pääoman ehtoisia arvopapereita tai arvopapereita, jotka ovat vaihdettavissa tai muutettavissa Oman pääoman ehtoisiksi arvopapereiksi, tai tee vaihto- tai muuta sopimusta, jolla Oman pääoman ehtoisen arvopaperin omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät kokonaan tai osittain riippumatta siitä, onko tällaisen toimenpiteen vastikkeena Oman pääoman ehtoinen arvopaperin tai muun arvopaperin luovutus, rahamääräinen suoritus tai jokin muu. Yhtiön myyntirajoitusta koskevat poikkeukset ovat: (i) Osakeannissa liikkeeseen laskettavat Merkintäoikeudet tai Tarjottavat osakkeet; (ii) Osakkeiden liikkeeseenlasku tai Yhtiön hallussa olevien omien Osakkeiden uudelleen liikkeeseenlasku osakepalkkioiden myöntämisen yhteydessä Yhtiön olemassa olevien kannustinjärjestelmien ehtojen mukaisesti; tai (iii) Yhtiön omien Oman pääoman ehtoisten arvopapereiden hankkiminen edellyttäen, että tällaisen hankinnan jälkeen kyseisiin Oman pääoman ehtoisiin arvopapereihin soveltuu myyntirajoitus.

Yhtiö on sitoutunut maksamaan Järjestäjille yhteensä enintään 1,05 miljoonan euron palkkion.

Järjestäjät ja niiden kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt voivat ostaa ja myydä Merkintäoikeuksia ja Tarjottavia osakkeita omaan tai asiakkaidensa lukuun ennen Osakeantia, sen aikana sekä sen jälkeen soveltuvan lainsäädännön ja säännösten mukaisesti.

Järjestäjät ja niiden kanssa samaan konserniin kuuluvat yhteisöt ovat tarjonneet ja voivat tulevaisuudessa tarjota Yhtiölle investointi- tai muita pankkipalveluita tavanomaisen liiketoimintansa mukaisesti.

Ilpo Kokkilan, Kolpi Investments Oy:n ja Timo Kokkilan merkintäsitoumukset

Ilpo Kokkila, Kolpi Investments Oy ja Timo Kokkila, joiden yhteenlaskettu omistusosuus liikkeeseenlasketuista Osakkeista on 51,8 prosenttia, ovat 18.8.2015 kukin erikseen ja peruuttamattomasti sitoutuneet merkitsemään täysimääräisesti Tarjottavat osakkeet, jotka heidän Merkintäoikeutensa oikeuttavat heidät merkitsemään (joko itse ja/tai määräysvaltayhteisönsä toimesta). Tämän listalleottoesitteen päivämääränä Ilpo Kokkila omistaa 9 034 712 Osaketta, Kolpi Investments Oy 5 507 379 Osaketta ja Timo Kokkila 4 522 288 Osaketta.

Merkintäsitoumuksille ei ole annettu vakuuksia, eikä näin ollen ole varmuutta siitä, että Merkintäsitoumusten antajat täyttävät sitoumuksensa kaikilta osin.

Merkintäsitoumusten antajat ovat sitoutuneet siihen, etteivät ne, tiettyä poikkeusta lukuun ottamatta, ajanjaksolla, joka päättyy, kun Yhtiö julkistaa Osakeannin lopulliset tulokset, ilman Järjestäjien etukäteen antamaa kirjallista suostumusta, kannata valtuutusta liikkeeseenlaskuun, tarjoa, myy, panttaa, sitoudu myymään, myy optio-oikeutta tai oikeutta ostaa, osta optio-oikeutta tai oikeutta myydä, anna optio-oikeutta tai warranttia ostaa, lainaa tai muutoin siirrä tai luovuta, suoraan tai välillisesti, mitään Osakkeita tai muita Oman pääoman ehtoisia arvopapereita tai arvopapereita, jotka ovat vaihdettavissa tai muutettavissa Oman pääoman ehtoisiksi arvopapereiksi, tai tee vaihto- tai muuta sopimusta, jolla Oman pääoman ehtoisen arvopaperin omistuksen taloudelliset vaikutukset siirtyvät kokonaan tai osittain riippumatta siitä, onko tällaisen toimenpiteen vastikkeena Oman pääoman ehtoinen arvopaperin tai muun arvopaperin luovutus, rahamääräinen suoritus tai jokin muu. Merkintäsitoumusten antajien myyntirajoitusta koskeva poikkeus koskee mahdollisia voimassaolevia panttausjärjestelyjä tai merkintäsitoumuksen mukaisen osakemerkinnän rahoitusjärjestelyihin liittyviä mahdollisia panttauksia.

Omistuksen laimentuminen

Osakeannissa Tarjottavien osakkeiden enimmäislukumäärä vastaa 39,2 prosenttia Osakkeista Osakeannin toteuttamisen jälkeen. Mikäli Yhtiön nykyiset osakkeenomistajat eivät merkitse Osakeannissa Tarjottavia osakkeita (lukuun ottamatta Merkintäsitoumusten antajien osallistumista, katso edellä kohta ”—*Ilpo Kokkilan, Kolpi Investments Oy:n ja Timo Kokkilan merkintäsitoumukset*”), heidän kokonaisomistuksensa Yhtiössä laimenisi 25,7 prosenttia.

OIKEUDELLISET SEIKAT

Osakeannin tiettyihin oikeudellisiin seikkoihin liittyvästä neuvonnasta SRV:lle vastaa Suomen ja Yhdysvaltojen lainsäädännön osalta White & Case LLP.

NÄHTÄVILLÄ OLEVAT ASIAKIRJAT

Seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä tämän listalleottoesitteen voimassaoloaikana Yhtiön rekisteröidyssä toimipaikassa, joka sijaitsee osoitteessa Tarvonsalmenkatu 15, 02600 Espoo, arkisin normaalin työajan puitteissa:

- Yhtiön yhtiöjärjestys sellaisena kuin se on voimassa tämän listalleottoesitteen päivämääränä;
- Yhtiön hallituksen toimintakertomus, Yhtiön tilintarkastettu konsernitilinpäätös ja tilintarkastuskertomus 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta, mukaan lukien vertailutietoina esitetyt tilintarkastamattomat oikaistut konsernitilinpäätöstiedot 31.12.2013 päättyneeltä tilikaudelta (sisältyvät Yhtiön 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta laaditun vuosikertomuksen sivuille 18–62);
- Yhtiön tilintarkastamaton osavuositarkastus 30.6.2015 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta, mukaan lukien vertailutietoina esitetyt tilintarkastamattomat osavuositarkastustiedot 30.6.2014 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta;
- tilintarkastajan lausunto tulostenmuutoksesta;
- tämä listalleottoesite; ja
- Finanssivalvonnan päätös koskien tätä listalleottoesitettä.

LISTALLEOTTOESITTEeseen VIITTAAMALLA SISÄLLYTETYT ASIAKIRJAT

Seuraavat asiakirjat on sisällytetty tähän listalleottoesitteeseen viittaamalla Euroopan komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 28 artiklan mukaisesti, ja ne muodostavat osan Yhtiön taloudellisista tiedoista. Viittaamalla sisällytetyt asiakirjat ovat saatavilla verkkosivuilla osoitteessa www.srv.fi/sijoittajat ja Yhtiön rekisteröidystä toimipaikasta, joka sijaitsee osoitteessa Tarvonsalmenkatu 15, 02600 Espoo, normaalin työajan puitteissa:

- Yhtiön tilintarkastettu konsernitilinpäätös 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta; ja
- Yhtiön tilintarkastamaton osavuositarkastus 30.6.2015 päättyneeltä kuuden kuukauden jaksolta.

RIIPPUMATTOMAT TILINTARKASTAJAT

Yhtiön konsernitilinpäätöksen 31.12.2014 päättyneeltä tilikaudelta on tilintarkastanut PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajanaan KHT Samuli Perälä.

(Tämä sivu on jätetty tarkoituksella tyhjäksi.)



Riippumattoman tilintarkastajan varmennusraportti esitteeseen sisältyvästä tulosennusteesta

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitukselle

Annamme komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 Liitteen XXIII kohdassa 8.2 tarkoitetun lausuntomme SRV Yhtiöt Oyj:n 20.8.2015 päivätyn esitteen kohtaan ”Tulosennuste” sisältyvästä tulosennusteesta. Esitteeseen sisältyy SRV Yhtiöt Oyj:n johdon kokoama tulosennuste, jonka mukaan SRV:n koko vuoden tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan 10–20 miljoonaa euroa (18,5 miljoonaa euroa 1–12/2014).

Hallituksen vastuu

Hallitus vastaa tulosennusteen kokoamisesta sekä niiden keskeisten oletusten määrittämisestä, joihin tulosennuste perustuu komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaisesti.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Tilintarkastajan tulee antaa lausuntonsa siitä, että tulosennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella, ja että tulosennusteen kokoamisessa on noudatettu liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Olemme suorittaneet työmme KHT-yhdistyksen ohjeen ”Tulosennuste ja -arvio – ohje tilintarkastajalle” mukaisesti. Emme ole suorittaneet esitteeseen sisältyvän tulosennusteen tai sen kokoamisen yhteydessä käytettyjen tietojen ja oletusten tilintarkastusta tai yleisluonteista tarkastusta.

Olemme suunnitelleet ja suorittaneet työmme siten, että olemme saaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa evidenssiä saadaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, että tulosennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella ja että kokoamisessa on noudatettu SRV Yhtiöt Oyj:n tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että käsityksemme mukaan tulosennuste on asianmukaisesti koottu esitettyjen tietojen perusteella, ja että tulosennusteen kokoamisessa on noudatettu liikkeeseenlaskijan tilinpäätöksen laatimisperiaatteita.

Varaumat ja raportin luovuttamista koskeva rajoitus

Tulevaisuuden toteuma saattaa poiketa tulosennusteesta, koska tulevaisuutta koskevat oletukset eivät useinkaan toteudu odotetulla tavalla, ja poikkeamat saattavat olla olennaisia.

Tämä raportti on laadittu ainoastaan liitettäväksi komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 mukaiseen esitteeseen.

Helsingissä 20. elokuuta 2015
PricewaterhouseCoopers Oy
 KHT-yhteisö

Samuli Perälä
 KHT

(Tämä sivu on jätetty tarkoituksella tyhjäksi.)

YHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

- 1 §** Yhtiön toiminimi on suomeksi SRV Yhtiöt Oyj ja englanniksi SRV Group Plc. Yhtiön kotipaikka on Espoo.
- 2 §** Yhtiön toimialana on hoitaa rakennustoimintaa, kuten rakennussuunnittelua, rakentamista, rakennuttamista, projektinjohtamista sekä kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden omistamista, välitystä ja myyntiä sekä laitteiden leasingtoimintaa sekä muuta tähän liittyvää toimintaa, jota voidaan harjoittaa myös tytäryhtiöissä. Yhtiön toimiala käsittää myös rakennustoimintaan liittyvää toimintaa ulkomailla, minkä lisäksi yhtiö toimii emoyhtiönä konsernissa, jonka tytäryhtiöiden toiminta voi käsittää myös päätoimialasta poikkeavia toimialoja. Yhtiö voi huolehtia konserniyhtiöiden hallinnosta, strategisesta johtamisesta ja valvonnasta sekä muista konsernin hallintaan liittyvistä yhteisistä tehtävistä konsernin lukuun. Yhtiö voi myös harjoittaa arvopaperikauppaa sekä omistaa ja hallita osakkeita.
- 3 §** Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.
- 4 §** Hallitukseen kuuluu vähintään viisi (5) ja enintään kahdeksan (8) jäsentä. Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiökokous valitsee samaksi ajaksi hallituksen puheenjohtajan. Hallitus on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet sen jäsenistä ja näistä yksi on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja.
- 5 §** Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka hallitus valitsee ja erottaa. Yhtiöllä voi olla myös varatoimitusjohtajia, jotka hallitus nimittää. Yksi varatoimitusjohtajista nimitetään toimimaan tarvittaessa toimitusjohtajan sijaisena
- 6 §** Yhtiötä edustavat:
- (1) hallituksen puheenjohtaja yksin, tai
 - (2) hallituksen jäsen yhdessä toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen tai muun yhtiön edustamiseen oikeutetun henkilön kanssa, kaksi yhdessä, tai
 - (3) hallituksen päätöksen nojalla yhtiön edustamiseen oikeutetut henkilöt kaksi yhdessä tai kukin erikseen yhdessä hallituksen jonkun jäsenen tai toimitusjohtajan kanssa.
- 7 §** Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.
- 8 §** Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajan toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.
- 9 §** Kutsu yhtiökokoukseen on julkaistava aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta yhtiön internet-sivuilla. Yhtiökokouskutsu on kuitenkin julkaistava vähintään yhdeksän päivää ennen osakeyhtiölain mukaista yhtiökokouksen täsmäytyspäivää. Hallitus voi lisäksi päättää yhtiökokouksutsun tai yhtiökokouksutsua koskevan ilmoituksen julkaisemisesta yhdessä tai useammassa sanomalehdessä edellä mainitussa määräajassa.
- 10 §** Saadakseen osallistua yhtiökokoukseen osakkeenomistajan on tehtävä osallistumisilmoitus yhtiölle viimeistään kokouksutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta. Lisäksi on otettava huomioon mitä osakeyhtiölaissa on sanottu oikeudesta osallistua yhtiökokoukseen yhtiössä, jonka osakkeet on liitetty arvo-osuusjärjestelmään.
- 11 §** Yhtiökokous pidetään Espoossa tai Helsingissä, sen mukaan kuin hallitus päättää. Varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä toukokuun loppuun mennessä, on
- päätettävä:
- (1) tilinpäätöksen ja konsernitalinpäätöksen vahvistamisesta,
 - (2) taseen osoittaman voiton käyttämisestä,
 - (3) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,
 - (4) hallituksen jäsenten lukumäärästä,
 - (5) hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista,

valittava:

- (6) hallituksen jäsenet,
- (7) hallituksen jäsenistä hallituksen puheenjohtaja,
- (8) tilintarkastaja ja varatilintarkastaja, sekä

käsiteltävä:

- (9) muut kokouskutsussa erikseen mainitut asiat.

YHTIÖ

SRV Yhtiöt Oyj
Tarvonsalmenkatu 15
02600 Espoo

JÄRJESTÄJÄT

Nordea Pankki Suomi Oyj
Aleksanterinkatu 36 B
00100 Helsinki

Pohjola Pankki Oyj
Teollisuuskatu 1
00510 Helsinki

YHTIÖN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA

White & Case LLP
Eteläranta 14
00130 Helsinki

JÄRJESTÄJIEN OIKEUDELLINEN NEUVONANTAJA

Roschier Asianajotoimisto Oy
Keskuskatu 7 A
00100 Helsinki

YHTIÖN TILINTARKASTAJA

PricewaterhouseCoopers Oy
Itämerentori 2
00180 Helsinki

