

SRV

MERKINTÄOIKEUSANTI
25.8. – 8.9.2015

TÄRKEITÄ PÄIVÄMÄÄRIÄ:

19.8.2015

Merkintäoikeuksien irtoamispäivä

20.8.2015

Osakeannin täsmäytyspäivä

25.8.2015

Merkintäaika ja kaupankäynti merkintäoikeuksilla
Helsingin pörssissä alkavat

2.9.2015

Kaupankäynti merkintäoikeuksilla päättyy
Helsingin pörssissä

8.9.2015

Merkintäaika päättyy

9.9.2015 (arvio)

Kaupankäynti väliaikaisilla osakkeilla alkaa
Helsingin pörssissä

15.9.2015 (arvio)

Osakeannissa merkityt uudet osakkeet otetaan
kaupankäynnin kohteeksi Helsingin pörssissä

SRV

YHTEYSTIEDOT

PL 555, 02601 Espoo
www.srv.fi/sijoittajat

SRV

Elämäsi rakentaja

WWW.SRV.FI/SIJOITTAJAT

MARKKINOINTIESITE. Tämä ei ole listalleottoesite: Tässä markkinointiesitteessä esitetyt tiedot perustuvat Finanssivalvonnan hyväksymään listalleottoesitteeseen, johon sijoitusta harkitsevien tulee tutustua ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Listalleottoesite ja tietoja osakeannista on saatavissa SRV:n internetsivuilta osoitteesta www.srv.fi/sijoittajat tai lähettämällä sähköpostia osoitteeseen investor.relations@srv.fi.



Arvoisa osakkeenomistaja,

Isot rakennushankkeet vaativat isoja rahoja, ja nyt käynnistettävällä osakeannilla haetaan lisää pääomaa kivijalaksi tulevalle rakentamiselle.

Suomi on Euroopan mittapuulla vielä harvaan asuttu maa, jonka kaupungistuminen etenee yhä vauhdilla. Yksinomaan pääkaupunkiseudulle muuttaa vuoteen 2030 mennessä arviolta noin 250 000 ihmistä, ja he tarvitsevat kotien lisäksi myös palveluja ympärilleen. Nämä markkinatrendit ovat osa päivittäistä tekemistämme ja strategiamme pohja. Etsimme SRV:ssä jatkuvasti uusia tapoja suunnitella ratkaisuja yhdessä tulevien asukkaiden ja käyttäjien kanssa. Meidän kohteitamme ja asuntojamme eivät rakenna nosturit, vaan ihmiset ihmisille.

ME SRV:SSÄ VALMISTELEMME HANKKEITAMME VUOSIA, JOPA VUOSIKYMMENIÄ. Nyt monet isot hankkeet, kuten Kalasataman REDI ja Niittykummun metrokeskus, ovat iloksemme siirtyneet valmistelusta rakentamisvaiheeseen. Samaan aikaan tilauskirjamme paukkuvat ennätyslukemissa. Kesäkuun lopussa tilauskanta oli lähes 1,3 miljardia euroa eli miltei kaksinkertainen vuoden 2014 liikevaihtoomme verrattuna. Lisäksi heinäkuussa allekirjoitettiin yhtiön historian suurin terveydenhuollon ja vaativien erityistilojen urakka, 170 miljoonan euron arvoinen Tampereen yliopistollisen sairaalan laajennushanke. Elokuun alussa puolestaan tehty päätös SRV:n roolista Fennovoiman ydinvoimalahankkeen rakentamisen projektinjohtajana, ja samalla yhtenä Fennovoiman sijoittajana, on merkittävä lisäys toimintaamme.

SIJOITTAMALLA SRV:HEN SIJOITAT VALMISTUVAAN TULEVAISUUTEEN. Ensinnäkin, meillä on todistetusti rohkeutta ja osaamista tehdä asiat toisin. Joustava projektioorganisaatiomme kasvaa tai pienenee samaa tahtia tilauskirjan kanssa. Omat asiantuntijamme keskittyvät siihen, minkä he osaavat parhaiten: näkemykselliseen hankekehitykseen, suunnitteluun ja projektinjohtoon. Myymme kohteemme, kun aika on oikea. Meidät voikin nähdä hankkeissa sekä rakentajana että kiinteistökehittäjänä. Rakennushankkeiden toteutusmallimme, SRV Malli, on rakennusalalla ainutlaatuinen.

Toisekseen, pitkä kokemuksemme Venäjän rakennusmarkkinoista on meille selvä kilpailuvalti. Olemme toimineet Venäjällä jo lähes kolmen vuosikymmenen ajan ja nähneet siellä monta nousua ja laskua. Kokemuksemme Venäjän rakennusmarkkinoista on poikunut meille maan suurkaupungeissa menestyksekkäitä kauppakeskushankkeita, joista esimerkkinä Pietarissa sijaitseva, vuonna 2013 valmistunut Pearl Plaza ja parhaillaan työn alla oleva Okhta Mall.

Kolmanneksi, toimintamme takana seisovat yhtiön ja hankkeiden sitoutuneet omistajat ja yhteistyökumppanit. Esimerkiksi REDIn toteuttamisessa on mukana kaksi työeläkeyhtiötä ja viisi pankkia ja Pietarin Okhta Mall:ssa neljä suomalaista sijoittajaa.

ME SRV:SSÄ USKOMME PITKÄJÄNTEISYYTEEN JA OMAN TYÖN TULOSSIIN. SRV on syntynyt yksityisen yrittäjyyden kautta, mikä näkyy edelleen sitoutuneissa omistajissamme. Siksi ymmärrämme myös yrittäjäkumppaneita, alihankkijoita ja yrittäjäasiakkaita. Olemme ketterä, matalan hallinnon pörssiyritys, joka tekee töitä sen eteen, että Suomessa on paremmat edellytykset elää, asua ja yrittää.

Tervetuloa rakentamaan tulevaisuuden kivijalkaa,



Juha Pekka Ojala,
Toimitusjohtaja



SRV lyhyesti

SRV on innovatiivinen kiinteistö- ja aluekehityshankkeiden kokonais-toteuttaja, joka kehittää, kaupallistaa ja rakentaa rohkeasti uutta.

SRV toimii myös asiakaslähtöisenä ja vastuullisena projektinjoh-tourakoitsijana erilaisissa toimitila- ja asuntohankkeissa. Yhtiö luo tulevaisuuden rakennettua ympäristöä muun muassa Kalasataman REDI-hankkeen, Tampereen yliopistollisen sairaalan laajennushanke, Uuden Lastensairaalan ja Pietarissa Okhta Mall -kauppakeskuksen sekä lukuisten Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevien asuntokohteiden rakentajana. SRV toimii Suomen lisäksi Pietarissa ja Moskovassa sekä Virossa. Konsernissa työskentelee noin tuhat henkilöä. SRV:n liikevaihto vuonna 2014 oli noin 684 miljoonaa euroa, ja sen osakkeet noteerataan Helsingin pörssissä.

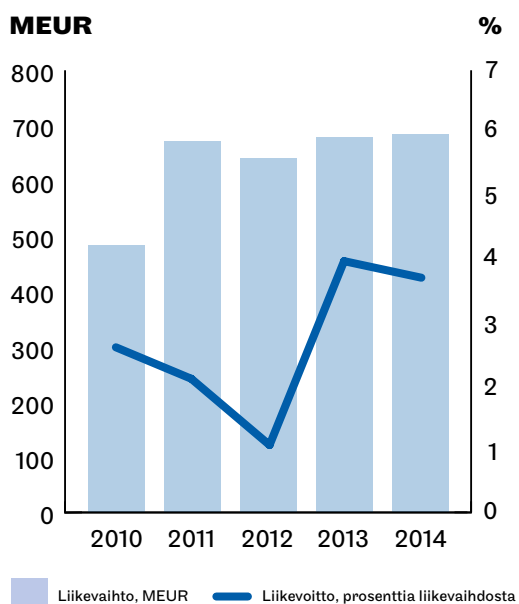
SRV:n avainluvut

MEUR	31.12. ja 1.1.–31.12.		30.6. ja 1.1.–30.6.	
	2013	2014	2014	2015
KONSERNIN AVAINLUVUT	(tilintarkastamaton)	(tilintarkastettu)	(tilintarkastamaton)	
Liikevaihto	679,4	684,4 ⁽²⁾	281,6	337,4
Liikevoitto	26,4	24,9 ⁽²⁾	9,3	3,4
Liikevoitto, %	3,9	3,6	3,3	1,0
Tulos ennen veroja	22,8	18,5 ⁽²⁾	5,6	2,6
Uudet sopimukset	600,7	700,3	502,0	716,7
Omavaraisuusaste, %	36,4	43,0	38,4	36,3
Oman pääoman tuotto, %	8,4	6,9	3,7	1,8
Tulos per osake, euroa ⁽¹⁾	0,43	0,33 ⁽²⁾	0,06	0,01
Osinko per osake, euroa	0,12	0,12		
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), euroa	4,97	5,04	4,97	5,04
Tulouttamaton tilauskanta	825,8	860,4	1 047,0	1 258,8

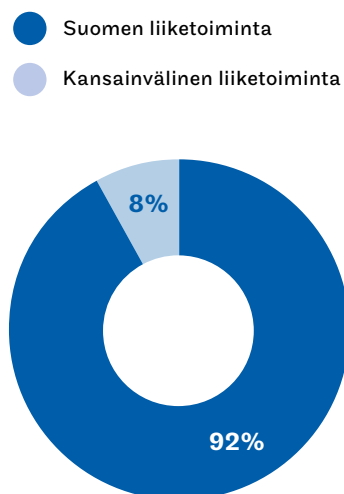
1) Oikaistu

2) Tilintarkastettu

Liikevaihto ja liikevoitto



Liikevaihdon jakauma 2014



Kokonaisuuksien innovatiivinen toteuttaja

SRV on yksi Suomen johtavista projektinjohtourakoitsijoista ja rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja.

Yhtiö kehittää ja rakentaa liike- ja toimitiloja, asuntoja, julkistiloja, kauppakeskuksia sekä infra- ja logistiikkakohteita. Maantieteellisenä toiminta-alueena ovat valitut kasvukeskukset Suomessa, Venäjällä ja Virossa. Useissa kiinteistökehityshankkeissa SRV toimii myös sijoittajana ja kauppakeskusten operoijana.

SRV tavoittelee seuraavalla strategiakaudellaan toimialaa nopeampaa kasvua. Tavoitteena olevan liikevoiton kasvun myötä yhtiö haluaa jakaa myös suurempaa osinkoa.

TALOUDELLISET TAVOITTEET KAUDELLE 2015–2019

(vahvistettu 5.8.2015)

- Strategiakauden loppuun mennessä
 - liikevoittomarginaali kasvaa yli 8 prosenttiin
 - oman pääoman tuotto on vähintään 15 prosenttia
 - kansainvälisen liiketoiminnan sijoitetun pääoman tuotto kasvaa vähintään 15 prosenttiin
- Omavaraisuusaste pidetään yli 35 prosentissa
- Osinkoa jaetaan 30–50 prosenttia vuosittaisesta tuloksesta liiketoiminnan pääomatarpeet huomioiden

Asetettujen strategisten tavoitteiden saavuttaminen perustuu heikkoon, mutta vakaaseen talouskasvuun Suomessa ja Venäjän talouden vakiintumiseen nykytasolle. Lisäksi se edellyttää SRV:n omaperusteisten hankkeiden merkittävää kasvua.

Avain- hankkeet

SRV:llä on rakenteilla useita suuria kiinteistöhankeita Suomessa ja Venäjällä. Tilauskanta kesäkuun lopussa 2015 oli 1,3 miljardia euroa. Osan hankkeiden liikevoitosta odotetaan tuloutuvan kohteiden myyntien yhteydessä 2018–2023.

REDI, Helsinki

SRV:n kehittämän REDI-hankkeen toteuttaminen Helsingin Kalasataman metrokorttelissa käynnistyi keväällä 2015, kun kauppakeskuksen ja pysäköintilaitoksen rakentaminen aloitettiin. Kauppakeskus ja pysäköintilaitos muodostavat ensimmäisen osan yli miljardin euron kumulatiivisen liikevaihdon suuruisesta hankkeesta. REDI:n kuusi asuintornia, yksi toimisto- ja yksi hotellitorni kurottavat korkeimmillaan jopa 132 metriin. Tornien juureen, vain kuuden minuutin metromatkan päähän Helsingin keskustasta, syntyy Helsingin kantakaupungin suurin kauppa- ja elämyskeskus. Kauppakeskuksen sisälle tuleva metroasema ja ali kulkeva Itäväylä tekevät saapumisen helpoksi. Keskukseen valmistuu myös noin 2 000 paikan pysäköintilaitos.

Vierailijoille avautuu merellinen ja valoisa kaupunkimiljö, joka on helposti saavutettavissa kaikkialta. Puistojen ja rantapromenaadin ympäröimä alue on näyteikkuna tulevaisuuden kaupunkielämään.

Syksyllä 2018 REDI:n kauppakeskuksen ovet aukeavat ensimmäisille asiakkaille. Kauppakeskuksen vuokrattavasta 64 000 neliön tilasta yli 20 prosentista on tehty lopullinen tai alustava vuokrasopimus ja noin 70 prosenttia on jo neuvottelujen piirissä. SRV arvioi 15 minuutin ajomatkan päässä REDIstä asuvan noin 500 000 henkilöä. Viimeiset rakennustyöt valmistuvat arviolta vuoden 2023 aikana.



TAMPEREEN YLIOPISTOLLISEN SAIRAALAN LAAJENNUSHANKE

Julkiset tilat • Laajuus: 92 000 m² • Valmistuu 2017–2019

Tampereen yliopistollisen sairaalan laajennus käsittää kolme uudisrakennusta ja maanalaisen pysäköintihallin. Uudet rakennukset on suunnattu hoitoa kiireellissimmin tarvitseville potilaille, kuten lapsille, synnyttäjiille ja sydänsairauksista sekä tuki- ja liikuntaelimistön sairauksista kärsiville henkilöille. Kyseessä on vaativa hanke, jossa on huomioitava sairaalatoimintojen jatkuminen ja sairaala-alueen sijainti keskeisellä ja ahtaalla paikalla.

Rakennushanke on SRV:n historian suurin terveydenhuollon ja vaativien erityistilojen hanke. Yhtiöllä on aiempaa vahvaa kokemusta muun muassa Espoossa sijaitsevan Jorvin sairaalan päivystyslisärakennuksen ja Helsingin Meilahdessa sijaitsevasta HUSLAB-laboratoriorakennuksen rakentamisesta.

(Kuva: työyhteisöliittymä Arkkitehtitoimisto Tähti-Set Oy ja UKI Arkkitehdit Oy)



NIITYKUMMUN METROKESKUS, ESPOO

Asunnot, kauppa, julkiset tilat • Laajuus: 22 000 m² • Valmistuu 2018

Niittykummun metroaseman yhteyteen Espoossa rakennetaan kodikas ja kompakti metrokeskus, jonka tarjonta ja tehokkaat palvelut vastaavat arjen monipuolisiin tarpeisiin. Kaupallisten tilojen laajuus on noin 6 500 m². Niittykummun metroaseman yhteyteen rakennettavaan Metrokortteliin tulee kaksi asuintornitaloa, joista korkeampi yltää aina 24. kerrokseen. Tornitalon ylimpään kerrokseen rakennetaan näköalatasanne asukkaiden käyttöön. Niittykummun ostovoima on poikkeuksellisen vahva ja kasvaa nopeasti alueen kehittämisen myötä.



OKHTA MALL -KAUPPAKESKUS, PIETARI

Kauppa, toimitilat • Laajuus: 77 000 m² vuokrattavaa pinta-alaa • Valmistuu 2016

Pietariin rakennettavaan kauppakeskus Okhta Malliin tulevat ydinkeskustaa lähin hypermarket, elokuvateatterikompleksi, ravintolamaailma ja erikoisliikkeitä. Aiesopimuksiin perustuen tiloista on varattu yli 40 prosenttia ja tavoitellut vuosivuokratulot ovat 33 miljoonaa euroa.



WOOD CITY, HELSINKI

Asunnot, kauppa, toimitilat • Laajuus: 20 000 m² • Arvioitu valmistumisaika 2017

Wood City on urbaani, 8-kerroksinen puukaupunkikortteli, joka on suunniteltu Helsingissä Jätkäsaaren portiksi. Näyttävä ja omaleimainen arkkitehtuuri muodostaa ainutlaatuiset ja viihtyisät tilat, jotka edustavat suomalaista designia ja luonnonläheisyyttä. Puusta rakennettu kortteli käsittää toimistotiloja, hotellin ja liikerakennuksia. Kivijalkamyymälät ja ravintolat pitävät sataman välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Wood Cityn liikkeessä vuorokauden ympäri.



Valmistuneita kohteita

SRV tuntee rakentamisen megatrendit ja uskaltaa tarttua suuriinkin hankkeisiin. Yhtiö on keskittynyt jo pitkään rakentamaan tulevaisuuden Suomea keskittämällä rakennus- ja tonttikantansa maan vetovoimaisimmille kasvualueille. Yksinomaan pääkaupunkiseudulle muuttaa vuoteen 2030 mennessä noin 250 000 ihmistä, jotka tarvitsevat kodin. Ja kotien lähelle kaivataan myös monipuolisia palveluja kuten kauppakeskuksia ja sairaaloita.

Kaupungistuminen vaatii kokonaisnäkemystä alueiden kehittymisestä ja ihmisten tarpeista. SRV onkin onnistunut toteuttamaan pidettyjä ja hyvin korkealaatuisia kohteita maanalaisesta infrarakentamisesta Suomen korkeimpiin rakennuksiin. Vuosikymmenien kokemus on poikanut yhtiölle menestyksekkäitä kauppakeskushankkeita myös Venäjän markkinoilla.

TÖÖLÖN STAGE HELSINKI

Asunnot • Laajuus: Emmy 8 450 m²
ja Oscar 8 450 m²

Vuosina 2009 ja 2014 Helsinkiin valmistuneet asuintalot Oscar ja Emmy edustavat uutta modernia kaupunkiarkkitehtuuria. SRV:lle on tärkeää kuunnella tulevien asukkaiden toiveita ja tarjota parhaat mahdolliset puitteet tulevaisuuden asumiselle. Aivan Kampin keskuksen viereen valmistunut viihtyisä asuntokokonaisuus antaa mahdollisuuden nauttia vehreästä sisäpihasta ja persoonallisesta asunnosta ydinkeskustan monipuolisten palveluiden äärellä.



MUSIIKKITALO HELSINKI

Julkiset tilat • Laajuus: 38 000 m²

Vuonna 2011 Helsingin ydinkeskustaan valmistunut Musiikkitalo on kansainväliset mitat täyttävä musiikkikulttuurin keskus, joka täydentää eduskuntatalon ympäristön arvokasta miljööä. Musiikkitalon tarkasti toteutetut akustiset ratkaisut varmistavat unohtumattoman musiikkielämyksen vierailijoille ja tarjoavat Suomen musiikkikulttuurin huipuille parhaiten soveltuvat harjoittelupuitteet.

SRV käytti monipuolisen rakennushankkeen haasteisiin kehittämänsä logistiikkajärjestelmää, joka osaltaan varmisti hankkeen valmistumisen aikataulun mukaisesti. Musiikkitalon Suomen parhaaksi rakennustyömaaksi vuonna 2010 valinnut raati kiitti erityisesti yhtiön vakaata tapaa toimia ja johtaa työmaata.

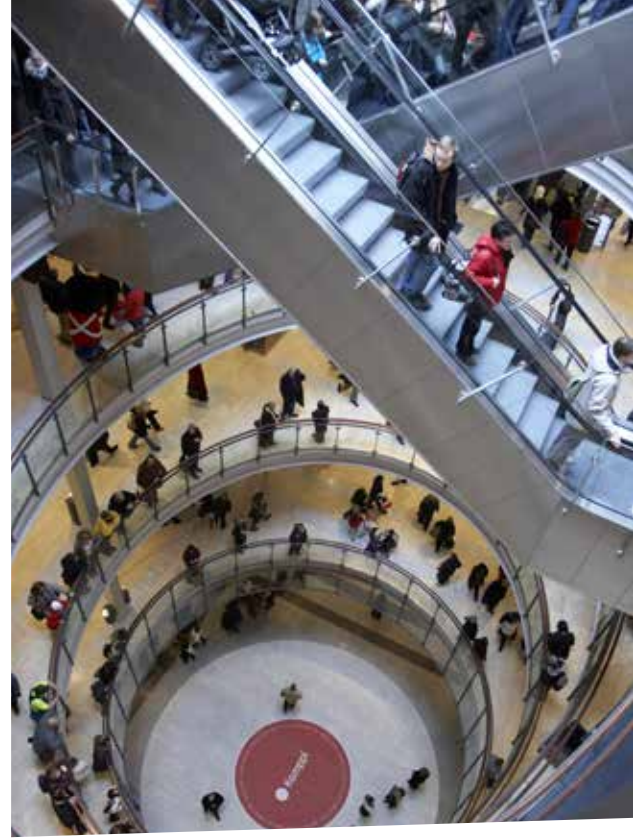


KAMPIN KESKUS HELSINKI

Asunnot, kauppa, julkiset tilat • Laajuus: 135 000 m²

Vuonna 2006 valmistuneesta Kampin keskuksesta on tullut luonteva osa Helsingin keskustaa ja ihmisten ajanviettoa. Vuosittain keskus kerää noin 35 miljoonaa kävijää, ja sen 99 asuntoa antavat ainutlaatuisen mahdollisuuden asua aivan metropolin ytimessä. Maanalainen linja-autoterminaali tarjoaa suorat yhteydet aina Espoosta Rovaniemelle.

Toimintamallinsa mukaisesti SRV vastasi koko hankkeen toteuttamisesta suunnitteluvaiheesta toiminnan käynnistämiseen saakka, minkä jälkeen se myi kasvuvaiheessa olevan keskuksen eteenpäin. Sijainti ydinkeskustassa asetti haasteita logistiikalle ja louhinnalle, mutta 800 aliorakan hallinnointi toteutettiin onnistuneesti SRV Mallilla. Keskus sai vuoden parhaan betonirakenteen tittelin vuonna 2005.



HOTELLI TORNI TAMPERE

Hotellit • Laajuus: 20 286 m²

Vuonna 2014 valmistunut Solo Sokos Hotelli Torni Tampere on Suomen korkein hotelli- ja asuinrakennus. Tampereen uusi maamerkki kohoaa yli 88 metriin ja yhdistää tyylikkäästi vanhan teollisuuskaupungin tunnelman ja uuden kaupunkirakentamisen. Vieraat voivat nauttia museoviraston suojelemiin veturitalleihin rakennetusta ravintola- ja kongressimiljööstä tai kattoravintolan näkymästä kaupungin yli Näsijärvelle.

ESKOLANTIEN PUUKERROSTALOT HELSINKI

Asunnot • Laajuus: 9 905 m²

SRV rakensi Helsingin Pukinmäkeen neljä puukerrostaloa, jotka ovat Suomen korkeimmat asuinpuutalot. Yhteensä 93 asumisoikeus- ja vuokra-asuntoa sisältävät 5–7-kerroksiset puukerrostalot koottiin työmaalla tehdasvalmisteisista elementeistä. Itse rakentaminen vei vain kolme kuukautta. Näin rakennuskohteessa vältyttiin sään vaikutuksilta ja meluhaitoilta sekä helpotettiin työolosuhteita.

HELSINGIN YLIOPISTON KAISA-KIRJASTO

Julkiset tilat • Laajuus: 30 700 m²

Helsingin Kaisaniemen arkkitehtuurisesti näyttävä ja moneen kertaan palkittu Kaisa-kirjasto on palvellut Helsingin yliopiston opiskelijoita vuodesta 2012. Rakennushanke on onnistunut esimerkki kehittyvien kasvukeskusten tulevaisuuden trendistä, jossa vanha rakennuskanta saneerataan nykyajan palveluiden mukaiseksi. Uudis- ja saneerauskohteen yhdistelmässä uusi talotekniikka ja käytännöllinen arkkitehtuuri tarjottiin asiakkaalle siellä missä niitä tarvittiin.

KEHÄRATA VANTAA

Infrarakentaminen

SRV urakoi kesällä 2015 avatun Kehäradan varrella kaikkiaan viisi rakennuskokonaisuutta, jotka sijaitsevat joko kokonaan tai osin maan alla kalliossa. Rata- ja huoltotunnelien lisäksi yhtiö toteutti lentoaseman junaterminaalin laiturialueineen, liityntäauoineen ja sisustuksineen. Tunnelien millintarkkojen holvielementtien asennukseen SRV kehitti oman laitteen ja logistisen mallin.

Osakeanti lyhyesti

Suuret rakennushankkeet vaativat suuria rahoja. Siksi SRV hakee osakeannilla lisää pääomaa – kivijalaksi tulevalle rakentamiselle. Kun tase on vahva, on muutakin rahoitusta helpompi saada. Kuten yhtiö on aiemmin kertonut, sen tavoitteena on jakaa entistä suurempi osa tuloksesta osinkoina omistajilleen. SRV uskoo olevansa luottamuksesi arvoinen yhtiö – 28-vuotisen historiansa aikana sillä ei ole ollut ainoatakaan tappiollista tilikautta. SRV:een osakkeen tavoitteena on tarjota pitkäjänteiselle sijoittajalle jatkossakin tuottoa.

SRV:n hallitus on 18.8.2015 päättänyt merkintäoikeusannin toteuttamisesta SRV:n 22.6.2015 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen myöntämien valtuutuksien perusteella. Merkintäoikeusannin merkintäaika alkaa 25.8.2015 ja päättyy 8.9.2015. Merkintäoikeusannin järjestäjinä toimivat Nordea Pankki Suomi Oyj ja Pohjola Pankki Oyj. SRV:n suurimmat osakkeenomistajat Ilpo Kokkila, Kolpi Investments Oy ja Timo Kokkila ovat sitoutuneet merkitsemään tarjottavia osakkeita täysimääräisesti nykyisen osakeomistuksensa mukaisessa suhteessa.

AIKATAULU





OSAKKEIDEN MERKITSEMINEN

SRV:n osakkeenomistajana saat arvo-osuustilillesi auto-maattisesti yhden (1) merkintäoikeuden jokaista osakeannin täsmäytyspäivänä 20.8.2015 omistamaasi osaketta kohti.

Ensisijainen merkintäoikeus: Kolmella (3) merkintäoikeudella saat merkitä kaksi (2) uutta osaketta 2,11 euron merkintähintaan per osake.

Osakkeiden merkintäaika on 25.8.2015–8.9.2015.

Merkinnän tekemiseksi sinun tulee antaa merkintätoimeksiantosi jäljempänä mainittuihin merkintäpaikkoihin.

Osakkeiden merkintähinta 2,11 euroa osakkeelta tulee maksaa kokonaisuudessaan merkinnän yhteydessä.

Toissijainen merkintäoikeus: Osakkeenomistajalla (tai muulla sijoittajalla), joka on merkinnyt osakkeita ensisijaisen merkintäoikeuden nojalla, on toissijaisessa merkinnässä oikeus merkitä osakkeita, joita ei ole merkitty ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella.



KAUPANKÄYNTI MERKINTÄ-OIKEUKSILLA

Osakkeiden merkintään oikeuttavilla merkintäoikeuksilla käydään kauppaa Helsingin pörssissä 25.8.2015–2.9.2015 välisenä aikana.

- Jos et halua osallistua osakeantiin, voit myydä merkintäoikeutesi Helsingin pörssissä; tai
- voit ostaa lisää merkintäoikeuksia, joilla voit merkitä lisää osakkeita ensisijaisen merkintäoikeuden perusteella.

Merkintäoikeuksien hintataso vaihtelee markkinoilla päivittäin niiden pörssinoteerauksen mukaan.



MERKINTÄPAIKAT

Merkintäpaikkoina toimivat Nordean konttorit, Nordean Private Banking -yksiköt sekä Nordean asiakaspalvelu puhelimitse pankkitunnuksilla (normaalien aukioloaikojen puitteissa).

Merkintätoimeksiantoja vastaanottavat myös tilinhoitajayhteisöt, jotka ovat sopineet merkintöjen välittämisestä Nordean kanssa. Lisätietojen saamiseksi ole yhteydessä omaan tilinhoitajayhteisösi.



LISÄTIETOJA

Merkintäoikeusantia koskeva listalleottoesite on saatavilla merkintäpaikoista ja internetsivuilta osoitteista www.srv.fi/sijoittajat ja www.nordea.fi/osakkeet sekä osoitteesta www.op.fi/merkinta. Sijoitusta harkitsevia pyydetään tutustumaan listalleottoesitteen ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

SRV:n internetsivuilla voit tutustua myös mm. yhtiön vuosikertomukseen, osavuositarkastuksiin sekä sijoittajapresentaatioihin.



SIJOITUSPÄÄTÖKSESSÄ HUOMIOITAVAA

Sijoituspäätöstä tehtäessä tulee ottaa huomioon, että osakesijoittamiseen liittyy riskejä. Sijoitusta harkitsevan tulee tutustua huolellisesti Finanssivalvonnan hyväksymään listalleottoesitteeseen ja erityisesti sen kohtaan ”Riskitekijät”. SRV:hen liittyviä riskitekijöitä on lueteltu jäljempänä kohdassa ”Riskit”. Jonkin riskitekijän toteutuminen tai yleiset markkinatekijät voivat johtaa yhtiön osakekurssin laskuun alle osakeannin merkintähinnan, jolloin sijoittaja voi menettää sijoituksensa arvon joko osittain tai kokonaan.

MUISTATHAN: Osallistuaksesi osakeantiin sinun tulee antaa erillinen merkintätoimeksianto omistamiesi tai ostamiesi merkintäoikeuksien osalta. Käyttämättömät merkintäoikeudet raukeavat arvottomina merkintäajan päättyessä.

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 merkintäoikeuteen 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 osakseluetteloon, 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 merkitetty 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 merkintäsitoumuksensa perusteella yhteensä 12 709 585 Tarjottavaa osaketta seuraavasti: Ilpo Kokkila (joko itse ja/tai määräsvalta yhteisönsä 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 päätöskurssiin 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"). Merkintäoikeuksiantoja otetaan vastaan merkintäaikoilla niiden normaaleina aukioluokoina.

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 merkintäoikeus 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.

Merkintäoikeuksiantoja voidaan antaa seuraavissa merkintäaikoissa:

- Nordea Pankki Suomi Oyj:n konttoreissa ja Nordea Private Banking -yksiköissä niiden tavanomaisina aukioluokoina;
- 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 merkintäoikeusianto edellyttää, että merkitsijällä on voimassa oleva henkilökohtainen verkkopalvelusopimus Nordea Pankki Suomi Oyj:n kanssa. Tehtäessä merkintä puhelimitse osakkeenomistajan henkilöllisyys todennetaan verkkopankkitunnuksilla. Yhteisöt eivät voi antaa merkintäoikeuksiantoja puhelimitse Nordea Asiakaspalvelun kautta.

Nordea Asiakaspalvelun puhelut nauhoitetaan.

Merkintöjä ei voi tehdä Nordean verkkopankissa; ja

- sellaisten tilinhoitajien ja omaisuudenhoitajien kautta, joilla on merkintöiden 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 merkintäoikeusianto hallintarekisterin hoitajan ohjeiden mukaisesti.

Puutteelliset tai virheelliset merkintäoikeusannot voidaan hylätä. Merkintäoikeusianto 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 tehdyt merkinnät ovat sitovia, eikä niitä voi muuttaa tai peruuttaa muutoin kuin näiden ehtojen kohdan "Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa" mukaisesti.

Käyttämättömät Merkintäoikeudet raukeavat arvotomina 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 merkintäoikeusianto ja samanaikaisesti maksamalla Merkintähinta merkintäpaikan, asianomaisen omaisuudenhoitajan tai tilinhoitajan tai, mikäli kyseessä on hallintarekisteröity sijoittaja, hallintarekisteröinnin hoitajan ohjeiden mukaisesti.

Puutteelliset tai virheelliset merkintäoikeusannot voidaan hylätä. Merkintäoikeusianto 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 tehdyt 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 merkintöiden hyväksymisen tai hylkäämisen.

Merkintöjen peruuttaminen tietyissä olosuhteissa

Mikäli Osakeantiin liittyvää esitetä ("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 pörsstitiedotteella 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-osuustiliin hoitajalle tai arvopaperivälittäjälle.

Merkintöjen hyväksyminen

Yhtiön hallitus hyväksyy kaikki Ensijaisen 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 Ensijaisen merkintäoikeuden perusteella, Yhtiön hallitus tekee päätöksen merkitsemättömien Tarjottavien osakkeiden jakamisesta niiden Merkitsijöiden kesken, jotka ovat tehneet Toissijaisen merkinnän. Toissijaisen merkinnän

perusteella tehtyjen merkintöjen ylimerkintätalanteessa allokaatio Merkitsijöille määräytyy arvo-osuustilikohdaisesti Merkitsijöiden Ensijaisen 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 pörsstitiedotteella arviolta 14.9.2015.

Tarjottavien osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille ja kaupankäynti Tarjottavilla osakkeilla

Osakeannissa Ensijaisen 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 pörsstilistalla 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 osaksluetteloon, 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-osuustiliin 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.



Riskit

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 osakeannista laadittuun listalleottoesitteeseen sisältyviin tietoihin ja erityisesti alla mainittuihin riskeihin sekä yhtiön julkistamiin pörsstiedotteisiin. Mikäli yksi tai useampi seuraavista riskeistä toteutuu, tällä saattaa olla olennaisen haitallinen vaikutus yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen ja tulevaisuudennäkymiin sekä merkintäoikeuksien ja osakkeiden hintaan. Mikäli nämä riskit johtavat SRV:n osakkeiden markkinahinnan laskuun, sijoittajat voivat menettää sijoituksensa arvon osittain tai kokonaan.

Makrotaloudellisiin olosuhteisiin liittyviä riskejä

- Maailmantalouden, kansantalouksien ja finanssimarkkinoiden epävarmat olosuhteet sekä taloudelliset muutokset asiakkaiden toimintaympäristöissä voivat vaikuttaa haitallisesti SRV:n liiketoimintaan, tilauskantaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan, maksuvalmiuteen ja pääomälähteisiin; ja
- epäsuotuisa talouskehitys ja tilanne SRV:n keskeisillä maantieteellisillä liiketoiminta-alueilla Suomessa ja Venäjällä voivat vaikuttaa SRV:n liiketoimintaan.

SRV:n strategiaan liittyviä riskejä

- 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 omakohitteisiä 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 ja käytäntöjen epäyhtenäisyyteen ja/tai oikeudellisen suojan saatavuuteen.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä riskejä

- 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 toimilakiinteistöjen ja asuntojen myynnin vähentymisellä saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:hen;
- SRV ei välttämättä pysty kasvattamaan tai säilyttämään liiketoimintansa volyyymiä tai katetta;
- SRV:n toimintaedellytykset ovat riippuvaisia

- käytössä olevista järjestelmistä ja työskentelytyloista, jotka voivat vahingoittaa ulkopuolisista tai sisäisistä tekijöistä johtuen;
- suuret työriidat tai lakot rakennusallalla tai muissa rakentamiseen keskeisesti liittyvissä toiminnoissa saattavat vaikuttaa haitallisesti SRV:n toimintakykyyn;
- mahdollisella henkilöstön viipillisellä toiminnalla tai luottamuksellisten tietojen tai aseman väärinkäytöllä organisaatiossa saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n toimintakykyyn;
- epäonnistumisella houkuttelemaan osaavaa henkilöstöä, avainhenkilöiden menetyksellä sekä toteutuskumppaneiden resurssiongelmilla saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n toimintakykyyn;
- SRV altistuu projektinjohtamisessa alurakoitsoihin 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 liittyy 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 vakuutuspuolijan ulkopuolelle jäävien riskien toteutumisella saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:hen; ja
- SRV:n kuluttajakauppaa (b-to-c) harjoittavien asiakkaiden tilantarpeen ja toimintaympäristön muutoksilla voi olla haitallinen vaikutus uusien toimitilojen ja toimitilarakentamisen kysyntään.

Alla luetellut riskitekijät perustuvat listalleottoesitteen laatimishetken tietoihin ja arvioihin, eikä luettelo ole siten välttämättä tyhjentyvä. SRV altistuu lisäksi monille toimialaan liittyville riskeille ja sellaisille riskeille, joita ei tällä hetkellä tunneta tai pidetä olennaisina, mutta jotka voivat vaikuttaa epäedullisesti yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen, tulevaisuudennäkymiin ja merkintäoikeuksien ja osakkeiden hintaan. Merkintäoikeuksien ja osakkeiden markkinahinnat saattavat laskea näiden riskien toteutumisen vuoksi, ja sijoittajat voivat menettää sijoitustensa arvon osittain tai kokonaan. Riskien esitysjärjestys ei ilmennä niiden toteutumisen todennäköisyyttä tai tärkeysjärjestystä.

Rahoituksen liittyviä riskejä

- 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 asiakasrahoitusten ja rahoituksen välittäjiin liittyvien saamisten yhteydessä; ja
- SRV:n omaisuuserien mahdollisilla arvonalentumisilla saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Osakeantiin, merkintäoikeuksiin ja osakkeisiin liittyviä riskejä

- Yhtiön osakeomistuksen keskittyneisyys voi vaikuttaa osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin, ja yhtiön suurten osakkeenomistajien intressit voivat poiketa yhtiön vähemmistöosakkeiden intresseistä;
- tulevat osakeannit tai osakkeiden tai osakkeisiin oikeuttavien instrumenttien myynti merkittävissä määrissä voivat vaikuttaa kielteisesti osakkeiden markkinahintaan;
- osakeantia ei välttämättä merkitä kokonaisuudessaan;
- merkintää ei voi peruuttaa, kuin tietyissä rajoituksissa 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 merkintäoikeuksiaan.

Kysymyksiä ja vastauksia

Mikä on merkintäoikeusanti?

Osakkeenomistaja, joka on merkitty osakeannin täsmäytyspäivänä 20.8.2015 yhtiön osakasuetteloon, saa automaattisesti yhden (1) vapaasti luovutettavissa olevan arvo-osuusmuotoisen merkintäoikeuden jokaista täsmäytyspäivänä omistamaansa osaketta kohden.

Osakkeenomistaja tai se henkilö tai yhteisö, jolle merkintäoikeudet ovat siirtyneet, on oikeutettu merkitsemään jokaista kolmea (3) merkintäoikeutta kohden kaksi (2) tarjottavaa osaketta.

Merkintähinta on 2,11 euroa tarjottavalta osakkeelta. Tarjottavien osakkeiden murto-osia ei voi merkitä eli jokaisen kahden (2) tarjottavan osakkeen merkitsemiseen tarvitaan tasan kolme (3) merkintäoikeutta.

Osakkeenomistajana voit käyttää saamasi merkintäoikeudet uusien osakkeiden merkitsemiseen tai myydä saamasi merkintäoikeudet, tai osan niistä, pörssin kautta.

Miksi SRV kerää lisää rahaa?

Isot, nykyiset ja tulevat rakennushankkeet vaativat isoja rahoja. Siksi SRV hakee merkintäoikeusannilla lisää pääomaa – kivijalaksi tulevalle rakentamiselle. Kun tase on vahva, on muutakin rahoitusta helpompi saada.

Ketkä ovat SRV:n suurimmat osakkeenomistajat ja tukevatko he osakeantia?

SRV:n suurimmat osakkeenomistajat Ilpo Kokkila, Kolpi Investments Oy ja Timo Kokkila ovat sitoutuneet merkitsemään tarjottavia osakkeita täysimääräisesti nykyisen osakeomistuksensa mukaisessa suhteessa joko itse ja/tai määräysvalta-yhteisönsä toimesta.

Kenelle merkintäoikeuksia annetaan?

Jos olet ostanut SRV:n osakkeita viimeistään 18.8.2015, saat merkintäoikeutesi automaattisesti arvo-osuustilillesi. Tällöin olet SRV:n rekisteröity osakkeenomistaja täsmäytyspäivänä 20.8.2015. Jos et omista SRV:n osakkeita, voit ostaa merkintäoikeuksia 25.8.–2.9.2015. Helsingin pörssissä. Voit suorittaa merkintäoikeuksien ostotoimeksiannon kuten minkä tahansa muunkin pörssitoimeksiannon.

Mitä tapahtuu, jos en käytä merkintäoikeuksiani?

Käyttämättömänä merkintäoikeutesi raukeavat arvottomina merkintäajan päättymisen jälkeen. Eräät tilinhoitajayhteisöt saattavat kuitenkin pyrkiä myymään käyttämättömät merkintäoikeudet Helsingin pörssissä ennen merkintäoikeuksien kaupankäynnin päättymistä 2.9.2015.

Miten minun tulee toimia, jos en halua tehdä lisäsijoitusta SRV:n osakkeisiin?

Voit pyrkiä myymään merkintäoikeutesi Helsingin pörssissä antamalla myyntitoimeksiannon omalle pankillesi tai arvopaperivälittäjällesi. Merkintäoikeuksilla käydään kauppaa Helsingin pörssissä 25.8.–2.9.2015. Myynnin onnistumista ei kuitenkaan voida taata.

Mitä tarkoitetaan merkintäoikeuden irtoamisella 19.8.2015?

Merkintäoikeuden irtoaminen tarkoittaa, että SRV:n osakkeet noteerataan ilman osakkeenomistajille jaettavaa merkintäoikeutta 19.8.2015 alkaen. Viimeinen päivä, jolloin merkintäoikeus sisältyi osakkeeseen, oli 18.8.2015.

Miten osakkeiden merkitseminen merkintäoikeuksilla käytännössä tapahtuu?

Osakkeenomistajana saat merkintäajan alkaessa tilinhoitajayhteisöltäsi ohjeet merkinnän tekemiseksi sekä merkintälomakkeen, jolla merkintäoikeuksien voi antaa. Toimi tilinhoitajayhteisösi antamien ohjeiden mukaisesti. Jos olet Euroclear Finlandin asiakas, sinun tulee tehdä merkintäsi jossain Nordean Suomen konttorissa. Osakkeet maksetaan merkittäessä.

Mitä tarkoitetaan toissijaisella merkinnällä?

Toissijaisessa merkinnässä tarjoudutaan merkitsemään uusia osakkeita ilman merkintäoikeuksia. Sijoittaja, joka on merkinnyt SRV:n osakkeita merkintäoikeuksilla, voi osallistua toissijaiseen merkintään. Merkintäoikeuksien perusteella annissa merkitsemättä jääneet osakkeet jaetaan toissijaiseen merkintään osallistuneille sijoittajille antiehtojen mukaisesti. Tehdessäsi merkintää merkintäoikeuksilla, sinun tulee samassa yhteydessä ilmoittaa osallistumisestasi toissijaiseen merkintään.

Hyväksytäänkö kaikki tekemäni merkinnät täysimääräisenä?

Merkintäoikeuksilla ehtojen mukaisesti tehdyt ja maksetut merkinnät (ensisijainen merkintä) hyväksytään täysimääräisesti. Mahdollisessa ylimerkintätilanteessa toissijaisessa merkinnässä tehtyjä merkintöjä joudutaan leikkaamaan, eli osakkeet jaetaan niitä merkinneiden osakkeenomistajien kesken käytettyjen merkintäoikeuksien suhteessa.

Milloin minun on viimeistään toimittava, jos haluan merkitä osakkeita?

Merkintäoikeusannin merkintäaika alkaa 25.8.2015 ja päättyy 8.9.2015 klo 20.00. Merkintäpaikat vastaanottavat merkintöjä aukioloaikojensa puitteissa. Tilinhoitajayhteisösi voi kuitenkin pyytää sinua antamaan toimeksiantosi jo ennen merkintäoikeuksien kaupankäynnin päättymistä 2.9.2015. Jos haluat tehdä merkinnän tilinhoitajayhteisösi edellyttämän viimeisen toimeksiannon jättämispäivän jälkeen, ilmoita tästä tilinhoitajayhteisöllesi, sillä eräät tilinhoitajayhteisöt pyrkivät myymään käyttämättömät merkintäoikeudet asiakkaan lukuun Helsingin pörssissä ennen merkintäoikeuksien kaupankäynnin päättymistä.

Milloin saan merkintämaksun takaisin, jos en saa ilman merkintäoikeuksia merkittyjä osakkeita?

Osakkeenomistajan merkinnästä ilman merkintäoikeuksia suorittama maksu palautetaan arviolta 17.9.2015 niiden osakkeiden kohdalta, joita osakkeenomistaja ei ole onnissa saanut. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Aiheutuuko osakkeiden merkinnästä muita kuluja merkintähinnan lisäksi?

Sinulta ei veloiteta osakemerkinnästä palkkioita tai muita maksuja. Merkintäpaikka tai muu välitystoimintaa harjoittava sijoituspalveluyritys veloittaa kaupankäynnistä merkintäoikeuksilla palveluhinnastonsa mukaiset palkkiot. Kukin tilinhoitajayhteisö veloittaa palveluhinnastonsa mukaisen maksun arvo-osuustilin ylläpitämisestä ja niihin liittyvistä toimenpiteistä.

Voinko peruuttaa merkinnän tai muuttaa sitä?

Merkintä on sitova, eikä sitä voi muuttaa tai peruuttaa. Mikäli listalleottoesitetä täydennetään sitovan merkinnän jälkeen, merkitsijöille on arvopaperimarkkinain mukaan täydennyksen takia varattava mahdollisuus peruuttaa merkintä lähtökohtaisesti kahden (2) pankkipäivän kuluessa. Peruuttamisoikeudesta ja siihen liittyvistä menettelyohjeista ilmoitetaan pörssitiedotteella samanaikaisesti listalleottoesitteen mahdollisen täydentämisen kanssa.

Milloin saan merkitsemäni uudet osakkeet ja milloin niillä voi käydä kauppaa?

Merkintäoikeuksien perusteella merkityt osakkeet kirjataan osakkeenomistajan arvo-osuustilille väliaikaisina osakkeina niin pian merkinnän jälkeen kuin on mahdollista. Väliaikaisilla osakkeilla voi käydä kauppaa Helsingin pörssissä arviolta 9.9.2015–14.9.2015. Väliaikaiset osakkeet yhdistetään olemassa oleviin osakkeisiin sen jälkeen, kun rekisteröinti kaupparekisteriin on tapahtunut, arviolta 14.9.2015. Ilman merkintäoikeuksia merkityt osakkeet kirjataan osakkeenomistajan arvo-osuustilille arviolta 15.9.2015.

Mistä saan lisätietoja?

Merkintäoikeusantia koskeva listalleottoesite on saatavilla merkintäpaikoista ja internet-sivuilta osoitteista www.srv.fi/sijoittajat ja www.nordea.fi/osakkeet sekä osoitteessa www.op.fi/merkinta. Sijoitusta harkitsevia pyydetään tutustumaan listalleottoesitteeseen ennen sijoituspäätöksen tekemistä. Lisätietoja saat myös omalta tilinhoitajayhteisöltäsi, Nordean konttoreista ja internetsivuilta osoitteesta: www.nordea.fi/osakkeet.