

MAINOS

# Lähde mukaan rakentamaan elinkaariviisasta tulevaisuutta

Sijoittamalla SRV:hen pääset mukaan rakentamaan kestävämpää tulevaisuutta elinkaariviisailla rakennetun ympäristön ratkaisulla.

**SRV:n merkintäoikeusanti 7.-21.6.2022**

MARKKINOINTIESITE. Tämä ei ole Finanssivalvonnan hyväksymä esite. Tässä markkinointiesitteessä esitetyt tiedot perustuvat SRV Yhtiöt Oyj:n julkistamaan esitteeseen. Tutustu esitteeseen ja tarkempiin ehtoihin osoitteessa [srv.fi/merkintaoikeusanti](https://srv.fi/merkintaoikeusanti).

**SRV**

# Sisällysluettelo

Yleistä annista ja merkintäohjeet .....	3
Tärkeitä päivämääriä .....	4
Toimitusjohtalta .....	5
SRV lyhyesti .....	6
Strategia .....	7
Keskeiset vahvuudet .....	8
Referenssejä ja vakuuttava hankekanta .....	9
Markkina .....	10
Konsernin avainluvut .....	12
Tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat .....	13
Riskit .....	14
Osakeannin ehdot .....	16
Kysymyksiä ja vastauksia .....	19



# Yleistä annista ja merkintäohjeet

SRV pyrkii keräämään osakeannilla noin 34,8 miljoonan euron bruttovarat osana SRV:n rahoituksen uudelleenjärjestelyä Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisten ja alaskirjauksen seurauksena.

SRV aikoo käyttää osakeannista saatavat varat yhtiön taseaseman vahvistamiseksi pääosin lunastamalla sen ulkona olevia joukkovelkakirjalainoja. Uudelleenjärjestelyn on tarkoitus vahvistaa omaa pääomaa ja tervehdyttää SRV:n tase kestäväälle perustalle, joka mahdollistaa yhtiön strategian täysimääräisen toteuttamisen. Uudelleenjärjestelyn jälkeen SRV on lähes nettovelaton (IFRS 16 -oikaistu) rakennusyhtiö, jonka Venäjä-riski on pieni.

Osakeanti koostuu yleisöannista Suomessa, private placement -järjestelystä muualla Euroopan talousalueella ja private placement -järjestelystä tietyissä muissa maissa soveltuvien lakien mukaisesti. Yhtiön osakkeiden lukumäärä voi osakeannin seurauksena nousta 263 017 341 nykyisestä osakkeesta ja yhdessä uusien osakkeiden kanssa enintään 611 073 741 osakkeeseen. Uusien osakkeiden enimmäismäärä vastaa noin 57 prosenttia kaikista osakkeista osakeannin toteuttamisen jälkeen.

Osakeantiin 7.–21.6.2022 voivat osallistua sellaiset nykyisten osakkeiden omistajat, jotka olivat täsmäytyspäivänä 2.6.2022 merkitty Eu-

**M**  
**Merkintähinta**  
**0,10 euroa uudelta**  
**osakkeelta**

roclear Finlandin ylläpitämään yhtiön osakseluetteloon. He saavat kutakin omistamaansa yhtä osaketta kohden yhden arvo-osuusmuotoisen merkintäoikeuden. Merkintäoikeuksien haltija on kolmella merkintäoikeudella oikeutettu merkitsemään neljä uutta osaketta merkintähintaan. Lisäksi merkintäoikeuksia voi 7.–14.6.2022 ostaa pörssistä, jos osakkeenomistajat tarjoavat niitä sinne myyntiin. Kaikki SRV:n osakkeet tuottavat yhtäläiset oikeudet SRV:n osinkoihin ja varojenjakoon. Osakeannilla on vahva tuki SRV:n suurimmilta osakkeenomistajilta.



# Toimi näin

Osakeantiin osallistuakseen osakkeenomistajan tai muun sijoittajan on annettava merkintätoimeksianto oman tilinhoitajansa, omaisuudenhoitajansa tai hallintarekisteröinnin hoitajansa antamien ohjeiden mukaisesti. Huomaa, että jos et käytä merkintäoikeutta ennen merkintäajan päättymistä raukeavat käyttämättömät merkintäoikeudet tällöin arvottomina. Tutustu annin ehtoihin ja muihin esitteen tietoihin ennen merkinnän tekemistä.

## SRV:N OSAKKEENOMISTAJA

Merkitse uusia osakkeita merkintäoikeuksilla viimeistään 21.6.2022 (ellei merkintäaikaa jatketa).

Myy käyttämättömät merkintäoikeudet pörssissä tai osta lisää merkintäoikeuksia viimeistään merkintäoikeuksien viimeisenä kaupankäyntipäivänä 14.6.2022 (ellei merkintäaikaa jatketa).

## JOS ET VIELÄ OLE SRV:N OSAKKEENOMISTAJA

Osta pörssistä merkintäoikeuksia viimeistään merkintäoikeuksien viimeisenä kaupankäyntipäivänä 14.6.2022 (ellei merkintäaikaa jatketa) ja merkitse niillä osakkeita.

## Esimerkki osakkeiden merkitsemisestä

Omistat 3 000 SRV:n osaketta. Saat näillä 3 000 merkintäoikeutta. Nämä oikeuttavat merkitsemään 4 000 uutta osaketta.

+

Maksat 0,10 euroa yhden uuden osakkeen merkinnästä eli yhteensä 400 euroa.

=

Omistat osakeannin jälkeen 7 000 osaketta.

## Tärkeitä päivämääriä

1.6.2022

Ensimmäinen kaupankäyntipäivä ilman merkintäoikeuksia

2.6.2022

Osakeannin täsmäytyspäivä

7.6.2022

Osakeannin merkintäaika alkaa

7.6.2022

Kaupankäynti merkintäoikeuksilla Helsingin Pörssissä alkaa

14.6.2022

Kaupankäynti merkintäoikeuksilla Helsingin Pörssissä päättyy

## ARVIOLTA

21.6.2022

Osakeannin merkintäaika päättyy ja käyttämättömät merkintäoikeudet raukeavat arvottomina

## ARVIOLTA

22.6.2022

Kaupankäynti väliaikaisilla osakkeilla Helsingin Pörssissä alkaa

## ARVIOLTA

23.6.2022

Osakeannin alustava tulos julkistetaan

## ARVIOLTA

27.6.2022

Osakeannin lopullinen tulos julkistetaan

## ARVIOLTA

28.6.2022

Kaupankäynti väliaikaisilla osakkeilla Helsingin Pörssissä päättyy

## ARVIOLTA

28.6.2022

Osakeannissa annetut uudet osakkeet rekisteröidään Kaupparekisteriin

## ARVIOLTA

29.6.2022

Väliaikaiset osakkeet muunnetaan uusiksi osakkeiksi

## ARVIOLTA

29.6.2022

Kaupankäynti uusilla osakkeilla alkaa Helsingin Pörssissä

# Toimitusjohtajalta

**SRV on yksi Suomen suurimmista rakentajista ja johtavista kiinteistökehittäjistä. Rakennamme kestäväää perustusta myös omalle menestyksellemme keskittymällä jatkossa elinkaariviisaaseen rakennusliiketoimintaamme Suomessa, erityisesti kotimaamme kasvukeskuksissa.**

SRV on päättänyt Venäjän Ukrainassa aloit-taman sodan seurauksena irtautua Venäjän liiketoiminnoista ja omistuksista. Olemme so-dasta ja sen aiheuttamasta markkinatilantees-ta johtuen kirjanneet alas taseestamme lähes kaikki omistuksemme Venäjällä sekä sijoituk-semme Fennovoimassa. Vahvistamme tämän johdosta SRV:n tasetta rahoituksen uudelleen-järjestelyllä, jonka osana käynnistämme kaikil-le osakkeenomistajillemme kohdistetun osa-kesannin. Pyrimme keräämään osakeannilla noin 34,8 miljoonan euron bruttovarat.

Uudelleenjärjestelyn jälkeen olemme käy-tännössä nettovelaton rakennusyhtiö, jonka rakennusliiketoiminta Suomessa on vahvaa ja tilauskanta terveellä pohjalla. Suurimmat osakkeenomistajamme ovat antaneet si-toumuksensa osakeantiin osallistumisesta.

Uudelleenjärjestely mahdollistaa strategiam-me täysimääräisen toteuttamisen. Pyrimme strategiamme mukaisesti parantamaan kan-nattavuutta, sekä avamaan elinkaaren aikais-ten palveluiden mahdollisuuksia. Haluamme olla johtava rakentaja yhteistoiminnallisilla

urakkamuodoilla, kuten projektinjohtourakoin-ti ja allianssihankeet. Suunnittelemme tule-vaisuuden kaupunkikoteja, kasvatamme oma-perusteista asuntorakentamista ja haemme johtavaa asemaa toimitilamarkkinassa.

SRV:n menestystä vahvistavat ja sijoittajiam-me kiinnostavat erityisesti SRV:n Suomen vahva rakennusliiketoiminta ja matalariskinen tämänhetkinen tilauskanta, vahva hankekehitysoasaaminen, vahva ja markkinatrendien tukema markkina-asema Suomen kasvukeskuksissa sekä rakennushankkeiden korkea-laatuiset referenssit, joista kiitämme niin omaa henkilöstöämme kuin osaavaa ja laajaa toteutuskumppaniverkostoamme.

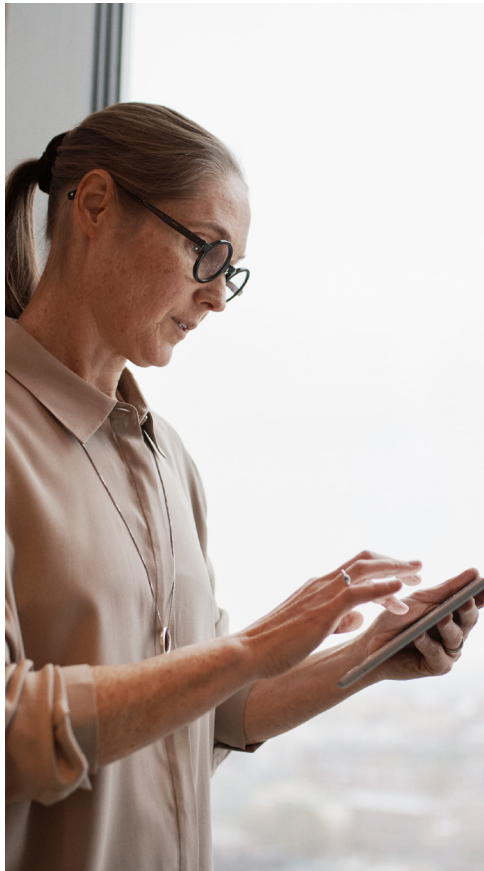
Osallistumalla osakeantiin ja sijoittamalla SRV:hen pääset mukaan rakentamaan kestä-vämpää tulevaisuutta elinkaariviisailta raken-netun ympäristön ratkaisulla.

**Saku Sipola**  
toimitusjohtaja



# SRV lyhyesti

SRV on vuonna 1987 perustettu, Helsingin pörsissä listattu yhtiö. SRV tarjoaa kokonaisratkaisuja kiinteistö- ja aluekehitykseen ja toimii omaperusteisessa asunto- ja toimitilatuotannossa sekä kiinteistöjen kehittäjänä että rakentajana hankkeissa. Lisäksi SRV toimii pääurakoitsijana sekä asuntorakennushankkeissa



että erityisesti erilaisten toimitilojen rakennushankkeissa asiakkaiden kanssa tehtävien sopimusten pohjalta. SRV vastaa hankkeiden kehittämisestä, kaupallistamisesta ja/ tai rakentamisesta tekemiensä sopimusten mukaisesti, ja toimii myös sijoittajana valituissa omista kehityshankkeissaan.

SRV:n liiketoiminta painottuu Suomen keskeisiin kasvukeskuksiin hyvien julkisten liikenneyhteyksien lähelle. SRV toimii pääasiassa Helsingin seudulla sekä Turussa, Tampereella, Oulussa ja Jyväskylässä.

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Rakentaminen ja Sijoittaminen. Lisäksi SRV:n segmenttijako sisältää Muut toiminnot ja eliminoinnit -segmentin. Rakentaminen-segmentti muodostuu pääasiassa asunto-, toimitila- ja infrahankkeista Suomessa. Sijoittaminen -segmentti muodostuu pääasiassa SRV:n sijoituksista ja kiinteistöjen operoinnista.

Rakentaminen -segmentin liikevaihto oli 930 miljoonaa euroa, Sijoittaminen -segmentin liikevaihto 6,8 miljoonaa euroa ja Muut toiminnot ja eliminoinnit -segmentin liikevaihto -4,4 miljoonaa euroa vuonna 2021. SRV tulee arvioimaan Venäjältä irtaantumisen vaikutuksia sen pitkän tähtäimen taloudellisiin tavoitteisiin sekä harmitsemaan muutosta sen nykyiseen Rakentaminen- ja Sijoittaminen -liiketoimintasegmentteihin pohjautuvaan raportointirakenteeseen.

## 2021

### LIKEVAIHTO

# 933

miljoonaa euroa

# 900+

SRV:N TYÖNTEKIJÄÄ

# 3 600

ALIHANKINTAVERKOSTO

### TILAUSKANTA

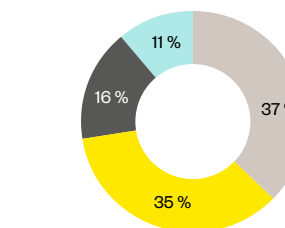
# 872

miljoonaa euroa\*

ALLIANSSI- JA  
PROJEKTINJOHTOURAKOIDEN  
OSUUS TILAUSKANNASTA

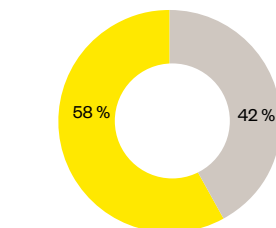
# 47 %

### SRV:N RAKENNUSLIIKETOIMINNAN LIIKEVAIHDON JAKAUMA



Asuntorakentaminen  
Muut toimitilat  
Sairaalat ja koulut  
Infra- ja korjausrakentaminen

### TILAUSKANTA



Asuntorakentaminen  
Toimitila, infra- ja julkisrakentaminen

\*Tulouttamaton tilauskanta; 858 miljoonaa euroa 31.3.2022

# Strategia

## SRV keskittyy rakennusliiketoimintaan Suomessa

SRV:n strategia vuosille 2021–2024 tähtää pitkäjänteisen kilpailuedun kehittämiseen, erinomaiseen asiakaskokemukseen, elinkaaren aikaisten palveluiden mahdollisuuksien avaamiseen, kannattavuuden paranemiseen sekä velkaantuneisuuden laskuun.

SRV:n palvelut kattavat rakennushankkeen kokonaisuudessaan kehitysvaiheesta luovutukseen ja takuu-aikaan sekä valikoidut palvelut rakennusten käyttäjille ja omistajille. SRV voi toimia lisäksi perustajaurakoitsijana tai sijoittajana sen omissa kehityshankkeissa. SRV:n strategiaa tukee SRV Malli, joka on asiakaslähtöinen, joustavasti mukautuva ja laajasti verkostoitunut hankkeen toteutusmalli.

SRV:n toiminta painottuu Suomen keskeisiin kasvukeskuksiin hyvien julkisten liikenneyhteyksien lähelle. SRV toimii pääasiassa Helsingin seudulla sekä Turussa, Tampereella, Oulussa ja Jyväskylässä.

SRV:n keskipitkän aikavälin keskeisiä tavoitteita ovat kannattavuuden merkittävä parantaminen sekä talouden vakauttaminen velkaantuneisuusastetta pienentämällä.

### Irtautuminen Venäjän liiketoiminnasta

SRV:n strategia oli jo vuoden 2021 alussa keventää Sijoittaminen-liiketoiminnan tasetta ja



divestoida sen omistukset Venäjän kauppakeskuksissa kehitysvaiheen ja markkinatilanteen perusteella arvioituna ajankohtana. SRV on sodasta ja sen aiheuttamasta markkinatilanteesta johtuen päättänyt irtautua Venäjän liiketoiminnoista ja omistuksista ja alaskirjasi vuoden 2022 ensimmäisellä vuosineljänneksellä taseestaan käytännössä kaikki Venäjällä sijaitse-

vat kauppakeskus- ja muut omistuksensa sekä sijoituksensa Fennovoimassa.

### Vastuullisuus

Lisäksi SRV:n strategia ottaa vahvasti kantaa liiketoiminnan rooliin ilmastonmuutoksen torjunnassa ja muuttuvaan toimintaympäristöön sopeutumisessa. SRV:n Elinkaariviisaus-ohjel-

ma tuo vastuullisuuden osaksi liiketoimintoja sekä etsii ja kehittää uusia liiketoimintamahdollisuuksia. SRV:n päätös siirtää työmaat päästöttömiksi vuoden 2022 alusta lähtien on merkittävä askel kohti elinkaariviisasta tulevaisuutta, koskettaa kaikkia yhtiön työmaita ja on tässä laajuudessa yhtiön tietojen mukaan ensimmäinen rakennusalalla Suomessa.

# Keskeiset vahvuudet

## Suomen vahva rakennusliiketoiminta ja matalariskinen hankeportfolio

SRV:n rakennusliiketoiminta on onnistunut vuosien 2020 ja 2021 välillä parantamaan huomattavasti rakennusliiketoimintansa kannattavuutta (ilman Tampereen Kannen Areenan vaikutusta vuonna 2021), muun muassa vähentämällä korkeariskisten kiinteähintaisten hankkeiden osuutta yhtiön hankeportfolioista, joka muodostuu nykyisestä tilauskannasta ja jo voitetuista, mutta vielä tilauskantaan kirjaamattomista hankkeista. SRV:n vahva asuntorakentaminen on kasvattanut viime vuosina osuuttaan yhtiön koko tilauskannasta. Yhtiön johto myös arvioi, että matalariskisten allianssi- ja projektinjohtourakoiden osuus tilauskannasta tulee edelleen nousemaan lyhyellä aikavälillä.

## Keskittyminen Suomen kasvukeskuksiin positiivisten markkinatrendien tukemana

SRV keskittyy asunto-, toimitila- ja infrarakentamiseen kasvavissa kaupunkikeskuksissa. SRV pyrkii valjastamaan kaupungistumisen hyödyt keskittymällä hankkeisiin nopeasti kasvavilla kaupunkialueilla, joilla on suuri kasvupotentiaali ja suotuisa demografinen rakenne. Kaupungistuminen ja väestön muuttoliike tukevat sekä asuntojen että toimitilojen tarvetta että pitävät yllä julkista uudisrakentamista sekä olemassa olevien rakennusten korjausrakentamista. Lisäksi SRV:n tonttivaranto ja asiantuntemus kiinteistökehityksessä tukevat sen strategisia painopisteitä.

## Vahva hankekehitysosaaminen ja asiakaslähtöinen sekä tehokas hankkeiden toteutus SRV Mallin avulla

SRV Malli on toimintamalli, jonka SRV on kehittänyt hankkeidensa toteuttamista varten. SRV:n johto uskoo, että SRV:n kilpailuetu perustuu sekä vahvaan hankekehitysosaamiseen että SRV Mallin hankkeiden asiakaslähtöiseen ja tehokkaaseen toteutukseen sekä laajaan ja ammattitaitoiseen kumppaniverkoston. SRV:n johto uskoo, että SRV Mallin keskeisiin vahvuuksiin kuuluvat kustannustehokkuus sekä perinteistä rakennushankkeiden toteutusmallia nopeampi hankkeiden kokonaistoteutus ja parempi asiakkaiden tarpeiden huomioon ottaminen.

## Vahva markkina-asema, korkealaatuiset referenssit sekä houkuttelevuus työnantajana

Yhtiön johdon mukaan SRV on yksi rakennusalan päätoimijoista Suomen keskeisissä kasvukeskuksissa. Suomessa SRV on yhtiön johdon näkemyksen mukaan profiloitunut SRV Mallillaan erityisesti vahvaksi hankekehittäjäksi ja vaativien rakennusurakoiden toteuttajaksi. SRV:llä on lukuisia referenssejä vaativista projektinjohto- ja allianssihankeista. SRV pyrkii olemaan alansa houkuttelevin työnantaja muun muassa ammatillisesti kiinnostavilla korkean profiilin hankkeillaan ja huolehtimalla henkilöstönsä hyvinvoinnista. SRV:n keskeisenä voimavarana on oman henkilöstön lisäksi osaava ja laaja toteutuskumppaniverkosto.





# Referenssejä ja vakuuttava hankekanta

## Valmiit hankkeet



**Walesmanni, asuintornitalo**  
Tampere



**Kalasataman tornien Loisto**  
Helsinki



**Säteilyturvakokeskuksen (STUK)  
uudet toimitilat**  
Vantaa



**T2-lentokenttäterminaali  
Helsinki-Vantaan lentoasemalla\***  
Vantaa

## Vakuuttava hankekanta nyt ja tulevaisuudessa



**Laakson yhteissairaala**  
Helsinki



**Sivistys- ja hyvinvointikeskus Wintteri**  
Uusikaupunki



**Wood City -puukortteli, toimistorakennus,  
WithSecuren pääkonttori**  
Helsinki



**Niittykummun Neuvokas, asuntokohte**  
Espoo

\*Kuvaaja Tuomas Uusiheimo

# Markkina

## Suomen rakennusmarkkinat

SRV toimii Suomen rakennusmarkkinoilla, jotka käsittävät uudis- ja korjausrakentamisen sekä maa- ja vesirakentamisen. Rakennusteollisuuden mukaan vuonna 2020 markkinan koko oli yhteensä 36,9 miljardia euroa, mikä merkitsee noin 2 prosentin vuosittaista kasvua verrattuna vuoden 2019 vastaavaan lukuun 36,1 miljardia euroa.<sup>1</sup> Vuonna 2021 rakennusmarkkinat kasvoivat huomattavasti nopeammin kasvun ollessa yli 5 prosenttia.<sup>2</sup> Rakennusmarkkinoiden keskimääräinen kokonaiskasvu on huomattavasti ylittänyt Suomen BKT:n reaalkasvun vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen. Ukrainan sodan aiheuttama epävarmuus saattaa kuitenkin vaikuttaa negatiivisesti rakennusmarkkinan kehitykseen Suomessa.

SRV toimii Suomen rakennusmarkkinoilla sekä uudis- että korjausrakentamisessa. Yhtiö keskittyy toiminnassaan kehityshankkeisiin ja rakennusurakoihin pääasiassa pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen, Turun ja Oulun alueilla.

## Asuntorakentaminen

Asuntoja koskevien rakennuslupien ja aloitettujen rakennushankkeiden määrä on pysynyt kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla viime vuosina korkealla tasolla. Asuntorakentaminen pysyi vilkkaana vuonna 2021, pysyen hyvin lähellä vuoden 2020 huipputasoa (47 800 vuonna 2021 vs. 48 200

asuntoa vuonna 2020).<sup>3</sup> Uusien aloitettujen asuntojen määrä kasvoi merkittävästi Helsingin seudulla vuoden 2021 aikana. Myönnettujen lupien ja aloitusten määrää ohjaa erityisesti Helsingin seudulla kerrostaloasuntojen ja muiden pienten asuntojen kasvava tarve. Lisäksi vuokra-asuntojen rakentaminen on ollut tärkeä tekijä rakennusvolyymin kasvussa.

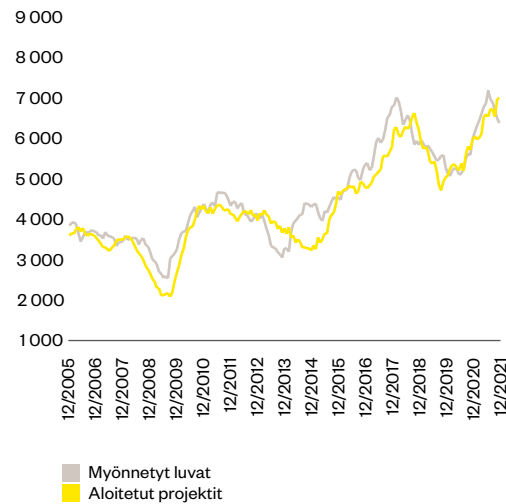
## Toimisto- ja liikekiinteistöt

Toimisto- ja liikekiinteistöjä koskevien rakennuslupien ja aloitusten määrät eivät ole palanneet koko maan tasolla vuoden 2008 finanssikriisiä edeltäneelle tasolle. Merkittävä osa uusista luvista ja hankealoituksista sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Muutaman viime vuoden aikana talouden vahvistuminen on osaltaan vaikuttanut siihen, että toimistotilojen nettokäyttöönotto on ollut positiivista. Vajaakäyttöaste on laskenut erityisesti vuosina 2016–2020, mutta pitkittynyt koronaviruspandemia on osaltaan vaikuttanut vajaakäyttöasteen lievään nousuun vuonna 2021.

## Julkisen sektorin rakennukset

Julkisen sektorin rakennuksille myönnettujen rakennuslupien ja aloitusten määrät nousivat uusiin ennätyksiin vuonna 2019 ja ovat pysyneet hyvällä tasolla myös vuosina 2020 ja 2021. Myös pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa määrät ovat olleet kasvussa. Kasvutrendiin vaikuttaa kaupungistuminen, joka kasvattaa tarvetta julkishallinnon ja julkisten

## ASUNTORAKENTAMISEN MYÖNNETYT LUVAT JA ALOITETUT PROJEKTIT PÄÄKAUPUNKISEUDULLA, TAMPEREELLA JA TURUSSA



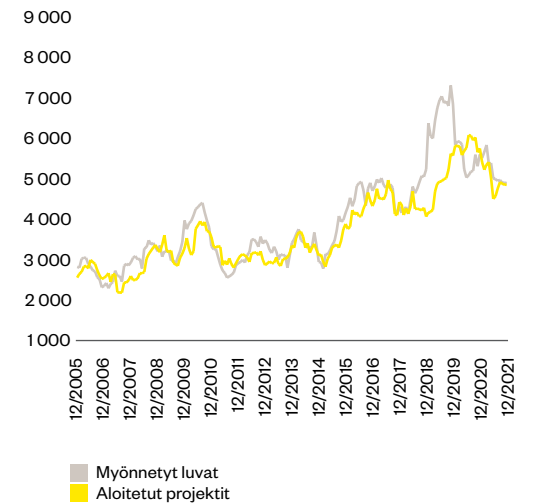
Lähde: Tilastokeskus. Laskettu juoksevana summana viimeisen kahdeksantoista kuukauden myönnettyistä luvista ja aloitetuista asuntorakennusprojekteista pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa sekä myönnettyistä luvista ja aloitetuista julkisprojekteista koko Suomessa. Luvut on ilmoitettu tuhansina kuutiometreinä.

palveluiden käyttämille rakennuksille, kuten toimistoille, kouluille ja terveyskeskuksille.

## Teollisuus- ja varastorakennukset

Teollisuus- ja varastorakennuksia koskevien rakennuslupien ja aloitusten määrät eivät ole palanneet koko maan tasolla vuoden 2008 finanssikriisiä edeltäneelle tasolle, mutta ovat kasvaneet merkittävästi vuoden 2009 pohjalukemista. Teollisuus- ja varastorakennusten

## JULKISEN SEKTORIN MYÖNNETYT LUVAT JA ALOITETUT PROJEKTIT KOKO SUOMESSA



kokonaisvolyyymi on merkittävä ollen samaa kokoluokkaa asuntorakentamisen kanssa.

## Infra- ja korjausrakentaminen

Rakennusalan suhdanneryhmän arvion mukaan infrarakentaminen kasvoi noin prosentin

<sup>1</sup>Lähde: Rakennusteollisuus RT (Suhdannekatsoaus Syksy 2020, Syksy 2021).

<sup>2</sup>Lähde: Tilastokeskus (Rakentamisen liikevaihtokuvaaja).

<sup>3</sup>Lähde: Valtiovarainministeriö, (Rakentaminen 2022–2023, Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2022).



## Konsernin avainluvut

Konsernin avainluvut	1.1.–31.3. ja 31.3.		1.1.–31.12. ja 31.12.	
	2022	2021	2021	2020
(miljoonaa euroa)		(tilintarkastamaton)	(tilintarkastamaton, ellei toisin ilmoitettu)	
Liikevaihto	190,7	187,1	932,6 <sup>1</sup>	975,5 <sup>1</sup>
Operatiivinen liikevoitto	4,9	4,8	5,3	15,8 <sup>2</sup>
Operatiivinen liikevoitto, % liikevaihdosta	2,6	2,5	0,6	1,6 <sup>2</sup>
Liikevoitto	-85,7	5,2	-1,7 <sup>1</sup>	1,5 <sup>1</sup>
Liikevoitto, % liikevaihdosta	-44,9	2,8	-0,2	0,2
Rahoitustuotot ja -kulut yht. <sup>3</sup>	-42,8	-4,1	-18,6 <sup>1</sup>	-29,4 <sup>1</sup>
Tulos ennen veroja	-128,5	1,1	-20,3 <sup>1</sup>	-28,0 <sup>1</sup>
Tilikauden tulos	-133,3	1,6	-19,9 <sup>1</sup>	-25,1 <sup>1</sup>
Tilikauden tulos, % liikevaihdosta	-69,9	0,8	-2,1	-2,6
Tulouttamaton tilauskanta	858,0	1 061,1	872,3	1 153,4
Uudet sopimukset	130,1	85,4	588,6	707,1
Omavaraisuusaste, %	6,4	23,8	27,4	22,6
Omavaraisuusaste, %, ilman IFRS 16	9,7	29,4	32,8	27,8
Korollinen nettovelka	197,7	309,5	170,0	289,1
Korollinen nettovelka, ilman IFRS 16	110,1	180,5	81,0	152,9
Nettovelkaantumisasaste, %	748,4	170,8	103,0	159,7
Nettovelkaantumisasaste, % ilman IFRS 16	343,2	96,5	47,5	82,1
Sijoitetun pääoman tuotto, %	-104,0	4,7	-0,6	-0,8
Sijoitettu pääoma	261,4	553,8	403,0	566,8
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16	179,4	430,6	319,4	436,0
Oman pääoman tuotto, %	-557,0	3,5	-11,5	-14,1
Osakekohtainen tulos, eur	-0,51	0,00	-0,08 <sup>1</sup>	-0,15 <sup>1</sup>
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa), eur	0,04	0,71	0,57	0,65
Osakekurssi kauden lopussa, eur	0,41	0,57	0,53	0,59
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	261,8	262,2	262,2	173,9

<sup>1</sup> Tilintarkastettu.

<sup>2</sup> Operatiivisen liikevoiton määrittelyä muutettiin vuoden 2021 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana. Tilikauden 2020 operatiivinen liikevoitto on oikaistu vastaamaan päivitettyä määrittelyä. Uuteen operatiivisen liikevoiton määrittelymään on lisätty oikaisu vertailukelpoisuuteen vaikuttavien erät. Oikaistavat vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät ovat omaisuuserien arvon alentumiset ja niiden palautumiset, poikkeuksellisista omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot ja konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut.

<sup>3</sup> Rahoitustuotot ja -kulut yht. sisältää ei-kassavirtavaikuttaisia venäläisten osakkuusyritysten rahoittamiseen käytettyjen osakaslainojen alaskirjauksia -41,7 (0,0) miljoonaa euroa ja tytä- ja osakkuusyrityslainojen kurssimuutoksesta aiheutuneita kurssieroja -1,2 (0,6) miljoonaa euroa 2021 ja 2020.



## Tunnuslukujen määritelmät ja laskentakaavat

Tunnusluku	=	Määritelmä tai laskentakaava	
Oman pääoman tuotto, %	=	Tilikauden tulos Oma pääoma yhteensä, keskimäärin	x100
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma - korottomat velat <sup>1</sup> - laskennalliset verovelat - varaukset	
Sijoitettu pääoma, ilman IFRS 16	=	Taseen loppusumma - korottomat velat <sup>1</sup> - laskennalliset verovelat IFRS 16 laskennalliset verosaamiset - varaukset - aineelliset hyödykkeet, käyttöoikeusomaisuuserä - vaihto-omaisuus, käyttöoikeusomaisuuserä	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	Liikevoitto + korko- ja muut rahoitustuotot (sisältää valuuttakurssivoitoja ja -tappioita) + Rahoitussuamisten arvonalennukset ja myyntitappiot (osavuosisikaudet annualisoitu, 3 kuukautta kerrottu neljällä) Sijoitettu pääoma keskimäärin	x100
Omavaraisuusaste, %	=	Oma pääoma yhteensä Taseen loppusumma - saadut ennakot	x100
Omavaraisuusaste, % ilman IFRS 16	=	Oma pääoma yhteensä - kumulatiiviset IFRS 16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut - voittovarajat IFRS 16 Taseen loppusumma - saadut ennakot - kumulatiiviset IFRS 16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut - korolliset vuokratulot	x100
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat <sup>2</sup> - rahavarat	
Korollinen nettovelka ilman IFRS 16	=	Korolliset velat <sup>2</sup> - korolliset vuokratulot - rahavarat	
Nettovelkaantumisaste, %	=	Korolliset nettovelat Oma pääoma yhteensä	x100
Nettovelkaantumisaste, % ilman IFRS 16	=	Korolliset velat <sup>2</sup> - korolliset vuokratulot - rahavarat Oma pääoma yhteensä - kumulatiiviset IFRS 16 osalta tuloslaskelmaan kirjatut poistot, vuokratulot, sekä korko- ja rahoituskulut	x100
Osakekohtainen tulos	=	Tilikauden tulos - määräysvallattomien omistajien osuus - oman pääoman ehtoisen lainan korot vero-oikaistuna Osakkeiden keskimääräinen kappalemäärä	
Osakekohtainen oma pääoma (ilman oman pääoman ehtoista lainaa)	=	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma - oman pääoman ehtoinen laina Osakkeiden kappalemäärä katsauskauden lopussa	
Uudet sopimukset, Rakentaminen	=	Katsauskaudella allekirjoitetut rakennushankkeiden sopimukset	
Tulouttamatonta tilauskanta, Rakentaminen	=	Rakennushankkeiden (mukaan lukien tonttien) tulouttamatonta osa. Tilauksien arvo on hankkeista odotettu tulouttava liikevaihdon määrä	
Operatiivinen liikevoitto	=	Liikevoitto +/- osakkuus- ja yhteisyritysten valuuttakurssimuutoksista aiheutuneet voitot ja tappiot sekä valuuttasuojauksesta aiheutuneet tuotot ja kulut +/- vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	
Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät	=	Vertailukelpoisuuteen vaikuttavat erät sisältävät omaisuuserien arvonalentumiset ja niiden palautumiset, poikkeuksellisia omaisuuserien luovutuksista aiheutuneet voitot ja tappiot, konsernirakenteen muutoksista aiheutuneet tuotot ja kulut	

<sup>1</sup> Korottomat velat sisältävät muut velat, ostovelat ja muut velat sekä tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat.

<sup>2</sup> Korolliset velat sisältävät korolliset velat ilman vuokratulokkoja, korolliset vuokratulot ja pääomalainan.



# Riskit

**Merkintäoikeuksiin ja/tai uusiin osakkeisiin sijoittamiseen liittyy riskejä, joista osa voi olla merkittäviä. Tässä esitetty riskikuvaus on tiivistelmä riskitekijöistä, ja se perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n ("SRV" tai "Yhtiö") esitteen päivämääränä saatavilla olleisiin tietoihin ja arvioihin. Mikäli jokin jäljempänä kuvatuista riskitekijöistä toteutuu, saattaa sillä olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan, liiketoiminnan tulokseen tai tulevaisuudennäkymiin sekä merkintäoikeuksien ja/tai uusien osakkeiden arvoon. Jos yksi tai useampi riskeistä toteutuu tai toteutumisen todennäköisyys kasvaa, osakkeisiin sijoittaneet sijoittajat voivat menettää sijoituksensa osittain tai kokonaan.**

**Merkintäoikeuksiin ja/tai uusiin osakkeisiin sijoittamista harkitsevien tulee tutustua huolellisesti esitteessä kokonaisuudessaan kuvattuihin riskitekijöihin. Esite on saatavilla osoitteessa [www.srv.fi/merkintaoikeusanti](http://www.srv.fi/merkintaoikeusanti)**

## SRV:n toimintaympäristöön liittyviä riskejä

- Venäjän federaation hyökkäys Ukrainaan aiheuttaa riskejä SRV:n Venäjän liiketoimintaan ja Yhtiön taloudelliseen ja rahoituskelliseen asemaan
- Venäjän Ukrainaan kohdistamat sotatoimet voivat vaikuttaa negatiivisesti yleiseen taloustilanteeseen sekä SRV:n ja sen asiakkaiden ja toteutuskumppaneiden liiketoimintaan Suomessa
- SRV voi epäonnistua Venäjän toimintoihin liittyvien omaisuuserien myynnissä
- Epäsuotuisa talouskehitys ja -tilanne Suomessa voivat vaikuttaa SRV:n liiketoimintaan negatiivisesti esimerkiksi kysynnän heikentymisen tai SRV:n toteutuskumppaneiden taloudellisten haasteiden kautta
- SRV:n asuntohankkeiden asiakkaat eivät välttämättä saa tarvitsemaansa rahoitusta tai rahoituksen hinta voi nousta tasolle, joka vähentää SRV:n rakentamispalveluiden kysyntää

- SRV:n sijoitus Fennovoimaan sisältää riskejä
- Kysynnän ja tarjonnan vaihtelu kiinteistömarkkinoilla voi vaikuttaa SRV:n liiketoimintaan ja kykyyn myydä rakennettuja kiinteistöjä kannattavasti tai ollenkaan
- Pandemioilla voi olla olennaisen haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan muun muassa yleisen taloudellisen tilanteen ja rahoituksen saatavuuden heikentymisen, viivästysten sekä asiakkaiden taloudellisen toimeliaisuuden vähentymisen seurauksena
- SRV altistuu sekä rakennuskustannusten nousuun ylikuumenuneilla rakennusmarkkinoilla että heikkoon suhdannetilanteeseen liittyville riskeille
- Muutoksilla SRV:n asiakkaiden tilavaatimuksissa ja toimintaympäristössä voi olla haitallinen vaikutus toimittajien kysyntään ja niiden rakentamiseen sekä julkisen sektorin rakennushankkeisiin

## SRV:n liiketoimintaan liittyvät riskit

- SRV:n epäonnistumisella liiketoimintastrategiansa määrittelyssä ja toteuttamisessa voi olla haitallinen vaikutus SRV:n kasvuun ja kannattavuuteen tulevaisuudessa
- SRV ei välttämättä onnistu uusien tai meneillään olevien omaperusteisten, omakehiteisten tai yhteisömuotoisten hankkeiden toteuttamisessa, mikä voi johtaa kohteiden myynnin viivästymiseen tai heikentyneisiin myyntituloihin
- Yksittäisten hankkeiden heikommalla kannattavuudella, rakennusurakoiden kilpailutilanteella sekä toimittajien ja asuntojen heikommalla kysynnällä voi olla haitallinen vaikutus SRV:n liiketoimintaan ja tulokseen
- SRV altistuu kehityshankkeissa myyntiin, hintoihin ja vuokratuottoihin liittyville riskeille
- Kilpailun vuoksi SRV ei välttämättä pysty kasvattamaan tai pitämään ennallaan liiketoimintansa volyymin tai katetta
- SRV:n epäonnistuminen useiden kehityshankkeiden ja rakennusurakoiden sekä operoitavien kiinteistöjen samanaikaisessa hallinnassa voi johtaa viivästyksiin, virheisiin ja vastuisiin
- Valikoitujen asumis- ja kiinteistöpalvelujen tarjoamiseen sekä elinkaarimallin mukaisesti toteutettuihin hankkeisiin voi liittyä toiminnallisia sekä turvallisuuteen ja yhteistyökumppaneihin liittyviä riskejä
- SRV:n toiminta edellyttää toimivia järjestelmiä ja työskentelytiloja, jotka voivat vahingoittua ulkoisten tai sisäisten tekijöiden seurauksena
- SRV harjoittaa osaa liiketoiminnastaan yhteisyhtymyksissä, joissa sen vaikutusmahdollisuudet ovat rajoitetut
- SRV altistuu asiakkaiden tai toteutuskumppaneiden esittämiin korvausvaatimuksiin liittyville riskeille, joilla toteutuessaan voi olla haitallinen vaikutus SRV:n maineeseen ja liiketoimintaan
- Yhtiö saattaa epäonnistua maineensa hallinnassa, ja Yhtiön yrityskuvan tai maineen heikkeneminen voi herättää epäluottamusta mahdollisten asiakkaiden, työvoiman ja yhteistyökumppaneiden keskuudessa ja vaikuttaa haitallisesti sen liiketoimintaan
- SRV:n epäonnistuminen vastuullisuuteen liittyvien tavoitteidensa saavuttamisessa, velvoitteidensa täyttämässä ja raportoinnissa voisi vaikuttaa haitallisesti SRV:n liiketoimintaan ja maineeseen
- SRV:n liiketoimintaan liittyy terveys- ja turvallisuusriskejä, jotka toteutuessaan voivat heikentää Yhtiön mainetta ja aiheuttaa lisäkustannuksia
- SRV:n vakuutusosuuden ulkopuolelle jäävien riskien toteutumisella saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:hen
- Yhtiö on riippuvainen sen johtamis-, raportointi- ja seurantajärjestelmästä, jotka ovat pääosin kolmansien osapuolten kehittämiä ja ylläpitämiä
- Ankarat sääolosuhteet saattavat vaikuttaa haitallisesti SRV:n hankkeiden etenemiseen

## SRV:n rahoituksen ja taloudelliseen asemaan liittyvät riskit

- Rahoituksen uudelleenjärjestelyn toteuttamisen epäonnistuminen voi johtaa velkojen haltijoiden irtisanomis- ja eräännyttämisöikeuden syntymiseen
- Rahoituksen uudelleenjärjestelyn jälkeen merkittävä osa Yhtiön omasta pääomasta muodostuu oman pääoman ehtoista hybridilainoista
- Suomen ja maailman talouden sekä rahoitusmarkkinoiden muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, tilauskantaan, tulokseen, taloudelliseen asemaan, maksuvalmiuteen ja pääomanlähteisiin
- SRV ei välttämättä saa rahoitusta kilpailukykyisin ehdoin tai lainkaan

- SRV:llä voi olla vaikeuksia noudattaa rahoitus sopimustensa kovenanttiehtoja
- Korkojen vaihtelulla saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n tulokseen
- SRV altistuu luotto- ja vastapuoliriskille SRV:n kaikkien asiakassuhteiden ja rahoituksen välittäjiin liittyvien saamisten yhteydessä
- Jos SRV:n vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvot SRV:n taseessa ovat näiden omaisuuserien nettorealisoitumista korkeammat, ja tämän seurauksena SRV:n omaisuuseriin on tehtävä arvonalennuksia, tai jos valuuttakurssiriski toteutuu, tällä saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen
- SRV:n aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden mahdollisilla arvonalentumisilla saattaa olla haitallinen vaikutus SRV:n taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen
- Mikäli SRV ei kykene hyödyntämään sillä olevia laskennallisia verosaamisia, tällä voi olla haitallinen vaikutus Yhtiön liiketoiminnan tulokseen sekä taloudelliseen tilaan
- Yhtiön tilauskanta ei välttämättä realisoidu tulevaisuuden tuotoiksi tai hankkeen viivästyminen saattaa siirtää liikevaihdon ja -tuloksen seuraaville kausille, millä voi olla vaikutusta Yhtiön taloudelliseen tai rahoituskelliseen asemaan
- Hankkeiden toteuttamiseksi tarvittavia takauksia ei välttämättä saada lainkaan tai niitä voi olla vaikea saada

### SRV:n organisaatioon, johtoon ja toteutuskumppaneihin liittyvät riskit

- Epäonnistuminen osaavan henkilöstön rekrytoinnissa, avainhenkilöiden menettäminen sekä toteutuskumppaneiden resurssiongelmat saattavat vaikuttaa haitallisesti SRV:n toimintakykyyn
- SRV altistuu projektinjohtamisessa aliruokitsijoihin ja hankintoihin liittyville riskeille

- Suuret työriidat tai lakot rakennusalalla tai muilla rakentamiseen olennaisesti liittyvillä aloilla voivat vaikuttaa haitallisesti SRV:n toimintakykyyn

### SRV:hen liittyvät oikeudelliset ja sääntelyyn liittyvät riskit

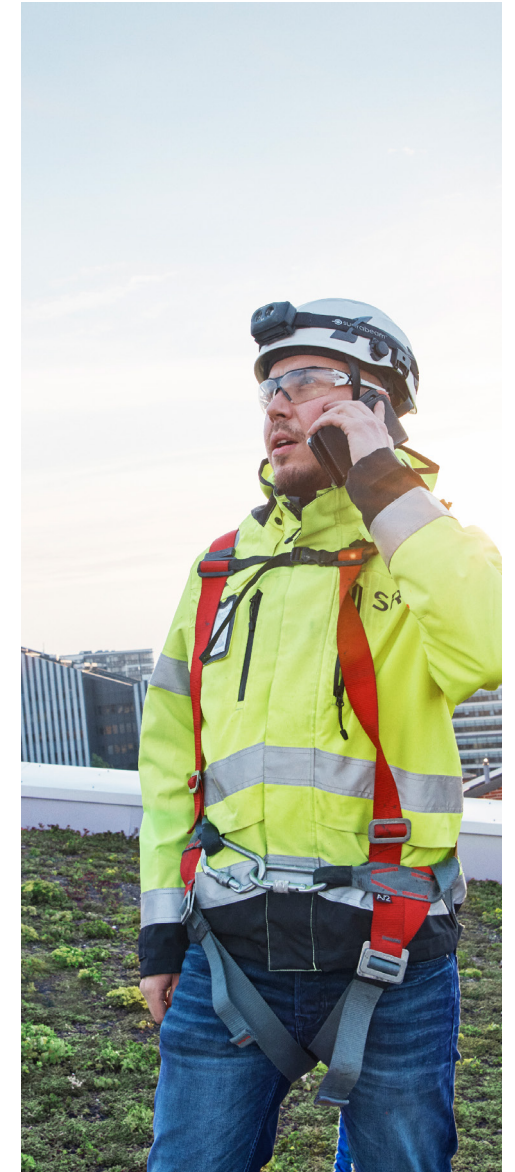
- Rakentaminen on säännelty toimiala ja vallitsevan lainsäädännön, rakentamismääräysten ja kaavoituspolitiikan muutokset sekä oikeuskäytännön kehitys saattavat olla SRV:lle epäedullisia
- SRV altistuu liiketoiminnassaan ympäristöriskille, ja SRV:n mahdollinen epäonnistuminen ympäristölainsäädännön noudattamisessa voi johtaa korvausvastuuseen
- Viipillisellä toiminnalla tai luottamuksellisten tietojen tai aseman väärinkäytöllä voi olla haitallinen vaikutus SRV:n toimintakykyyn
- Yhtiö voi epäonnistua tietosuoja koskevien lakien noudattamisessa, mikä voi johtaa taloudellisiin seuraamuksiin ja vahingoittaa Yhtiön mainetta

### Osakkeisiin liittyvät riskit

- Miltä tahansa tilikaudelta jaettavien osinkojen tai muun pääomanpalautuksen määrä on epävarma, eikä Yhtiön välttämättä maksa osinkoja tai tee pääomanpalautusta lainkaan
- Yhtiön osakeomistuksen keskittyminen voi vaikuttaa osakkeiden markkinahintaan ja likviditeettiin; Yhtiön suurilla osakkeenomistajilla voi olla merkittävä vaikutusvalta Yhtiön hallinnossa ja suurten osakkeenomistajien intressit voivat poiketa vähemmistöosakkaiden intresseistä
- Tulevat osakeannit, myynnit tai muut luovutukset voivat vaikuttaa osakkeiden arvoon tai laimentaa osakkeenomistajien suhteellista omistusosuutta ja äänioikeuksia

### Merkintäoikeuksiin ja osakeantiin liittyvät riskit

- Merkintäsitoumuksen antaja voi epäonnistua sitoumuksen täyttämässä, joko kokonaan tai osittain, mikä voi johtaa rahoituksen uudelleenjärjestelyn epäonnistumiseen
- Merkintöjä ei voi perua tai muuttaa eikä väliaikaisia osakkeita vaihtaa Yhtiön uusiksi osakkeiksi ennen kuin väliaikaiset osakkeet on yhdistetty nykyisiin osakkeisiin
- Jos Yhtiö peruu osakeannin, merkintäoikeuksia tai väliaikaisia osakkeita ostaneet sijoittajat voivat kärsiä menetyksiä
- Jos sijoittajan kotivaluutta on muu kuin euro, hän altistuu tietyille valuuttariskille sijoittaessaan uusiin osakkeisiin
- Tietetyt ulkomaiset osakkeenomistajat eivät välttämättä voi käyttää merkintäoikeuksiaan, mahdollisia tulevia merkintäoikeuksiaan tai muita osakkeenomistajien oikeuksia
- Osakeanti voi johtaa tilanteeseen, jossa Yhtiön osakkeenomistajan pitää tehdä pakollinen ostotarjous kaikista SRV:n osakkeista
- Merkintäoikeuksille ei välttämättä kehity markkinoita kaupankäyntiä varten, osakkeiden markkinahinta voi laskea merkintähintaa alemmas ja merkintäoikeuksien ja uusien osakkeiden markkinahinta voi vaihdella merkittävästi
- Käyttämättömät merkintäoikeudet raukeavat arvottomina merkintäajan päättyessä



# Osakeannin ehdot

## Ylimääräisen yhtiökokouksen osakeantivaltuutus

SRV Yhtiöt Oy:n ("Yhtiö" tai "SRV") ylimääräinen yhtiökokous päätti 30.5.2022 valtuuttaa Yhtiön hallituksen päättämään enintään 700 000 000 uuden osakkeen antamisesta.

Valtuutuksen mukaan osakeannissa osakkeenomistajilla on etuoikeus annettaviin osakkeisiin samassa suhteessa kuin heillä ennestään on Yhtiön Osakkeita (määritely jäljempänä). Osakkeenomistajien merkitsemättä jättämät Osakkeet voidaan kuitenkin tarjota toissijaisesti toisten osakkeenomistajien tai muiden henkilöiden merkittäväksi. Hallitus on oikeutettu päättämään, kenelle merkitsemättä jääneitä Osakkeita tarjotaan. Merkintähinta maksettaisiin käteisellä. Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin kaikista muista ehdoista.

## Yhtiön hallituksen osakeantipäätös

Yhtiön hallitus päätti yhtiökokouksen antaman valtuutuksen perusteella 31.5.2022 osakkeenomistajien merkintäoikeuden mukaisesta osakeannista, jossa Yhtiö laskee liikkeeseen enintään 348 056 400 uutta osaketta ("Uudet Osakkeet") ("Osakeanti").

## Yleistä Osakeannista

Yhtiö pyrkii hankkimaan Osakeannilla enintään noin 34,8 miljoonan euron bruttovarat. Yhtiön osakkeiden lukumäärä voi Osakeannin seurauksena nousta 263 017 341 nykyisestä osakkeesta ("Nykyiset Osakkeet") ja yhdessä Uusien Osakkeiden kanssa "Osakkeet") enintään 611 073 741 Osakkeeseen. Olettaen, että Osakeanti merkitään kokonaisuudessaan, Uudet Osakkeet vastaavat noin 57 prosenttia kaikista Osakkeista Osakeannin toteuttamisen jälkeen.

SRV on saanut Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta, Etola Group Oy:ltä, Tungelin Investment Oy:ltä (omasta ja Tuomas Kokkilan puolesta), Lareale Investments Oy:ltä (omasta ja Lauri Kokkilan puolesta) ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta sitoumukset merkitä Osakeannissa Uusia Osakkeita täysimääräisesti niille kirjattavien Merkintäoikeuksien (määritely jäljempänä) perusteella. SRV on lisäksi saanut AS Pontos Balticilta, Kolpi Investment Oy:ltä ja Havu Capital Oy:ltä sitoumukset, joiden ehtojen mukaan kyseiset osakkeenomistajat merkitsevät joko itse tai varmistavat, että kolmas osapuoli merkitsee Osakeannissa Uusia Osakkeita. Sitoumukset vastaavat yhteensä 21,6

miljoonaa euroa ja 62 prosenttia Uusista Osakkeista olettaen, että Osakeanti merkitään kokonaisuudessaan.

Lisäksi SRV:n hallituksen jäsenet Tomi Yli-Kyyny, Hannu Leinonen, Heli Iisakka ja Timo Kokkila, SRV:n toimitusjohtaja Saku Sipilä sekä yhdeksän (9) muuta SRV:n toimivan johdon edustajaa ovat sitoutuneet ostamaan OP-Henkivakuutus Oy:ltä ja Pohjola Vakuutus Oy:ltä yhteensä 15 785 996 Merkintäoikeutta (määritely jäljempänä), jotka vastaavat noin 6,0 prosenttia kaikista Merkintäoikeuksista, ja sitoutuneet merkitsemään kaikilla näillä Merkintäoikeuksilla Uusia Osakkeita Osakeannissa.

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen, Etola Group Oy:n, Tungelin Investment Oy:n (omasta ja Tuomas Kokkilan puolesta), Lareale Investments Oy:n (omasta ja Lauri Kokkilan puolesta), Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman, AS Pontos Balticin, Kolpi Investment Oy:n, Havu Capital Oy:n, Tomi Yli-Kyynyn, Hannu Leinosen, Heli Iisakan, Timo Kokkilan, Saku Sipilän sekä yhdeksän (9) muun SRV:n toimivan johdon edustajan sitoumukset yhdessä "Merkintäsitoumukset".

Merkintäsitoumuksen antajille ei makseta palkkiota. Merkintäsitoumukset vastaavat yhteensä 23,7 miljoonaa euroa ja 68 prosenttia Uusista Osakkeista olettaen, että Osakeanti merkitään kokonaisuudessaan.

Osakeannin pääjärjestäjänä toimii Danske Bank A/S, Suomen sivuliike ("Pääjärjestäjä").

Osakeannin tarkoituksena on vahvistaa Yhtiön taseese-  
maa ja omaa pääomaa.

Osakeanti koostuu (i) yleisöannista Suomessa, (ii) private placement -järjestelystä muualla ETA-alueella ja (iii) private placement -järjestelystä tietyissä muissa maissa soveltuvien lakien mukaisesti. Jos sijoittaja on muualla ETA-alueella kuin Suomessa, edellytetään, että sijoittaja on Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2017/1129 ("Esiteseetus") mukainen kokenut sijoittaja tai merkitsee Uusia Osakkeita vähintään 100 000 euron yhteenlasketulla merkintähinnalla. Jos sijoittaja on ETA-alueen ulkopuolella, Yhtiö voi harkintansa mukaan hyväksyä merkinnän, jos tämä on soveltuvan lain mukaan sallittua. Katso myös "– Tietyillä rajoitetuilla alueilla asuvat osakkeenomistajat".

## Oikeus merkitä Uusia Osakkeita

### Oikeus merkitä Uusia Osakkeita Merkintäoikeuksilla (Ensisijainen Merkintä)

Uusia Osakkeita tarjotaan Yhtiön osakkeenomistajien merkittäväksi samassa suhteessa kuin he omistavat Yhtiön Osakkeita Osakeannin täsmäytyspäivänä ("Täsmäytyspäivä"). Osakeannin Täsmäytyspäivä on 2.6.2022.

Sikäli kuin alla ei ole toisin esitetty, kukin Nykyisten Osakkeiden haltija, joka on Täsmäytyspäivänä merkitty Euroclear Finland Oy:n ("Euroclear Finland") ylläpitämään Yhtiön osakasluetteloon, saa kutakin Täsmäytyspäivänä omistamaansa yhtä (1) Nykyistä Osaketta kohden yhden (1) arvo-osuusmuotoisen merkintäoikeuden ("Merkintäoikeus"). Yhtiön hallussa olevat omat Osakkeet eivät oikeuta Merkintäoikeuksiin. Katso myös "– Tietyillä rajoitetuilla alueilla asuvat osakkeenomistajat".

Merkintäoikeudet kirjataan osakkeenomistajien arvo-osuustileille Euroclear Finlandin ylläpitämään arvo-osuusjärjestelmään 3.6.2022.

Merkintäoikeuksien haltija on kolmella (3) Merkintäoikeudella oikeutettu merkitsemään neljä (4) Uutta Osaketta Merkintähintaan (määritely jäljempänä) ("Ensisijainen Merkintä"). Uusien Osakkeiden murto-osia ei anneta, eikä Merkintäoikeutta voi käyttää osittain.

Merkintäoikeudet ovat kaupankäynnin kohteena Nasdaq Helsinki Oy:n ("Helsingin Pörssi") pörssilistalla 7.6.2022 (edellyttäen, että Helsingin Pörssi hyväksyy Yhtiön listalleottohakemuksen) ja 14.6.2022 välisenä aikana (ellei Merkintäaikaa jatketa).

Merkintäajan päättymisen jälkeen käyttämättömät Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina ja ne poistetaan haltijoiden arvo-osuustililtä ilman erillistä ilmoitusta tai korvausta.

Jotta Merkintäoikeuksien haltija ei menetä Merkintäoikeuden arvoa, hänen tulee joko:

- Merkitä Uusia Osakkeita Merkintäoikeuksilla viimeistään 21.6.2022 (ellei Merkintäaikaa jatketa) merkitsijän tilinhoitajan, omaisuudenhoitajan tai hallintarekisteröinnin hoitajan antamien ohjeiden mukaisesti, ottaen huomioon, että Uusien Osakkeiden viimeinen

merkintäpäivä voi merkitsijän tilinhoitajan, omaisuudenhoitajan tai hallintarekisteröinnin hoitajan ohjeiden mukaisesti olla ennen 21.6.2022; tai

- Myydä käyttämättömät Merkintäoikeudet viimeistään Merkintäoikeuksien viimeisenä kaupankäyntipäivänä 14.6.2022 (ellei Merkintäaikaa jatketa).

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

### Oikeus merkitä Ensisijaisessa Merkinnässä merkitsemättä jääneitä Uusia Osakkeita ilman Merkintäoikeuksia (Toissijainen Merkintä)

Mikäli kaikkia Uusia Osakkeita ei merkitä Ensisijaisen Merkinnän perusteella, Yhtiön osakkeenomistajilla ja muilla sijoittajilla on oikeus merkitä merkitsemättä jääneitä Uusia Osakkeita ilman Merkintäoikeuksia ("Toissijainen Merkintä") Merkintähintaan (määritely jäljempänä). Yhtiön hallitus päättää Merkintäoikeuksien perusteella mahdollisesti merkitsemättä jääneiden Uusien Osakkeiden tarjoamisesta toissijaisesti Yhtiön osakkeenomistajille ja/tai muille sijoittajille, jotka ovat antaneet merkintätoimeksiannon merkitä Uusia Osakkeita ilman Merkintäoikeuksia.

Katso myös "– Merkinnän tekeminen ja Merkintähinnan maksu – Uusien Osakkeiden merkintä ilman Merkintäoikeuksia Toissijaisessa Merkinnässä".

## Merkintöjen hyväksyminen

Yhtiön hallitus hyväksyy Merkintäoikeuksien perusteella ja näiden Osakeannin ehtojen sekä sovellettavien lakien ja määräysten mukaisesti tehdyt merkinnät arviolta 27.6.2022 (ellei Merkintäaikaa jatketa). Lisäksi Yhtiön hallitus hyväksyy kohdassa "– Merkinnän tekeminen ja Merkintähinnan maksu – Toissijaisessa Merkinnässä merkittyjen Uusien Osakkeiden allokatio" esitettyjen allokatioperiaatteiden mukaisesti ilman Merkintäoikeuksia ja näiden Osakeannin ehtojen sekä sovellettavien lakien ja määräysten mukaisesti tehdyt merkinnät arviolta 27.6.2022 (ellei Merkintäaikaa jatketa).

Merkintäoikeuksien perusteella tehtyjen Ensisijaisen Merkintöjen hyväksymisestä ei lähetetä erillistä vahvis-



tusta. Hyväksytyistä Toissijaisista Merkinnöistä sijoittajan tilinhoitaja tai omaisuudenhoitaja toimittaa vahvistusilmoituksen arviolta viimeistään 12.7.2022 (ellei Merkintäaikaa jatketa).

Yhtiö julkaisee arviolta 27.6.2022 (ellei Merkintäaikaa jatketa) pörsstitiedotteeseen, jossa todetaan Osakeannin lopputulos ja merkittyjen Uusien Osakkeiden kokonaismäärä.

## Merkintähinta

Kunkin Uuden Osakkeen merkintähinta on 0,10 euroa ("Merkintähinta"). Merkintähinta perustuu Yhtiön Nykyisen Osakkeen päätöskurssiin 0,2885 euroa Helsingin Pörssissä Osakeannista päättämistä välittömästi edeltävänä kaupankäyntipäivänä 30.5.2022 ja vastaa noin 45 prosentin laskennallista alennusta Osakkeen teoreettisesta hinnasta Merkintäoikeuden irtoamisen jälkeen.

Uusien Osakkeiden Merkintähinta kirjataan Yhtiön sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon.

## Merkintäaika

Uusien Osakkeiden merkintäaika alkaa 7.6.2022 klo 9.30 Suomen aikaa ja päättyy 21.6.2022 klo 16.00 Suomen aikaa ("Merkintäaika"). Yhtiön hallituksella on oikeus olla huomioimatta Merkintäajan päättymisen jälkeen tulleita merkintöjä. Yhtiön hallitus on oikeutettu jatkamaan Merkintäaikaa.

Yhtiö tiedottaa mahdollisesta Merkintäajan jatkamisesta pörsstitiedotteella viimeistään 21.6.2022. Jos Merkintäaikaa jatketaan, siirtyvät vastaavasti merkintöjen maksun määräaika, Merkintäoikeuksien viimeinen kaupankäyntipäivä Helsingin Pörssissä, Merkintäoikeuksien raukeamisajankohta, merkintöjen hyväksymispäivä, vahvistusilmoitusten toimittaminen, Osakeannin tuloksen julkistaminen, Välikaisten Osakkeiden (määritely jäljempänä) yhdistäminen Yhtiön Osakkeisiin, Uusien Osakkeiden kirjaaminen merkitsijän arvo-osuustilille ja kaupankäynnin alkaminen Uusilla Osakkeilla.

Merkintäpaikat, eli tilinhoitajat, omaisuudenhoitajat ja hallintarekisteröinnin hoitajat, voivat edellyttää asiakailtaan merkintätoimeksiannon antamista tietynä päivänä ennen Merkintäoikeuksien kaupankäynnin tai Merkintäajan päättymistä.

## Kaupankäynti Merkintäoikeuksilla

Merkintäoikeuksien haltijat voivat myydä Merkintäoikeutensa markkinoilla milloin tahansa Merkintäoikeuksien julkisen kaupankäynnin aikana. Julkinen kaupankäynti Merkintäoikeuksilla Helsingin Pörssissä alkaa 7.6.2022 klo 10.00 Suomen aikaa (edellyttäen, että Helsingin Pörssi hyväksyy Yhtiön listalleottohakemuksen) ja päättyy 14.6.2022 klo 18.30 Suomen aikaa (ellei Merkintäaikaa jatketa). Merkintäoikeuksien hinta Helsingin Pörssissä määräytyy kaupankäynnissä Helsingin Pörssissä. Merkintäoikeuksia voidaan myydä tai ostaa antamalla myynti- tai ostotoimeksianto omalle tilinhoitajalle, omaisuudenhoitajalle tai muulle arvopaperivälittäjälle.

Merkintäoikeuksien ISIN-tunnus on FI4000523600 ja kaupankäyntitunnus Helsingin Pörssissä on SRV-1VU0122.

## Merkinnän tekeminen ja Merkintähinnan maksu

### Merkintäoikeuksien käyttäminen Ensisijaisessa Merkinnässä

Osakkeenomistaja tai muu sijoittaja voi osallistua Osakeantiin merkitsemällä Uusia Osakkeita arvo-osuustilillään olevilla Merkintäoikeuksilla ja maksamalla Merkintähinnan kerrottuna merkittyjen Uusien Osakkeiden määrällä. Edellä todettu ei kuitenkaan koske osakkeenomistajia, jotka asuvat tietyillä lainkäyttöalueilla, ja osakkeenomistaja voi joutua minkä tahansa tällaisen merkinnän yhteydessä todistamaan, etteivät he ole Rajoitetuissa Maissa (määritely jäljempänä). Katso myös "– Tietyillä rajoitetuilla alueilla asuvat osakkeenomistajat".

Merkintähinta on maksettava kokonaisuudessaan merkintätoimeksiannon antamisen yhteydessä tilinhoitajan, omaisuudenhoitajan tai hallintarekisteröinnin hoitajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Osakeantiin osallistuakseen osakkeenomistajan tai muun sijoittajan on annettava merkintätoimeksianto oman tilinhoitajansa, omaisuudenhoitajansa tai hallintarekisteröinnin hoitajansa antamien ohjeiden mukaisesti.

Merkintä katsotaan tehdyksi vasta, kun merkintätoimeksianto on saapunut tilinhoitajalle, omaisuudenhoitajalle tai hallintarekisteröinnin hoitajalle ja Merkintähinta on maksettu kokonaisuudessaan.

Niiden osakkeenomistajien ja muiden sijoittajien, joiden Nykyiset Osakkeet tai Merkintäoikeudet on rekisteröity hallintarekisteröinnin hoitajan nimiin, on annettava merkintätoimeksiantonsa hallintarekisteröinnin hoitajansa antamien ohjeiden mukaisesti.

Merkintätoimeksiannot tulee antaa erikseen kunkin arvo-osuustilin osalta.

Puutteelliset tai virheelliset merkintätoimeksiannot voidaan hylätä. Mikäli Merkintähinnan maksua ei makseta näiden ehtojen mukaisesti, merkintätoimeksianto voidaan hylätä. Yhtiön hallitus voi kuitenkin päättää hyväksyä näistä ehdoista poikkeavalla tavalla tehdyn merkintätoimeksiannon tai Merkintähinnan maksun. Jos merkintä hylätään, maksettu Merkintähinta palautetaan merkitsijälle. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Merkintä on sitova, eikä sitä voi muuttaa tai perua muutoin kuin näiden ehtojen kohdan "– Merkintöjen peruminen tietyissä olosuhteissa" mukaisesti.

Käyttämättömät Merkintäoikeudet raukeavat arvottomina Merkintäajan päättyessä 21.6.2022 klo 16.00 Suomen aikaa (ellei Merkintäaikaa jatketa) ja ne poistetaan haltijoiden arvo-osuustililtä ilman erillistä ilmoitusta tai korvausta.

### Uusien Osakkeiden merkintä ilman Merkintäoikeuksia Toissijaisessa Merkinnässä

Osakkeenomistajat ja muut sijoittajat voivat merkitä Uusia Osakkeita ilman Merkintäoikeuksia antamalla merkintätoimeksiannon ja maksamalla Merkintähinnan (kerrottuna merkittyjen Uusien Osakkeiden määrällä) merkitsijän tilinhoitajan, omaisuudenhoitajan tai hallintarekisteröinnin hoitajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Merkintähinta on maksettava kokonaisuudessaan merkintätoimeksiannon antamisen yhteydessä tilinhoitajan, omaisuudenhoitajan tai hallintarekisteröinnin hoitajan antamien ohjeiden mukaisesti. Osakkeenomistajan tai muun sijoittajan tilinhoitajan, omaisuudenhoitajan, hallintarekisteröinnin hoitajan, tulee saada merkintätoimeksianto ja maksu viimeistään 21.6.2022 (ellei Merkintäaikaa jatketa) tai sitä aikaisempaa ajankohtana tilinhoitajan, omaisuudenhoitajan tai hallintarekisteröinnin hoitajan antamien ohjeiden mukaisesti.

Merkintä katsotaan tehdyksi vasta, kun merkintätoimeksianto on saapunut tilinhoitajalle, omaisuudenhoitajalle tai hallintarekisteröinnin hoitajalle ja Merkintähinta on maksettu kokonaisuudessaan.

Puutteelliset tai virheelliset merkintätoimeksiannot voidaan hylätä. Mikäli Merkintähinnan maksua ei makseta näiden ehtojen mukaisesti, merkintätoimeksianto voidaan hylätä. Yhtiön hallitus voi kuitenkin päättää hyväksyä näistä ehdoista poikkeavalla tavalla tehdyn merkintätoimeksiannon tai Merkintähinnan maksun. Jos merkintä hylätään, maksettu Merkintähinta palautetaan merkitsijälle. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

Jos tiettyyn arvo-osuustiliin liittyviä merkintätoimeksiannot annetaan useita, nämä toimeksiannot yhdistetään yhdeksi arvo-osuustilille koskevaksi toimeksiannoksi.

Yhtiö vahvistaa Toissijaisessa Merkinnässä merkittyjen Uusien Osakkeiden merkinnän hyväksymisen tai hylkäämisen kaikille sijoittajille, jotka ovat antaneet merkintätoimeksiannon Toissijaisessa Merkinnässä.

Mikäli Toissijaisessa Merkinnässä merkittyjä Uusia Osakkeita ei allokoida merkintätoimeksiannossa mainittua määrää, saamatta jääneitä Uusia Osakkeita vastaava maksettu Merkintähinta palautetaan merkitsijälle arviolta viimeistään 4.7.2022 (ellei Merkintäaikaa jatketa). Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

### Toissijaisessa Merkinnässä merkittyjen Uusien Osakkeiden allokaatio

Mikäli kaikkia Uusia Osakkeita ei ole merkitty Merkintäoikeuksien perusteella Ensisijaisessa Merkinnässä, Yhtiön hallitus päättää Toissijaisessa Merkinnässä merkittyjen Uusien Osakkeiden allokaatiosta seuraavasti:

1. Ensiksi niille, jotka ovat merkinneet Uusia Osakkeita myös Merkintäoikeuksien perusteella Ensisijaisessa Merkinnässä. Mikäli kyseiset merkitsijät ylimerkitsevät Osakeannin, allokaatio kyseisille merkitsijöille määräytyy arvo-osuustilikohtaisesti Uusien Osakkeiden merkintään käytettyjen Merkintäoikeuksien lukumäärän mukaisessa suhteessa ja, mikäli tämä ei ole mahdollista, arpomalla.
2. Toiseksi niille, jotka ovat merkinneet Uusia Osakkeita ainoastaan ilman Merkintäoikeuksia Toissijaisessa Merkinnässä. Mikäli kyseiset merkitsijät ylimerkitsevät Osakeannin, allokaatio kyseisille merkitsijöille määräytyy arvo-osuustilikohtaisesti kyseisten sijoittajien merkitsemien Uusien Osakkeiden suhteessa ja, mikäli tämä ei ole mahdollista, arpomalla.

## Uusien Osakkeiden kirjaaminen arvo-osuustileille ja kaupankäynti Uusilla Osakkeilla

### Osakkeilla

Osakeannissa merkityt Uudet Osakkeet lasketaan liikkeeseen arvo-osuuksina Euroclear Finlandin ylläpitämässä arvo-osuusjärjestelmässä.

Merkintäoikeuksien perusteella merkityt Uudet Osakkeet kirjataan merkitsijän arvo-osuustilille Uusia Osakkeita vastaavina väliaikaisina osakkeina ("Väliaikaiset Osakkeet") merkinnän tekemisen ja maksamisen jälkeen. Väliaikaisten Osakkeiden ISIN-tunnus on FI4000523618 ja niiden kaupankäyntitunnus Helsingin Pörssissä on SRV1VNO122. Väliaikaiset Osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa, ja kaupankäynti Väliaikaisilla Osakkeilla alkaa Helsingin Pörssin pörssiistalla omana osakelajinaan arviolta 22.6.2022 edellyttäen, että Helsingin Pörssi hyväksyy Yhtiön listalleottohakemuksen. Väliaikaiset Osakkeet yhdistetään Yhtiön Osakkeisiin (ISIN-tunnus FIO009015309 ja kaupankäyntitunnus Helsingin Pörssissä SRV1V), kun Uudet Osakkeet on rekisteröity kaupparekisteriin. Yhdistäminen tapahtuu arviolta 29.6.2022 (ellei Merkintäaikaa jatketa) ja edellyttäen, että Helsingin Pörssi hyväksyy Yhtiön listalleottohakemuksen.

Ilman Merkintäoikeuksia merkityt Uudet Osakkeet kirjataan merkitsijän arvo-osuustilille Osakkeina arviolta 29.6.2022 (ellei Merkintäaikaa jatketa). Kaupankäynti Uusilla Osakkeilla alkaa Helsingin Pörssissä arviolta 29.6.2022 (ellei Merkintäaikaa jatketa).

Osakkeet, mukaan lukien Uudet Osakkeet, ovat vapaasti luovutettavissa.

## Merkintöjen peruminen tietyissä olosuhteissa

Jos Osakeantia koskevaa esitettä ("Esite") täydennetään Esiteasetuksen mukaisesti sellaisen merkittävän uuden seikan, olennaisen virheen tai olennaisen epä-tarkkuuden vuoksi, joka voi vaikuttaa Uusien Osakkeiden tai Väliaikaisen Osakkeiden arviointiin ("Täydennysperuste"), on sijoittajilla, jotka ovat merkinneet Uusia Osakkeita ennen täydennyksen julkaisemista, oikeus perua merkintänsä määräajassa. Määräajan kesto on vähintään kolme työpäivää alkaen täydennyksen julkai-

semisestä. Perumisoikeuden edellytyksenä on lisäksi, että Täydennysperuste on käynyt ilmi ennen Merkintäajan päättymistä tai perumisen kohteena olevien Uusien Osakkeiden tai Väliaikaisten Osakkeiden kirjaamista merkitsijän arvo-osuustilille (sen mukaan, kumpi näistä tapahtuu ensin).

Yhtiö ilmoittaa mahdollisen merkinnän perumiseen liittyvät toimenpiteet pörssitiedotteella. Pörssitiedotteessa ilmoitetaan myös sijoittajien merkintöjen perumisoikeudesta, perumisoikeuden käytön määräajasta ja tarkemmista perumisohteista. Merkinnän mahdollisen perumisen tulee koskea yksittäisen sijoittajan tekemää merkintää kokonaisuudessaan. Perumisesta tulee ilmoittaa kirjallisesti sille tilinhoitajalle, omaisuudenhoitajalle tai hallintarekisteröinnin hoitajalle, jossa merkintätoimeksianto on tehty.

Merkinnän perumiseen oikeuttavan ajanjakson päätyttyä perumisoikeutta ei enää ole. Mikäli merkintä peruetaan, maksettu Merkintähinta palautetaan merkitsijälle arviolta viiden pankkipäivän kuluessa perumisilmoituksesta. Palautettaville varoille ei makseta korkoa.

## Tietyillä rajoitetuilla alueilla asuvat osakkeenomistajat

Merkintäoikeuksien antamiseen Yhtiön osakkeenomistajille, Uusien Osakkeiden antamiseen Merkintäoikeuksia käyttäneille merkitsijöille ja Uusien Osakkeiden merkintään Toissijaisessa Merkinnässä voi vaikuttaa merkitsijän asuinmaan arvopaperilainsäädäntö, jos merkitsijä asuu muussa maassa kuin Suomessa. Tästä johtuen, tietyt poikkeuksia lukuun ottamatta osakkeenomistajat, joiden rekisteröity osoite on Yhdysvalloissa, Kanadassa, Australiassa, Japanissa tai muulla lainkäyttöalueella, jossa osallistuminen Osakeantiin ei olisi sallittua ("Rajoitetut Maat"), eivät välttämättä saa Merkintäoikeuksia tai ole oikeutettuja merkitsemään Uusia Osakkeita. Kukin Yhtiön osakasluetteloon Suomessa merkitty tällainen osakkeenomistaja voi pankin, hallintarekisterin hoitajan, omaisuudenhoitajan tai muun rahoituksen välittäjän kautta, jossa sen Nykyiset Osakkeet ovat säilytyksessä, myydä osan tai kaikki lukuunsa hallinnoituista Merkintäoikeuksista siinä laajuudessa kuin sopimusjärjestelyt ja soveltuvat lait sallivat, ja saada myyntituotot (vähennettynä kuluilla) tililleen.

Lisäksi Euroopan unionin Venäjän ja Valko-Venäjän vastaisten pakotteiden johdosta 12.4.2022 jälkeen liikkeeseenlaskettujen minkä tahansa Euroopan unionin jäsenvaltion virallisen valuutan määräisten siirtokelpoisten arvopapereiden, kuten Merkintäoikeuksien, Väliaikaisten Osakkeiden ja Uusien Osakkeiden, myynti Venäjän tai Valko-Venäjän kansalaisille tai Venäjällä tai Valko-Venäjällä asuville luonnollisille henkilöille sekä Venäjälle tai Valko-Venäjälle sijoittautuneille oikeushenkilöille, yhteisöille tai elimille, on kiellettyä. Kieltoa ei sovelleta Euroopan unionin jäsenvaltioiden kansalaisiin eikä luonnollisiin henkilöihin, joilla on väliaikainen tai pysyvä oleskelulupa jossakin Euroopan unionin jäsenvaltiossa.

## Osakkeenomistajan oikeudet

Uudet Osakkeet tuottavat oikeuden osinkoon ja muut osakkeenomistajan oikeudet, kun Uudet Osakkeet on merkitty kaupparekisteriin ja toimitettu sijoittajan arvo-osuustilille, arviolta 29.6.2022 (ellei Merkintäaikaa jatketa). Uudet Osakkeet tuottavat niiden rekisteröimisestä ja arvo-osuustilille toimittamisesta lähtien samat oikeudet kuin muut Yhtiön osakkeet. Katso osakkeenomistajan oikeuksista tarkemmin Esitteen kohdasta "Tietoja Merkintäoikeuksista ja Uusista Osakkeista – Uusiin Osakkeisiin perustuvat oikeudet".

## Maksut ja kulut

Sijoittajilta ei veloiteta Uusien Osakkeiden merkinnästä palkkiota tai muita maksuja. Tilinhoitajat, omaisuudenhoitajat ja hallintarekisteröinnin hoitajat sekä arvopaperivälittäjät, jotka toteuttavat Merkintäoikeuksia koskevia toimeksiantoja, saattavat periä näistä toimenpiteistä välityspalkkion omien hinnastojensa mukaisesti. Tilinhoitajat voivat myös periä hinnastonsa mukaisen maksun arvo-osuustilin ylläpitämisestä ja osakkeiden säilyttämisestä ja siirroista. Uusien Osakkeiden merkinnästä ei peritä varainsiirtoveroa.

## Saatavilla pidettävät tiedot

Osakeyhtiölain 5 luvun 21 §:ssä tarkoitetut asiakirjat ovat saatavilla Yhtiön verkkosivuilla osoitteessa [www.srv.fi/merkintaoikeusanti/](http://www.srv.fi/merkintaoikeusanti/).

## Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Osakeantiin 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

Hallitus päättää Uusien Osakkeiden liikkeeseenlaskuun ja Osakeantiin liittyvistä muista teknisistä seikoista ja niistä aiheutuvista käytännön toimenpiteistä. Yhtiön hallitus voi päättää olla hyväksymättä merkintöjä ja olla toteuttamatta Osakeantia.

Merkitsemällä Uusia Osakkeita Osakeannissa merkitsijä valtuuttaa tilinhoitajansa, omaisuudenhoitajansa tai hallintarekisteröinnin hoitajansa luovuttamaan välttämättömiä henkilötietoja, arvo-osuustilinsä numeron sekä merkintää koskevia yksityiskohtia osapuolille, jotka osallistuvat merkintätoimeksiannon toteuttamiseen tai Uusien Osakkeiden allokointiin ja selvitykseen.

# Kysymyksiä ja vastauksia

## Miksi SRV järjestää osakeannin?

Osakeanti on osa SRV:n käynnistämää rahoituksen uudelleenjärjestelyä Venäjän Ukrainassa käynnistämisen sodan ja siihen liittyvien taloudellisten pakotteiden aiheuttamien Venäjän liiketoimintojen arvonalentumisten seurauksena.

## Mihin kerättävät varat käytetään?

Uudelleenjärjestelyllä ja osakeannilla saatavilla varoilla on tarkoitus vahvistaa omaa pääomaa ja tervehdyttää SRV:n tase kestäväälle perustalle, joka mahdollistaa yhtiön strategian täysimääräisen toteuttamisen.

## Ovatko SRV:n osakkeenomistajat sitoutuneet ennalta osakeantiin?

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Eto-la Group Oy, Tungelin Investment Oy (omasta ja Tuomas Kokkilan puolesta), Lareale Investments Oy (omasta ja Lauri Kokkilan puolesta), Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, AS Pontos Baltic, Kolpi Investment Oy, Havu Capital Oy, Tomi Yli-Kyyry, Hannu Leinonen, Heli Iisakka, Timo Kokkila, Saku Sipola sekä yhdeksän muuta SRV:n toimivan johdon edustajaa ovat sitoutuneet merkitsemään uusia osakkeita osakeannissa yhteensä 23,7 miljoonalla eurolla.

## Kuka saa osallistua osakeantiin?

Uusia osakkeita tarjotaan yhtiön osakkeenomistajien merkittäväksi samassa suhteessa kuin he omistavat yhtiön osakkeita osakeannin täsmäytyspäivänä 2.6.2022 (ensisijainen merkintä). Mikäli kaikkia uusia osakkeita ei merkitä ensisijaisen merkinnän perusteella, yhtiön osakkeenomistajilla ja muilla sijoittajilla on oikeus merkitä merkitsemättä jääneitä uusia osakkeita ilman merkintäoikeuksia (toissijainen merkintä) merkintähintaan.

## Kuinka paljon osakkeita voi merkitä?

Nykyisten osakkeiden haltija, joka on täsmäytyspäivänä merkitty Euroclear Finland Oy:n ylläpitämään yhtiön osakasluetteloon, saa kutakin täsmäytyspäivänä omistamaansa yhtä nykyistä osaketta kohden yhden arvo-osuusmuotoisen merkintäoikeuden. Merkintäoikeuksien haltija on kolmella merkintäoikeudella oikeutettu merkitsemään neljä uutta osaketta merkintähintaan (ensisijainen merkintä).

## Mikä on osakkeen merkintähinta?

Osakkeen merkintähinta on 0,10 euroa. Esimerkiksi 3 000 merkintäoikeudella voit merkitä 4 000 uutta osaketta. Maksettava määrä on tällöin 400 euroa.

## Mikä on merkintäoikeuden hinta?

Merkintäoikeuden hinta määräytyy markkinatilanteen mukaan Nasdaq Helsingissä. Ei ole kuitenkaan takeita siitä, että merkintäoikeuksille syntyy jälkimarkkinoita tai että niillä siten olisi arvoa.

## Miten merkintäoikeuksia voi ostaa?

Mikäli haluat ostaa merkintäoikeuksia, ota yhteyttä tilinhoitajaasi tai arvopaperinvälittäjäsi. Merkintäoikeuksilla käydään kauppaa Nasdaq Helsingissä 7.–14.6.2022. Tilinhoitajayhteisöt ja arvopaperinvälittäjät veloittavat kaupankäynnistä merkintäoikeuksilla palveluhinnastonsa mukaisen palkkion.

## Miten osakkeita voi merkitä toissijaisessa merkinnässä?

Osakkeenomistajat ja muut sijoittajat voivat merkitä uusia osakkeita ilman merkintäoikeuksia antamalla merkintätoimeksiannon ja maksamalla merkintähinnan (kerrottuna merkittyjen uusien osakkeiden määrällä) merkittävän tilinhoitajan, omaisuudenhoitajan tai hallintarekisteröinnin hoitajan antamien ohjeiden mukaisesti.

## Aiheutuuko osakkeiden merkinnästä kuluja?

Osakemerkinnästä ei veloiteta erillisiä kuluja tai palkkioita. Tilinhoitajat, omaisuudenhoitajat ja arvopaperinvälittäjät saattavat veloittaa palkkioita palveluistaan, kuten kaupankäynnistä merkintäoikeuksilla, omien hinnastojensa mukaisesti.

## Miten osakkeiden merkitseminen merkintäoikeuksilla tapahtuu?

Osakeantiin osallistuakseen osakkeenomistajan tai muun sijoittajan on annettava merkintätoimeksianto oman tilinhoitajansa, omaisuudenhoitajansa tai hallintarekisteröinnin hoitajansa antamien

ohjeiden mukaisesti. Mikäli et ole jostain syystä saanut ohjeita, ota yhteyttä tilinhoitajaasi tai omaisuudenhoitajaasi.

## Mitä tapahtuu, jos en käytä merkintäoikeuttani?

Käyttämättömät merkintäoikeudet raukeavat arvottomina merkintäajan päättyessä 21.6.2022 klo 16.00 Suomen aikaa (ellei merkintäaikaa jatketa) ja ne poistetaan haltijoiden arvo-osuustililtä ilman erillistä ilmoitusta tai korvausta.

## Voiko merkinnän peruuttaa?

Merkintä on sitova, eikä sitä voi muuttaa tai perua muutoin kuin osakeannin ehtojen kohdan ”– Merkintöjen peruminen tietyissä olosuhteissa” mukaisesti.

## Milloin kaupankäynti uusilla osakkeilla alkaa?

Kaupankäynti uusilla osakkeilla alkaa Nasdaq Helsingissä arviolta 29.6.2022 (ellei merkintäaikaa jatketa).

## Mistä saan lisätietoa?

Esitteen ja lisätietoa saat internetsivuilta osoitteesta [srv.fi/merkintaoikeusanti](http://srv.fi/merkintaoikeusanti), sekä omalta tilinhoitajayhteisöltäsi.

**SRV**

[www.srv.fi/sijoittajat](http://www.srv.fi/sijoittajat)

**MAINOS**